

Les propriétés de catégorie B causent l'absorption nette positive

▼ 12,9 %

Taux d'inoccupation

▲ 83,5 k pi²

Absorption nette

► 0 k pi²

En chantier

▲ 15,51 \$ le pi²

Loyer net demandé moyen

Remarque : Les flèches indiquent l'évolution trimestrielle.

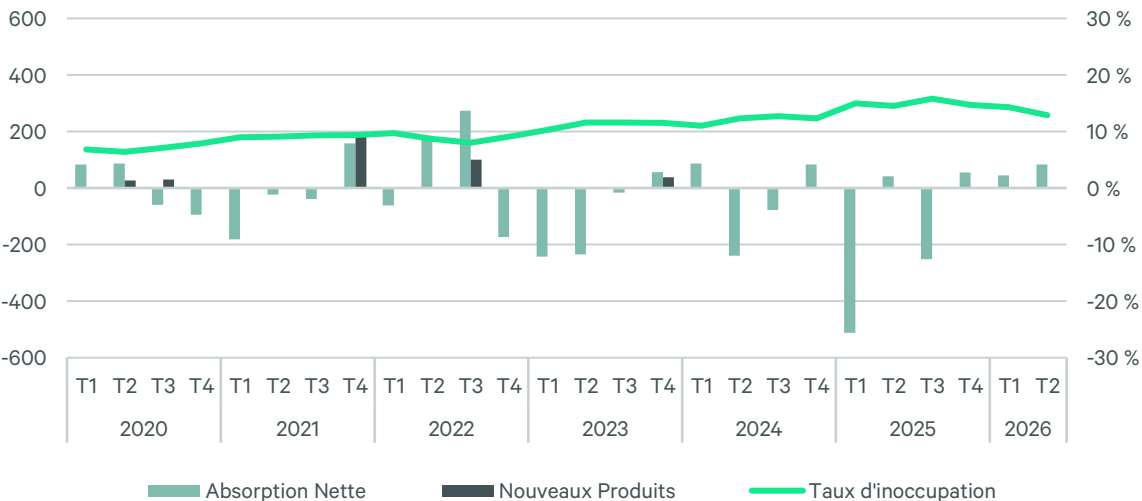
Survol

- Les projets de conversion de bureaux en immeubles résidentiels gagnent du terrain, retirant des locaux disponibles dans neuf édifices pour un total de 1,2 million pi² depuis le début de 2026.
- Les bureaux de catégorie B enregistrent de l'absorption nette positive pour un troisième trimestre consécutif, à une hauteur de près de 143 000 pi²
- Le taux d'inoccupation est en déclin à 12,9 %, un creux record des cinq derniers trimestres.
- L'écart dans l'inoccupation des produits de catégories A et B augmente à 530 points de base (pb) en raison de l'activité soutenue de location et de la conversion des bureaux peu performants. Malgré tout, les bureaux de catégorie A restent 15 à 20 % plus dispendieux en loyer net demandé que ceux de catégorie B entre 2022 et 2026.

FIGURE 1 : Offre et demande

Absorption nette et nouveaux produits (milliers pi²)

Taux d'inoccupation (%)



Source : Recherche de CBRE, T2 2026.

Meilleurs indicateurs de location dans les produits de catégorie B

Le Grand Québec a enregistré une absorption nette positive d'environ 83 500 pi² ce trimestre, mais les données étaient inégales selon la catégorie. Les immeubles de catégorie B ont mené le bal à près de 143 000 pi², alors que les bureaux de catégorie A ont observé une absorption négative de plus de 59 000 pi². Ces mouvements suggèrent une migration vers les produits abordables, en opposition à la migration vers les immeubles de qualité observés dans les métropoles ailleurs au Canada.

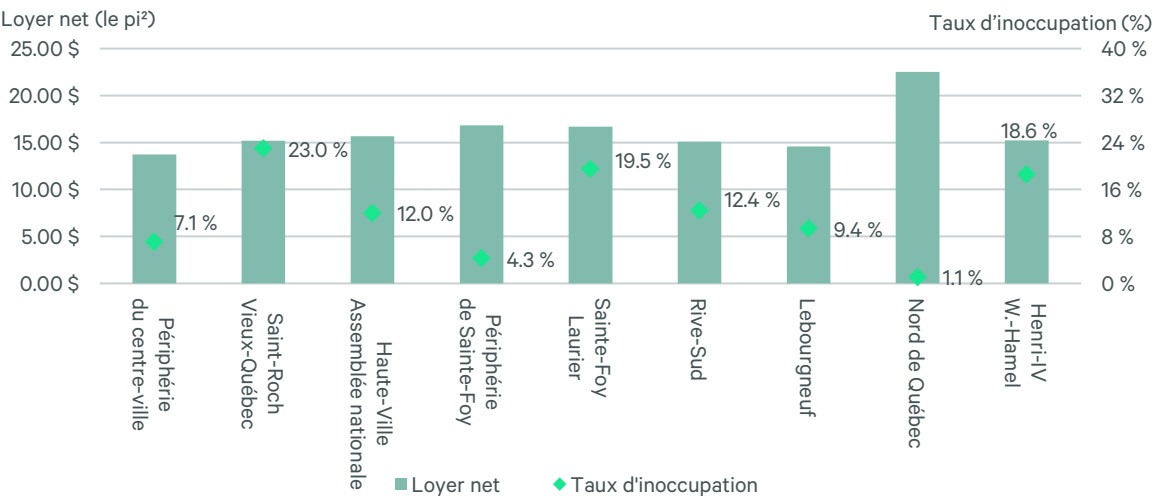
L'inoccupation a également grimpé bien plus rapidement dans les bureaux de catégorie A (860 pb depuis le T2 2022) que de catégorie B (370 pb depuis le T2 2022). Les produits de catégories A et B continuent de maintenir un écart pour le loyer brut demandé d'environ 5,00 \$ à 7,00 \$ le pi² dans le Grand Québec, et ce, malgré une occupation moindre dans ces premiers. Cet écart s'est agrandi depuis 2024 et a atteint un sommet ce trimestre avec 7,35 \$ d'écart entre les catégories A et B.

Accélération des conversions dans l'Assemblée nationale et la périphérie du centre-ville

La vague de conversion poursuit son accélération. Près de 1,2 million pi² doivent commencer leur conversion au cours des six prochains mois, dont 82.1 % dans des édifices de catégorie B. En déplaçant les produits peu performants vers le marché résidentiel, ces projets viennent diminuer l'offre pour les bureaux de catégorie B. Les firmes Immostar et THM Immobilier ont toutes deux acquis des propriétés de bureaux à des fins de conversions. Les tendances récentes ciblent la Haute-Ville/Assemblée nationale et la périphérie du centre-ville, puisque ces deux sous-marchés sont les plus grandes sources d'inoccupation. Cette activité explique le retrait de plus de 1,0 million pi² depuis le début de l'année.

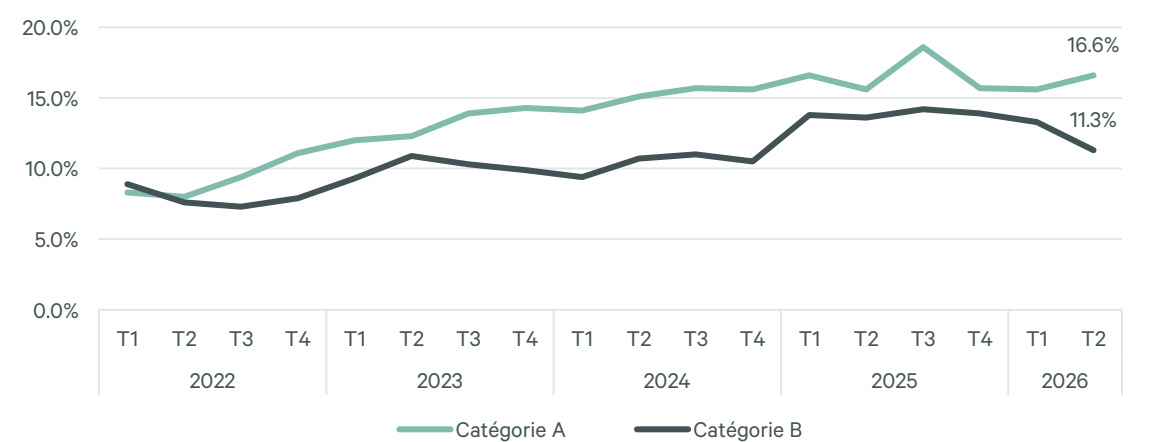
La plupart des édifices retirés hébergeaient de grands locataires tels que la SQI et la RBC au 710, place D'Youville, occupant plus de 80 % de la superficie locative dans leurs immeubles respectifs, qui ont quitté ou quitteront leurs locaux d'ici la fin de l'année.

FIGURE 2 : Taux d'inoccupation et loyer net selon le sous-marché dans le Grand Québec



Source : Recherche de CBRE, T2 2026.

FIGURE 3 : Taux d'inoccupation dans le Grand Québec par catégorie



Source : Recherche de CBRE, T2 2026.

La migration vers les bureaux abordables illustre les préférences des locataires

Un facteur incontournable dans la performance des bureaux de catégorie B est que, en faisant fi des grands occupants des FASI et des services juridiques, le marché de Québec se compose de petites entreprises. Selon le tableau de Statistique Canada sur le *Nombre d'entreprises canadiennes* de décembre 2025, dans la région métropolitaine de recensement de Québec, 68,0 % des entreprises employaient moins de dix travailleurs et plus de 81,8 % employaient moins de vingt. L'abordabilité compte beaucoup dans les décisions de ces occupants. Le prix des bureaux de catégorie A pourrait mettre de la pression sur leur marge de profit tout en offrant peu de facteurs de différenciation.

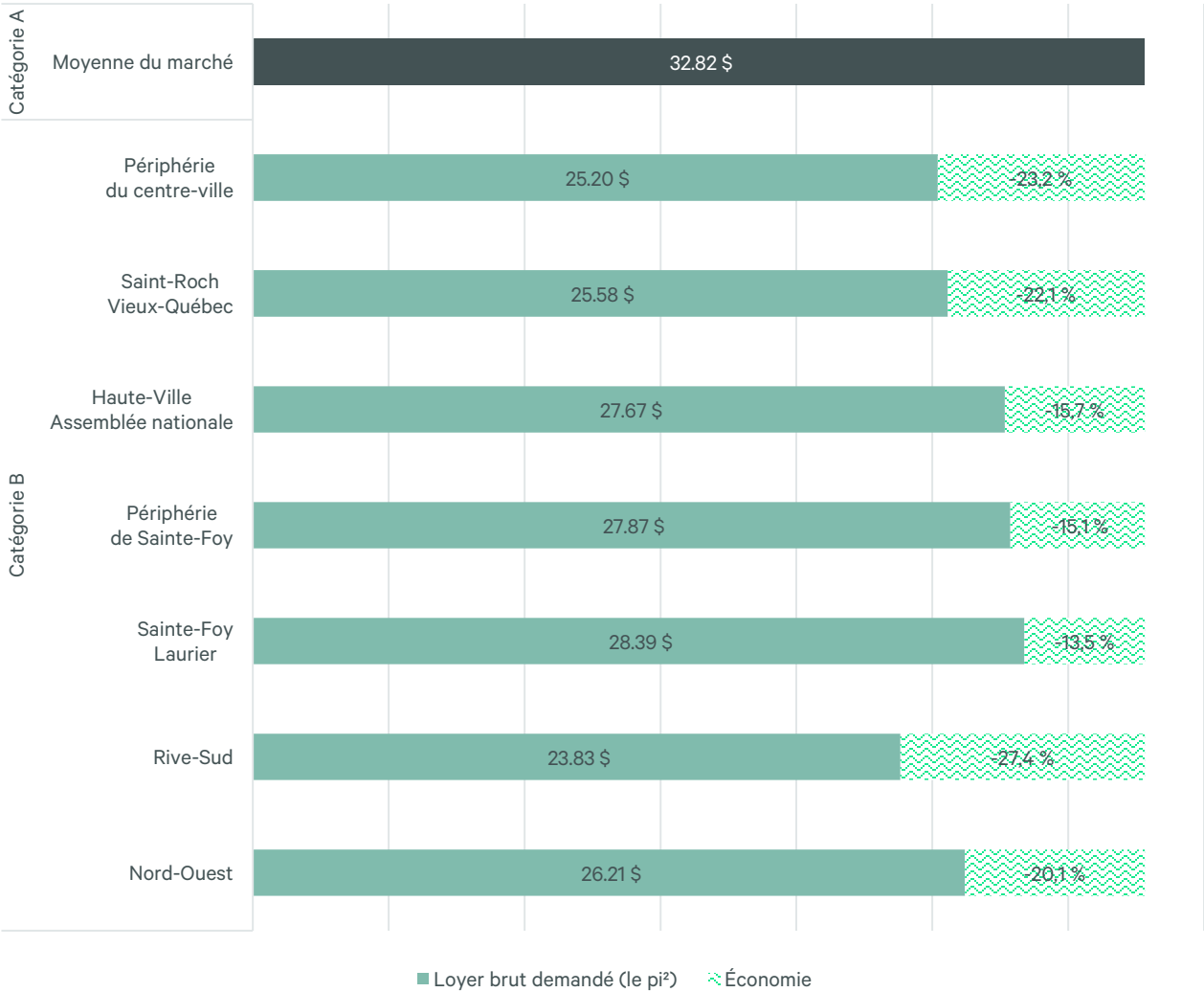
La figure ci-contre compare le loyer brut demandé des bureaux de catégories A et B selon le sous-marché. Le pourcentage d'économie est calculé en divisant la valeur des immeubles de catégorie B par celle de ceux de catégorie A, ce qui détermine l'abordabilité relative des bureaux de catégorie B comparés aux édifices de plus grande qualité.

En se basant sur la première année d'occupation, les bureaux de catégorie B sont 13,5 % à 27,4 % plus abordables que ceux de catégorie A dans le Grand Québec, permettant des économies pour les locataires attentifs aux prix et une plus grande flexibilité dans l'augmentation de la superficie occupée.

Pour ajouter à la situation, la gamme supérieure de services attendue dans les immeubles de catégorie A est rarement un facteur distinctif réel à Québec. Les services de bien-être aux employés tels que les salles de sports, les aires de restauration et les commerces de proximité sont généralement absents des deux catégories de produits. De plus, la commodité la plus convoitée dans la ville est le stationnement, ce que les bureaux de catégorie B ont en aussi grande quantité. L'écart dans le loyer peut être nébuleux compte tenu de la proposition de valeur.

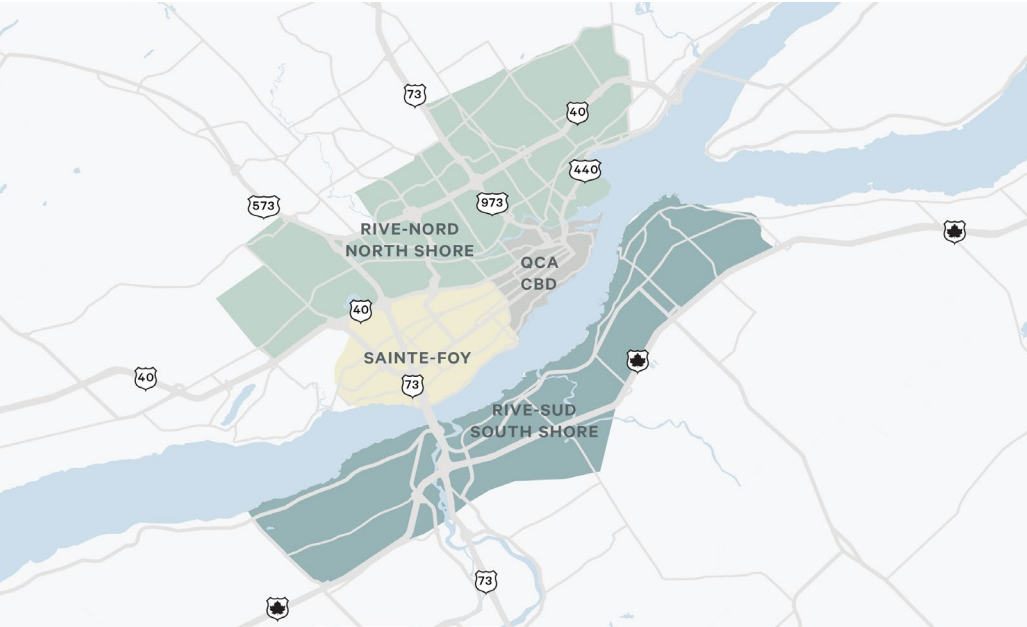
Source: Recherche de CBRE, T2 2026. Statistique Canada, 2026, Tableau 33-10-1097-01

FIGURE 4 : Comparaison du loyer brut, par sous-marché



Source : Recherche de CBRE, T2 2026.

Les sous-marchés du Grand Québec



Coordonnées

Alessandro Migliara

Gestionnaire, Recherche - auteur
+1 514 944 5121
alessandro.migliara@cbre.com

Antony Duplan

Analyste, Recherche - auteur
+1 438 469 1332
antony.duplan@cbre.com

FIGURE 5 : Résumé statistique par sous-marché dans le Grand Québec, T2 2026

Sous-marché	Volume de produits (pi²)	Taux d'inoccupation (%)	Sous-location (% des bureaux vacants)	Absorption nette (pi²)	En chantier (pi²)	Loyer net demandé moyen (le pi²)
Périphérie du centre-ville	1 581 238	7,1 %	0,0 %	48 585	0	13,74 \$
Saint-Roch Vieux-Québec	2 161 656	23,0 %	4,8 %	-9 741	0	15,20 \$
Haute-Ville/ Assemblée nationale	3 144 528	12,0 %	0,0 %	17 561	0	15,66 \$
Sainte-Foy	4 955 730	12,7 %	9,5 %	11 226	0	16,71 \$
Rive-Sud	2 114 039	12,4 %	0,0 %	-18 051	0	15,10 \$
Nord-Ouest	4 561 492	11,2 %	1,2 %	33 899	0	14,93 \$
TOTAL	18 518 683	12,9 %	3,8 %	83 479	0	15,51 \$

Définitions

- Loyer brut** : loyer qui inclut habituellement l'impôt foncier, l'assurance de l'immeuble et les principales activités d'entretien.
- Absorption nette** : variation de la superficie occupée d'une période à une autre.
- Loyer net** : loyer qui exclut le ou les coûts nets (taxes immobilières, assurances de l'immeuble et principales activités d'entretien) qui sont habituellement compris dans le loyer brut.
- Taux d'inoccupation** : superficie vacante totale divisée par la superficie totale de l'immeuble.
- Superficie vacante** : superficie qui peut être occupée dans les 30 jours.

Critères d'étude

Le rapport de CBRE étudie les immeubles de bureaux modernes de 20 000 pi² ou plus dans le Grand Québec. Les renseignements recueillis par CBRE proviennent des conversations téléphoniques ainsi que des propriétés mises sur le marché par les propriétaires et les membres de la communauté du courtage immobilier commercial.