

L'absorption négative persistante contribue à l'équilibre du marché

▲ 3,8 %

Taux de disponibilité

▼ -58 k pi²

Absorption nette

► 158 k pi²

En chantier

▼ 14,79 \$ le pi²

Loyer net demandé moyen

Remarque : Les flèches indiquent l'évolution trimestrielle.

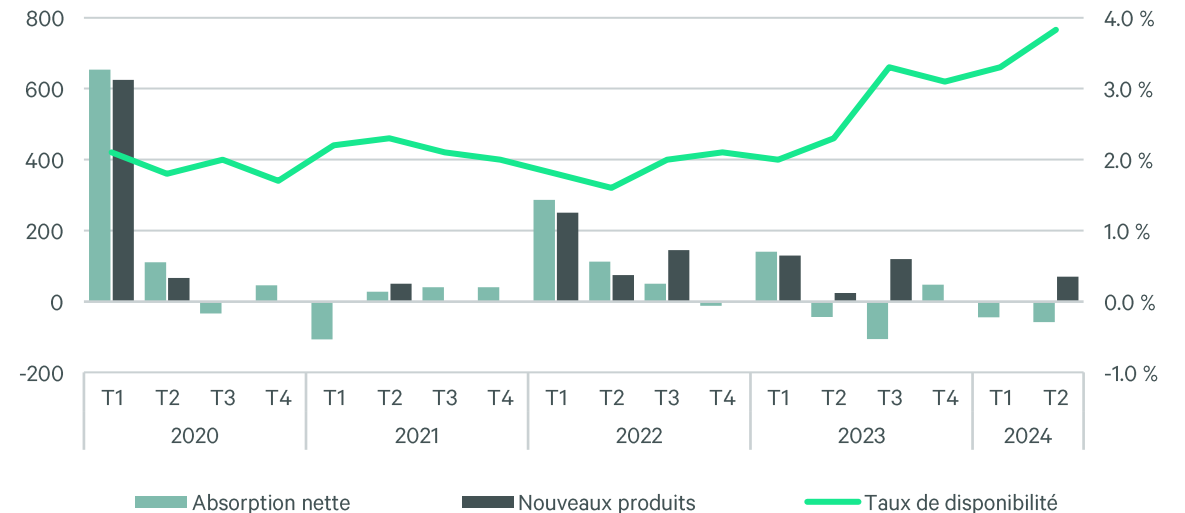
Survol

- Le taux de disponibilité a grimpé de 40 points de base (pb) dans le Grand Québec, à 3,8 %.
- Le segment de la sous-location s'est contracté de 180 points de base ce trimestre.
- Le loyer net demandé a reculé de 5,6 % sur un an à 14,79 \$ le pi².
- Depuis le T2 2020, le loyer additionnel moyen a augmenté de 60 %, de 4,27 \$ à 6,84 \$ le pi².

Figure 1 : Offre et demande dans le Grand Québec

Absorption nette et nouveaux produits (milliers pi²)

Taux de disponibilité (%)



Source : Recherche de CBRE, T2 2024.

Le Grand Québec, comme Montréal, enregistre encore une hausse de la disponibilité à 3,8 %

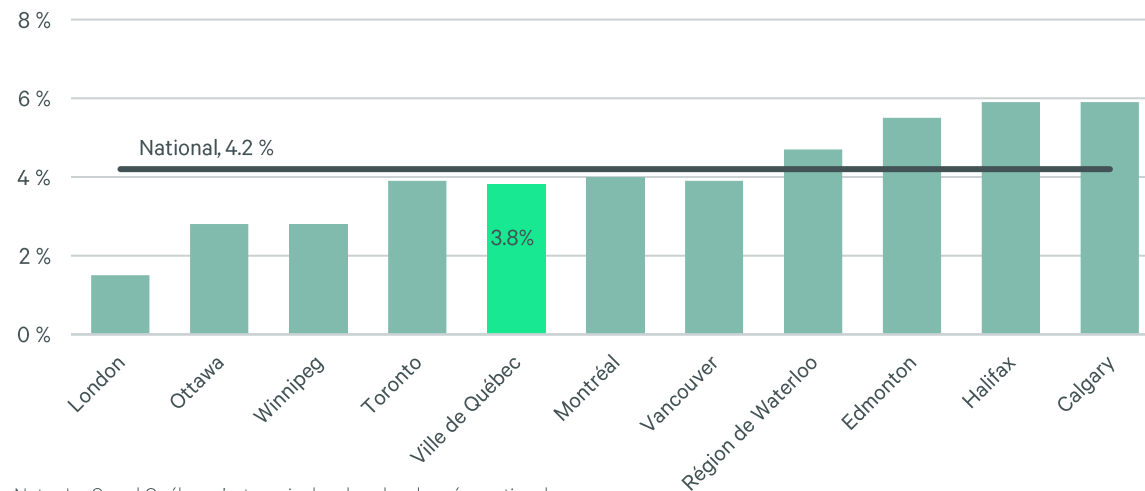
Le Grand Québec a enregistré son taux de disponibilité le plus élevé en quatre ans à 3,8 %. Le marché n'est pas à l'abri de la contraction de la demande pour des locaux d'entreposage observée dans l'ensemble du pays alors que les données de Québec (+40 pb) ont varié de manière similaire à celles de Montréal (+50 pb) et du Canada (+50 pb) depuis le dernier trimestre. Sans surprise, les bailleurs ont ajusté les loyers demandés à la baisse afin d'attirer des occupants.

Comparées aux autres marchés, seules Montréal et London (Ontario) ont été plus concurrentielles dans la diminution du loyer demandé, avec Québec enregistrant le troisième recul le plus marqué. D'autre part, la hausse du loyer de 2,1 % à l'échelle nationale peut être attribuée à des marchés secondaires tels que Halifax, Winnipeg et la région de Waterloo qui ont été moins touchées par ce ralentissement que les marchés primaires.

L'absorption a enregistré des données négatives de 58 273 pi². Depuis 2023, seul un trimestre a affiché une absorption positive. De nouveaux produits doivent être livrés au cours des deux prochains trimestres; or, leurs locaux sont préloqués seulement en partie. À Québec, l'activité en prélocation est au ralenti puisque les occupants potentiels préfèrent visiter les installations avant de prendre une décision. Dans la mesure où ces livraisons incluront des portions vacantes, l'absorption négative devrait persister au T3.

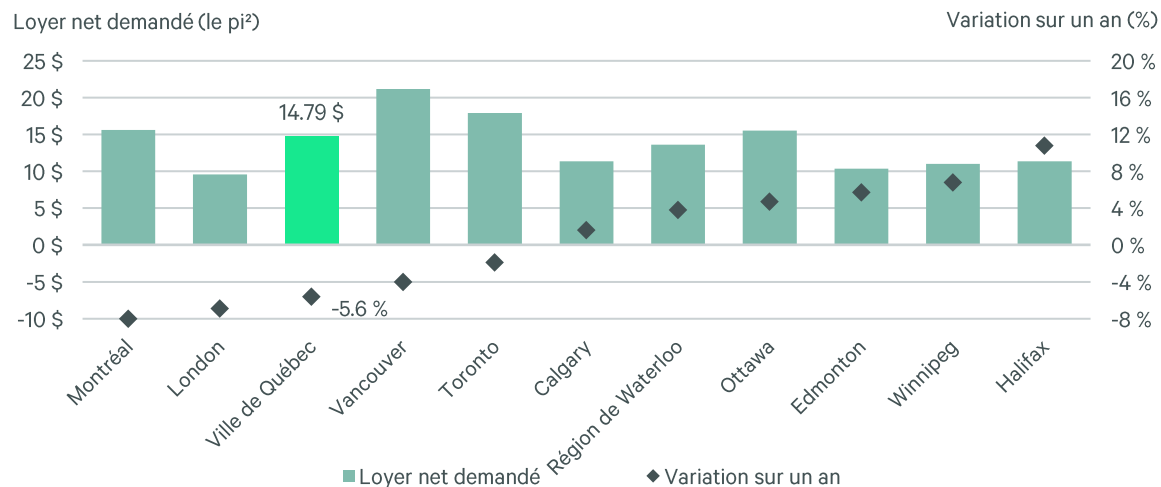
Le joueur déterminant dans ces données d'absorption a été les installations de 10 000 à 30 000 pi² qui représentent 48 % de tous les immeubles disponibles. Le segment des installations de 0 à 5 000 pi² accapare 45 % du nombre des produits offerts, même s'il représente seulement 13 % du volume de produits disponibles. Le parc immobilier du Grand Québec, qui se compose principalement de locaux petits et moyens, est en contraste flagrant avec Montréal et les autres marchés primaires où les installations d'envergure ont poussé la disponibilité à la hausse. En comparaison, Québec n'affiche qu'une seule inscription de grande superficie.

FIGURE 2 : Taux de disponibilité selon le marché (%)



Note : Le Grand Québec n'est pas inclus dans les données nationales.
Source : Recherche de CBRE, T2 2024.

FIGURE 3 : Croissance du loyer net demandé moyen sur un an selon le marché (%)



Note : Le Grand Québec n'est pas inclus dans les données nationales.
Source : Recherche de CBRE, T2 2024.

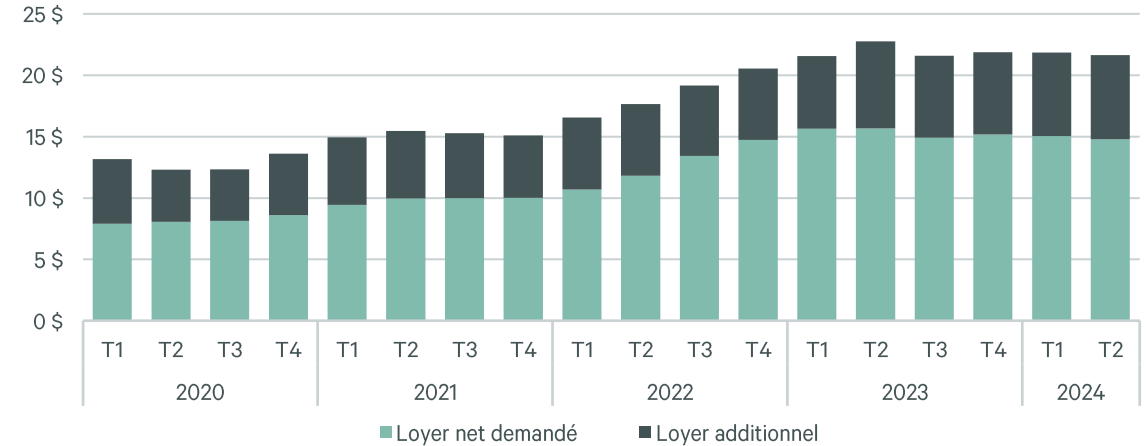
Les occupants priorisent les installations d'une superficie adéquate

- Le loyer brut, relativement immobile depuis le T2 2023, a atteint 21,63 \$ le pi² au T2 2024. Cette stabilité pourrait être bousculée en 2025, soit la dernière année du rôle municipal d'évaluation foncière. Bien qu'il ne faille pas s'attendre à une répétition du bond astronomique observé en 2020 (augmentation de 60 % comparée au T2 2024), il pourrait y avoir encore des pressions haussières sur les frais d'exploitation.
- Dans un marché en équilibre, les bailleurs font preuve de plus de flexibilité et offrent des conditions attrayantes telles que des périodes de loyers gratuits et des incitatifs à la location.
- Les occupants ressentent les effets du recul de la demande des consommateurs et déplacent leur activité locative vers des locaux plus petits. Actuellement, les installations les plus en vogue oscillent entre 4 000 et 7 000 pi².

Perspectives

Les deux baisses du taux directeur par la Banque du Canada sont de bon augure pour commencer à stimuler l'économie canadienne. À court terme, le taux de disponibilité devrait poursuivre sa hausse, quoiqu'à un rythme plus lent, et, dans la mesure où les bailleurs ont déjà procédé à deux révisions de prix en 2024, les loyers demandés devraient se maintenir.

FIGURE 4 : Loyer net demandé moyen et loyer additionnel selon le trimestre (le pi²)



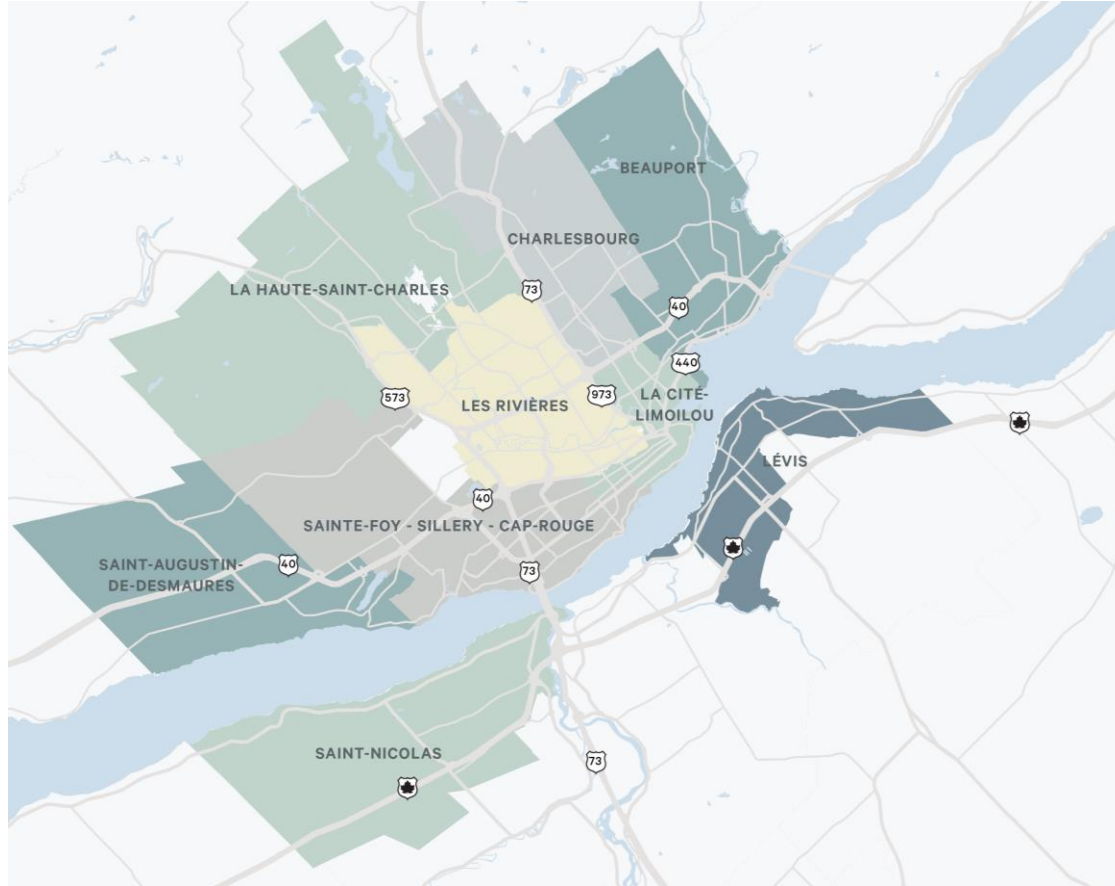
Source : Recherche de CBRE, T2 2024.

FIGURE 5 : Données statistiques sur le marché, T2 2024

DONNÉES	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023	T1 2024	T2 2024
Volume de produits (pi²)	21 859 542	22 252 201	22 372 201	22 372 201	22 372 201	22 442 201
Taux de disponibilité (%)	2,0 %	2,3 %	3,3 %	3,1 %	3,3 %	3,8 %
Produits offerts en sous-location (%)	0,0 %	6,1 %	4,2 %	4,5 %	7,5 %	5,7 %
Absorption nette (pi²)	140 256	-43 682	-105 660	47 182	-44 613	-58 253
Loyer net demandé moyen (le pi²)	15,64 \$	15,67 \$	14,91 \$	15,17 \$	15,04 \$	14,79 \$

Source : Recherche de CBRE, T2 2024.

Les sous-marchés du Grand Québec



Critères d'étude

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

Bureaux de CBRE au Québec

Québec

2600, boulevard Laurier,
bureau 810
Québec (Québec) G1V 4W2

Montréal – Centre-ville

1250, boulevard René-Lévesque
Ouest, bureau 2800
Montréal (Québec) H3B 4W8

Montréal – Banlieue

400, avenue Sainte-Croix,
bureau 1100
Saint-Laurent (Québec) H4N 3L4

Coordonnées

Alessandro Migliara

Gestionnaire, Recherche
+1 514 375 2508
alessandro.migliara@cbre.com

Anthony Duplan

Analyste, Recherche
+1 438 469 1332
anthony.duplan@cbre.com

Rhidita Abdur

Coordonnatrice, Saisie des données
+1 514 546 7565
rhidita.abdur@cbre.com