

Recul de la disponibilité alors que la Capitale accueille de nouvelles figures politiques

▼ 8,2 %

Taux de disponibilité

▲ 134 k pi²

Absorption nette

► 0 k pi²

En chantier

▲ 13,37 \$ le pi²

Loyer net demandé moyen

Remarque : Les flèches indiquent l'évolution trimestrielle.

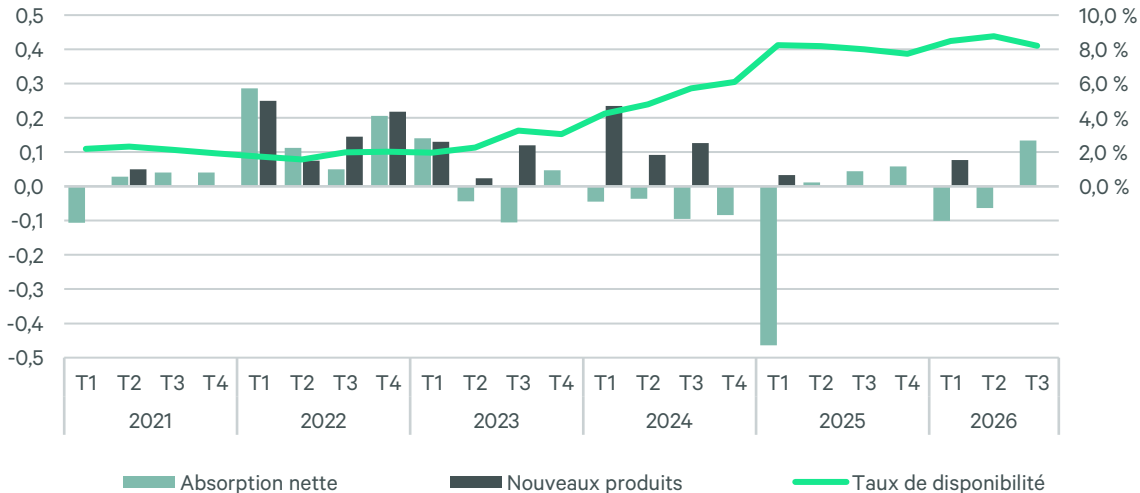
Survol

- Le taux de disponibilité a reculé de 58 points de base (pb) ce trimestre à 8,2 %, après un sommet au T2. L'inoccupation a décliné de 99 pb à 7,0 %, marquant la fin d'une hausse qui aura persisté pendant huit trimestres.
- L'absorption nette est maintenant positive à 133 631 pi², soit le trimestre le plus actif depuis le T1 2023, ce qui mène à une absorption négative totale de 30 515 pi² jusqu'à présent en 2026.
- Les inscriptions de moins de 5 000 pi² représentent seulement 4,0 % de la disponibilité et affichent les loyers nets demandés les plus dispendieux, alors que les installations de plus de 15 000 pi² accaparent presque 80,0 % de l'offre et composent donc avec plus de difficultés.
- Les immeubles d'une hauteur libre de >26' ont contribué au déclin de la disponibilité, en recul de 333 000 pi², alors que les segments de 18'-26' et de <18' sont tous deux à la hausse.

Figure 1 : Indicateurs de l'offre et de la demande

Absorption nette et nouveaux produits (milliers pi²)

Taux de disponibilité (%)

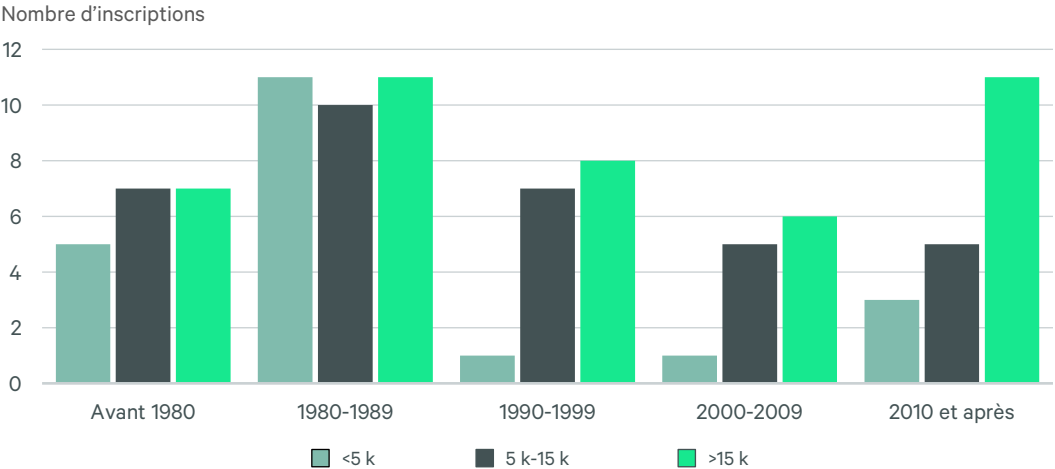


Source : Recherche de CBRE, T3 2026.

Rareté des petits locaux et suroffre dans les grandes installations

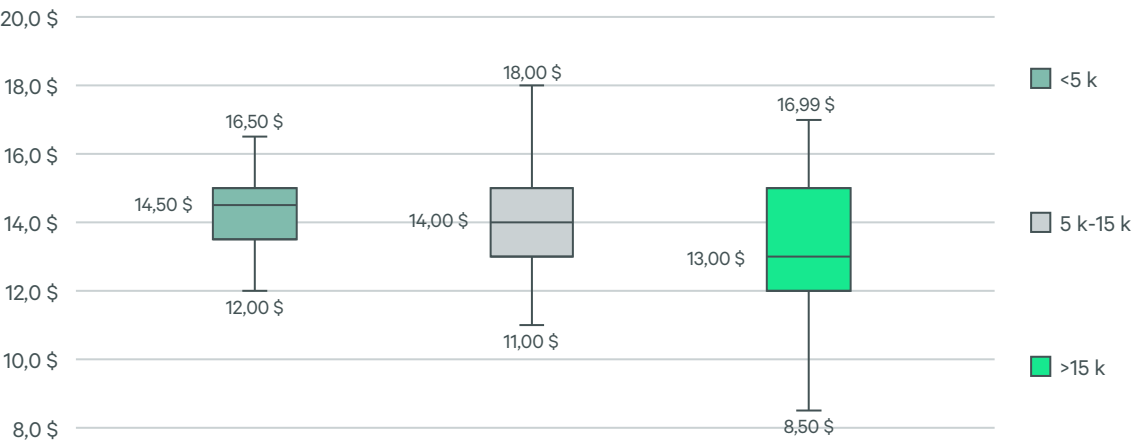
L'absorption nette est surtout due à la location d'une nouvelle construction d'une hauteur libre de 32' au 8100, rue Armand-Viau, totalisant plus de la moitié de l'activité ce trimestre. Toutefois, le marché ne change pas de cap, avec une absorption nette négative de 30 515 pi² jusqu'à présent en 2026. La demande pour les petits locaux est plus constante, bien que l'offre reste limitée. Les locaux de moins de 5 000 pi² représentent seulement 4,0 % de la disponibilité. Plus de la moitié d'entre eux ont été bâtis dans les années 80 et, depuis 2010, les promoteurs favorisent plutôt la construction d'immeubles de grande superficie. Cette rareté favorise les bailleurs, menant au loyer net demandé médian le plus élevé des trois fourchettes de superficie à 14,50 \$ le pi² et à la variation la plus étroite de 12,00 \$ à 16,50 \$ le pi². C'est tout autre pour les propriétés de plus de 15 000 pi² qui accaparent 79 % des produits disponibles. Les loyers y varient beaucoup, de 8,50 \$ à 16,99 \$ le pi², selon le type de bailleur et de produit. Les propriétaires institutionnels les plus prestigieux ciblent des produits récents capables d'accueillir les activités de multinationales et peuvent donc demander un loyer plus élevé. À l'autre extrême du spectre, il devient nécessaire d'offrir des incitatifs; notamment, le loyer de 8,50 \$ fait suite à un rabais d'un an pour la location d'une très grande propriété et augmentera pas la suite. Résultat, le prix des petits locaux devrait se maintenir alors que les bailleurs de grandes installations devront éventuellement les diviser en petits locaux ou offrir des concessions pour attirer les locataires.

FIGURE 2 : Année de construction selon la superficie des produits



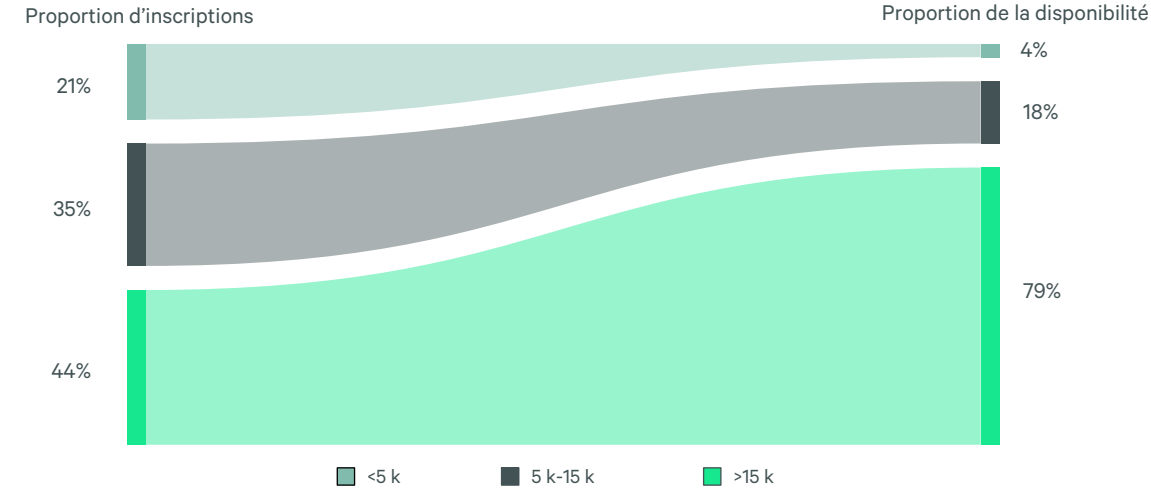
Source : Recherche de CBRE, T3 2026.

FIGURE 3 : Variation du loyer net demandé selon la superficie des produits (\$ le pi²)



Source : Recherche de CBRE, T3 2026.

FIGURE 4 : Proportion d'inscriptions et de la disponibilité selon la superficie des produits



Source : Recherche de CBRE, T3 2026.

Une économie de PME stimule la demande pour les petits locaux

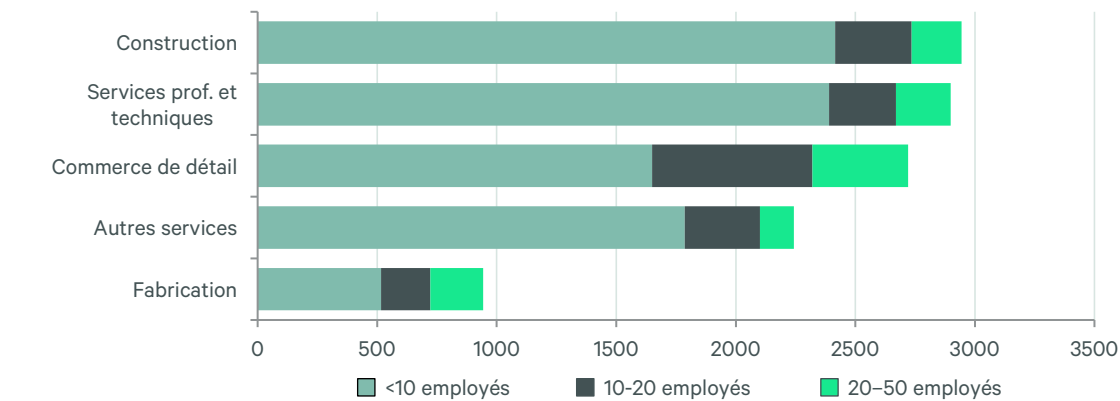
Les petites entreprises forment la majorité des activités à Québec. Parmi celles de moins de 50 employés dans les cinq principales industries, environ trois sur quatre emploient moins de 10 personnes, notamment dans la construction, puis dans les services professionnels et techniques, chacun à ±82,0 %. Le secteur de la fabrication a la proportion la plus faible à ±55,0 %. Le commerce de détail se démarque par ses entreprises de taille moyenne, où ±39,0 % d'entre elles emploient de 10 à 50 personnes.

Cette répartition explique donc la demande soutenue pour les locaux de moins de 5 000 pi². Les petites entreprises œuvrent généralement dans une économie régionale; elles gèrent pour la plupart un inventaire minimal commandé seulement lorsque requis pour la production ou la vente. Ces stocks limités contribuent à des coûts faibles d'entreposage. Cette préférence pour les locaux petits et moins dispendieux est typique à Québec, où les occupants tendent à migrer vers des propriétés abordables puisqu'un local plus petit signifie moins de dépenses. Toutefois, la demande élevée et l'offre limitée pourraient déstabiliser cette tendance et venir favoriser les bailleurs.

Des changements qui favorisent les petits et moyens occupants

Le 5 octobre, le Parti québécois a formé un [gouvernement minoritaire](#) avec 60 sièges sur 127 et aura besoin de l'appui des partis d'opposition pour fonctionner. Selon les programmes des partis, plusieurs mesures visant le secteur industriel pourraient être adoptées. Celles avec le plus grand soutien incluent la réduction de l'impôt des sociétés, la fin des subventions « à volonté » et l'abolition du Fonds de développement économique (FDÉ). Si adoptée, la réduction graduelle du taux d'imposition de 11,5 % à 9,5 % pourrait améliorer les marges des PME qui forment la majorité de la demande locale. La fin des subventions substantielles « à volonté », attribuées au cas par cas, diminuerait le nombre de programmes, mais apporterait plus de clarté et réduirait la concentration des fonds dans les grands projets en faveur de la croissance organique des PME. Enfin, l'abolition du FDÉ réduira la demande pour les grandes installations, où l'offre est déjà excédentaire, provenant des utilisateurs subventionnés par des fonds publics. Le calendrier et la portée finale restent incertains, mais ces mesures témoignent d'un contexte politique favorable à la croissance des PME plutôt que des grands projets subventionnés. Indépendamment des décisions politiques ou des incertitudes commerciales, la demande pour les petits locaux devrait demeurer soutenue et le peu de nouveaux produits contribuera à la contraction du marché. Pour répondre à cette demande, les bailleurs devront faire preuve de flexibilité quant à la durée des baux et aux aménagements, tout en restant fermes sur le prix. Les propriétaires des installations plus vastes pourront tirer leur part du gâteau en les divisant en locaux dans cette fourchette de superficie de 5 000 pi², ce qui pourrait contribuer à réduire leur taux de disponibilité.

FIGURE 5 : Répartition des PME selon les cinq principales industries



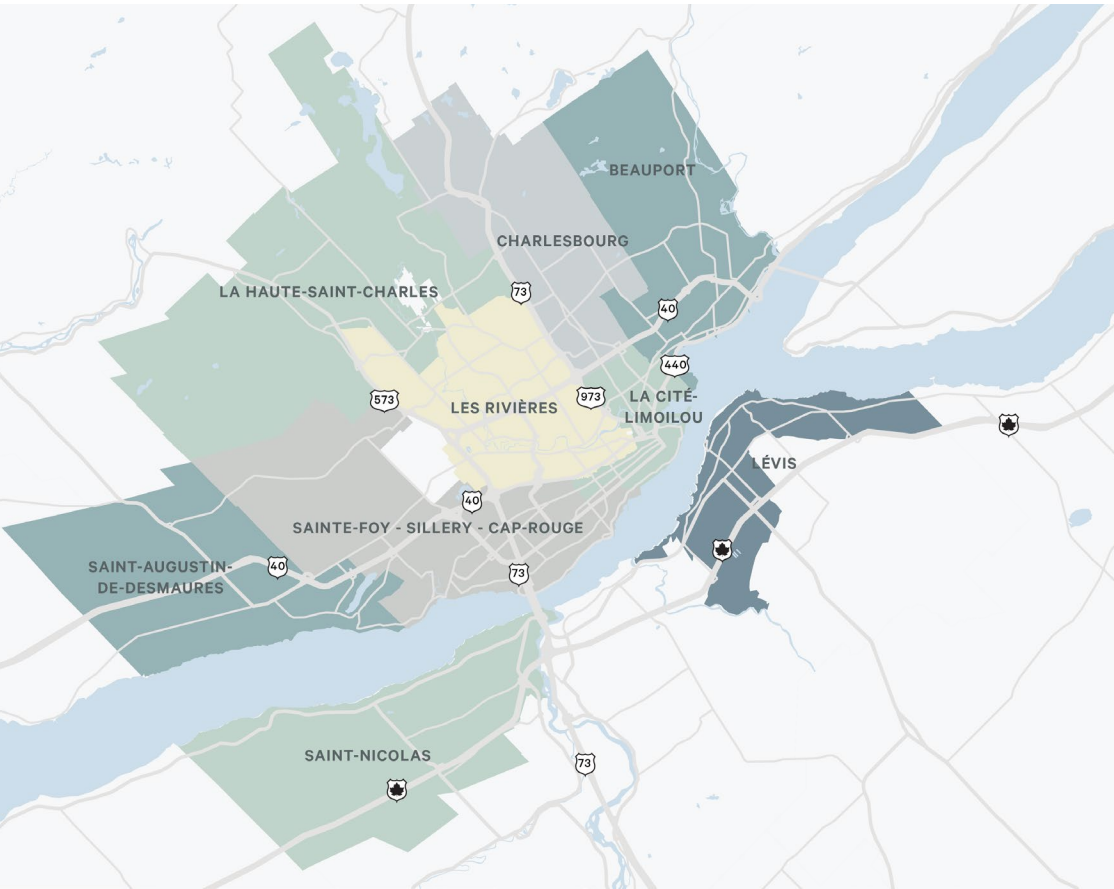
Sources : Statistique Canada, Recherche de CBRE, T3 2026.

FIGURE 6 : Politiques sélectionnées avec un potentiel d'adoption

Politiques	PLQ	PCQ	QS	EFFET POTENTIEL
AVANTAGES POTENTIELS				
Réduction de l'impôt des sociétés (11,5 % → 9,5 %)	<div></div>	<div></div>	<div></div>	Amélioration des marges des PME
Révision du Code du bâtiment*	<div></div>	<div></div>	<div></div>	Coûts moindres, livraisons accélérées
CHANGEMENTS/DÉSAVANTAGES				
Fin des subventions "à volonté"	<div></div>	<div></div>	<div></div>	Déplacement de la demande vers une croissance organique des PME
Abolition du FDÉ	<div></div>	<div></div>	<div></div>	Moins de grands occupants appuyés par des fonds publics

● Soutien ● Soutien partiel ○ Position non déclarée ✕ Opposition
(Soutien du PQ à toutes les politiques; PQ + soutien d'un autre parti ≥ 64 votes)
* Les changements au [Code du bâtiment](#) relèvent de la RBQ et pourraient ne pas être sujets à un vote de l'Assemblée nationale.
Sources : Recherche de CBRE; plateforme des partis; Élections Québec, oct. 2026. Positions basées sur les programmes officiels des partis.

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	Montréal – Centre-ville	Montréal – Banlieue
2600, boulevard Laurier, bureau 810 Québec (Québec) G1V 4W2	1250, boulevard René-Lévesque Ouest, bureau 2800 Montréal (Québec) H3B 4W8	400, avenue Sainte-Croix, bureau 1100 Saint-Laurent (Québec) H4N 3L4

Coordonnées

Alessandro Migliara

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

Charlett Caro-Borioni

Analyste, Recherche - autrice
+1 514 434 4990
charlett.caroborioni@cbre.com

Antony Duplan

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

Alex Décarie

Coordonnateur, Recherche
+1 514 742 9608
alex.decarie@cbre.com

Noah de la Durantaye

Courtier en formation
+1 514 915 7757
noah.deladurantaye@cbre.com

Liam Cantwell

Courtier en formation
+1 514 515 7126
liam.cantwell@cbre.com