

L'absorption nette positive se poursuit pour un quatrième trimestre consécutif

▼ 12,8 %

Taux d'inoccupation

▼ 19 k pi²

Absorption nette

► 0 k pi²

En chantier

► 15,51 \$ le pi²

Loyer net demandé moyen

Remarque : Les flèches indiquent l'évolution trimestrielle.

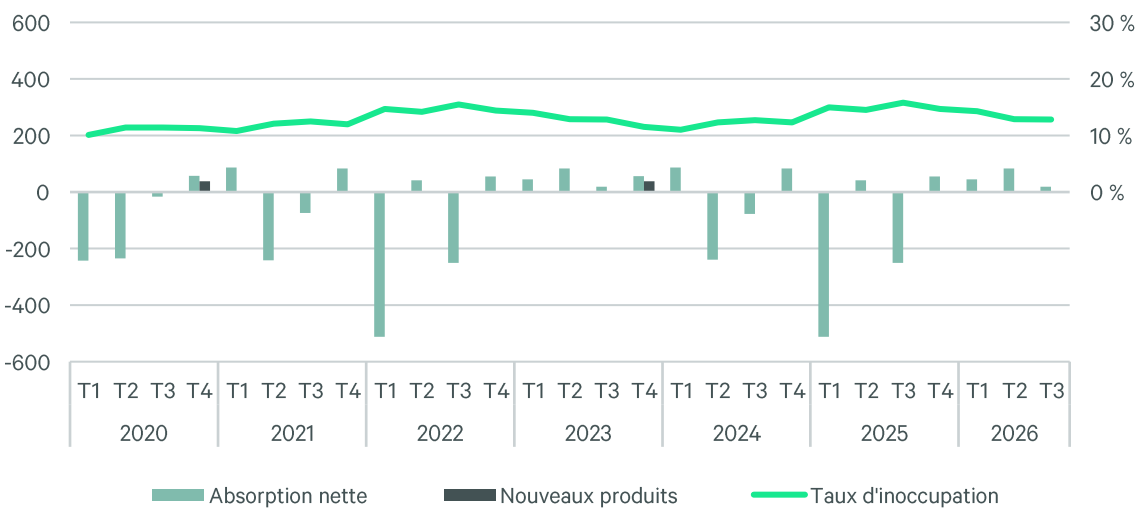
Survol

- L'absorption nette a atteint 19 190 pi² au T3, pour un total de 148 000 pi² cette année.
- Les bureaux de catégorie A ont enregistré une absorption nette positive de 58 000 pi², compensant ainsi l'absorption nette négative de 38 500 pi² des immeubles de catégorie B.
- Le sous-marché de la Haute-Ville/Assemblée nationale est en tête avec une absorption nette positive de 49 900 pi². L'inoccupation a décliné de 160 points de base (pb) à 10,8 %.
- Le loyer additionnel a reculé d'environ 1,0 % ou 0,12 \$ à 13,40 \$ le pi² alors que les produits de catégorie B gagnent du terrain, passant de 61,0 % à 63,0 % du marché ce trimestre, restant ultimement stable malgré ce fait.
- L'absorption nette a été positive dans cinq sous-marchés et négative dans les quatre autres, reflétant une activité inégale dans le Grand Québec.
- Le volume de bureaux en location directe a chuté à 2,25 millions pi², son plus bas en près de sept trimestres. Les bureaux en sous-location ont compensé cette baisse, avec un volume record en cinq trimestres à 113 000 pi².

FIGURE 1: Offre et demande

Absorption nette et nouveaux produits (milliers pi²)

Taux d'inoccupation (%)



Source : Recherche de CBRE, T3 2026.

Les bureaux de catégorie A mènent à un 4^e trimestre d'absorption nette positive

Le taux d'inoccupation a légèrement diminué de 10 pb à 12,8 %, un creux record en près de deux ans. L'absorption nette est presque nulle ce trimestre, mais varie beaucoup selon la catégorie. Les bureaux de catégorie A ont gagné 58 000 pi², tandis que ceux de catégorie B observent un recul de 38 500 pi², attribuable à l'ajout de la sous-location de 31 500 pi² de Beneva à Sainte-Foy/Laurier, ainsi qu'à d'autres disponibilités dans la périphérie du centre-ville et le Nord-Ouest.

La Haute-Ville/Assemblée nationale domine le marché avec une absorption nette positive de 49 900 pi², soutenue par la location d'environ 50 000 pi² par Tram Alliance au 1150, rue de Claire-Fontaine. CDPQ Infra a sélectionné le consortium comme soumissionnaire privilégié pour le contrat de travaux de génie civil de TramCité en mars. Ce bail souligne le rôle des projets d'infrastructure publique dans la demande pour des bureaux dans ce sous-marché.

Le loyer net demandé est resté quasi immobile. Sainte-Foy a enregistré la seule hausse nominale notable, à 0,13 \$ le pi². Proportionnellement, cette variation représente moins de 1,0 % du loyer. Cette période de stabilité du loyer net demandé est rendue à presque trois ans dans le Grand Québec.

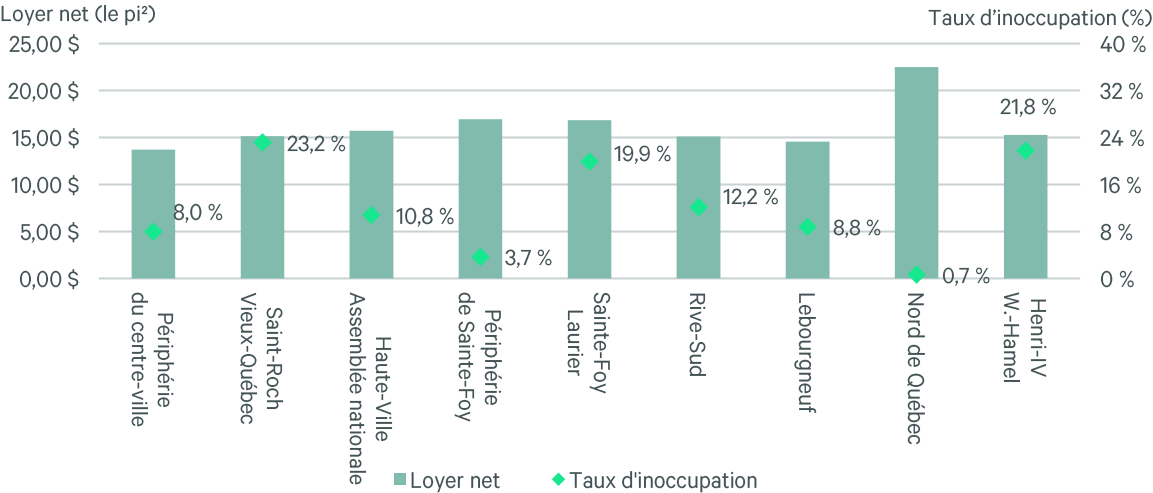
L'absorption modeste reflète l'activité inégale des sous-marchés

Malgré la réduction de la superficie occupée par les grands occupants publics et financiers, seulement quatre sous-marchés ont observé des variations annuelles supérieures à 200 pb. Ces données témoignent de la résilience de Québec.

La figure 3 présente un indice de diffusion de l'absorption nette. Cet indice mesure l'étendue des gains d'occupation sur le marché en calculant l'écart entre le nombre de sous-marchés à la hausse et ceux en baisse. Le résultat est ensuite divisé par les neuf sous-marchés suivis par CBRE, aboutissant à un ratio indiquant le nombre de sous-marchés les plus actifs. Une valeur de 1 indique des gains dans les neuf sous-marchés, tandis qu'une valeur de -1 indique un recul sur l'ensemble du marché.

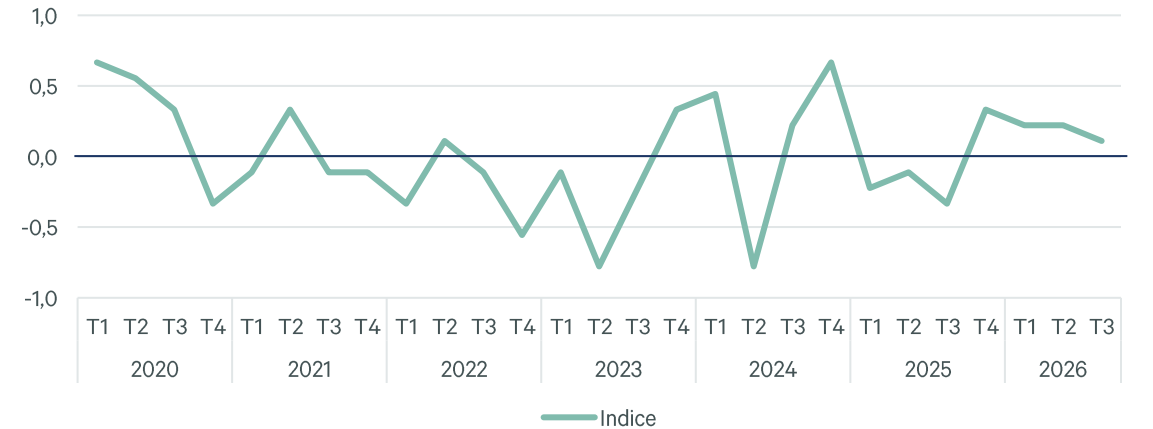
Au troisième trimestre, l'absorption nette a été positive dans cinq sous-marchés et négative dans les quatre autres, ce qui génère un indice de 0,11 illustrant des conditions mitigées malgré la hausse globale de l'occupation. Seulement trois régions ont enregistré une variation de l'absorption nette supérieure à 10 000 pi² : la périphérie du centre-ville (-14 000 pi²), la Haute-Ville/Assemblée nationale (+49 900 pi²) et le Nord-Ouest (-16 000 pi²). Les variations ailleurs ont été limitées.

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



Source : Recherche de CBRE, T3 2026.

FIGURE 3 : Indice de diffusion de l'absorption nette dans le Grand Québec



Source : Recherche de CBRE, T3 2026.

L'élection du PQ contribue à un taux d'occupation incertain

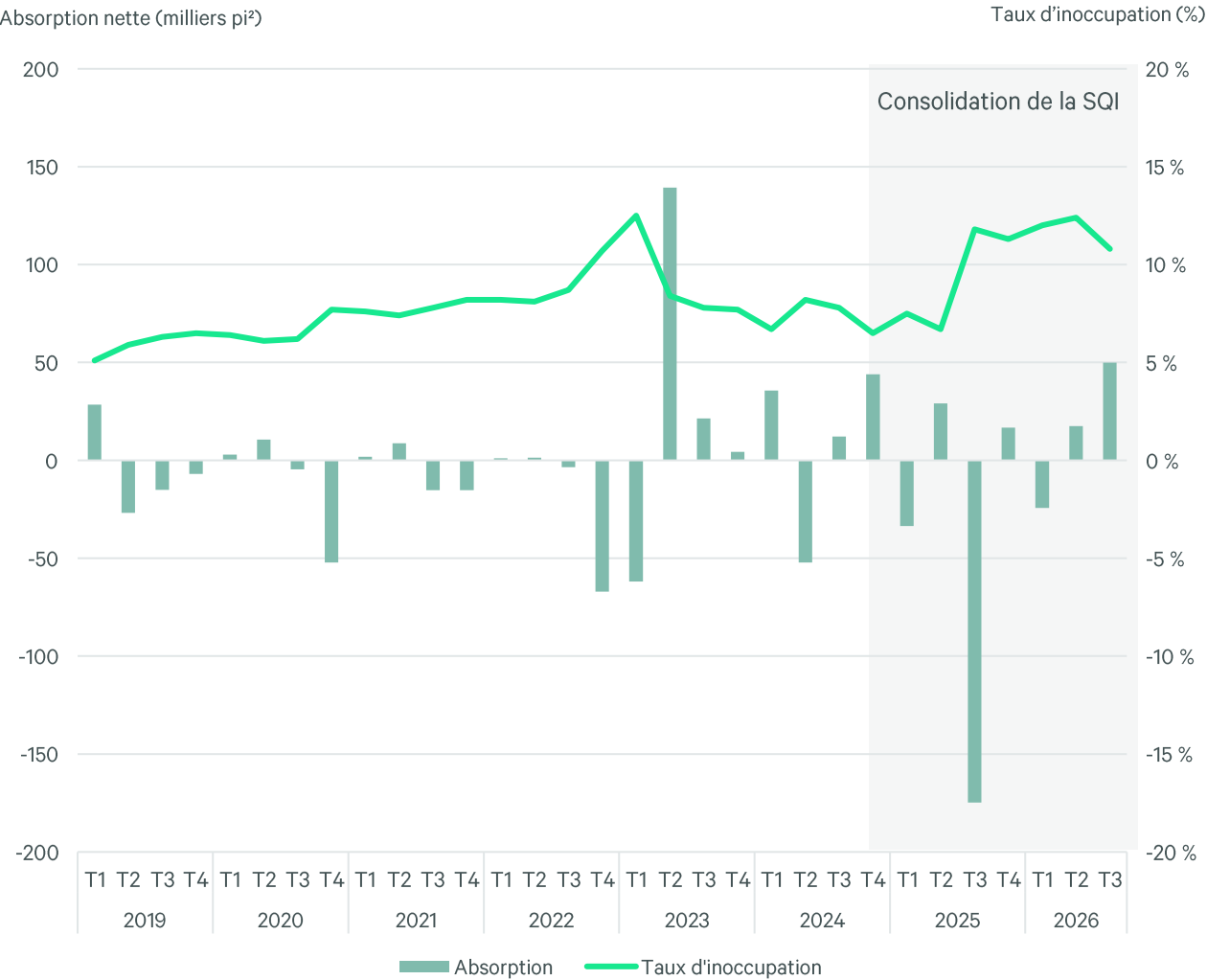
La proposition du Parti Québécois d'abolir Santé Québec crée de l'incertitude quant aux besoins de la fonction publique. Un rapport du 14 octobre indique que le nouveau gouvernement minoritaire se prépare à donner suite à cette proposition¹. La nouvelle, publiée après la fin du T3, est révélatrice des intentions du gouvernement en début de mandat.

Santé Québec a établi son siège social à Québec au 930, chemin Sainte-Foy, où le ministère de la Santé et des Services sociaux (MSSS) occupe également des locaux². Tout transfert de responsabilités au ministère pourrait modifier la façon dont le gouvernement utilise ses bureaux. Toutefois, les réductions en personnel à elles seules ne permettent pas de déterminer si, quand et dans quelle mesure des bureaux pourraient être remis sur le marché.

Dans la Haute-Ville/Assemblée nationale, la question est de savoir si une future consolidation viendrait mitiger l'activité récente de location. Ce sous-marché a écoulé 49 900 pi² au T3, contribuant au déclin de l'inoccupation de 12,4 % à 10,8 %. Tout porte à croire que la Société québécoise des infrastructures (SQI) continuera d'appliquer sa stratégie précédente pour les bureaux qu'elle loue, ce qui laisse présager qu'elle privilégiera l'occupation de ses propres immeubles et pourrait ne pas renouveler certains de ses baux. L'incidence de la restructuration proposée sur l'occupation demeure incertaine et dépendra des décisions d'implantation et des plans immobiliers du gouvernement.

¹ Le Journal de Québec, 14 octobre 2026. Québec prépare l'abolition de Santé Québec
² Le Soleil, 9 avril 2024. L'emplacement du siège social de Santé Québec dévoilé

FIGURE 4 : Absorption et inoccupation dans la Haute-Ville/Assemblée nationale



Source : Recherche de CBRE, T3 2026.

Les sous-marchés du Grand Québec

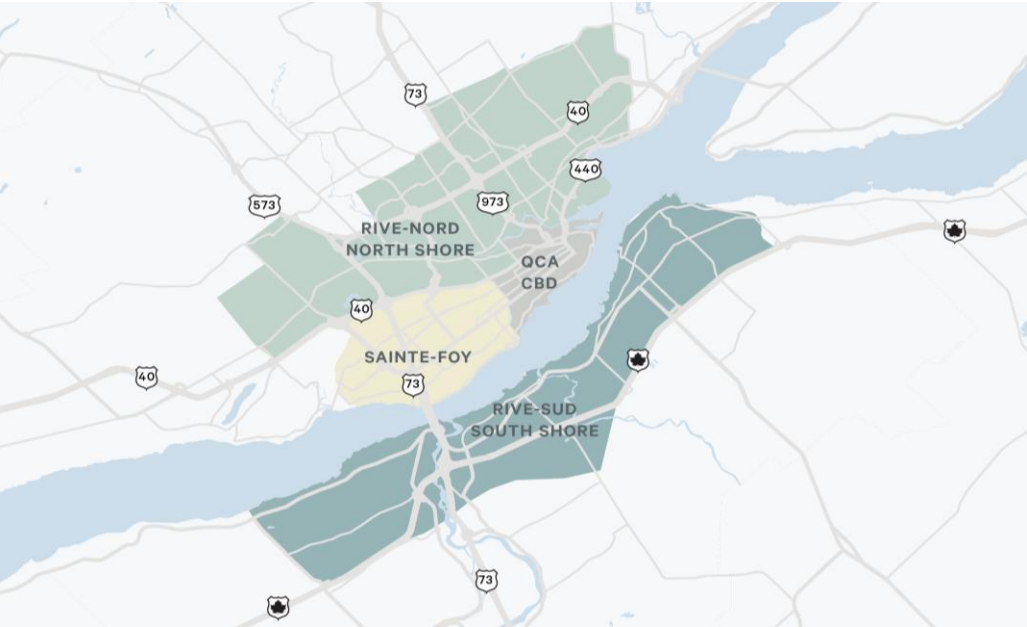


FIGURE 5 : Résumé statistique par sous-marché dans le Grand Québec, T3 2026

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	8,0 %	0,0 %	-14 414	0	13,72 \$
Saint-Roch Vieux-Québec	2 161 656	23,2 %	4,8 %	-4 673	0	15,14 \$
Haute-Ville/ Assemblée nationale	3 039 306	10,8 %	0,0 %	49 900	0	15,72 \$
Sainte-Foy	4 959 597	12,6 %	13,3 %	2 958	0	16,84 \$
Rive-Sud	2 147 646	12,2 %	0,0 %	1 351	0	15,11 \$
Nord-Ouest	4 610 227	11,4 %	1,1 %	-15 932	0	14,96 \$
TOTAL	18 499 670	12,8 %	4,8 %	19 190	0	15,51 \$

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

Charlett Caro-Borioni

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

Alex Décarie

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

Liam Cantwell

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

Noah De La Durantaye

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

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.