

Les petits locaux restent stables malgré un essor de l'offre dans les grandes installations

▲ 8,5 %

Taux de disponibilité

▼ -101 k pi²

Absorption nette

▼ 0 k pi²

En chantier

▼ 13,41 \$ le pi²

Loyer net demandé moyen

Remarque : Les flèches indiquent l'évolution trimestrielle.

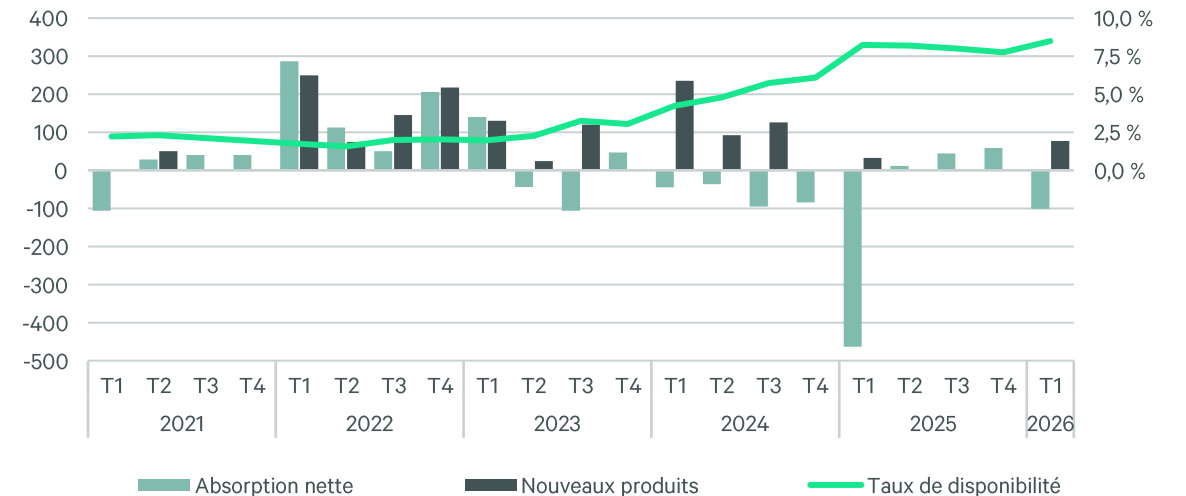
Survol

- Le taux de disponibilité a augmenté de 80 points de base (pb) au T1 2026 dans le Grand Québec, à 8,5 %.
- D'autres grandes installations du portefeuille de Transrapide ont été mises sur le marché ce trimestre, causant le recul du loyer net demandé moyen à 13,41 \$ le pi².
- Le loyer net demandé a enregistré son déclin le plus rapide dans les immeubles d'une hauteur libre de <26'.
- La disponibilité demeure faible dans les produits de moins de 5 000 pi². La dynamique entre bailleurs et locataires est plus équilibrée dans ce segment de marché. Les bailleurs capables de diviser leurs locaux dans cette fourchette de superficie seront capables d'accueillir ces petits occupants.

Figure 1 : Offre et demande dans le Grand Québec

Absorption nette et nouveaux produits (milliers pi²)

Taux de disponibilité (%)



Source : Recherche de CBRE, T1 2026.

Perturbations sur le marché des grandes installations

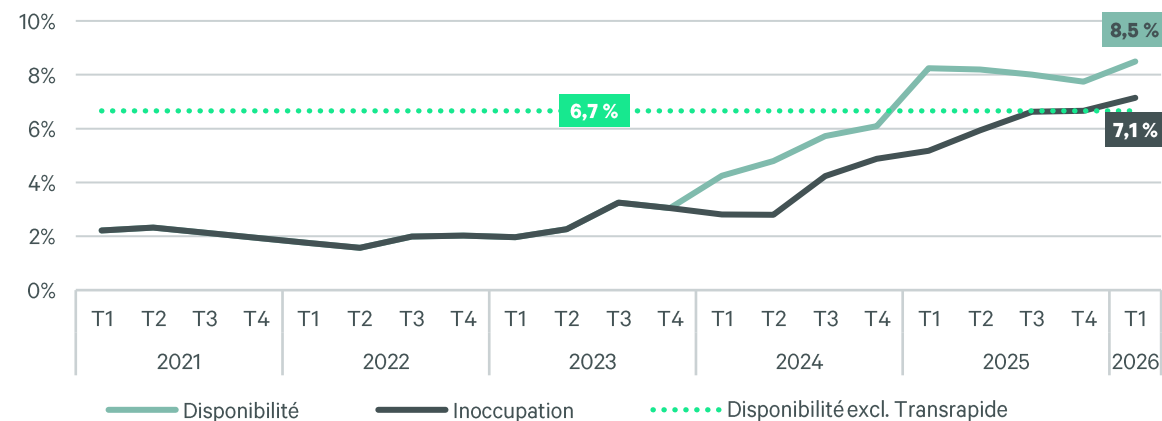
Un portefeuille composé de grandes installations de catégorie A détenues par Transrapide a été mis sur le marché au T1 2026, pour un total de 450 000 pi². Une portion de ce portefeuille était déjà sur le marché; le campus complet est dorénavant disponible. Cet ajout a eu des répercussions sur les indicateurs locatifs dans l'ensemble du Grand Québec. Le taux de disponibilité a grimpé de 80 pb ce trimestre, à 8,5 %. Maintenant, les propriétés de 15 000 pi² et plus représentent 81,1 % de la disponibilité; le portefeuille Transrapide représente à son tour 28,5 % de celles-ci.

Le gonflement de l'offre pour les produits de grande superficie a causé le déclin du loyer net demandé moyen de 16,2 % à 13,41 \$ le pi². Les propriétés d'une hauteur libre de <26' ont vu le changement le plus marqué. Transrapide accapare 60,5 % de la disponibilité dans ce segment de marché, éliminant effectivement les prix plus dispendieux réclamés pour ces immeubles de hauteur élevée. Le loyer net est appelé à se contracter davantage dans les installations de catégorie A, puisque les prix concurrentiels offerts par le portefeuille effectuent une pression à la baisse sur le marché. Les produits existants de grande superficie affichés à un loyer net supérieur à 15,50 \$ le pi² pourraient vivre de nouvelles perturbations.

Le loyer net demandé des propriétés de 15 000 pi² et plus occupe une fourchette vaste et avantageuse, de 8,50 \$ à 17,00 \$ le pi². Le loyer des produits de moins de 5 000 pi² varie quant à lui entre 12,00 \$ et 16,00 \$ le pi². D'une année à l'autre, le Grand Québec a enregistré un recul de 4,4 % du loyer demandé moyen.

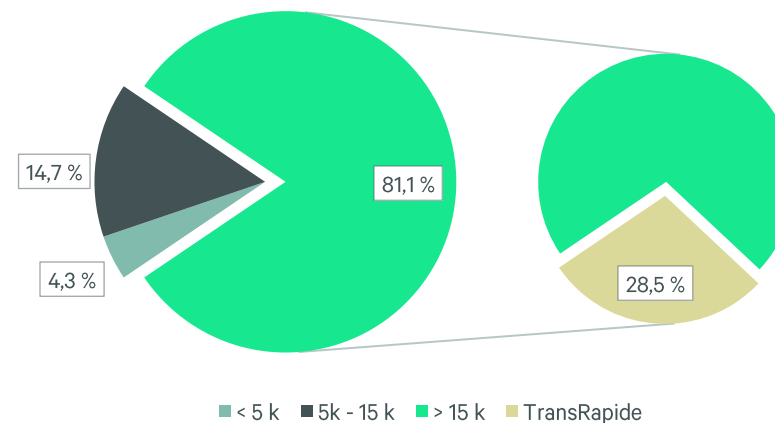
La disponibilité reste limitée dans les propriétés de moins de 5 000 pi². Ce segment de marché s'est stabilisé, avec une dynamique entre bailleurs et locataires plus équilibrée. Les bailleurs de locaux de petite et moyenne superficies capables de diviser leurs installations pourraient venir soulager ce segment en contraction en offrant davantage d'options.

FIGURE 2 : Taux de disponibilité et taux d'inoccupation avec le portefeuille Transrapide (%)



Source : Recherche de CBRE, T1 2026.

FIGURE 3 : Ventilation de la disponibilité selon la fourchette de superficie (%)



Source : Recherche de CBRE, T1 2026.

Turbulences économiques pour les entrepreneurs à Québec

Les tensions tarifaires entre le Canada et les États-Unis et la montée des prix du pétrole pèsent toujours sur les petits entrepreneurs québécois. Québec est un marché dominé par les petites entreprises qui doivent composer avec des coûts croissants de transport et des marges réduites. La région vit également une nouvelle vague de fusions-absorptions dans les petites entreprises, où des sociétés états-uniennes viennent de plus en plus fréquemment acquérir des bannières locales en difficulté. Parmi les petites et moyennes entreprises, c'est une sur cinq qui comptent mettre fin à leurs activités au cours des cinq prochaines années, ce qui représente un transfert entrepreneurial de 300 millions \$ selon les estimations de la BdC¹. La situation pourrait entraîner une hausse dans les ventes d'utilisateurs dans les années à venir.

Le commerce de gros a dominé le marché de la location, accaparant 30,8 % des activités. Les technologies, ainsi que la construction et les matériaux de construction ont été également très actifs, complétant ainsi le podium des trois principales industries ce trimestre.

Le parc iLot industriel Charny au 1930, chemin de Charny a été livré ce trimestre et est offert à la location. Les projets spéculatifs se font rares et l'abondance de produits récemment construits pourrait pousser les promoteurs vers les projets sur mesure.

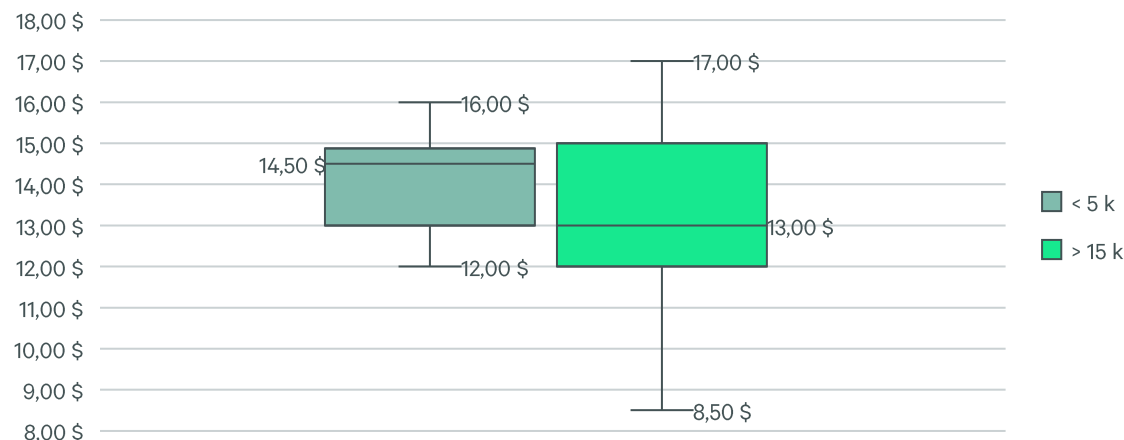
FIGURE 4 : Données statistiques sur le marché industriel

DONNÉES	TOTAL	VARIATION TRIMESTRIELLE	DONNÉES	TOTAL	VARIATION TRIMESTRIELLE
Volume de produits (pi²)	23 047 410	▲	Nouveaux produits (pi²)	76 915	▲
Taux de disponibilité	8,5 %	▲	En chantier (pi²)	0	▼
Taux d'inoccupation	7,1 %	▲	Loyer net demandé moyen (le pi²)	13,41 \$	▼
% de produits disponibles à sous-louer	6,4 %	▼	Loyer additionnel moyen (le pi²)	5,34 \$	▼
Absorption nette (pi²)	-100 841	▼	Prix de vente demandé moyen (le pi²)	212,39 \$	▲

Source : Recherche de CBRE, T1 2026.

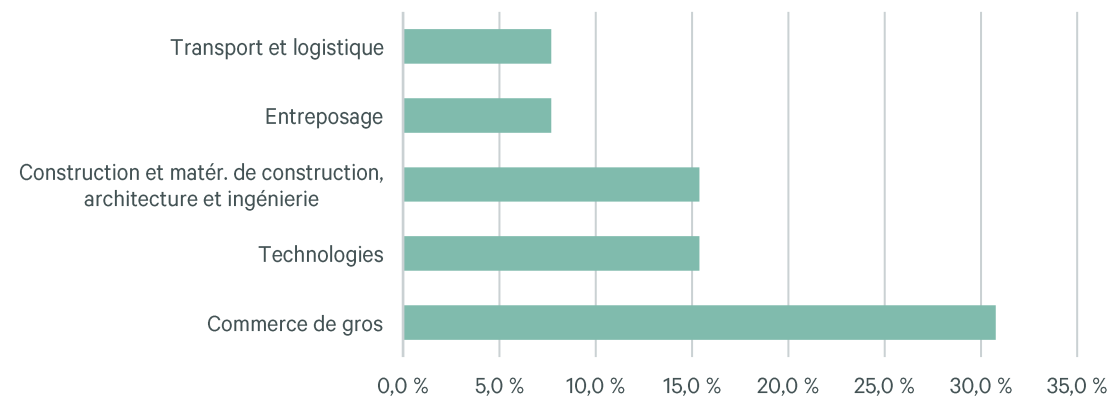
¹ BdC, « Fusions et acquisitions, un avantage pour les PME canadiennes », janvier 2026

FIGURE 5 : Loyer net demandé selon la superficie (\$ le pi²)



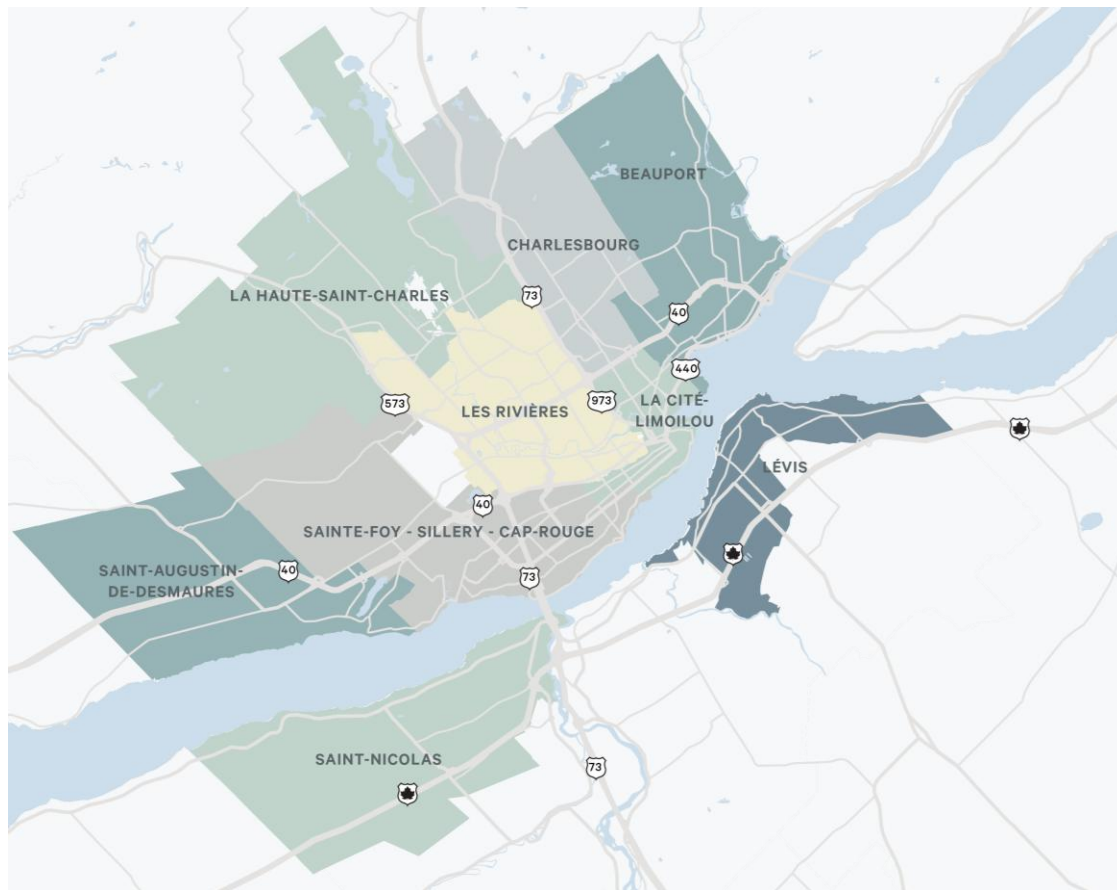
Source : Recherche de CBRE, T1 2026.

FIGURE 6 : Part des activités de location selon l'industrie au T1 2026



Source : Recherche de CBRE, T1 2026.

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 - coauteur
+1 514 944 5121
alessandro.migliara@cbre.com

Jérémie Masella

Analyste, Recherche - coauteur
+1 514 375 0824
jeremie.masella@cbre.com

Antony Duplan

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

Simon Charbonneau

Courtier en formation
+1 514 375 0801
simon.charbonneau@cbre.com

William Birch

Coordonnateur, Recherche
+1 514 906 0274
william.birch@cbre.com