

Le segment des >26' attire l'absorption en territoire négatif

▲ 8,8 %

Taux de disponibilité

▼ -63 k pi²

Absorption nette

► 0 k pi²

En chantier

▼ 13,23 \$ le pi²

Loyer net demandé moyen

Remarque : Les flèches indiquent l'évolution trimestrielle.

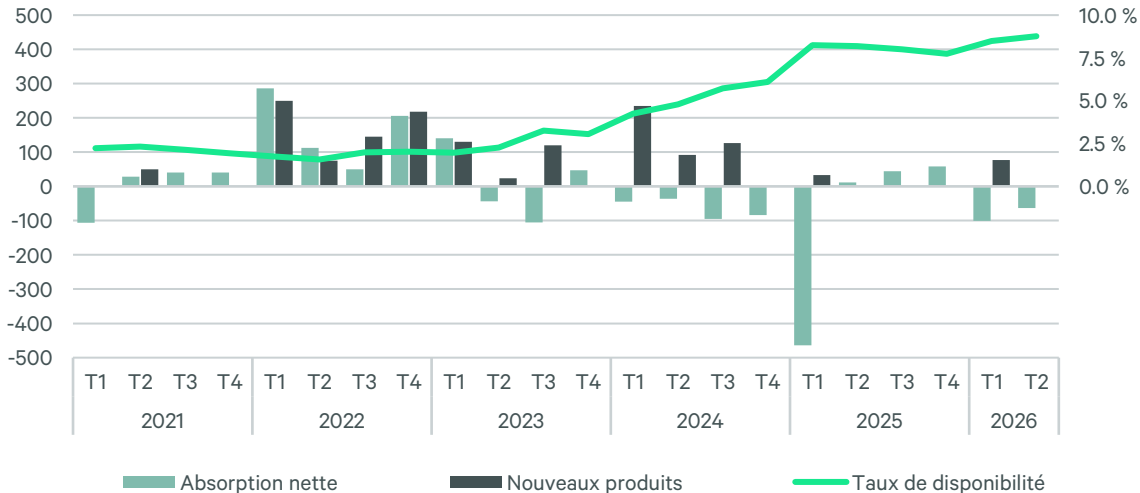
Survol

- La disponibilité a augmenté de 27 points de base (pb) ce trimestre, atteignant un record à 8,8 % dans l'élan de la tendance haussière amorcée au début de l'année.
- Le taux de vacances a augmenté pour un huitième trimestre consécutif, en hausse de 83 pb ce trimestre et de 203 pb sur un an à un nouveau sommet de 8,0 %.
- L'absorption nette reste négative à -63 305 pi² au T2 2026, portant l'absorption annuelle à -164 146 pi².
- Aucun chantier n'est en cours et aucun nouveau produit n'a été livré ce trimestre, ce qui limite la concurrence à l'inventaire existant.
- Les installations d'une hauteur libre de plus de 26 pieds représentent l'essentiel de la hausse de la disponibilité, reflétant un ralentissement de la demande pour les grands formats logistiques.

Figure 1 : Offre et demande dans le Grand Québec

Absorption nette et nouveaux produits (milliers pi²)

Taux de disponibilité (%)



Source : Recherche de CBRE, T2 2026.

Le virage vers l'abordabilité stimule la demande

Les taux de disponibilité et d'inoccupation sont tous deux à de nouveaux sommets, en hausse de 27 pb et 83 pb à 8,8 % et 8,0 %, respectivement. L'augmentation de la disponibilité est exclusivement attribuable aux immeubles d'une hauteur libre de >26'. Cette catégorie a enregistré une hausse de la disponibilité trimestrielle de 131 800 pi², tandis que les catégories 18' – 26' et <18' ont diminué. Cette tendance indique que les locataires migrent vers des bâtiments plus abordables.

Le loyer des espaces >26' demeure stable à 13,42 \$/pi² après la forte baisse enregistrée au trimestre précédent, mais le loyer des immeubles ayant une hauteur libre de 18'-26' et <18' a diminué, comme l'illustre la Figure 3. La diminution la plus importante est observée dans la catégorie <18', puisque 55 967 pi² ont été retirés. L'inventaire restant est sur le marché depuis plus de 200 jours, par conséquent, les prix des espaces encore disponibles sont plus abordables et tirent la moyenne vers le bas.

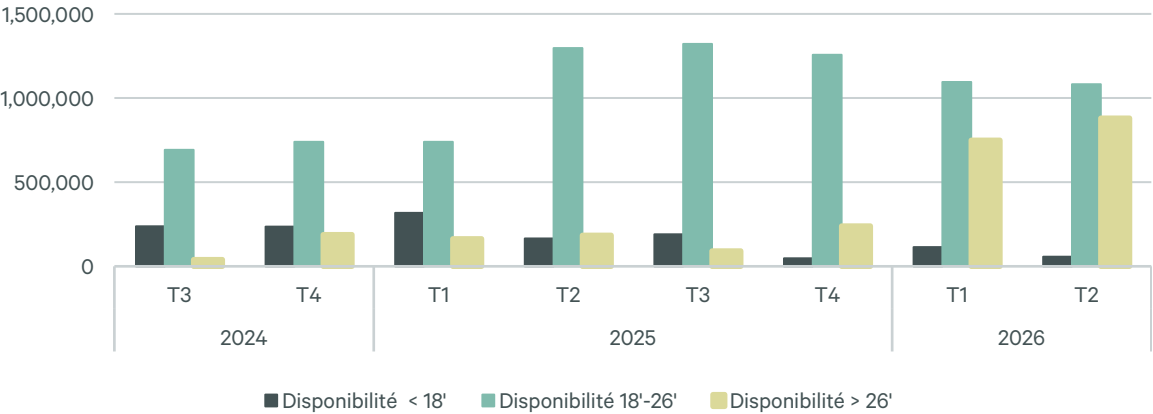
Le volume de locaux offerts en sous-location se contracte, de 124 537 à 107 037 pi². Cela résulte de l'expiration des termes des baux de sous-location et de leur conversion en inoccupation directe plutôt que de leur absorption par le marché.

FIGURE 3 : Contribution à la variation des loyers selon la hauteur libre

HAUTEUR LIBRE	LOYER NET MOYEN DEMANDÉ	VARIATION TRIMESTRIELLE	PART PROPORTIONNELLE DE LOYER
< 18'	12,22 \$	-1,48 \$	2,8 %
18'-26'	13,14 \$	-0,25 \$	53,6 %
> 26'	13,42 \$	+0,01 \$	43,6 %

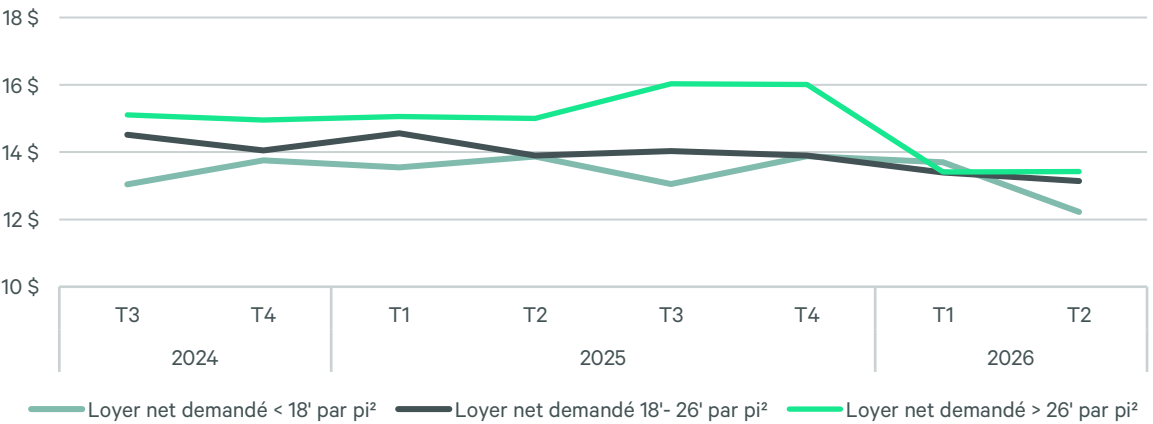
Source : Recherche de CBRE, T2 2026.

FIGURE 2 : Superficie disponible selon la hauteur libre



Source : Recherche de CBRE, T2 2026.

FIGURE 4 : Loyer net demandé selon la hauteur libre



Source : Recherche de CBRE, T2 2026.

PROREIT fait son entrée sur le marché de Québec en misant sur une éventuelle tendance haussière des loyers

Le 3 juin 2026, PROREIT a conclu une entente exécutoire visant l'acquisition de 13 immeubles industriels à Québec pour 112,8 M\$. La clôture prévue au 30 juin et annoncée le 2 juillet porte sur une superficie locative brute de 611 924 pi², soit 184,34 \$ le pi². Le portefeuille est fortement regroupé – environ 77 % des immeubles se situent dans le Carrefour du Commerce et le parc industriel Cardinal – et est loué à 91 %, avec une durée moyenne pondérée des baux de 2,8 ans. Cela positionne le portefeuille de manière à capitaliser sur une stratégie de création de valeur, particulièrement lorsque le marché amorcera son prochain cycle de croissance.

PROREIT cherchait depuis près de quatorze ans une plateforme de taille suffisante dans la région de Québec. La fragmentation du portefeuille de Cominar, revendu à la pièce par Pure Industriel, est arrivée en temps opportun. La fiducie souhaite maintenant augmenter son portefeuille de 1 à 1,5 million pi² à Québec et y ouvrira un bureau local.

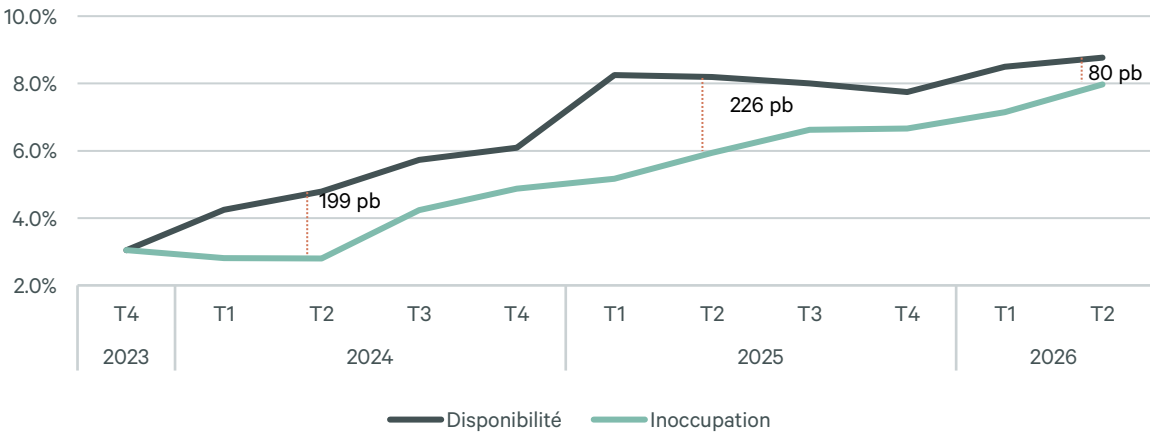
Source: Recherche de CBRE, Real Estate Exchange. "PROREIT acquiring industrial portfolios in Quebec City and Winnipeg", Le Soleil "Treize immeubles industriels achetés pour plus de 112 million"

FIGURE 5 : Données statistiques sur le marché industriel

DONNÉES	TOTAL	VARIATION TRIMESTRIELLE	DONNÉES	TOTAL	VARIATION TRIMESTRIELLE
Volume de produits (pi²)	23 047 410	►	Nouveaux produits (pi²)	0	►
Taux de disponibilité	8,8 %	▲	En chantier (pi²)	0	►
Taux d'inoccupation	8,0 %	▲	Loyer net demandé moyen (le pi²)	13,23 \$	▼
% de produits disponibles à sous-louer	5,3 %	▼	Loyer additionnel moyen (le pi²)	5,87 \$	▲
Absorption nette (pi²)	-63 305	▼	Prix de vente demandé moyen (le pi²)	223,33 \$	▲

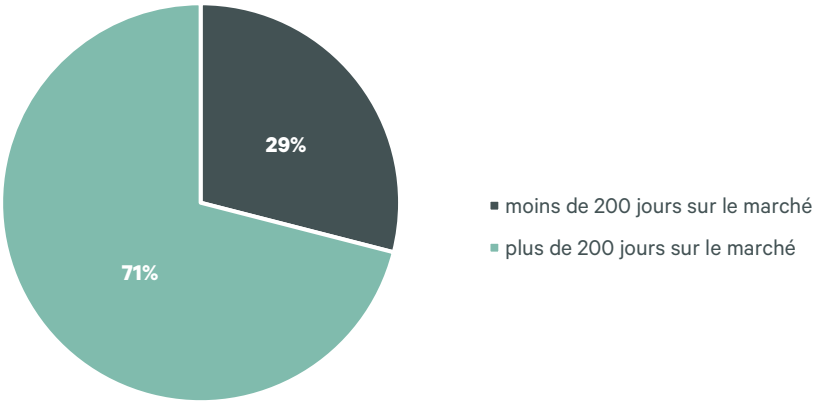
Source : Recherche de CBRE, T2 2026.

FIGURE 6 : Écart entre le taux de disponibilité et le taux d'inoccupation



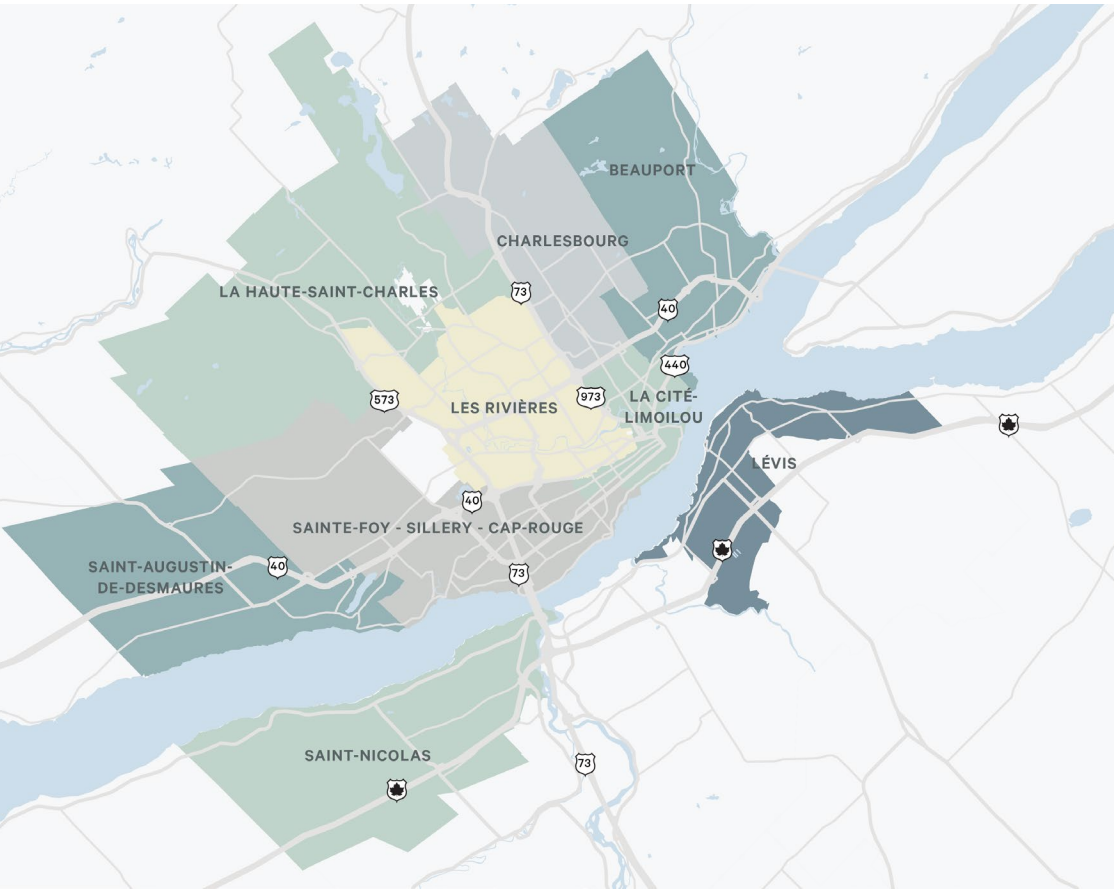
Source : Recherche de CBRE, T2 2026.

FIGURE 7 : Nombre de jours sur le marché pour les immeubles d'une hauteur libre de <18'



Source : Recherche de CBRE, T2 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	Montréal – Centre-ville	Montréal – Banlieue
2600, boulevard Laurier, bureau 810	1250, boulevard René-Lévesque Ouest, bureau 2800	400, avenue Sainte-Croix, bureau 1100
Québec (Québec) G1V 4W2	Montréal (Québec) H3B 4W8	Saint-Laurent (Québec) H4N 3L4

Coordonnées

Alessandro Migliara	Ibrahim Idriss Amara Dosso	Antony Duplan
Gestionnaire, Recherche - coauteur	Stagiaire, Recherche - coauteur	Analyste, Recherche
+1 514 944 5121	+1 514 375 0824	+1 438 469 1332
alessandro.migliara@cbre.com	ibrahimidrissamara.dosso@cbre.com	antony.duplan@cbre.com