

Déclin de l'inoccupation dans la capitale nationale, après un sommet en 2025

▼ 14,3 %
Taux d'inoccupation

▼ 34,2 k pi²
Absorption nette

► 0 pi²
En chantier

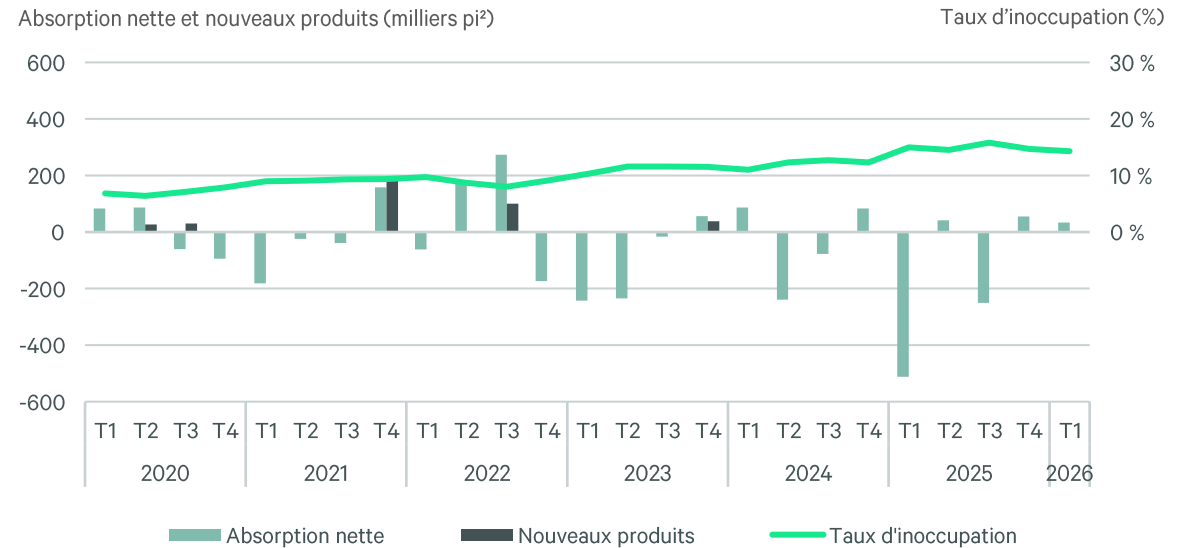
▲ 15,39 \$ le pi²
Loyer net demandé moyen

Remarque : Les flèches indiquent l'évolution trimestrielle.

Survol

- Les grands pôles de bureaux ont accueilli la majorité de l'activité de location. En excluant le Vieux-Québec, l'Assemblée nationale, Sainte-Foy et Henri-Hamel, le reste des sous-marchés ont enregistré une absorption nette négative de seulement 3 500 pi². C'est la périphérie du centre-ville qui a le plus contribué à l'absorption positive à 45 000 pi².
- Le retour au bureau se généralise à Québec puisque plusieurs industries passent au travail en présentiel au moins trois jours par semaine.
- Les conversions de bureaux en immeubles multirésidentiels gagnent en nombre, dans la foulée des projets aux 700 et 800, place d'Youville au T3 2025. Depuis, d'autres immeubles, tels que les 925, Grande Allée Ouest et 570, Grande Allée Est, ont été ciblés pour une conversion.

FIGURE 1 : Offre et demande



Source : Recherche de CBRE, T1 2026.

L'absorption a-t-elle passé son sommet?

Le marché des bureaux de Québec a observé une absorption nette positive de 34 000 pi² au début de 2026. Le contraste est flagrant avec la volatilité de 2025 causée par la mise sur le marché de grands blocs de bureaux. Les indicateurs pointent vers un mouvement positif des données d'occupation. L'inoccupation a décliné de 40 points de base (pb) ce trimestre à 14,3 % et seulement un sous-marché accuse un taux record dans Henri-IV/W.-Hamel. Tous les autres sous-marchés ont décliné de leur sommet.

La tendance vers le retour au bureau contribue également à la reprise du marché. Les locataires de l'industrie des finances – incluant RBC, BMO, Banque TD, Banque Scotia et Banque Nationale – appliquent pour la plupart une politique de travail en présentiel de quatre à cinq jours. Les occupants du secteur public continuent d'exiger une présence au bureau de trois à quatre jours par semaine, montrant un changement plus lent que dans le secteur privé. L'offre en sous-location s'est contractée de 110 000 pi² depuis son sommet en 2025, alors que la vague vers une réduction de la superficie occupée s'essouffle.

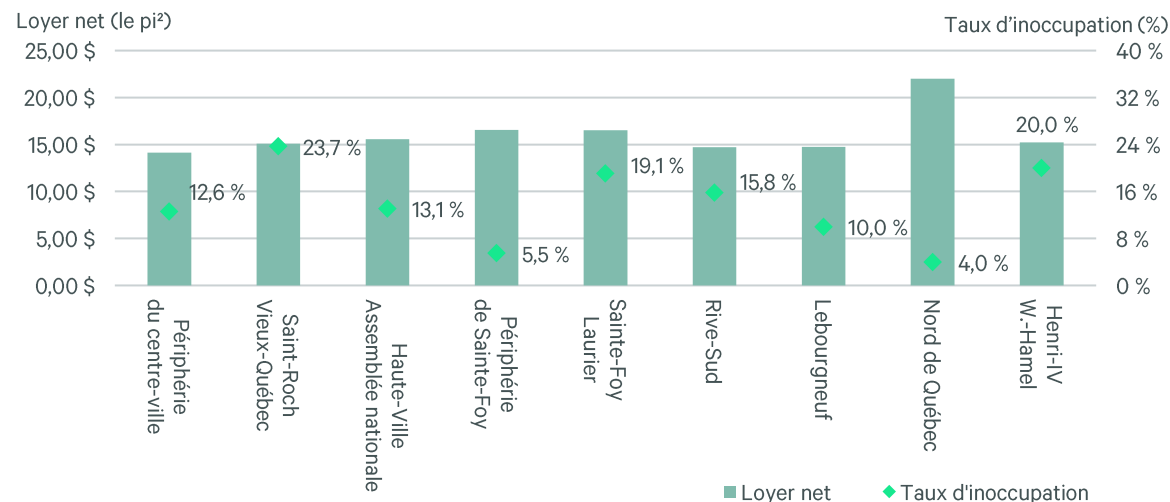
Un volume limité de bureaux devrait être mis sur le marché en 2026 et l'occupation poursuit sa trajectoire vers un équilibre entre les locaux occupés et mis sur le marché. 2026 pourrait donc être une année charnière où l'inoccupation entamera une courbe descendante.

Conversions dans les quartiers de l'Assemblée nationale et de la périphérie du centre-ville

Malgré une absorption nette positive dans la plupart des sous-marchés ce trimestre, le taux d'inoccupation reste élevé dans la capitale nationale. Saint-Roch et le Vieux-Québec demeurent les sources les plus visibles d'inoccupation après l'Assemblée nationale (23,7 %), bien que plusieurs sous-marchés adjacents hébergent des immeubles dont l'inoccupation dépasse 30 %.

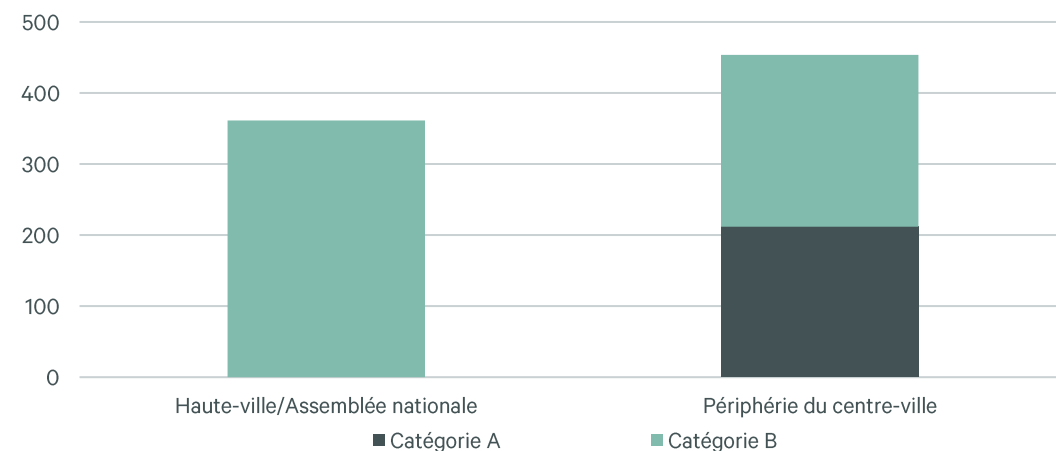
D'autre part, le repositionnement d'édifices vers un usage plus optimal gagne en attrait. Les conversions d'envergure comme celles qui ont pris place aux 700 et 800, place d'Youville, au 580, Grande Allée Est et au 925 Grande Allée Ouest auront un effet structurant positif sur les indicateurs du marché en retirant de façon permanente des produits rendus obsolètes et en allégeant la pression sur l'inoccupation au fil du temps.

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



Source : Recherche de CBRE, T1 2026.

FIGURE 3 : Nombre de grands blocs d'espace dans le Grand Québec selon la catégorie d'immeuble



Source : Recherche de CBRE, T1 2026.

Les sous-marchés du Grand Québec



Coordonnées

Alessandro Migliara

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

Simon Charbonneau

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

Antony Duplan

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

William Birch

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

FIGURE 4 : Résumé statistique par sous-marché dans le Grand Québec, T1 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	1 746 462	12,6 %	0,0 %	45 882	0	14,15 \$
Saint-Roch Vieux-Québec	2 161 656	23,7 %	4,7 %	10 625	0	15,08 \$
Haute-Ville/ Assemblée nationale	3 144 528	13,1 %	0,0 %	-24 301	0	15,56 \$
Sainte-Foy	4 955 730	13,0 %	5,5 %	-7 170	0	16,53 \$
Rive-Sud	2 114 039	15,8 %	0,0 %	18 805	0	14,70 \$
Nord-Ouest	4 561 492	12,2 %	1,1 %	-9 681	0	15,16 \$
TOTAL	18 683 907	14,3 %	2,4 %	34 160	0	15,39 \$

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.