

L'absorption nette négative atteint un nouveau record en quinze mois

▲ 11,9 %

Taux d'inoccupation

▼ 238,7 k pi²

Absorption nette

▶ 0 pi²

En chantier

▼ 15,31 \$ le pi²

Loyer net demandé moyen

Remarque : Les flèches indiquent l'évolution trimestrielle.

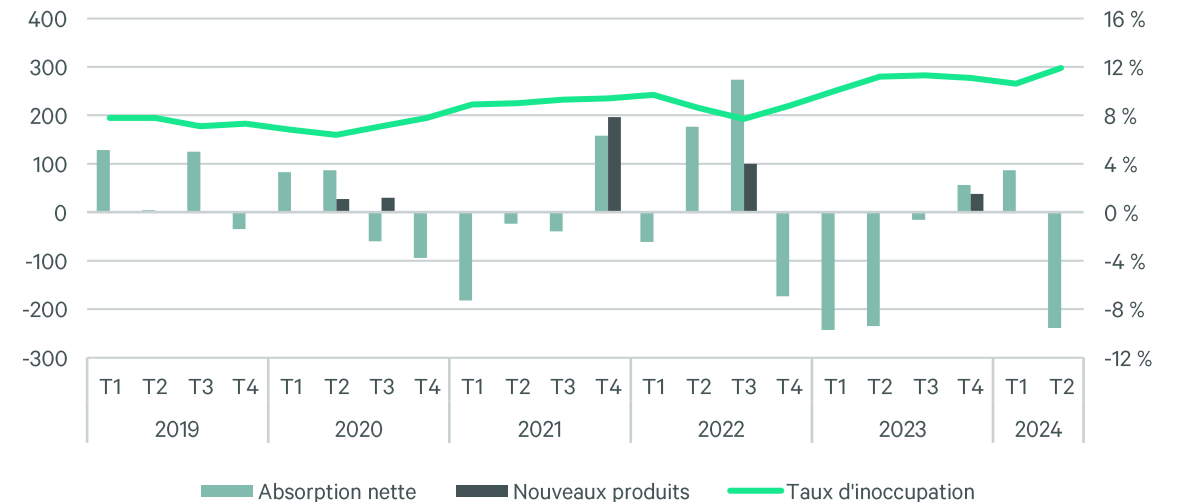
Survol

- L'inoccupation dans les bureaux du Grand Québec a grimpé de 130 points de base (pb) à 11,9 % ce trimestre, soit un sommet en dix ans. Ce bond est particulièrement flagrant dans Saint-Roch et dans la périphérie du centre-ville.
- L'absorption nette retourne vers les valeurs négatives observées en 2023. Cette variation est attribuable à la hausse de près de 24,0 % du volume de locaux vacants à Saint-Roch, reconnue pour son pôle technologique.
- Les loyers nets demandés sont similaires aux données enregistrées au T4 2023, mais les loyers additionnels n'ont pas encore rejoint les prix observés en 2023.
- La hausse des loyers additionnels est notamment due à l'augmentation des prix dans la Haute-Ville/Assemblée nationale de respectivement 0,66 \$ et 0,44 \$ le pi².

FIGURE 1: Offre et demande

Absorption nette et nouveaux produits (milliers pi²)

Taux d'inoccupation (%)



Source : Recherche de CBRE, T2 2024.

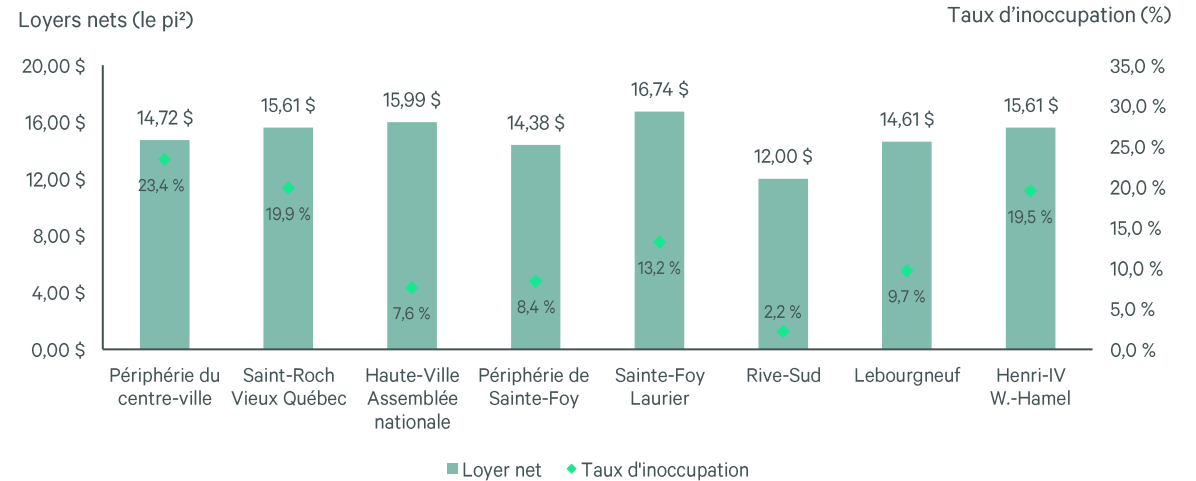
Situation complexe à Saint-Roch alors que les bailleurs redoublent d'effort pour rester concurrentiels

Au T2 2024, le taux d'inoccupation du Grand Québec a dépassé le taux moyen enregistré en 2023 par 100 pb. Toutefois, cette hausse n'a pas été uniforme. Dans le quartier central des affaires (QCA), l'inoccupation dans les bureaux de catégorie B dans Saint-Roch a gagné 630 pb à presque 18,0 %. Elle demeure également élevée dans les locaux de catégorie A, à environ 24,0 % malgré un recul de 60 pb. Ces données peuvent être corollées au changement récent de politique mettant fin aux subventions versées aux entreprises technologiques et aux défis auxquels sont confrontés les industries du jeu vidéo et de l'intelligence artificielle. Pour ces raisons, les bailleurs de la région considèrent soigneusement leurs options.

Au cours du trimestre précédent, le loyer net avait augmenté alors que le loyer additionnel avait décliné, mais la tendance s'est inversée au T2 2024 avec un recul du loyer net de 0,22 \$ le pi² et une hausse du loyer additionnel de 0,47 \$ le pi². Bien que ce renversement n'aura pas suffi à mitiger le gonflement du loyer brut, ce dernier se rapproche des données du T1 2023. Ces variations suggèrent que la hausse rapide du loyer observée au cours de 2023 à partir du T1 n'a pas été bien accueillie, et les bailleurs offrent maintenant des prix plus concurrentiels – indiquant que le marché est actuellement à la faveur des locataires.

Les frais d'exploitation et les taxes affichés dans les immeubles de catégorie B illustrent les efforts déployés par les bailleurs afin de restés concurrentiels dans un marché en faveur des occupants. À noter, l'écart entre les loyers nets et additionnels dans ce segment de marché a augmenté à presque 5,00 \$ le pi², alors qu'il est à moins de 2,00 \$ le pi² dans les bureaux de catégorie A et toujours descendant. Cet écart croissant peut être attribué à la hausse continue du loyer net dans les immeubles de catégorie B au cours des dernières années, alors que les loyers nets et additionnels sont demeurés relativement immobiles dans les bureaux de catégorie A. Les stratégies mises en place pour maintenir des loyers bruts faibles démontrent que les bailleurs souhaitent attirer les locataires comme ils l'avaient fait au T1, même si des améliorations pourraient s'avérer nécessaires pour que ces ambitions se réalisent.

FIGURE 2 : Taux d'inoccupation et loyer net



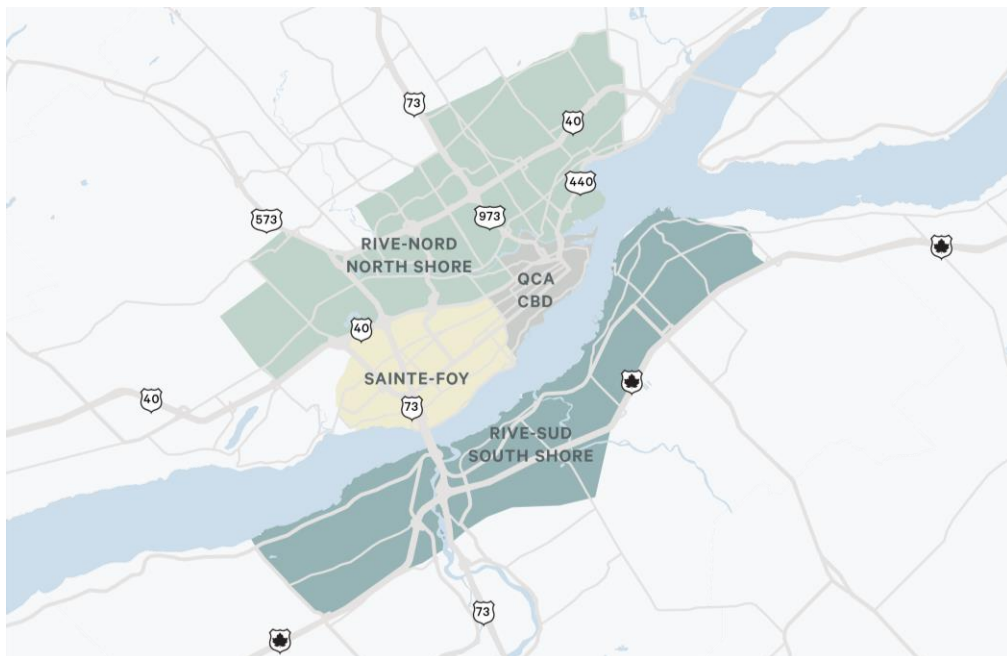
Source : Recherche de CBRE, T2 2024.

FIGURE 3 : Statistiques du marché, T2 2024

SOUS-MARCHÉ	VOLUME DE PRODUITS (PI ²)	TAUX D'INOCCUPATION (%)	SOUS-LOCATION (% DE L'INOCCUPATION)	ABSORPTION NETTE (PI ²)	EN CHANTIER (PI ²)	LOYER NET DEMANDÉ MOYEN (\$ LE PI ²)
QCA	7 920 578	15,1 %	1,9 %	-176 874	0	15,43 \$
Sainte-Foy	5 025 721	11,1 %	12,5 %	-34 894	0	15,93 \$
Rive-Sud	2 097 294	2,2 %	0,0 %	-411	0	12,00 \$
Nord-Ouest	4 604 424	11,5 %	9,5 %	-26 514	0	14,93 \$
TOTAL	19 648 017	11,5 %	9,5 %	-238 693	0	15,53 \$

Source : Recherche de CBRE, T2 2024.

Les sous-marchés du Grand Québec



Définitions

Loyer brut : loyer qui inclut habituellement les taxes immobilières, les assurances 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.

Coordonnées

Antony Duplan

Analyste de recherche
+1 438 469 1332
antony.duplan@cbre.com

Alessandro Migliara

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

Rhidita Abdur

Coordonnatrice, Saisie des données
+1 514 546 7565
rhidita.abdur@cbre.com