ARTICLE | Marché de l'immobilier commercial

# Les répercussions d'un nouveau gouvernement sur l'immobilier du Québec



Par Alessandro Migliara, Antony Duplan et Charlett Caro-Borioni

Le Parti Québécois (PQ) a été élu et gouverne maintenant avec 60 des 127 sièges de l'Assemblée nationale, à quatre députés d'une majorité. La Recherche de CBRE a relevé quatre mesures du PQ susceptibles d'avoir des répercussions sur l'immobilier commercial au Québec :

- Baisse de l'impôt des sociétés
- Changements au Fonds de développement économique (FDE) et aux subventions offertes aux entreprises
- Recul sur les objectifs d'immigration
- Modération dans les dépenses salariales du secteur public

**Ces mesures en sont encore au stade de propositions et leurs effets pourraient varier selon une mise en œuvre dans leur intégralité ou si elles évoluent au fil du mandat du PQ.**

**Cette étude porte exclusivement sur les répercussions potentielles sur le marché immobilier dans le cas de l'entrée en vigueur des politiques annoncées.**

**Figure 1 : Mesures annoncées par le PQ, voie de mise en œuvre et effet principal sur l'immobilier**

| Mesure | Description | Mise en œuvre | Effet principal sur l'immobilier |
|---|---|---|---|
| Baisse de l'impôt des sociétés | Recul de 11,5 % à 9,5 % au cours du mandat | Budget ou projet de loi sur l'impôt | Avantage considérable dans tout le marché |
| Baisse des subventions et FDE | Plan de réduction de 8,89 G$ sur 5 ans appliqué en phases en commençant par une baisse de 635 M$ | Projet de loi et budget | Possible frein pour les grands utilisateurs étrangers |
| Immigration | Deux fois moins de résidents temporaires; 35 000 résidents permanents admis par an | Plan stratégique | Pression à la hausse sur l'inoccupation dans les logements construits pour la location |
| Masse salariale du secteur public | Coupure de 2,5 % dans les dépenses salariales publiques et parapubliques | Arrêté ministériel et budget | Occupation dans les bureaux du gouvernement |

Note : La mise en œuvre est celle anticipée par la Recherche de CBRE. Les mesures soumises à un vote sont conditionnelles au soutien de l'opposition.
Sources : Cadre financier et documents de campagne du PQ; Recherche de CBRE, novembre 2026.


© 2026 CBRE LIMITÉE

### Baisse de l'impôt des sociétés

Le PQ a proposé de réduire graduellement le taux d'imposition des entreprises de 11,5 % à 9,5 % au cours de son mandat (communiqué du PQ) afin de mieux soutenir les petites et moyennes entreprises (PME). Le parti donne comme exemple des économies de 10 000 $ pour une entreprise dont le revenu imposable atteint 1 million $ et de 90 000 $ pour une autre dont le revenu imposable s'élève à 5 millions $ – un calcul qui n'est valable que si les premiers 500 000 $ restent assujettis au taux applicable aux petites entreprises. Ce taux d'imposition s'appliquerait à toutes les entreprises. Les répercussions sur le marché de la location seraient probablement progressives et secondaires par rapport aux coûts de financement, à la disponibilité de la main-d'œuvre et à la conjoncture économique générale. Par conséquent, bien que cette politique ne favorisera pas l'expansion de ce segment de marché, elle pourrait donner plus de latitude aux PME qui pourront continuer d'occuper leur superficie actuelle.

### Subventions aux entreprises et le FDE

Le PQ propose d'abolir ou de réduire considérablement le FDE et de limiter le soutien direct aux grandes sociétés. Le FDE est un **instrument de financement et de comptabilité servant à administrer diverses formes d'aide aux entreprises autorisées par le gouvernement**. Instituée au sein du ministère de du Développement économique, de l'Innovation et de l'Énergie du Québec en vertu de l'article 25 de la **Loi sur Investissement Québec**, le FDE administre et distribue l'aide financière fournie par l'entremise des programmes et mandats gouvernementaux confiés à **Investissement Québec**. Cette aide peut inclure du financement pour l'investissement, la productivité, l'innovation et les projets jugés économiquement importants pour le Québec.

Cette mesure pourrait aider à compenser la perte de revenus engendrée par la réduction de l'impôt des sociétés et vise spécifiquement à aider les PME québécoises. Le cadre fiscal viendra diminuer les dépenses de plus de 8,89 milliards $ en cinq ans. La réduction progressive commencera par une diminution de 635 millions $ en 2026-2027 qui accélérera graduellement jusqu'à atteindre 2,54 milliards $ d'ici 2030-2031 (Cadre financier du PQ; The National Observer). Puisque le parti prévoit une réduction de l'allocation pour les entreprises étrangères et des subventions aux entreprises, la version finale pourrait être une refonte plutôt qu'une abolition complète, tout en continuant de soutenir les entreprises touchées par les tarifs douaniers américains (Communiqué du PQ).

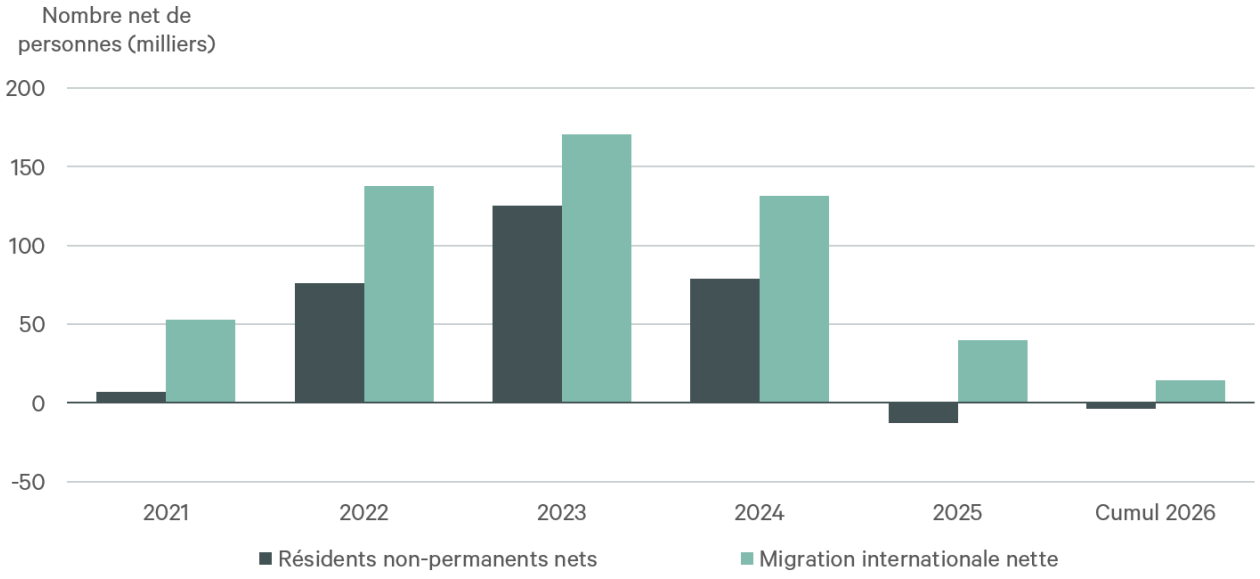
Sur le marché immobilier, l'enjeu principal réside dans la capacité du Québec à attirer et à retenir les grandes entreprises dont les décisions d'investissement dépendent du soutien public. Airbus, qui possède une usine à Mirabel, a bénéficié du soutien du FDE pour les activités d'assemblage et l'ingénierie d'aéronef du programme A220. Dans le domaine des sciences de la vie, le FDE a accordé à Delpharm un prêt de 30 millions $ et un investissement en capitaux propres de 30 millions $ pour moderniser et assurer la continuité des activités d'une usine majeure de produits pharmaceutiques injectables stériles à Boucherville. Selon la Recherche de CBRE, une réduction de l'aide pourrait rendre certains grands projets industriels, des sciences de la vie, des technologies et de sièges sociaux moins concurrentiels comparés à d'autres régions. Un accent plus marqué sur les PME pourrait contribuer à augmenter la demande pour les locaux industriels et les bureaux de plus petite taille. Les effets dépendent de quels programmes seront réduits, du respect des engagements existants et des incitatifs de remplacement restants.


© 2026 CBRE LIMITÉE

## Cibles d'immigration

Le PQ a annoncé son objectif de réduire de moitié le nombre de résidents temporaires d'ici quatre ans, soit une réduction d'environ 200 000 à 250 000 personnes. D'autre part, le parti fixe l'immigration permanente à 35 000 admissions par année, contre 45 000 actuellement. Le Québec comptait environ 514 000 résidents non permanents au 1er janvier 2026 (CTV; CBC; Statistique Québec). La mise en œuvre de cette mesure dépendra en partie des compétences respectives du Québec et d'Ottawa, qui délivrent les permis de travail et d'études.

**Figure 2 : Résidents non permanents nets et migration internationale nette selon l'année, Québec**

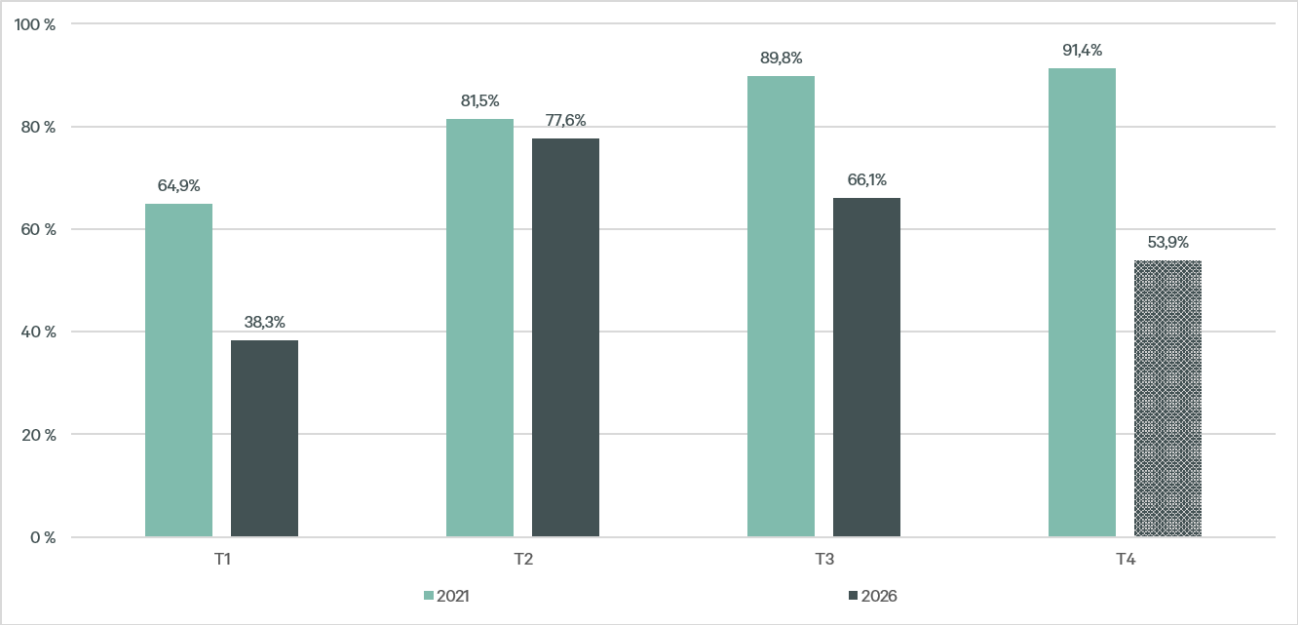



Source : Statistique Canada, T2 2026.

Si la croissance démographique ralentit sensiblement, la Recherche de CBRE anticipe que le marché du logement sera le plus touché en raison de la demande significative typiquement générée par les travailleurs qualifiés et les étudiants internationaux, notamment dans les appartements récents construits pour la location. Les délais pour trouver un locataire pourraient s'allonger et le taux d'inoccupation augmenter. Selon la SCHL, c'est déjà le cas dans les nouvelles constructions écoulées en 2026 où l'ensemble des données sont inférieures à celles de 2021 et les indicateurs devraient poursuivre sur cette lancée au T4 2026 (figure 3).


© 2026 CBRE LIMITÉE

Figure 3 : Volume de logements absorbés à la livraison (%), 2021 et 2026 (prévisions pour le T4 2026)




Sources : Recherche de CBRE, SCHL, 2026.

Un ralentissement de l'immigration pourrait également réduire la main-d'œuvre disponible dans les secteurs de la construction, de l'hôtellerie et de la logistique, entraînant une hausse des coûts d'exploitation et de développement, même en cas de modération de la croissance de la demande. L'effet net varierait selon la catégorie d'immeuble et son emplacement.

## Modération des dépenses salariales dans le secteur public

Le PQ propose également de réduire la masse salariale dans les secteurs public et parapublic de 2,5 %, principalement par attrition et sans congédiements. C'est une économie potentielle d'environ 1,6 milliard $ par an (Radio-Canada; Le Devoir). Toute diminution de la superficie occupée par le gouvernement serait progressive, à mesure que les baux arrivent à expiration et que le portefeuille immobilier est réévalué. La ville de Québec serait la plus directement touchée, compte tenu de la forte concentration d'emplois du gouvernement provincial, tandis que Montréal pourrait subir des répercussions ciblées dans les immeubles hébergeant un nombre important d'employés du secteur public.


© 2026 CBRE LIMITÉE

## Perspective immobilière

Cette analyse démontre que les politiques proposées n'affecteraient pas tous les types d'immeubles de la même manière. Un taux d'imposition plus bas et un soutien accru aux PME contribueraient à stimuler l'économie locale. À Québec, le marché industriel est principalement composé de PME et, hypothétiquement, ces mesures pourraient aider à maintenir une demande soutenue pour le segment déjà très convoité des petits locaux. Sur le marché industriel de Montréal, ce segment montre plutôt des signes de ralentissement; cette politique pourrait donc contribuer à stimuler la demande.

L'élimination ou la restructuration du FDE demeure une source d'inquiétude pour les grands projets d'entreprises et pourrait affaiblir la demande pour les vastes installations dans le secteur industriel, dans les sciences de la vie et sur le marché des bureaux, ainsi que pour les terrains à aménager liés à l'investissement international. La portée des répercussions dépendra des programmes qui survivront à un changement de structure. En attendant d'en connaître les détails, ce texte se conclut de façon indicative et non définitive.

Une immigration plus faible pourrait créer des obstacles à court terme à l'absorption des immeubles multirésidentiel et la contraction du secteur public pourrait réduire progressivement la demande du gouvernement provincial pour des bureaux, en particulier à Québec où il demeure un occupant majeur.

Dans ce contexte d'incertitude, il est certain que des résultats potentiels mitigés n'auront pas d'impact majeur sur l'immobilier commercial. Certains segments de l'industrie pourraient vivre une conjoncture favorable ou défavorable, mais la Recherche de CBRE anticipe dans l'ensemble un bilan neutre. Les principaux éléments à surveiller sont la version finale des mesures et le calendrier de mise en œuvre, le traitement des engagements existants, la collaboration entre le gouvernement fédéral et les provinces, ainsi que les données économiques attendues à la fin novembre.




© 2026 CBRE LIMITÉE

## Sources

1. Parti Québécois, Cadre financier 2026 (PDF, 15 septembre 2026). Cadre financier du PQ
2. Parti Québécois, Communiqué de presse sur l'impôt des sociétés et le FDE. Communiqué du PQ
3. LégisQuébec, Loi sur Investissement Québec. LégisQuébec
4. The National Observer, Parti Québécois vows to tackle bureaucracy and return to a balanced budget by 2029. The National Observer (en anglais)
5. CTV News Montréal, Party Platform Tracker. CTV platform tracker (en anglais)
6. CBC News, Quebec party leaders clash over immigration, sovereignty and trade war. CBC immigration (en anglais)
7. Statistique Québec, https://statistique.quebec.ca/fr/produit/publication/migrations-internationales-interprovinciales-bilan-demographique
8. Radio-Canada, La vérif : PSPP peut-il vraiment bonifier les services tout en réduisant la bureaucratie? Radio-Canada, La vérif
9. Le Devoir, Le PQ promet un grand ménage dans la bureaucratie. Le Devoir, Masse salariale

### Nos coordonnées

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

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

**Charlett Caro-Borioni**
Analyste, Recherche
+1 514 434 4990
charlett.caroborioni@cbre.com

Les opinions contenues dans le présent article sont celles de l'auteur ou de l'autrice et non de CBRE. Les renseignements contenus dans les présentes proviennent de sources jugées fiables, mais n'ont pas été vérifiés quant à leur exactitude ni à leur exhaustivité. Ils sont présentés sans garantie ni déclaration de quelque nature que ce soit. L'utilisation de ces renseignements se fait uniquement à vos propres risques.