

### 4.3 Les immeubles à bureaux<sup>6</sup>

Les immeubles à bureaux sont des bâtiments, souvent de plusieurs étages, regroupant des lieux d'affaires où sont effectuées des activités professionnelles. Par leur grande concentration spatiale à l'intérieur de secteurs circonscrits, les immeubles à bureaux ont un effet structurant sur l'urbanisation. À ce sujet, le schéma métropolitain d'aménagement et de développement doit, notamment, déterminer la densité approximative d'occupation du sol pour les différentes parties du territoire métropolitain et délimiter des pôles d'activité. De plus, le schéma doit définir les potentiels d'accueil des secteurs commerciaux, et ce, compte tenu de la croissance prévue. À cette fin, la présente section dresse un portrait du parc d'immeubles à bureaux et de sa localisation et décrit les faits saillants ainsi que les grandes tendances du marché métropolitain.

#### 4.3.1 Le parc d'immeubles à bureaux de la région métropolitaine de Québec et sa localisation

La région métropolitaine de Québec<sup>7</sup> est le 7<sup>e</sup> plus grand marché canadien d'immeubles à bureaux. Elle compte plus de 20,5 millions de pieds carrés<sup>8</sup> d'espaces à bureaux, répartis entre 230 édifices<sup>9</sup>. Ce total inclut les immeubles locatifs et les immeubles hors marché, ces derniers étant occupés par leur propriétaire. Les immeubles à bureaux sont localisés dans quatre secteurs : le centre-ville de Québec, le secteur Sainte-Foy, le secteur nord-ouest (Lebourgneuf, Henri IV–Hamel, Charlesbourg et Beauport) et la ville de Lévis (à compléter) (figure 4.3.1).

---

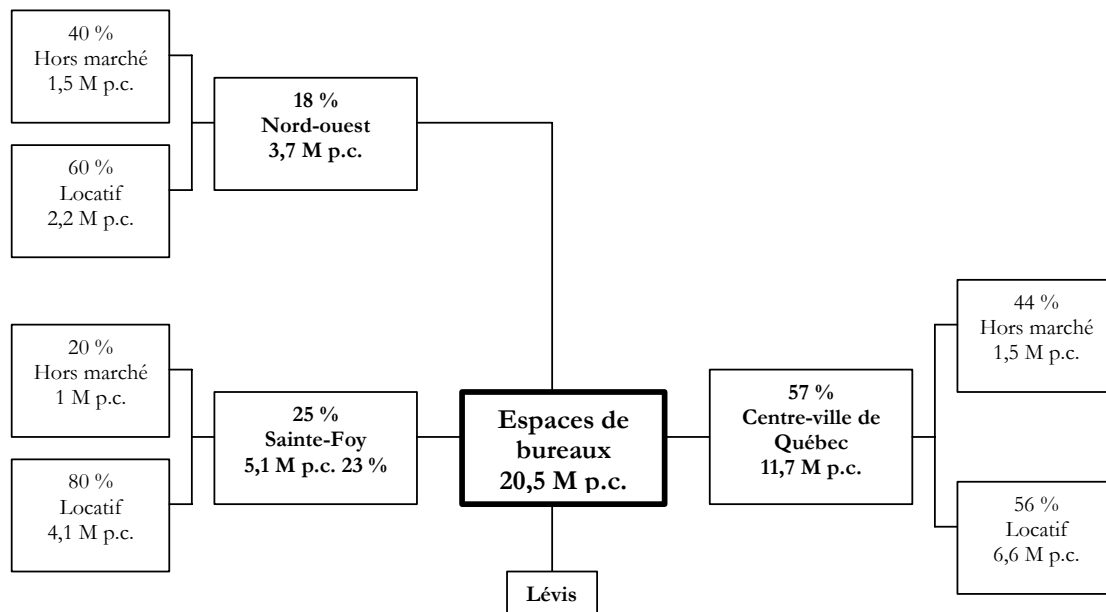
<sup>6</sup> Les statistiques et données de ce chapitre sont tirées d'une étude sur le marché des immeubles à bureaux préparée par la firme Altus-Helyar pour l'usage exclusif de la Communauté métropolitaine de Québec.

<sup>7</sup> Au moment de la rédaction, les données pour Lévis ne sont pas disponibles.

<sup>8</sup> Le dénombrement des superficies d'espaces à bureaux est exprimé en pieds carrés, car c'est la méthode usuelle de cette industrie, les mètres carrés référant à la superficie d'occupation au sol des immeubles à bureaux.

<sup>9</sup> Les édifices à bureaux de moins de 20 000 pieds carrés ont été exclus des statistiques.

**Figure 4.3.1 : Répartition des espaces à bureaux de la région métropolitaine de Québec**



#### 4.3.1.1 Le centre-ville de Québec

Le centre-ville de Québec est le secteur d'immeubles à bureaux le plus important de la région métropolitaine avec 11,7 millions de pieds carrés. Il s'y concentre 57 % des espaces à bureaux totaux. Le marché locatif y compte 6,6 millions de pieds carrés. La présence gouvernementale marque fortement ce secteur. Les espaces à bureaux hors marché de propriété publique totalisent 5,1 millions de pieds carrés et représentent 43 % des espaces à bureaux du centre-ville. De 2000 à 2005, les secteurs Saint-Roch et chemin Saint-Louis ont accueilli sept nouveaux édifices à bureaux, ce qui représente près de 1 million de nouveaux pieds carrés.

#### 4.3.1.2 Le secteur de Sainte-Foy

Avec 25 % des superficies d'espaces à bureaux, le secteur de Sainte-Foy est le 2<sup>e</sup> plus grand marché de la région métropolitaine de Québec. Ce secteur est dominé par des édifices privés offrant des espaces locatifs (4,1 millions de pieds carrés). À titre de comparaison, le marché locatif de Sainte-Foy est plus important que les marchés de banlieues de Laval (3,3 millions de pieds carrés) et de la Rive-Sud de Montréal (2,7 millions de pieds carrés). C'est également l'endroit qui regroupe la plus forte concentration de tours en hauteur. Ce secteur compte relativement peu d'immeubles gouvernementaux et hors marché. Plus particulièrement, le long du boulevard Laurier, il a accueilli les plus importants projets de construction d'immeubles à bureaux des deux dernières années, soit l'Édifice Roland-Giroux (250 000 p.c.) et la Tour Cominar (210 000 p.c.)

#### **4.3.1.3 Le secteur nord-ouest (Lebourgneuf, Henri IV–Hamel, le Parc technologique, Charlesbourg et Beauport)**

Le secteur nord-ouest est le plus vaste, mais il ne regroupe que 18 % du marché d'immeubles à bureaux. Aucun de ses sous-secteurs ne compte plus de 2 millions de pieds carrés. De plus, ils ne sont pas contigus, mais dispersés. Les espaces à bureaux de ce secteur sont généralement de gammes moyenne et économique. Le secteur nord-ouest comprend des édifices à vocations très variées. Les immeubles à bureaux du Parc technologique du Québec métropolitain sont dédiés à une clientèle de centres de recherche et de haute technologie, ceux du sous-secteur Henri IV–Hamel sont situés à proximité de zones industrielles, alors que les immeubles du secteur Lebourgneuf se localisent à proximité de commerces de détail.

#### **4.3.1.4 La ville de Lévis (à compléter)**

Au moment d'écrire ces lignes, les données pour le territoire de la ville de Lévis ne sont pas disponibles.

### **4.3.2 Le marché des immeubles à bureaux de la région métropolitaine de Québec (excluant Lévis)**

Les immeubles à bureaux de la région métropolitaine de Québec se divisent en deux catégories : les immeubles hors marché, qui sont occupés par leur propriétaire, et les immeubles locatifs, qui sont occupés par des locataires.

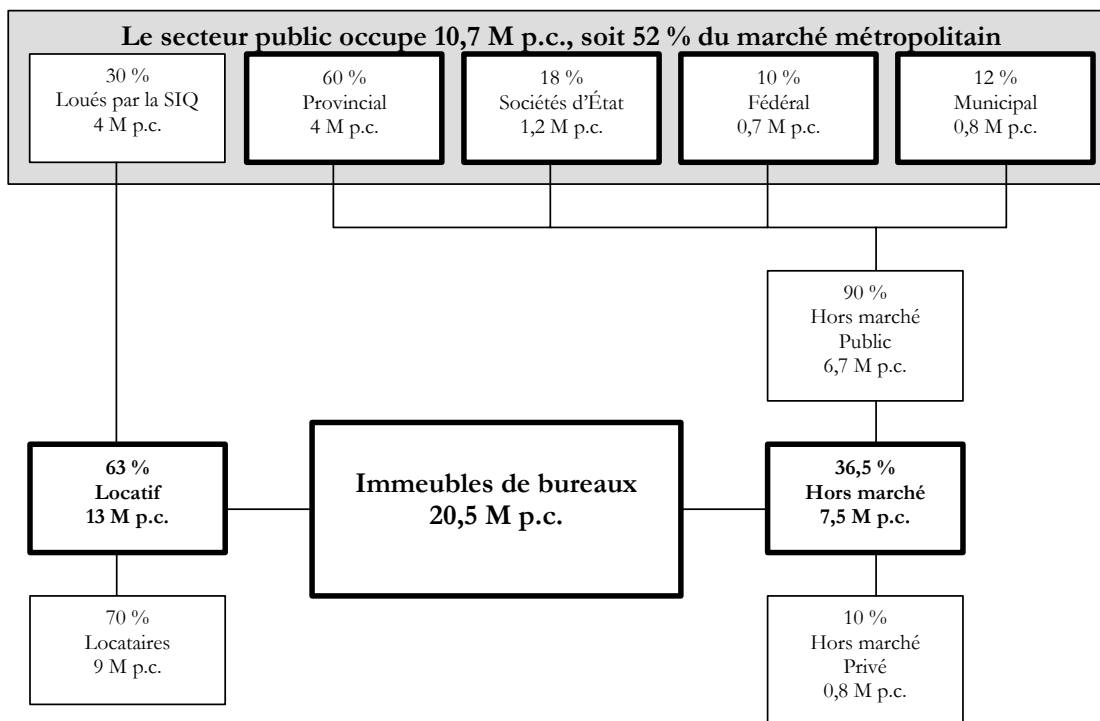
#### **4.3.2.1 Les espaces hors marché**

Les espaces hors marché représentent 36,5 % de la superficie totale des espaces à bureaux (20,5 millions de pieds carrés). Le secteur public possède 32,5 % de cette superficie totale, soit 6,7 millions de pieds carrés (figure 4.3.2). Le gouvernement du Québec, incluant ses sociétés d'État, en détient 25,5 %, la ville de Québec, 4 % et le gouvernement fédéral, 3 %. Les propriétaires occupants privés, par exemple l'Industrielle Alliance, détiennent 4 % des espaces du marché de l'agglomération de Québec.

#### **4.3.2.2 Le marché locatif privé**

Tel que l'illustre la figure 4.3.2, 63 % des espaces à bureaux de la région métropolitaine sont de nature locative, soit environ 13 millions de pieds carrés. Le gouvernement du Québec, par sa filière immobilière, la Société immobilière du Québec (SIQ), est le plus important locataire d'espaces locatifs. En effet, les immeubles, entièrement ou partiellement occupés par le gouvernement, mais détenus par des propriétaires privés, sont classés comme des immeubles locatifs. La SIQ a sous bail environ 30 % du total des espaces à bureaux sur le marché locatif, soit plus de 4 millions de pieds carrés. Les locataires privés occupent 70 % de ce total, soit environ 9 millions de pieds carrés.

**Figure 4.3.2 : Distribution des espaces à bureaux hors marché et des espaces sur le marché locatif**



En tout, le secteur public est locataire ou propriétaire de 52 % des espaces à bureaux de la région métropolitaine de Québec. Les activités de la Société immobilière du Québec ont un impact important sur le marché des immeubles à bureaux, notamment sur le taux d'inoccupation. À titre d'exemple, de 1995 à 1999, la SIQ a libéré du marché locatif privé plus de 3,5 millions de pieds carrés. Cette opération de rationalisation de la SIQ coïncide avec l'atteinte d'un taux d'inoccupation historique de 20 % en 1998. Actuellement, le parc immobilier détenu par la SIQ affiche un taux d'occupation maximale de 98 %. Elle a maintenant recours au marché locatif privé afin de combler ses nouveaux besoins en espaces à bureaux.

### 4.3.2.3 Les taux d'inoccupation

En 2005, le taux d'inoccupation du marché locatif de la région métropolitaine de Québec était d'environ 4 %, soit le plus bas de tous les marchés de bureaux canadiens (tableau 4.3.1).

Tableau 4.3.1

Taux d'inoccupation, principaux marchés de bureaux canadiens (1 <sup>er</sup> trimestre 2005)				
Ville	Nombre d'édifices	Inventaire total (pi <sup>2</sup> )	Superficie vacante (pi <sup>2</sup> )	Taux d'inoccupation
Toronto	1 254	155 196 479	18 771 221	12,1 %
Montréal	608	73 867 575	8 155 929	11,0 %
Calgary	368	46 453 607	3 382 898	7,3 %
Vancouver	491	43 021 290	5 171 589	12,0 %
Ottawa	385	35 753 921	4 314 359	12,1 %
Edmonton	207	19 689 090	1 911 144	9,7 %
Québec	147	12 796 650	512 405	4,0 %
Winnipeg	64	8 138 240	674 629	8,3 %
Halifax	93	8 026 929	864 015	10,8 %

Source : InSite / Groupe Altus, Données sur l'inoccupation au Canada, 1<sup>er</sup> trimestre 2005.

Ce taux se situe à 2,45 % pour le centre-ville de Québec, à 4,08 % pour le secteur Sainte-Foy et à 6,27 % pour le secteur nord-ouest (tableau 4.3.2 et annexe 4.3).

Tableau 4.3.2

Inoccupation des immeubles de 20 000 pi <sup>2</sup> et plus, agglomération de Québec (2005)					
Territoires	Inventaire locatif Pi <sup>2</sup>	1 <sup>er</sup> mars		1 <sup>er</sup> octobre	
		Pi <sup>2</sup>	%	Pi <sup>2</sup>	%
Centre-ville	6 617 136	296 381	4,48	162 054	2,45
Nord/Ouest	2 237 769	98 451	4,41	140 358	6,27
Sainte-Foy	4 191 521	117 573	2,98	171 047	4,08
<b>Total</b>	<b>13 046 426</b>	<b>512 405</b>	<b>4,00</b>	<b>473 459</b>	<b>3,63</b>

Source : InSite / Groupe Altus, Données sur l'inoccupation au Canada, 1<sup>er</sup> trimestre 2005.

Un faible taux d'inoccupation est un indice précurseur d'une demande croissante en espaces à bureaux. Ainsi, les plus grandes pressions du marché s'exercent sur le centre-ville de Québec et sur le secteur Sainte-Foy. Avec un taux de 6,27 %, le marché du secteur nord-ouest s'approche du seuil d'équilibre généralement reconnu, soit 7 %. Toutefois, le sous-secteur Lebourgneuf affiche un taux d'inoccupation de 3,6 % (voir l'annexe 4.4 pour des informations relatives aux loyers).

#### 4.3.2.4 Croissance prévisible de la demande en espaces à bureaux

L'économie de la région métropolitaine de Québec est fortement marquée par la prédominance des activités du secteur tertiaire. Ce dernier comprend 85 % des emplois du territoire. Selon les prévisions du Conference Board, il se créera dans la région métropolitaine de Québec 12 500 nouveaux emplois en 2005 et en 2006 (tableau 4.3.3). La proportion de nouveaux emplois de bureaux serait de 43 %, soit 5 375 nouveaux emplois qui nécessiteraient environ 725 625 pieds carrés d'espaces à bureaux durant cette période de deux ans.

**Tableau 4.3.3**

<b>Nouveaux emplois de bureaux, agglomération de Québec (2005 et 2006)</b>	
Nouveaux emplois 2005-2006 (prévisions Conference Board)	12 500
Pourcentage bureaux	43 %
Nouveaux emplois de bureaux	5 375
Nombre de pieds carrés (ratio de 135 pi <sup>2</sup> par employé)	725 625

*Source : Conference Board, cité dans Altus Helyar, mai 2005.*

Ainsi, sur une base annuelle, la croissance de l'économie métropolitaine de Québec génère une demande d'environ 362 800 pieds carrés. À ce nombre viennent se soustraire environ 200 000 pieds carrés qui se libèreront dans divers immeubles de la région métropolitaine de Québec, pour un solde approximatif de 162 625 nouveaux pieds carrés à construire. Cette projection est conforme au taux d'absorption moyen des cinq dernières années, soit approximativement 200 000 pieds carrés par année.

Ainsi, sur un horizon 2021, le marché des immeubles à bureaux de la région métropolitaine de Québec pourrait absorber 3 millions de nouveaux pieds carrés en espaces à bureaux.

### **4.3.3 Les constats**

#### **4.3.3.1 Le centre-ville de Québec est le plus important pôle d'immeubles à bureaux de la région métropolitaine**

Près de 60 % des espaces à bureaux de la région métropolitaine de Québec sont localisés au centre-ville de Québec. Le secteur public y est grandement présent, principalement sur la colline Parlementaire. La demande y est forte, comme l'indiquent un taux d'inoccupation de 2,45 % (octobre 2005) et l'historique de construction des cinq dernières années (sept nouveaux édifices, près de 1 million de nouveaux pieds carrés).

#### **4.3.3.2 Le secteur de Sainte-Foy est dominé par le marché locatif privé en expansion**

Ce secteur comprend plus de 4 millions de pieds carrés d'espaces à bureaux sur le marché locatif. Le secteur du boulevard Laurier a accueilli les plus importants projets de construction d'immeubles à bureaux de la dernière année.

#### **4.3.3.3 Le secteur public a un impact majeur sur le marché des espaces à bureaux**

Le secteur public occupe un peu plus de 50 % des espaces à bureaux de la région métropolitaine de Québec. Plus particulièrement, le gouvernement du Québec occupe plus de 6 millions de pieds carrés. Les orientations gouvernementales en matière de gestion d'immeubles à bureaux ont un impact direct sur l'état du marché.

**4.3.3.4 Sur un horizon de 15 ans, la demande en nouveaux espaces à bureaux serait d'environ 3 millions de pieds carrés**

Depuis cinq ans, le marché absorbe annuellement 200 000 nouveaux pieds carrés, ce qui représente une demande de 1 million de pieds carrés. Cette projection à long terme est basée sur la croissance économique actuellement prévue.

**4.3.4 Les enjeux**

**4.3.4.1 La disponibilité, en quantité et en qualité, d'espaces pouvant répondre à la demande pour de nouveaux immeubles à bureaux**

La demande prévue en immeubles à bureaux est suffisamment importante pour que des espaces soient planifiés afin que le marché puisse y répondre adéquatement.

**4.3.4.2 La localisation des futurs immeubles à bureaux**

Les immeubles à bureaux, par leur regroupement et leur localisation, peuvent contribuer à la consolidation des pôles, des axes et du transport en commun ainsi qu'à la spécialisation de l'espace.