

**Service de la planification et de
la coordination de l'aménagement du territoire**
Division de la planification du territoire

Date : Le 28 juin 2016

Objet : **Consultation sur le marché — Secteur pôle urbain Belvédère à Québec**

La Ville de Québec a mandaté, à l'automne 2015, la firme De Rico Experts-conseils afin qu'elle conduise une étude du marché immobilier à l'intérieur du territoire visé par le Programme particulier d'urbanisme pour le pôle urbain Belvédère. Cette étude avait pour objectif d'évaluer le potentiel de développement, sur un horizon de 20 ans, de chacune des trois principales fonctions urbaines : les espaces à bureaux, les espaces commerciaux et l'habitation.

Les potentiels identifiés sont sujets aux hypothèses établies par le consultant.

Marché des espaces à bureaux

L'absorption des espaces à bureaux futurs dans la région métropolitaine de Québec devrait se poursuivre au même rythme qu'au cours des dix dernières années, soit 30 000 m² par année (325 000 pi²). Les secteurs du plateau centre de Sainte-Foy et de la colline Parlementaire devraient accueillir la plus grande part de cette croissance.

Ainsi, l'absorption annuelle des espaces à bureaux à l'intérieur du pôle urbain Belvédère est évaluée entre 1 000 et 1 400 m² (entre 10 000 et 15 000 pi²). Sur un horizon de 20 ans, l'absorption totale est évaluée entre 19 000 et 28 000 m² (entre 200 000 et 300 000 pi²).

Marché des espaces commerciaux

Considérant l'existence d'artères commerciales établies, le pôle urbain Belvédère ne représente pas un pôle majeur en matière d'espaces commerciaux.

Les potentiels de croissance des espaces commerciaux se situent dans les secteurs commerciaux déjà existants, afin de répondre aux besoins des résidents du pôle urbain, soit aux intersections René-Lévesque/Belvédère et chemin Sainte-

Foy/Ernest-Gagnon. On anticipe que les futurs commerces à s'établir auront besoin de petites surfaces locatives (moins de 250 m² [2 500 pi²]).

La densification résidentielle est établie comme une condition à la viabilité à long terme des commerces.

Ainsi, l'absorption annuelle des espaces commerciaux à l'intérieur du pôle urbain Belvédère est évaluée entre de 250 et 400 m² (entre 3 000 et 4 000 pi²). Sur un horizon de 20 ans, l'absorption totale est évaluée entre 5 500 et 7 500 m² (entre 60 000 et 80 000 pi²).

Marché résidentiel

Le pôle urbain Belvédère pourrait absorber annuellement entre 50 et 75 unités de logements locatifs neufs, soit entre 1 000 et 1 500 sur un horizon de 20 ans, principalement dans des bâtiments de type multifamiliaux. Considérant les tendances démographiques et les nouvelles habitudes au niveau de l'habitation, 50 % de ces unités seront de type studio ou de 3 pièces et demie.

Quant au marché de la copropriété résidentielle, l'absorption future est difficile à estimer. Il est tout de même évalué qu'elle pourrait varier entre 700 et 950 unités sur un horizon de 20 ans (vente possible de 3 à 4 unités par mois dans un projet distinctif).

Finalement, il existe un marché de taille limitée pour les propriétés de type « maison de ville ». L'absorption de ce type de propriété est estimée à environ 240 sur un horizon de 20 ans.

Somme toute, le pôle urbain Belvédère pourrait absorber sur un horizon de 20 ans entre 1 940 et 2 690 nouveaux logements, toutes typologies et tout mode de tenure confondus.