



Rapport de consultation immobilière

VILLE DE QUÉBEC

Impacts sur le marché des bureaux du projet Le Phare

Arrondissement Sainte-Foy, Québec

Notre dossier numéro : 1000439137



Le 22 mai 2018

Madame Renée Desormeaux
Directrice – Division de la planification
de l'aménagement et de l'environnement
Édifice La Fabrique
Ville de Québec
295, boulevard Charest Est
Québec (Québec) G1K 3G8

Objet : Impacts sur le marché des bureaux du projet Le Phare
Notre dossier numéro : 1000439137

Madame,

Dans le cadre du contrat de services professionnels qui nous a été confié, nous sommes heureux de vous transmettre ce rapport de consultation sur le sujet en titre.

N'hésitez pas à communiquer avec nous pour toute question relative à ce dossier.

Veillez agréer, Madame, nos salutations les plus distinguées.

JONES LANG LASALLE SERVICES IMMOBILIERS INC.

Benoît Egan, ÉA, AACI
Vice-président principal

Table des matières

	Page
1. Introduction.....	1
1.1 Contexte.....	1
1.2 Portée de l'étude	1
1.3 Livrables	1
1.4 Source des données	2
1.5 Terminologie.....	2
1.6 Conditions limitatives.....	2
2. Description du projet Le Phare	3
2.1 Localisation	3
2.2 Description sommaire du projet.....	3
2.3 Aire projetée des espaces de bureaux.....	4
2.4 Bâtiment T-1 portion bureaux	4
2.5 Bâtiment T-3 portion bureaux	5
2.6 Bâtiment T-4 portion bureaux	5
2.7 Échéancier projeté de réalisation	6
3. Paramètres économiques.....	7
3.1 Introduction.....	7
3.2 Contexte général de l'économie.....	7
3.2.1 Faits économiques saillants pour la région métropolitaine de recensement de Québec.....	8
3.3 Hypothèses de la prévision	10
3.3.1 Prévision sur la démographie (Institut de la statistique du Québec)	10
3.3.2 Perspectives de l'emploi à moyen et à long terme.....	11
4. Analyse du marché des bureaux de Québec.....	14
4.1 Enquête Desjarlais Prévost ^{MC}	14
4.2 Données historiques de l'inventaire et du taux d'inoccupation du marché des bureaux de Québec	15
4.3 Commentaires sur le marché des bureaux de Québec.....	19
4.3.1 Commentaires sur l'évolution de l'inventaire et le taux d'inoccupation du marché des bureaux de Québec.....	19
4.3.2 Commentaires sur l'évolution de la demande d'espaces de bureaux dans la ville de Québec.....	20
4.4 Corrélation entre les indicateurs clefs du marché des bureaux de Québec et la variation de l'emploi.....	20
4.4.1 Emploi et absorption.....	21
4.4.2 Emploi et construction.....	21
4.4.3 Construction et inoccupation	22
4.5 Données historiques du marché des bureaux de Québec des bâtiments de classe A dans la ville de Québec.....	22

4.5.1	Inventaire et inoccupation des bâtiments de bureaux de classe A ville de Québec.....	23
4.5.2	Taux d’occupation et loyers des bâtiments de bureaux de classe A ville de Québec.....	24
4.6	Données historiques du marché des bureaux de Québec des bâtiments de classe A dans l’axe Laurier – Grande Allée	24
4.6.1	Inventaire et inoccupation des bâtiments de bureaux de classe A dans l’axe Laurier – Grande Allée	25
4.6.2	Taux d’occupation et loyers des bâtiments de bureaux de classe A dans l’axe Laurier – Grande Allée	26
4.7	Prévisions 2018-2022 du marché des bureaux de ville de Québec.....	28
4.7.1	Indicateurs économiques.....	28
4.7.2	Prévisions sur l’inventaire et le taux d’inoccupation	28
4.7.3	Prévisions sur les loyers au marché.....	29
5.	Impact du projet Le Phare	30
5.1	La prévision de la demande	31
5.2	La prévision de l’offre.....	31
5.3	La prévision du taux d’inoccupation	32
5.4	La prévision des loyers	34
5.5	Conclusion	34
6.	Certification	35
	Annexe 1 : Conditions limitatives	
	Annexe 2 : Terminologie	
	Annexe 3 : Évolution de l’inventaire et du taux d’inoccupation par classe et par zone géographique	
	Annexe 4 : Évolution de la demande par zone géographique	
	Annexe 5 : Bibliographie	

Tableaux

Tableau 1-1 – Étapes et activités au contrat de services professionnels	1
Tableau 2-1 – Aires brutes des usages projetés (version au 6 avril 2018)	3
Tableau 2-2 – Aire de bureaux du projet.....	4
Tableau 2-3 – Aire de bureaux du bâtiment T-1	4
Tableau 2-4 – Aire de bureaux du bâtiment T-3	5
Tableau 2-5 – Aire de bureaux du bâtiment T-4	5
Tableau 3-1 – Prévisions économiques	8
Tableau 4-1 – Zones de marché et secteurs.....	14
Tableau 4-2 – Historique des loyers.....	27
Tableau 4-3 – Loyers nets des bâtiments de classe A	27
Tableau 4-4 – Prévision de l’inventaire des bâtiments en location 2018-2022 – ville de Québec (édition 2017)	28
Tableau 4-5 – Données historiques et prévision des loyers (étude avril 2017)	29
Tableau 5-1 – Évolution de l’inventaire et du taux d’inoccupation avec la réalisation du projet Le Phare (ville de Québec)	33

Figures

Figure 2-1 – Échéancier projeté	6
Figure 3-1 – PIB par groupe d’industries (région métropolitaine de recensement).....	8
Figure 3-2 – Taux moyen de croissance du PIB par secteurs de l’industrie des services (région métropolitaine de recensement).....	9
Figure 3-3 – Taux moyen de croissance de l’emploi dans le secteur producteur de services (région métropolitaine de recensement).....	9
Figure 3-4 – Population projetée (région métropolitaine de recensement).....	10
Figure 3-5 – Croissance annuelle moyenne de l’emploi au Québec et dans les régions, entre 2015 et 2019.....	12
Figure 4-1 – Évolution de l’inventaire et du taux d’inoccupation – région de Québec classe A	16
Figure 4-2 – Évolution de l’inventaire et du taux d’inoccupation – région de Québec classe B	17
Figure 4-3 – Évolution de l’inventaire et du taux d’inoccupation – Région de Québec classe A et classe B	18
Figure 4-4 – Absorption des espaces de bureaux et variation de l’emploi	21
Figure 4-5 – Emploi et construction.....	21
Figure 4-6 – Construction et occupation	22
Figure 4-7 – Inventaire et inoccupation, classe A, ville de Québec	23
Figure 4-8 – Taux d’occupation et loyers, classe A, ville de Québec	24
Figure 4-9 – Inventaire et inoccupation, classe A, Axe Laurier – Grande Allée.....	25
Figure 4-10 – Taux d’occupation et loyers, classe A, Axe Laurier – Grande Allée.....	26
Figure 5-1 – Demande estimée pour la période 2018-2030.....	31
Figure 5-2 – Offre estimée pour la période 2018-2030	31
Figure 5-3 – Taux d’inoccupation anticipé pour la période 2018-2030.....	32

1. INTRODUCTION

1.1 Contexte

Le Groupe Dallaire a présenté en 2015 la première mouture du projet immobilier du Phare situé à l'entrée ouest de Québec. La mise à jour du projet, au 6 avril 2018, prévoit des investissements de 750 M\$ avant taxes pour un complexe multifonctionnel qui offrira des espaces de bureaux de classe A, des espaces commerciaux, résidentiels (copropriétés et logements locatifs, incluant une composante de résidences pour personnes âgées) et hôteliers, répartis sur près de 280 000 mètres carrés, incluant une salle de concert multimédia de 750 places et un centre de production.

1.2 Portée de l'étude

Le présent mandat s'inscrit dans une volonté du Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement de parfaire ses connaissances sur l'évolution du marché des bureaux dans la région de Québec et de connaître les impacts prévisibles de la réalisation du projet Le Phare sur l'ensemble de cette classe d'actifs.

1.3 Livrables

À partir de l'*Analyse du marché des bureaux de Québec d'avril 2017*¹, les impacts du projet Le Phare seront étudiés en fonction des étapes suivantes :

TABLEAU 1-1 – ÉTAPES ET ACTIVITÉS AU CONTRAT DE SERVICES PROFESSIONNELS

Étapes	Activités
1. Démarrage :	Obtention des informations sur le projet le Phare quant aux diverses fonctions et échéancier projeté, incluant une description typologique.
2. Validation des données :	Validation des hypothèses de réalisation auprès du promoteur.
3. Analyse de la situation actuelle du marché des bureaux :	Constats contenus dans l' <i>Analyse du marché des bureaux de Québec</i> – édition avril 2017.
4. Analyse des impacts sur le marché des bureaux avec la réalisation du projet Le Phare :	Analyse des impacts sur : <ul style="list-style-type: none">• La variation de l'inventaire;• L'offre et la demande;• La variation du taux d'inoccupation;• Les loyers;• Autres indicateurs pertinents.

¹ Document publié par Desjarlais Prévost^{MC} dont les droits ont été acquis le 18 janvier 2018 par Jones Lang LaSalle Services immobiliers inc.

1.4 Source des données

Les données statistiques sur le marché des bureaux proviennent de l'*Analyse et prévision du marché des bureaux de Québec et de Lévis*. Cette analyse est publiée annuellement depuis 1991 par Desjarlais Prévost^{MC}.

Les données économiques proviennent de diverses sources. L'annexe 5 énumère les documents et autres sources d'information consultées.

1.5 Terminologie

Ce rapport d'expertise fait référence à plusieurs concepts et termes techniques propres à l'immobilier. L'Annexe 2 — Terminologie — Bâtiments de bureaux — contient un lexique des termes spécialisés qui seront employés dans cette étude. Le lecteur est invité à se référer à ces définitions.

1.6 Conditions limitatives

L'Annexe 1 — Conditions limitatives — contient les réserves et conditions limitatives qui s'appliquent à ce rapport de consultation immobilière.

2. DESCRIPTION DU PROJET LE PHARE

2.1 Localisation

Le projet Le Phare est localisé à la sortie des ponts Laporte et de Québec en façade sur le boulevard Laurier. Il s'agit d'une localisation stratégique en matière de développement immobilier.

2.2 Description sommaire du projet

Il s'agit d'un vaste complexe multifonctionnel comprenant plusieurs bâtiments avec diverses fonctions, lesquelles sont définies au Tableau 2-1. Le projet sera réalisé par phase.

TABLEAU 2-1 – AIRES BRUTES DES USAGES PROJÉTÉS (VERSION AU 6 AVRIL 2018)

Usage		Bureau	Commerce	Hôtel	Appartement	Condo	Résidence	Événementiel	Autre	Total	Hauteur
Mesure	A	m ² brut	m ² brut	m ² brut	m ² brut	m ² brut	m ² brut	m ² brut	m ² brut	m ² brut	Mètres
Descriptif	B			Nbr chambres	Unités	Unités	Unités	Unités			
	C	nbr étages	nbr étages	nbr étages	nbr étages	nbr étages	nbr étages	nbr étages	nbr étages	nbr étages	
	D	aire de plancher moyen									
Tour 1	A	43 760 m ²	2 094 m ²	12 283 m ²	34 776 m ²	35 652 m ²		1 813 m ²	6 607 m ²	136 985 m ²	
	B			156	270	229		2			
	C	16	2	6	17	20		2	2	65	250
	D	2 735 m ²									
Tour 2	A		2 093 m ²				46 760 m ²		2 967 m ²	51 820 m ²	
	B						394				
	C		1				47		3	51	180
	D										
Tour 3	A	17 209 m ²	2 572 m ²			24 966 m ²			2 637 m ²	47 384 m ²	
	B					165				-	
	C	10	1			17			2	30	110
	D	1 721 m ²									
Tour 4	A	29 684 m ²	2 158 m ²						1 852 m ²	33 694 m ²	
	B									-	
	C	16	1						1	18	80
	D	1 855 m ²									
Salle spectacles	A							10 619 m ²		10 619 m ²	
	B							1256 / 1425			
	C							6		6	27
	D										
Total	A	90 653 m ²	8 917 m ²	12 283 m ²	34 776 m ²	60 618 m ²	46 760 m ²	12 432 m ²	14 063 m ²	280 502 m ²	
	B			156	270	394	394				
	C	42	5	6	17	37	47	8	8	170	
	D										

2.3 Aire projetée des espaces de bureaux

La composante des espaces de bureaux se résume comme suit pour chacune des tours envisagées.

TABLEAU 2-2 – AIRE DE BUREAUX DU PROJET

	Aire brute (m ² brut)	Aire locative (m ² brut)	Nombre d'étages de bureaux	Aire brute moyenne de plancher (m ² brut)	Date de livraison projetée
Tour 1	43 760	35 227 (*)	16	2 735	2022
Tour 3	17 209	17 209	10	1 721	2026
Tour 4	29 684	29 684	16	1 855	2029
Total	90 653	82 120			

(*)	Aire brute	% espace commun	Aire nette locative	Aire locative majorée de 15 %
	43 760	30 %	30 632	35 227

2.4 Bâtiment T-1 portion bureaux

La construction de ce bâtiment serait complétée pour 2022.

L'aire locative des futurs occupants comprendra une portion pour les aires communes qui excédera les normes usuelles de l'industrie. Cette situation est attribuable à la configuration des espaces, avec un ratio de contribution aux frais des aires communes de l'ordre de 30 % comparativement à 10 %-15 % dans des bâtiments ayant une configuration plus usuelle, telle que retrouvée dans le bâtiment T-3, ainsi que dans le bâtiment T-4.

Il est probable que les coûts de location seront ajustés proportionnellement afin d'offrir une gamme de prix qui soit compétitive avec le marché immobilier de la région de Québec pour des immeubles neufs de qualité supérieure.

TABLEAU 2-3 – AIRE DE BUREAUX DU BÂTIMENT T-1

	Aire brute (m ² brut)	Aire locative (m ² brut)	Nombre d'étages de bureaux	Aire brute moyenne de plancher (m ² brut)
Tour 1	43 760	35 227 (*)	16	2 735

(*)	Aire brute	% espace commun	Aire nette locative	Aire locative majorée de 15 %
	43 760	30 %	30 632	35 227

L'aire brute moyenne par plancher est estimée à 2 735 mètres carrés. L'aire locative nette offerte serait équivalente à 70 % de l'aire de plancher, soit 1 915 mètres carrés. L'aire locative « selon les normes du marché » serait de l'ordre de 2 202 mètres carrés, soit 1 915 mètres carrés majorés par un facteur de 15 % à titre de contribution aux aires communes.

Ceci nous amène à conclure que l'ajout réel selon les normes du marché serait équivalent à une aire locative de 35 227 mètres carrés pour un bâtiment de bureaux conventionnel, ce qui dilue l'impact de la composante bureaux dans la Tour 1 par un facteur de 15 % à appliquer contre l'aire brute locative projetée.

2.5 Bâtiment T-3 portion bureaux

Le Groupe Dallaire prévoit une mise en service en 2026, sujet à ce que les conditions du marché soient propices à l'ajout de cette aire locative additionnelle. Contrairement au bâtiment T-1, ce bâtiment ne contient pas de particularités quant à sa configuration, ni d'aire locative moyenne de plancher, qui se démarquent des caractéristiques du marché.

TABLEAU 2-4 – AIRE DE BUREAUX DU BÂTIMENT T-3

	Aire brute (m ² brut)	Aire locative (m ² brut)	Nombre d'étages de bureaux	Aire brute moyenne de plancher (m ² brut)	Date de livraison projetée
Tour 3	17 209	17 209	10	1 721	2026

2.6 Bâtiment T-4 portion bureaux

Le Groupe Dallaire prévoit une mise en service en 2029, toujours sujet à ce que les conditions du marché soient propices à l'ajout de cette aire locative additionnelle. Contrairement au bâtiment T-1, ce bâtiment ne contient pas de particularités quant à sa configuration, ni d'aire locative moyenne de plancher, qui se démarquent des caractéristiques du marché.

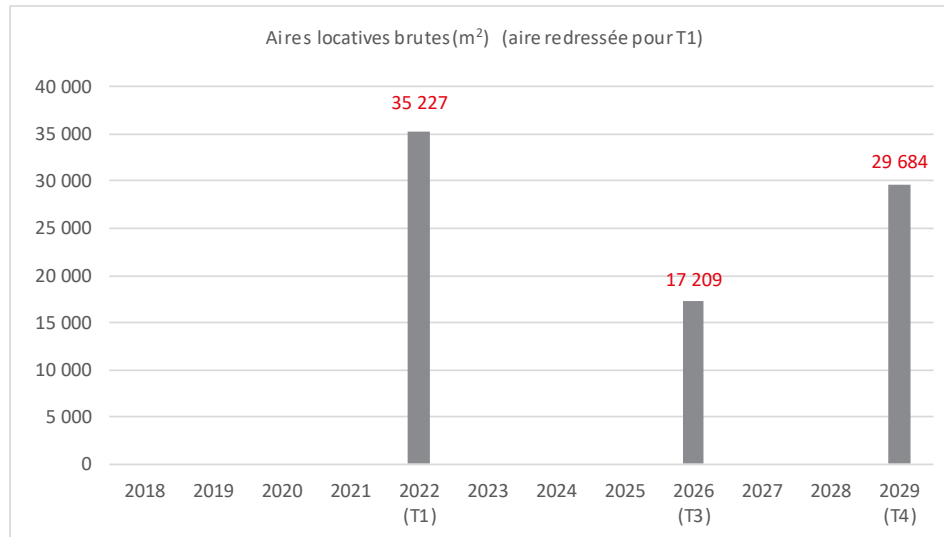
TABLEAU 2-5 – AIRE DE BUREAUX DU BÂTIMENT T-4

	Aire brute (m ² brut)	Aire locative (m ² brut)	Nombre d'étages de bureaux	Aire brute moyenne de plancher (m ² brut)	Date de livraison projetée
Tour 4	29 684	29 684	16	1 855	2029

2.7 Échéancier projeté de réalisation

Le projet Le Phare se réalisera donc en plusieurs phases, telles qu'illustrées à la figure suivante pour la composante de bureaux.

FIGURE 2-1 – ÉCHÉANCIER PROJETÉ



Selon les informations reçues du Groupe Dallaire, la réalisation de la tour T3 et de la tour T4 sera conditionnelle à la situation du marché des bureaux dans le futur. Cet échéancier est jugé raisonnable si le cycle actuel du marché immobilier et économique se prolonge avec la même vigueur et que les taux d'inoccupation et les loyers marchands soient conformes à la prévision contenue dans cette étude.

3. PARAMÈTRES ÉCONOMIQUES

3.1 Introduction

Le contexte économique des dernières années sera pris en considération pour l'estimation des prévisions. L'étude prospective repose sur la prémisse d'une croissance linéaire de l'activité économique, en faisant abstraction des sauts de cycles de l'activité économique, lesquels sont peu prévisibles à moyen et à long terme.

3.2 Contexte général de l'économie

Selon la mise à jour des Perspectives de l'économie mondiale publiées à la mi-janvier par le Fonds monétaire international, on anticipe des perspectives plus prometteuses, des marchés optimistes, ainsi que des obstacles à surmonter.

Tant aux États-Unis qu'au Canada, les indicateurs économiques illustrent une progression de l'activité économique. L'accélération prévue de l'économie américaine en 2017 et en 2018 devrait justifier le relèvement graduel de la fourchette supérieure du taux des fonds fédéraux dans un avenir rapproché.

L'économie canadienne continue de s'améliorer malgré les bas prix du pétrole et d'autres produits de base. Les finances du Gouvernement du Canada seraient dans une meilleure situation que prévu avec un déficit qui serait moindre et une économie plus forte. Le processus de resserrement de la politique monétaire s'est amorcé au début de l'été 2017, notamment avec des taux d'intérêt à la hausse. Toutefois, la renégociation du Traité de libre-échange nord-américain entre le Canada, les États-Unis et le Mexique, a débuté et l'issue pourrait modifier l'activité de l'économie canadienne, sans oublier l'impact des mesures protectionnistes accrues des États-Unis.

Au Québec, la croissance du PIB réel en 2017 est en voie d'atteindre son meilleur résultat depuis 15 ans. Cet essor repose principalement sur les ménages. Le tempo de l'économie sera toutefois moins rapide en 2018 puisque la remontée graduelle des taux d'intérêt limitera la contribution des ménages. Par ailleurs, le Québec a connu une bonne progression de l'emploi.

Nous estimons que les bases économiques pour l'ensemble des marchés immobiliers demeurent stables et que les bas taux de rendement constatés sur le marché depuis plusieurs années devraient se maintenir à court et à moyen terme, malgré la hausse des taux d'intérêt. Nous estimons que les intervenants immobiliers ont anticipé ces hausses passées et futures et que les primes immobilières sont suffisamment élevées pour absorber de telles hausses.

TABLEAU 3-1 – PRÉVISIONS ÉCONOMIQUES

	2015	2016	2017	2018 p	2019 p
Inflation de l'IPC					
Canada	2,2 %	1,9 %	1,1 %	1,5 %	1,8 %
Rendement obligataire, 10 ans et plus					
Canada	2,0 %	1,8 %	2,2 %	2,8 %	3,0 %
PIB, croissance réelle					
Canada	1,0 %	1,4 %	3,0 %	2,3 %	2,0 %
Province de Québec	1,0 %	1,4 %	3,0 %	3,0 %	2,5 %
Emploi, croissance					
Canada	0,8 %	1,0 %	1,9 %	1,5 %	2,0 %
Province de Québec	1,0 %	0,9 %	2,2 %	1,5 %	1,5 %
Montréal métropolitain	1,0 %	1,3 %	3,7 %	2,0 %	2,0 %
Québec métropolitain	1,3 %	-0,6 %	1,0 %	1,5 %	1,5 %
Ventes au détail, croissance incluant inflation					
Province de Québec	1,8 %	6,2 %	5,5 %	5,0 %	4,0 %

p = prévision

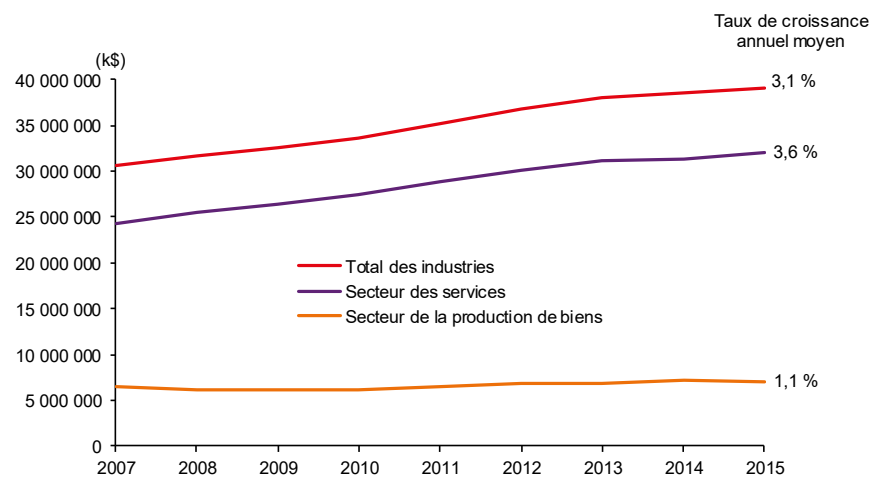
3.2.1 Faits économiques saillants pour la région métropolitaine de recensement de Québec

L'économie de la région métropolitaine de recensement de Québec a été l'une des plus performantes au Québec au cours des dernières années. Le secteur privé, le secteur de l'économie du savoir et le secteur financier, ont favorisé la bonne performance de l'économie régionale, tandis que la présence de la fonction publique a été plutôt stable.

Le taux de croissance annuel moyen entre 2007 et 2015 a été de 3,1 %. Le secteur des services a dépassé la moyenne avec un taux de 3,6 %, tandis que le secteur des industries a connu une croissance moyenne de 1,1 %.

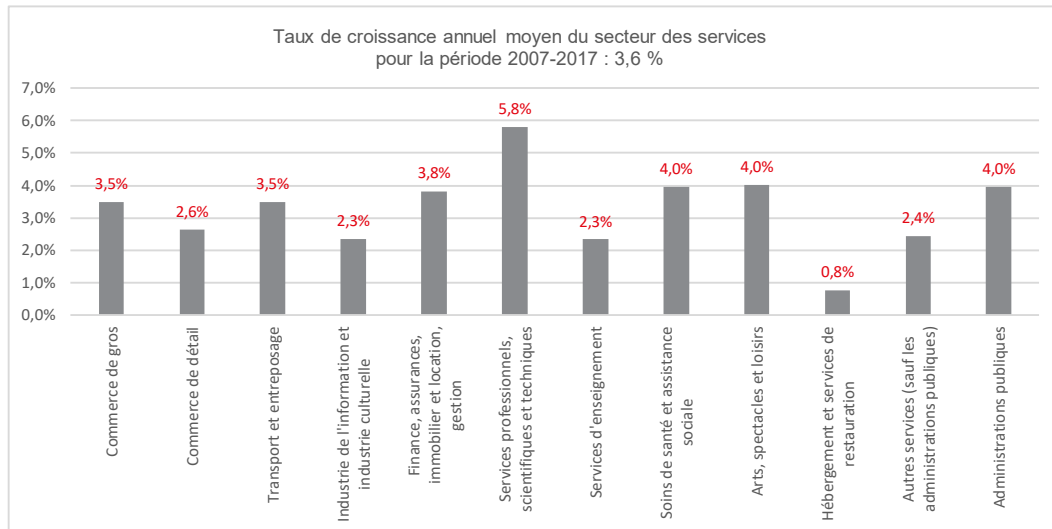
FIGURE 3-1 – PIB PAR GROUPE D'INDUSTRIES (RÉGION MÉTROPOLITAINE DE RECENSEMENT)

Produit intérieur brut aux prix de base par industrie pour la région métropolitaine de recensement de Québec (en k\$)



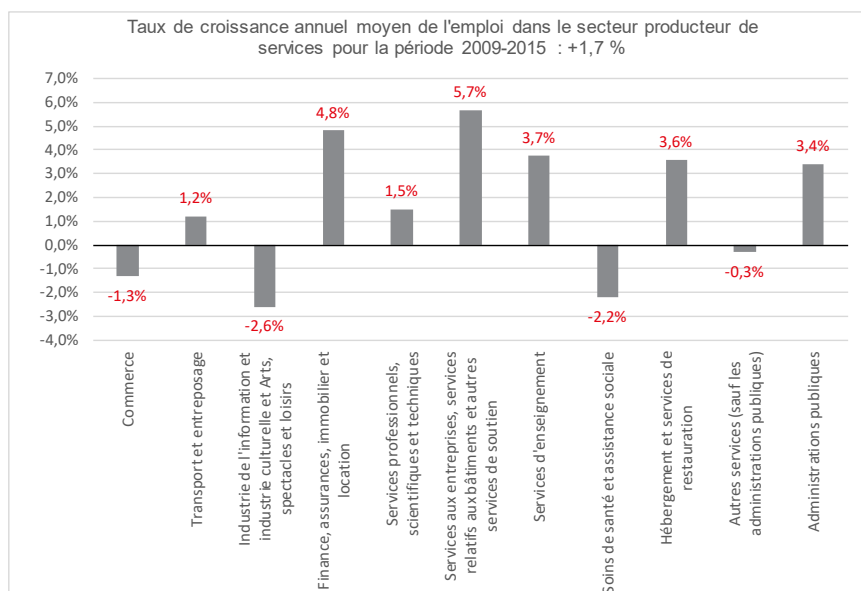
La bonne performance du secteur des industries a soutenu la demande d'espaces de bureaux au cours de cette période.

FIGURE 3-2 – TAUX MOYEN DE CROISSANCE DU PIB PAR SECTEURS DE L'INDUSTRIE DES SERVICES (RÉGION MÉTROPOLITAINE DE RECENSEMENT)



La bonne performance de l'économie s'est manifestée par une bonne croissance de l'emploi surtout dans le secteur de producteur de services.

FIGURE 3-3 – TAUX MOYEN DE CROISSANCE DE L'EMPLOI DANS LE SECTEUR PRODUCTEUR DE SERVICES (RÉGION MÉTROPOLITAINE DE RECENSEMENT)



La création d'emplois a été un des principaux vecteurs pour alimenter la demande en espaces de bureaux.

3.3 Hypothèses de la prévision

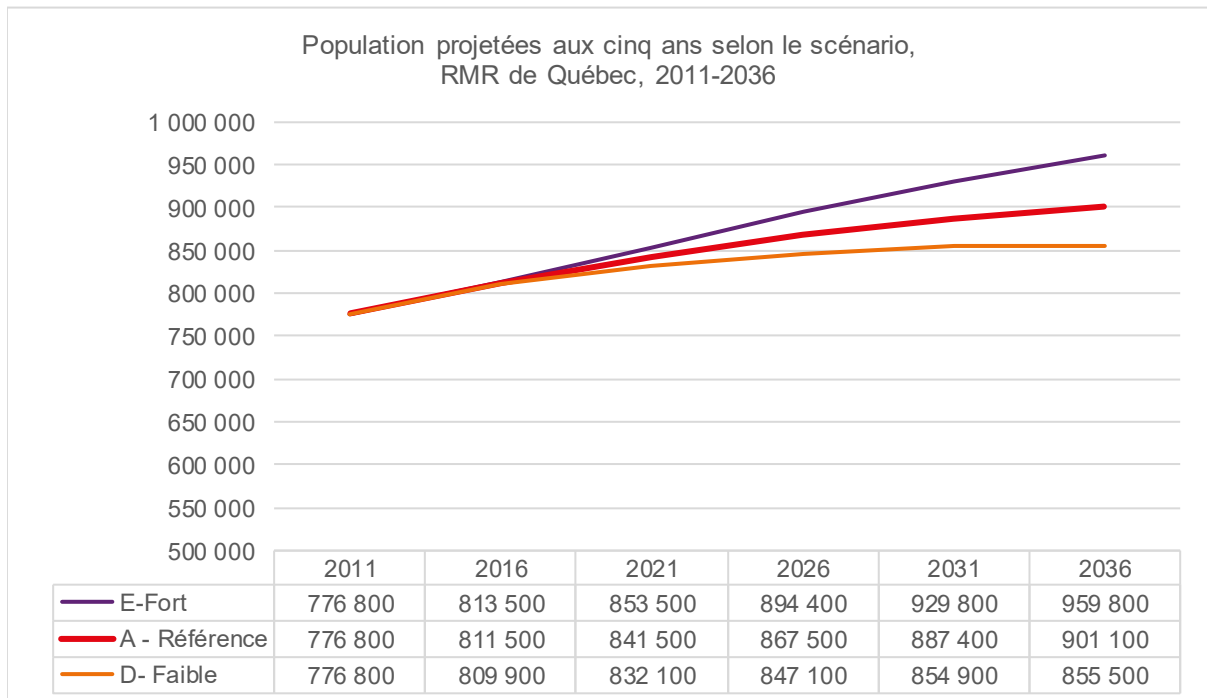
Il existe deux études qui permettent de soutenir les prévisions de croissance de l'activité économique et, par ricochet, les prévisions de l'offre et la demande du marché des bureaux qui auront un impact sur les taux d'inoccupation et les loyers au marché : les prévisions démographiques et les prévisions de l'emploi.

3.3.1 Prévision sur la démographie (Institut de la statistique du Québec)

Les scénarios de l'édition 2014 des *Perspectives démographiques du Québec et des régions – 2011-2061* offrent un aperçu de l'évolution vraisemblable de la population québécoise à partir des tendances récentes.

Selon le scénario de référence, de 776 800 habitants en 2011, la population de la RMR de Québec devrait passer à 901 100 habitants en 2036, soit une croissance de 16 % en 25 ans. Le rythme de l'accroissement total devrait ralentir de façon continue, si bien que la croissance serait trois fois moins rapide en fin de période. L'accroissement migratoire devrait être la principale source de croissance de la RMR au cours des prochaines années. Vers 2030, le nombre des décès pourrait surpasser celui des naissances. Quant à sa structure par âge, le vieillissement de la population portera la proportion d'ainés à 27 % en 2036. L'âge moyen passerait de 41,5 ans en 2011 à 46,1 ans en 2036. Si le scénario D – Faible se réalisait, la population de la RMR de Québec pourrait connaître un très léger déclin, mais seulement à partir de 2034.

FIGURE 3-4 – POPULATION PROJÉTÉE (RÉGION MÉTROPOLITAINE DE RECENSEMENT)



3.3.2 Perspectives de l'emploi à moyen et à long terme

Les faits saillants de l'étude *Perspectives à moyen (2015-2019) et à long terme (2015-2024)*, publiée par Emploi-Québec se résument comme suit :

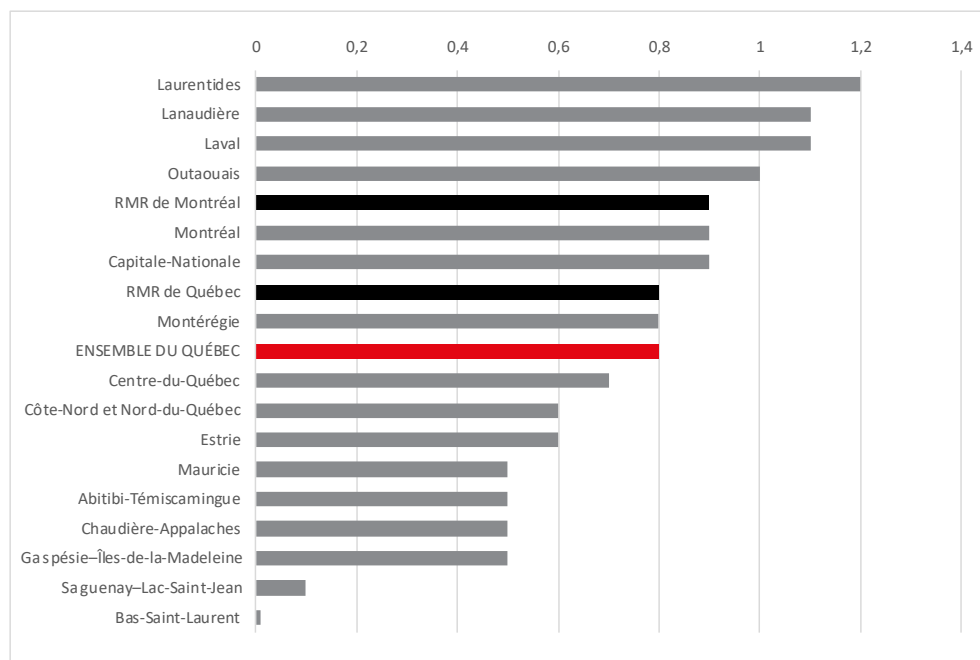
- Au cours des prochaines années, il y aura d'importantes possibilités d'emploi au Québec pour les personnes qui veulent intégrer le marché du travail.
- Selon les dernières prévisions d'Emploi-Québec :
 - Près de 721 700 emplois seront disponibles au Québec entre 2015 et 2019. Environ le quart de ces emplois devra être pourvu pour répondre à la création nette de 168 400 emplois et les trois quarts pour remplacer les 553 300 départs à la retraite.
 - Pour la période 2015-2024, on estime à 1 372 200 le nombre de postes qui seront à pourvoir, dont 1 131 800 (82,5 %) pour combler des départs à la retraite et 240 400 (17,5 %) pour répondre à la création nette d'emplois.
- Le nombre total d'emplois au Québec devrait atteindre des sommets inégalés, soit 4 228 300 en 2019 et 4 300 300 en 2024.
- Le taux de chômage enregistrera une baisse régulière pour atteindre 6,5 % en 2019, puis 5,6 % en 2024, soit le taux le plus bas depuis 1968. Ainsi, les perspectives d'emploi seront très favorables pour les jeunes finissants, les personnes au chômage, les travailleuses et travailleurs plus âgés désirant demeurer actifs et les personnes immigrantes. Le taux de chômage sera en baisse dans toutes les régions.
- En 2019, le nombre de personnes sans emploi devrait avoir connu une baisse de 46 700, par rapport à 2014, et continuer de se replier jusqu'en 2024 (86 000 personnes, par rapport à 2014).
- Quant au taux d'emploi de la population des 15 à 64 ans, il devrait dépasser le dernier sommet enregistré en 2013 (72,2 %) pour atteindre 74,7 % en 2019, puis 76,1 % en 2024.
- La participation au marché du travail des 15 à 64 ans est déjà parmi les plus élevées des pays industrialisés, puisque le taux d'activité a atteint un sommet (78,1 %) en 2013. Ce taux devrait continuer d'augmenter au cours des prochaines années, pour atteindre 79,7 % en 2019 et même 80,4 % en 2024.
- La hausse de la participation au marché du travail des personnes de 65 ans ou plus, observée depuis le début des années 2000, se poursuivra au cours des prochaines années. L'augmentation rapide de cette population, occasionnée par l'arrivée des premiers baby-boomers dans ses rangs et combinée à un taux d'activité toujours en croissance, fera augmenter de plus de 25 % le nombre d'aînés présents sur le marché du travail au cours des cinq prochaines années (entre 2015 et 2019). Cela représentera un apport de près de 37 200 personnes dans la population active.

- Il n’y aura pas de pénurie généralisée de main-d’œuvre au cours des dix prochaines années (2015-2024). Toutefois, la rareté de main-d’œuvre se fera sentir davantage pour certaines professions, dans certains secteurs et dans certaines régions.

Selon cette étude, le marché du travail dans les régions est estimé comme suit :

- Pour la période 2015 à 2019, l’emploi sera en croissance dans toutes les régions du Québec. Les estimations du modèle d’Emploi-Québec ont été ajustées par des économistes et des analystes du marché du travail des directions régionales d’Emploi-Québec. Selon les résultats finaux obtenus, la région administrative des Laurentides se classera première au chapitre du taux de croissance annuel moyen de l’emploi (1,2 %), dépassant la grande majorité des autres régions du Québec. Elle est suivie de près par les régions de Laval et de Lanaudière (1,1 %).
- À l’exception de l’Outaouais (1 %) et de la Capitale-Nationale (0,9 %), toutes les régions où la croissance prévue de l’emploi est égale ou supérieure à la moyenne québécoise (0,8 %) se trouvent dans la grande région de Montréal. Dans la région métropolitaine de recensement de Montréal, on prévoit une croissance de l’emploi de 0,9 % par année.
- La croissance sera moins rapide dans les régions ressources, qui occupent six des huit derniers rangs à ce chapitre, la croissance prévue dans ces régions variant de 0 % à 0,6 % annuellement. Les régions de la Chaudière-Appalaches (0,5 %), de l’Estrie (0,6 %) et du Centre-du-Québec (0,7 %) connaîtront, elles aussi, une croissance de l’emploi en deçà de la moyenne.

FIGURE 3-5 – CROISSANCE ANNUELLE MOYENNE DE L’EMPLOI AU QUÉBEC ET DANS LES RÉGIONS, ENTRE 2015 ET 2019



Source : Emploi-Québec, *Perspectives à moyen (2015-2019) et à long terme (2015-2024)*

La projection de la croissance de l'emploi de la région métropolitaine de recensement de Québec est similaire à celle de l'ensemble du Québec.

Les récentes données sur la situation de l'emploi sont supérieures aux prévisions de l'étude de sorte qu'elles influenceront favorablement la prévision de la demande d'espaces de bureaux. Nous considérons la situation actuelle de la démographie et de l'emploi comme un contexte structurel.

4. ANALYSE DU MARCHÉ DES BUREAUX DE QUÉBEC

4.1 Enquête Desjarlais Prévost^{MC}

L'univers d'analyse de l'enquête Desjarlais Prévost^{MC} se limite aux villes centrales de la région métropolitaine de Québec et de Lévis, soit les territoires susceptibles de recevoir les bâtiments de bureaux qui se construisent en fonction du centre et dans son périmètre de rayonnement. Hormis quelques exceptions, ce territoire est globalement délimité par le fleuve au Sud, le boulevard Lebourgneuf et la 80^{ème} Rue au nord, l'autoroute Duplessis à l'ouest et la limite Charlesbourg–Beauport à l'est pour Québec ainsi que par l'ensemble des arrondissements de la ville de Lévis.

L'activité du marché des bureaux de Québec et de Lévis s'est précisée au cours des dernières années quant à la localisation spatiale et à l'uniformisation des prix. Cette tendance était perceptible depuis quelques années et elle est maintenant bien ancrée. C'est pourquoi un nouveau découpage géographique a été implanté afin de refléter cette réalité. Nos compilations et prévisions sont maintenant présentées en fonction des axes est-ouest, comprenant quatre zones et sept secteurs comme il est indiqué au tableau suivant.

TABLEAU 4-1 – ZONES DE MARCHÉ ET SECTEURS

Zone	Secteur
Haute-Ville – Laurier :	Axe Laurier – Grande Allée; Périphérie de l'Axe Laurier – Grande Allée.
Basse-Ville – Couronne périphérique :	Axe Charest Ouest; Axe Charest Est – Dalhousie – Vieux-Port; Couronne périphérique.
Lebourgneuf :	
Lévis :	Centre-ville; Autres secteurs Rive-Sud.

L'enquête sert de base à l'analyse et à la prévision du marché. Elle est faite à certaines périodes et touche les points suivants :

- Inoccupation physique;
- Loyers demandés et coûts d'occupation;
- Incitations à la location offertes;
- Disponibilité à venir;
- Grands blocs contigus.

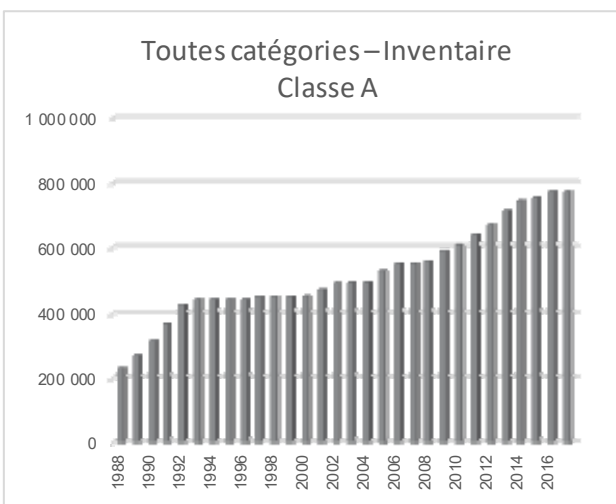
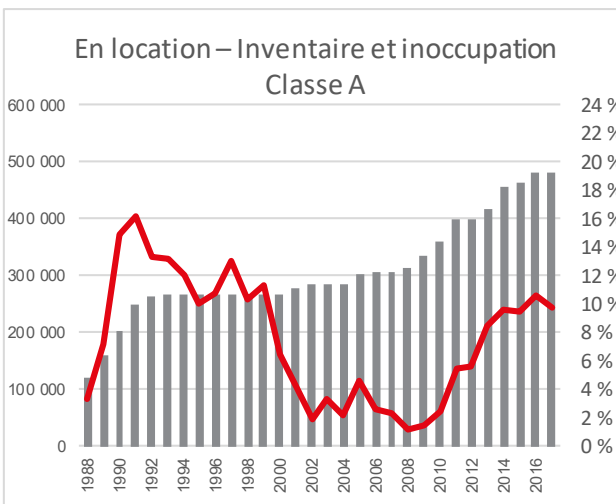
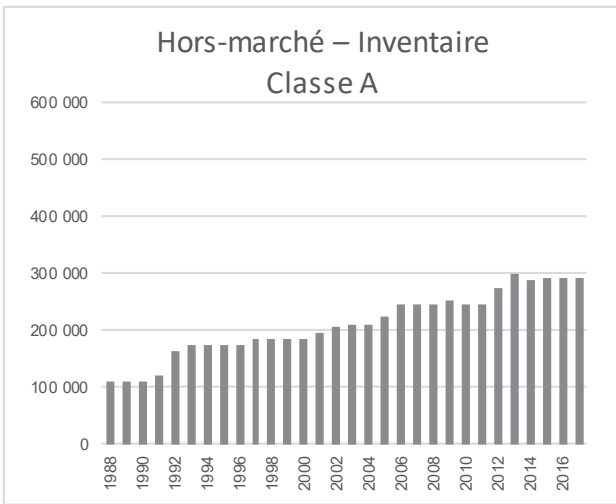
4.2 Données historiques de l'inventaire et du taux d'inoccupation du marché des bureaux de Québec

Les figures contenues aux pages suivantes présentent l'évolution de l'inventaire des bâtiments de bureaux de classe A et de classe B pour l'ensemble de la ville de Québec, autant pour les bâtiments hors marché que les bâtiments en location. La compilation tient compte des retraits de l'inventaire.

Le taux d'inoccupation est calculé uniquement pour les bâtiments en location puisque les bâtiments hors marché sont généralement occupés en entier et ne sont pas offerts en location. Si un bâtiment hors marché englobe une portion offerte en location, celle-ci est transférée dans l'inventaire des bâtiments en location.

Cette ségrégation entre les bâtiments en location et les bâtiments hors marché permet de mesurer avec plus de précision les taux d'inoccupation et ainsi mieux cerner les impacts sur l'évolution des loyers.

FIGURE 4-1 – ÉVOLUTION DE L'INVENTAIRE ET DU TAUX D'INOCCUPATION – RÉGION DE QUÉBEC CLASSE A



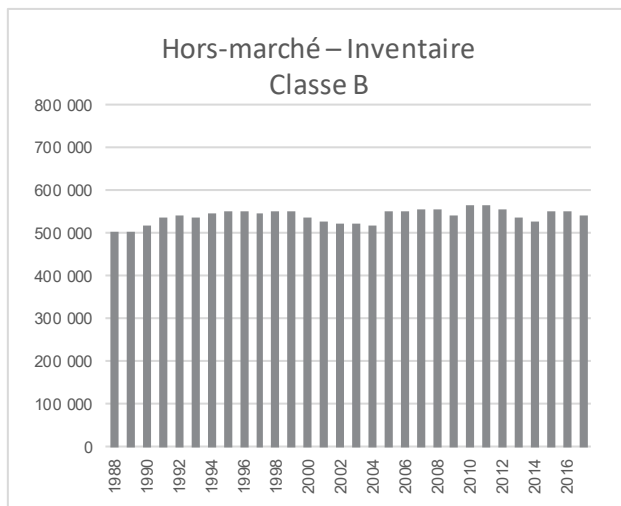
L'inventaire des bâtiments hors marché a triplé pour atteindre près de 300 000 mètres carrés entre 1988 et 2017. Ces ajouts proviennent principalement du secteur financier (siège social SSQ et celui de La Capitale, plus divers agrandissements), alors que la nouvelle construction gouvernementale s'est principalement limitée à l'agrandissement du siège social de la Société d'assurance automobile du Québec et le centre administratif d'Estimauville occupé par des ministères du gouvernement du Canada.

L'accroissement de l'inventaire des bâtiments en location a été plus prononcé pour atteindre près de 500 000 mètres carrés. Les ajouts se sont concentrés dans l'axe Laurier – Grande Allée, le secteur Charest Est, la zone Lebourgneuf. Jusqu'au début de l'année 2003, la forte croissance provenant des secteurs émergents du domaine technologique, a contribué passablement à alimenter la demande de bureaux dans la région métropolitaine de Québec, grâce à de généreuses incitations financières pour les entreprises qui s'installaient dans le Centre national des nouvelles technologies de Québec – CNNTQ du quartier Saint-Roch, dont fait aussi partie le Centre de développement des technologies de l'information – CDTI. Ces mesures incitatives fiscales ont été abolies, suite à l'adoption du budget du gouvernement du Québec en date du 12 juin 2003.

Entre 1988 et 2000, le taux d'inoccupation a été élevé, une situation attribuable à un important ajout à l'inventaire, alors que la demande d'espaces a été faible. Entre 2000 et 2008, la construction de nouveaux bâtiments en location a été limitée, ce qui a permis l'atteinte de taux d'inoccupation bas vers 2010 et ainsi stimuler la nouvelle construction à compter de 2010, alors que la conjoncture économique de la région de Québec s'améliorait.

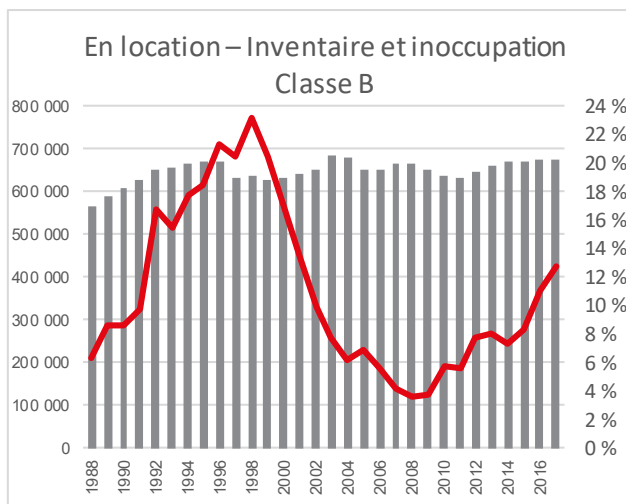
Malgré cette conjoncture favorable, les taux d'inoccupation ont progressé à nouveau entre 2010 et 2016, sans atteindre toutefois les niveaux constatés au début des années 1990.

FIGURE 4-2 – ÉVOLUTION DE L'INVENTAIRE ET DU TAUX D'INOCCUPATION – RÉGION DE QUÉBEC CLASSE B



La nouvelle construction est beaucoup moins active pour les bâtiments de classe B, comparativement aux bâtiments de classe A.

La variation de l'inventaire est principalement attribuable à des conversions d'immeubles en d'autres usages.



Tout comme pour les bâtiments de classe A, les taux d'inoccupation ont été très élevés entre 1988 et 2000, suivis d'une période de récupération et de rattrapage jusqu'en 2008. Subséquemment, le taux d'inoccupation a augmenté pour atteindre des niveaux qui ne sont pas susceptibles de favoriser la nouvelle construction.

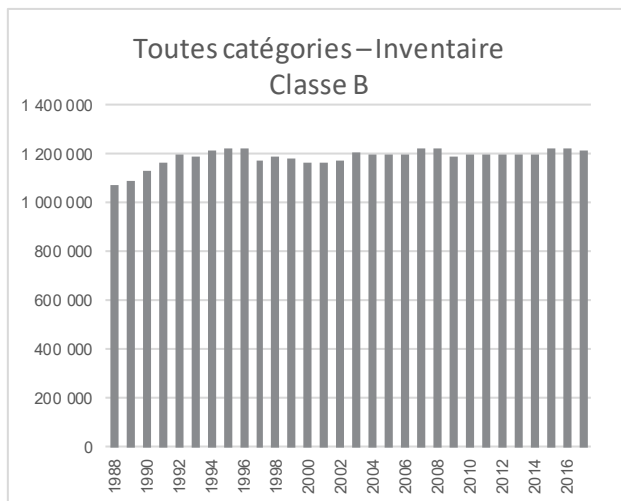
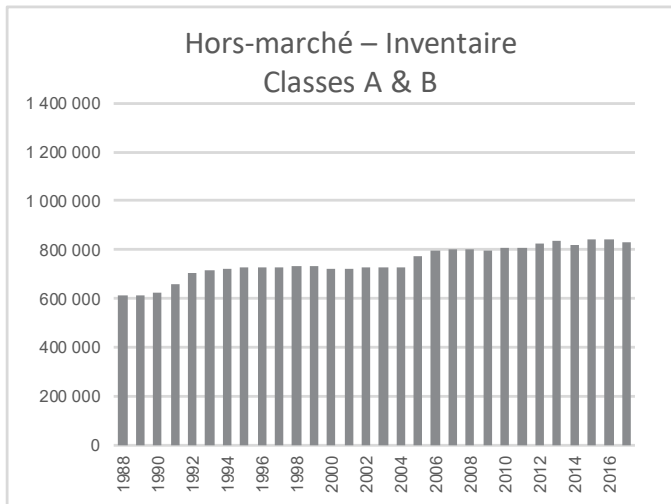


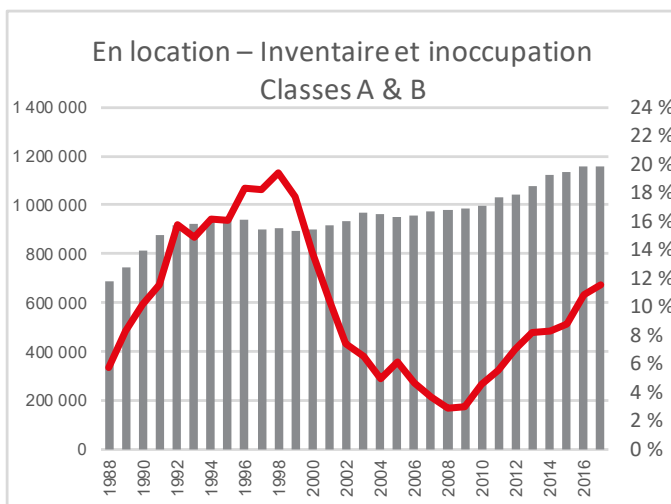
FIGURE 4-3 – ÉVOLUTION DE L'INVENTAIRE ET DU TAUX D'INOCCUPATION – RÉGION DE QUÉBEC CLASSE A ET CLASSE B



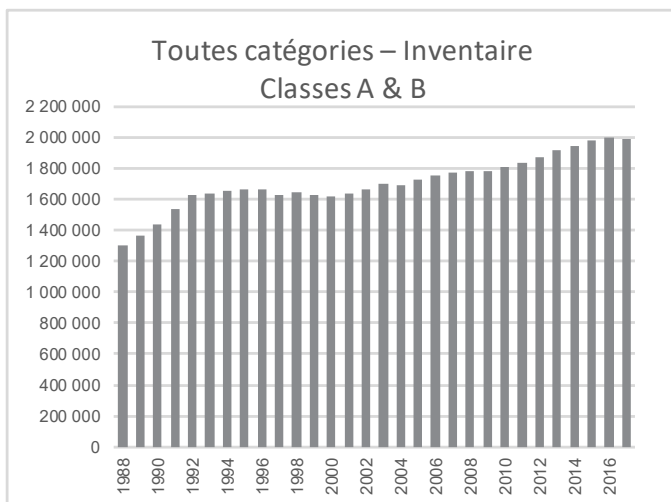
De façon globale pour les bâtiments de classe A et de classe B, l'inventaire des bâtiments hors marché a connu une progression modérée.

Il en est autrement pour les bâtiments en location avec des ajouts beaucoup plus importants.

Les taux d'occupation ont été très élevés entre 1988 et 2000, suivis d'une période de récupération et de rattrapage jusqu'en 2008.



La conjoncture a favorisé les mises en chantier de bâtiments de classe A, alors que le marché des bureaux de classe B a stagné.



4.3 Commentaires sur le marché des bureaux de Québec

L'agglomération de Québec est généralement moins influencée par les turbulences de l'économie notamment grâce à l'appareil gouvernemental, le secteur financier et celui de l'économie du savoir. Par contre, l'impact de la présence gouvernementale est moins important qu'auparavant compte tenu de la politique gouvernementale sur le contrôle des finances et le gel des effectifs qui a été appliquée jusqu'à tout récemment.

Au cours des dernières années, les intervenants de l'industrie immobilière ont qualifié le marché des bureaux comme un marché stable avec un historique de croissance faible. Il est toutefois moins sensible aux soubresauts de l'activité économique comparativement aux autres grandes villes canadiennes. La demande est toutefois affectée par des changements structuraux touchant l'ensemble de l'industrie, à savoir :

- L'évolution de la technologie qui facilite le travail à distance;
- La rationalisation des espaces par un aménagement plus efficient et une densification de l'occupation;
- L'émergence des espaces partagés;
- La réduction des coûts d'opération par les entreprises de services, compte tenu du potentiel limité de la croissance des revenus.

Ces changements structuraux se sont accentués au cours des dernières années et vont se perpétuer dans le futur. C'est donc dire que les entreprises de services et autres occupants d'espaces de bureaux sont en mesure d'opérer avec plus d'efficience dans des espaces réduits, comparativement aux besoins des entreprises constatés auparavant. Ces changements de nature structurale limitent la demande d'espaces de bureaux, ce qui se traduira par des taux d'inoccupation qui ne baisseront pas avec, comme conséquence, des loyers stables.

4.3.1 *Commentaires sur l'évolution de l'inventaire et le taux d'inoccupation du marché des bureaux de Québec*

L'Annexe 3 contient l'évolution de l'inventaire par secteur géographique pour les bâtiments de classe A et de classe B. À partir de ces données, l'activité de la nouvelle construction dans la ville de Québec se résume ainsi :

- La nouvelle construction s'est surtout concentrée dans les bâtiments de classe A;
- La construction de bâtiments hors marché a été importante sur l'horizon d'analyse;
- L'axe Laurier – Grande Allée a connu une activité plus soutenue à compter de 2002;
- La nouvelle construction a été active dans Lebourgneuf au début des années 90, suivie d'une pause et d'une reprise de la construction à compter de 2007;
- La nouvelle construction dans la Basse-Ville au début des années 2000 a été soutenue par des programmes d'incitatifs financiers liés à la nouvelle économie, programmes qui ont été abolis.

4.3.2 Commentaires sur l'évolution de la demande d'espaces de bureaux dans la ville de Québec

L'Annexe 4, décrit l'évolution de la demande dans la ville de Québec pour la période comprise entre 1990 et 2017. La période des 10 dernières années est plus représentative des tendances structurelles du marché des bureaux, telles que décrites antérieurement.

La demande des bâtiments en location et des bâtiments hors marché de classe A et de classe B pour l'ensemble de la ville de Québec a été de l'ordre de 8 600 mètres carrés annuellement pour la période 2013-2017 pour la ville de Québec, alors qu'elle a été de l'ordre de 12 800 mètres carrés pour la période de 2008 à 2012.

La demande s'est toutefois concentrée dans les bâtiments en location et hors marché de classe A. On retrouve une demande de l'ordre de 15 000 mètres carrés annuellement pour la période 2013-2017, alors qu'elle a été de l'ordre de 21 500 mètres carrés pour la période de 2008 à 2012. La demande a donc été négative dans les bureaux de classe B, ce qui impacte à la baisse la demande combinée des bâtiments de classe A et de classe B.

L'axe Laurier – Grande Allée, excluant sa périphérie, a capturé environ 60 % de la demande d'espaces locatifs de classe A au cours de la période 2013-2017.

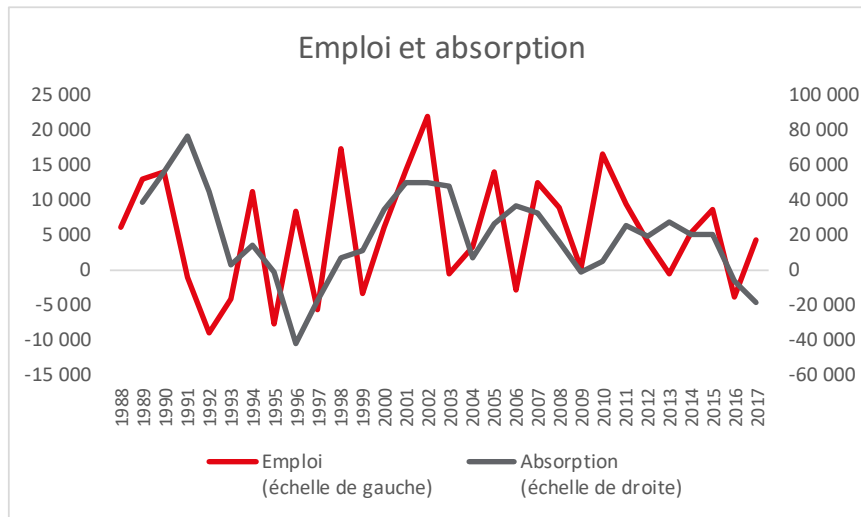
4.4 Corrélation entre les indicateurs clefs du marché des bureaux de Québec et la variation de l'emploi

Les analyses réalisées au cours des années ont démontré que la création de l'emploi était l'un des vecteurs qui influençaient le plus le marché des bureaux. À partir des constats des données historiques, il sera possible d'estimer le comportement futur du marché des bureaux en fonction des prévisions à long terme de l'emploi.

4.4.1 *Emploi et absorption*

Il existe une corrélation entre l'absorption d'espaces de bureaux et la création d'emplois. La figure suivante présente la corrélation pour la période 1988 à 2017. Avec un décalage dans le temps, la création d'emplois améliore l'absorption, alors qu'en période de faible croissance d'emplois, l'absorption est moindre.

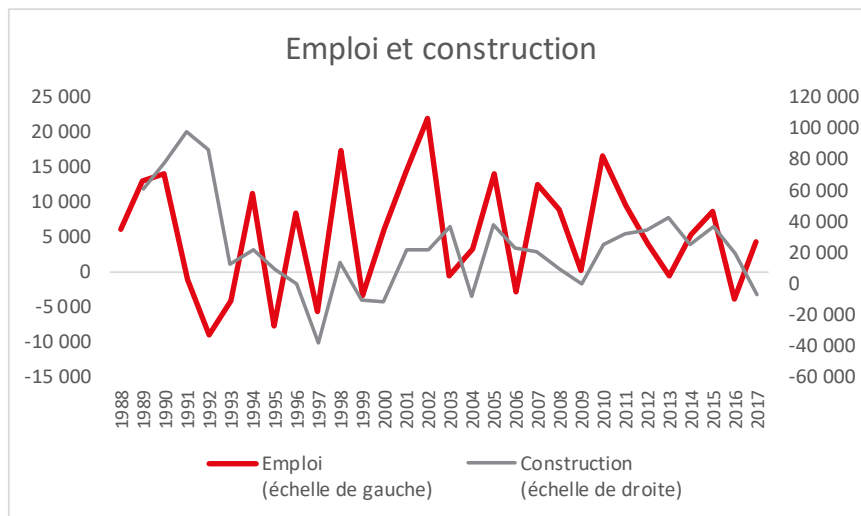
FIGURE 4-4 – ABSORPTION DES ESPACES DE BUREAUX ET VARIATION DE L'EMPLOI



4.4.2 *Emploi et construction*

Le même constat existe pour les nouvelles constructions et la création d'emplois, tel qu'illustré à la figure suivante.

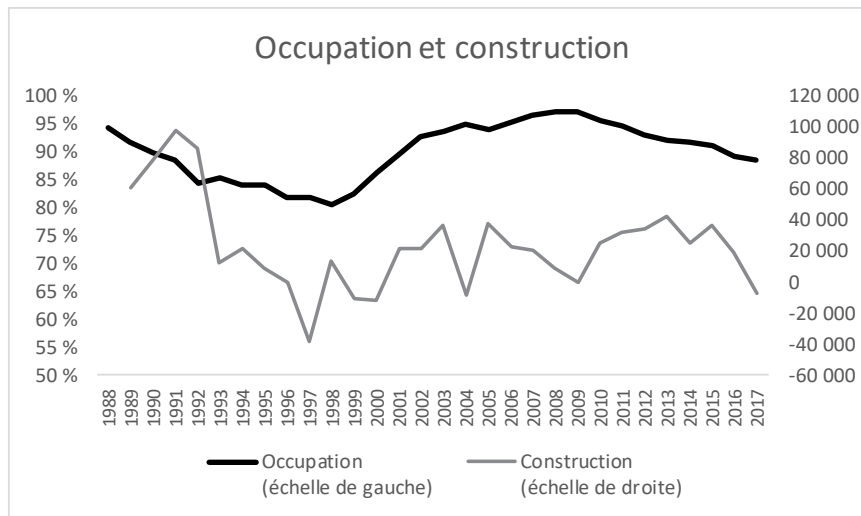
FIGURE 4-5 – EMPLOI ET CONSTRUCTION



4.4.3 Construction et inoccupation

La construction de bâtiments de bureaux a eu pour incidence, entre 2005 et 2017, d'augmenter le taux d'inoccupation, sans toutefois atteindre des niveaux alarmants, tel qu'illustré à la figure suivante.

FIGURE 4-6 – CONSTRUCTION ET OCCUPATION



4.5 Données historiques du marché des bureaux de Québec des bâtiments de classe A dans la ville de Québec

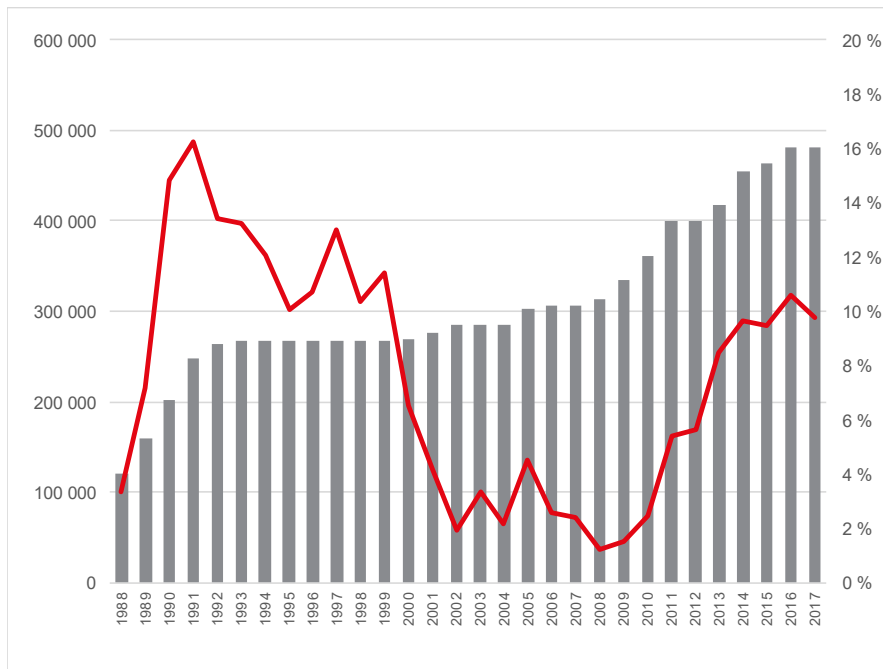
L'analyse des données historiques des bâtiments de classe A, outre la variation des inventaires et des taux d'inoccupation, inclut l'étude des loyers. L'étude des loyers des bâtiments de classe B est sans incidence aux fins de la présente expertise, puisque le projet Le Phare visera davantage une clientèle que l'on retrouverait dans les bâtiments de classe A.

4.5.1 Inventaire et inoccupation des bâtiments de bureaux de classe A ville de Québec

De 1992 à 2004, l'inventaire est pratiquement demeuré stable, alors que le taux d'inoccupation était à des niveaux très élevés au début des années 90. À partir de 2005, avec un taux d'inoccupation faible, on a assisté à une légère hausse de l'inventaire, mouvement qui s'est accentué à compter de 2010 grâce à un contexte économique favorable, dont la baisse des taux d'intérêt.

Avec un tel ajout, le taux d'inoccupation des bâtiments de bureaux de classe A a augmenté pour atteindre 9,8 % en 2017 pour l'ensemble de la ville de Québec.

FIGURE 4-7 – INVENTAIRE ET INOCCUPATION, CLASSE A, VILLE DE QUÉBEC

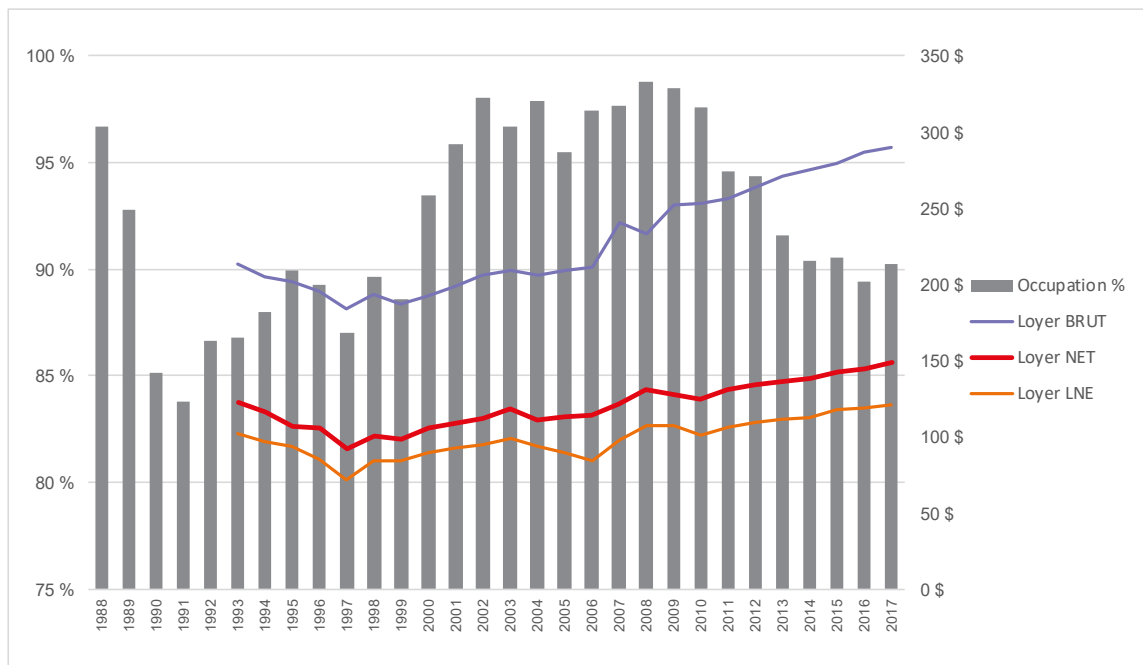


4.5.2 Taux d'occupation et loyers des bâtiments de bureaux de classe A ville de Québec

La figure suivante présente l'évolution des loyers en fonction des taux d'inoccupation répertoriés. La croissance des loyers nets effectifs et des loyers nets est relativement faible. Ceci s'explique par le taux d'occupation qui est en baisse (ou la hausse de l'inoccupation), ce qui crée un frein à une croissance plus soutenue des loyers.

Par contre, le loyer brut a connu une plus forte croissance attribuable à la hausse plus accentuée des dépenses d'opération comparativement à celle du loyer net et celle du loyer net effectif.

FIGURE 4-8 – TAUX D'OCCUPATION ET LOYERS, CLASSE A, VILLE DE QUÉBEC



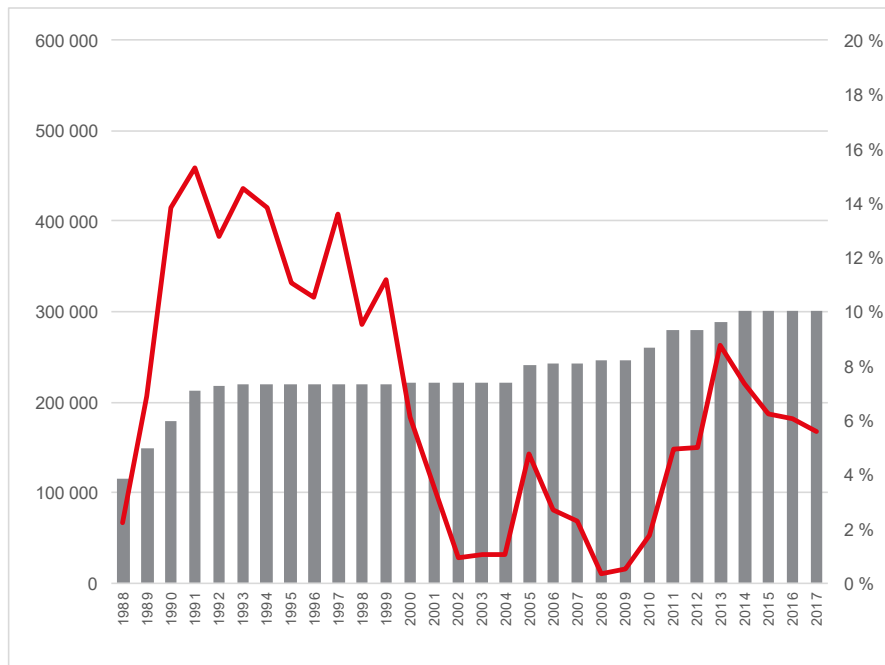
4.6 Données historiques du marché des bureaux de Québec des bâtiments de classe A dans l'axe Laurier – Grande Allée

Compte tenu de la localisation du projet Le Phare, les données historiques de l'axe Laurier – Grande Allée permettront d'analyser avec plus de précision les impacts sur le marché des bureaux attribuables à la réalisation de ce complexe à usages mixtes. Nous estimons que ce secteur géographique sera davantage influencé par la réalisation du projet Le Phare.

4.6.1 Inventaire et inoccupation des bâtiments de bureaux de classe A dans l'axe Laurier – Grande Allée

Au début des années 90, on a assisté à un ajout massif à l'inventaire, alors que la demande dans les années subséquentes a été moindre. Le taux d'inoccupation a donc augmenté de façon drastique et est demeuré élevé jusqu'au début des années 2000. À partir de 2005, la progression de l'inventaire a repris une courbe ascendante, ainsi que la courbe du taux d'inoccupation. Toutefois, les progressions ont été moins importantes que celles constatées au début des années 90.

FIGURE 4-9 – INVENTAIRE ET INOCCUPATION, CLASSE A, AXE LAURIER – GRANDE ALLÉE

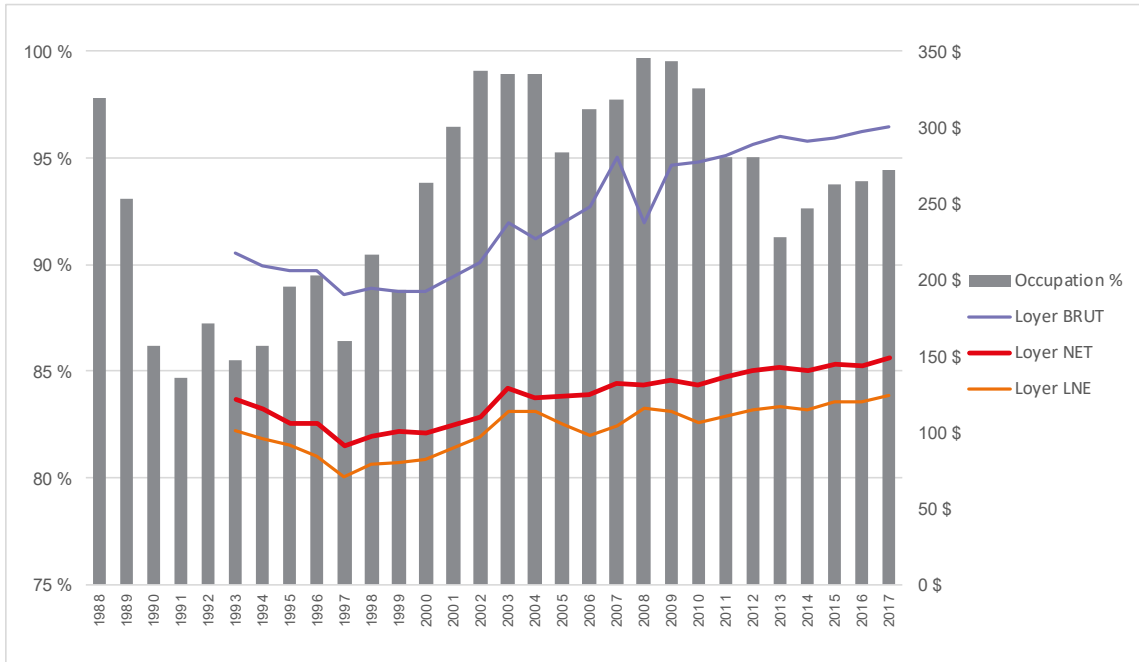


Le taux d'inoccupation était pratiquement nul au début de 2008 pour augmenter jusqu'à 9 % en 2013 pour subséquemment diminuer et se situer à 6 %. La situation du taux d'inoccupation en 2017 n'est pas préoccupante comparativement à la situation vécue en 1991 avec un taux d'inoccupation record de 15 %.

4.6.2 Taux d'occupation et loyers des bâtiments de bureaux de classe A dans l'axe Laurier – Grande Allée

La figure suivante compare le taux d'occupation et la variation des loyers² rencontrés sur le marché.

FIGURE 4-10 – TAUX D'OCCUPATION ET LOYERS, CLASSE A, AXE LAURIER – GRANDE ALLÉE



² Les bailleurs et locataires négocient les loyers sur une base de loyer au pied carré. Les données sur les loyers au pied carré de l'enquête au 1^{er} avril 2017 (arrondies au 0,25 \$ près) ont été converties pour refléter des loyers au mètre carré. Aucun arrondissement additionnel n'a été appliqué à ces dernières indications.

Le tableau suivant reprend les conclusions de l'étude du marché des bureaux d'avril 2017.

TABLEAU 4-2 – HISTORIQUE DES LOYERS

(Loyers au mètre carré)

	Loyers nets affichés		Loyers nets réels		
	Bâtiments neufs	Bâtiments existants	Bâtiments neufs	Bâtiments existants	Taux d'intérêt utilisé pour le calcul du loyer réel, amortissement sur dix ans
	Loyer économique	Classe A	Loyer économique	Classe A	
Axe Laurier — Grande Allée					
(avril)					
2011	266,40 \$	134,50 \$	231,40 \$	106,00 \$	5,50 %
2012	282,60 \$	139,90 \$	250,30 \$	112,70 \$	4,50 %
2013	287,90 \$	142,60 \$	253,00 \$	115,40 \$	4,50 %
2014	290,60 \$	139,90 \$	269,10 \$	112,70 \$	4,50 %
2015	255,60 \$	145,30 \$	223,40 \$	119,40 \$	3,50 %
2016	255,60 \$	142,60 \$	223,40 \$	116,70 \$	3,50 %
2017	253,00 \$	148,00 \$	220,70 \$	121,80 \$	3,75 %

L'écart entre les loyers marchands et le loyer économique constitue un frein à la nouvelle construction. Devant cette réalité, les promoteurs optent de plus en plus pour des projets mixtes comprenant une composante commerciale ou une composante résidentielle. Les loyers des espaces commerciaux sont nettement plus élevés que ceux des espaces de bureaux et permettent ainsi de rentabiliser davantage un projet de nouvelle construction. Il en est de même pour les projets mixtes avec une composante résidentielle.

Les loyers affichés ont connu une légère progression au cours des dernières années. Au 1^{er} juillet 2017, le loyer moyen net au marché est estimé à 150 \$ le mètre carré dans des bâtiments existants. Les loyers estimés portent sur des immeubles existants et sur des bâtiments construits récemment. Ces données constituent des moyennes et nos analyses ont démontré que les loyers affichés pour des bâtiments neufs pouvaient atteindre 200 \$ le mètre carré, dans l'axe Laurier – Grande Allée, selon les résultats de l'enquête d'avril 2017. Les bâtiments neufs réussissent donc à attirer des locataires avec des loyers supérieurs à ceux des bâtiments plus âgés.

Par contre, les loyers obtenus dans ces bâtiments neufs à usage mixte représentent un écart négatif de 50 \$ le mètre carré par rapport au loyer économique, soit le loyer requis pour justifier une nouvelle construction d'un bâtiment de bureaux traditionnel.

TABLEAU 4-3 – LOYERS NETS DES BÂTIMENTS DE CLASSE A

Bâtiments de classe A (montants arrondis)	Au m ²
Loyer net moyen pour des bâtiments existants	150 \$
Loyer net moyen pour des bâtiments neufs à vocation mixte	200 \$
Loyer économique pour bâtiments de bureaux traditionnels	250 \$

Ce constat n'est pas appelé à se modifier au cours des prochaines années. Comment expliquer le choix de certaines entreprises d'opter pour la construction ou la location dans des bâtiments neufs, plutôt que d'opter pour un bâtiment existant ? Le choix de localiser ses activités dans un bâtiment neuf permet notamment à ces entreprises de :

- Transformer leurs opérations;
- Investir dans leurs infrastructures de la technologie de l'information et des communications;
- Offrir un environnement plus lumineux;
- Favoriser la socialisation et la communication;
- Offrir un environnement de travail avec des systèmes de ventilation et de climatisation plus performants;
- Augmenter la productivité;
- Occuper de grands blocs d'espaces à aire ouverte;
- Densifier l'occupation des lieux afin que le coût par employé dans un bâtiment neuf soit équivalent ou moindre à celui dans un bâtiment existant.

4.7 Prévisions 2018-2022 du marché des bureaux de ville de Québec

4.7.1 Indicateurs économiques

La bonne performance de l'activité économique de la région de Québec, au cours des dernières années, est appelée à se répéter à court et à moyen terme. D'ailleurs, les perspectives de croissance de la population et de l'emploi demeurent positives.

4.7.2 Prévisions sur l'inventaire et le taux d'inoccupation

À partir de l'enquête et des analyses contenues dans l'édition 2017, l'inventaire des bâtiments en location et les taux d'inoccupation ont été estimés comme suit, sur l'ensemble de la ville de Québec, pour les bâtiments de classe A et de classe B.

TABLEAU 4-4 – PRÉVISION DE L'INVENTAIRE DES BÂTIMENTS EN LOCATION 2018-2022 — VILLE DE QUÉBEC (ÉDITION 2017)

Ville de Québec	2018	2019	2020	2021	2022
Inventaire au début	1 157 005	1 161 743	1 166 388	1 175 679	1 201 691
Taux d'inoccupation au début	11,5 %	10,9 %	10,2 %	10,0 %	10,8 %
Aire inoccupée au début	133 080	126 234	119 295	117 002	129 224
Variation de l'inventaire durant la période	4 738	4 645	9 290	26 013	27 871
Inventaire à la fin	1 161 743	1 166 388	1 175 679	1 201 691	1 229 562
Demande fondamentale durant la période	11 584	11 584	11 584	13 790	13 790
Demande induite estimée	0	0	0	0	0
Portion absorbée par immeubles hors marché (estimée)	0	0	0	0	0
Absorption totale	6 846	6 939	2 294	-12 223	-14 081
Aire inoccupée à la fin	126 234	119 295	117 002	129 224	143 305
Taux d'inoccupation à la fin	10,9 %	10,2 %	10,0 %	10,8 %	11,7 %

Sur un horizon de 5 ans, une variation de l’inventaire de l’ordre de 72 500 mètres carrés est prévue, alors que la demande escomptée est de l’ordre 62 300 mètres carrés ou 12 460 mètres carrés annuellement. Étant donné que l’offre anticipée excédera la demande, il y aura donc une légère augmentation du taux d’inoccupation.

4.7.3 Prévisions sur les loyers au marché

Cette conjoncture devrait se traduire par une stabilité des loyers, bien que les loyers dans des bâtiments neufs soient supérieurs à ceux des bâtiments existants, mais en deçà du loyer économique. Le tableau suivant reprend les données historiques et les prévisions contenues dans l’Analyse du marché des bureaux de Québec, édition 2017.

En fonction de l’évolution de l’offre et de la demande, les loyers nets au marché sont appelés à se maintenir ou à décroître légèrement. Quant au loyer économique, celui-ci est appelé à croître plus rapidement étant donné la forte probabilité d’une hausse des taux d’intérêt, augmentant le coût du financement intérimaire et en conséquence le loyer économique.

Il est important de rappeler que ces indications sont des moyennes. Les bâtiments de meilleure qualité devraient connaître des performances supérieures à celles apparaissant au tableau des loyers ci-après.

TABLEAU 4-5 – DONNÉES HISTORIQUES ET PRÉVISION DES LOYERS (ÉTUDE AVRIL 2017)

	Loyers nets affichés		Loyers nets réels		
	Bâtiments neufs	Bâtiments existants	Bâtiments neufs	Bâtiments existants	Taux d'intérêt utilisé pour le calcul du loyer réel, amortissement sur dix ans
	Loyer économique	Classe A	Loyer économique	Classe A	
Axe Laurier — Grande Allée					
(avril)					
2011	266,40 \$	134,50 \$	231,40 \$	106,00 \$	5,50 %
2012	282,60 \$	139,90 \$	250,30 \$	112,70 \$	4,50 %
2013	287,90 \$	142,60 \$	253,00 \$	115,40 \$	4,50 %
2014	290,60 \$	139,90 \$	269,10 \$	112,70 \$	4,50 %
2015	255,60 \$	145,30 \$	223,40 \$	119,40 \$	3,50 %
2016	255,60 \$	142,60 \$	223,40 \$	116,70 \$	3,50 %
2017	253,00 \$	148,00 \$	220,70 \$	121,80 \$	3,75 %
Prévision					
2018	261,00 \$	148,00 \$	228,70 \$	121,70 \$	3,80 %
2019	269,10 \$	148,00 \$	234,10 \$	121,70 \$	3,85 %
2020	274,50 \$	148,00 \$	242,20 \$	121,60 \$	3,90 %
2021	279,90 \$	145,30 \$	247,60 \$	118,80 \$	3,95 %
2022	293,30 \$	142,60 \$	258,30 \$	116,10 \$	4,00 %

5. IMPACT DU PROJET LE PHARE

La réalisation du projet Le Phare ajoutera une offre significative dans le marché des bureaux de Québec. Toutefois, la réalisation par phase de l'ensemble du projet atténuera son impact.

La mise en service de la Tour T-1 en 2022 se traduira par l'ajout de 43 760 mètres carrés d'aire locative brute, avec une aire locative brute redressée à 35 227 mètres carrés, compte tenu de la configuration de ce bâtiment. La mise en service des autres bâtiments de bureaux est prévue à des dates ultérieures, à la condition que la conjoncture du marché des bureaux soit adéquate pour de telles additions.

L'aire locative brute redressée de la Tour T-1 est légèrement inférieure à l'aire locative de bureaux contenue dans le Complexe Jules-Dallaire et qui a trouvé divers preneurs. Seule une augmentation du taux d'occupation a été constatée sur le marché, alors que les loyers nets et les loyers nets effectifs se sont maintenus. La même situation est appelée à se répéter avec la réalisation de la Tour T-1 à compter de 2022.

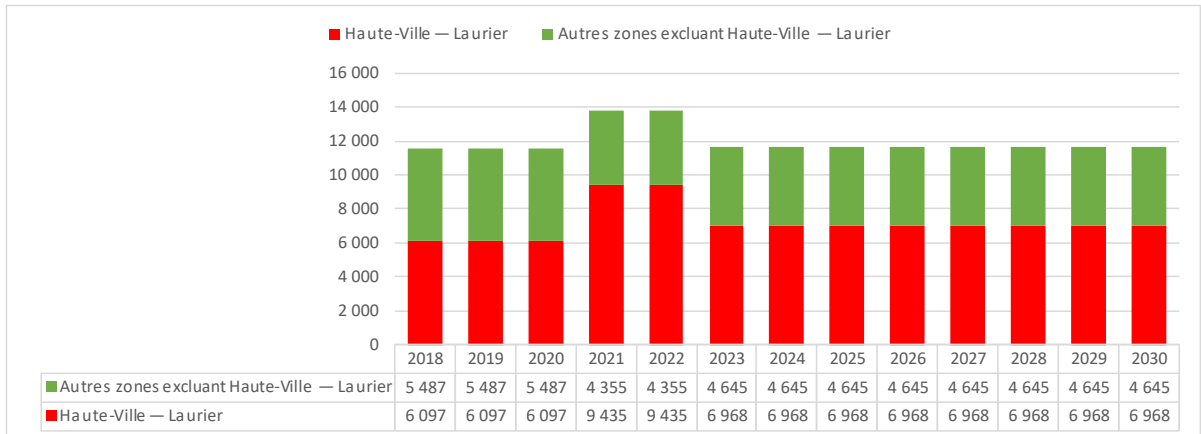
Avec le début de la construction de la Tour T1 et subséquemment des autres tours, on devrait assister à une diminution de la nouvelle construction dans l'axe Haute-Ville — Laurier, le temps d'absorber l'aire locative additionnelle. Il se pourrait que certains projets soient reportés. Quant aux autres concentrations géographiques des bâtiments de bureaux, la réalisation du projet Le Phare ne devrait pas impacter de façon marquée l'activité de la nouvelle construction.

Sur la prémisse que le contexte économique de la région de Québec se maintiendra dans le futur, les prévisions de l'offre et de la demande, contenues à l'étude d'avril 2017 de Desjarlais Prévost^{MC} ont été revues et prolongées jusqu'en 2030. À compter de 2023, la projection de la demande est linéaire.

5.1 La prévision de la demande

La demande estimée est illustrée à la figure suivante.

FIGURE 5-1 – DEMANDE ESTIMÉE POUR LA PÉRIODE 2018-2030
(en mètres carrés)

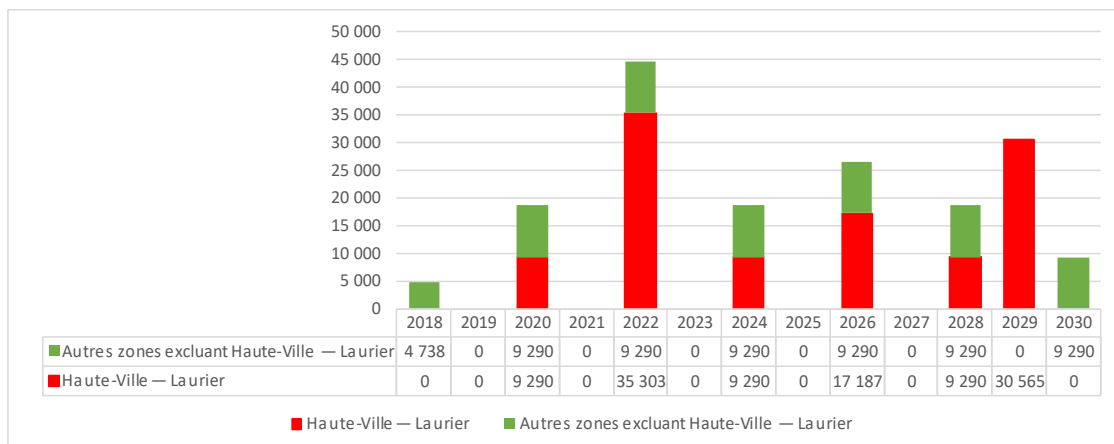


Sur un horizon de 5 ans, la demande escomptée pour la ville de Québec est de l'ordre 62 300 mètres carrés ou 12 460 mètres carrés annuellement. Subséquemment, une demande de 11 600 mètres carrés est estimée annuellement, basée sur l'analyse des données historiques. Par le passé, avec la mise en service de nouveaux bâtiments d'importance, on a retracé sur le marché une demande latente qui s'est manifestée par un décalage de celle-ci. Cette demande latente a été modélisée pour les cinq prochaines années (avec un léger accroissement en 2021 et 2022) et normalisée pour les années subséquentes.

5.2 La prévision de l'offre

La prévision de l'offre a aussi été revue et prolongée, telle qu'apparaissant à la figure suivante.

FIGURE 5-2 – OFFRE ESTIMÉE POUR LA PÉRIODE 2018-2030
(en mètres carrés)



Cette modélisation de l'offre repose sur les données historiques provenant du marché immobilier, lesquelles ont été ajustées en fonction des hypothèses économiques retenues aux fins de la prévision. Considérant l'importance du projet Le Phare, nous estimons que la réalisation de projets additionnels de bâtiments de classe A pourrait être retardée, le temps de permettre au marché de s'ajuster. C'est un arbitrage des risques qui a été exercé par les promoteurs immobiliers par le passé, arbitrage appelé à se poursuivre au cours des prochaines années.

5.3 La prévision du taux d'inoccupation

L'impact de la variation de l'offre et de la demande influencera le taux d'inoccupation estimé pour la période 2018-2030, tel qu'illustré à la figure suivante et dont le détail est contenu à la page suivante.

FIGURE 5-3 – TAUX D'INOCCUPATION ANTICIPÉ POUR LA PÉRIODE 2018-2030

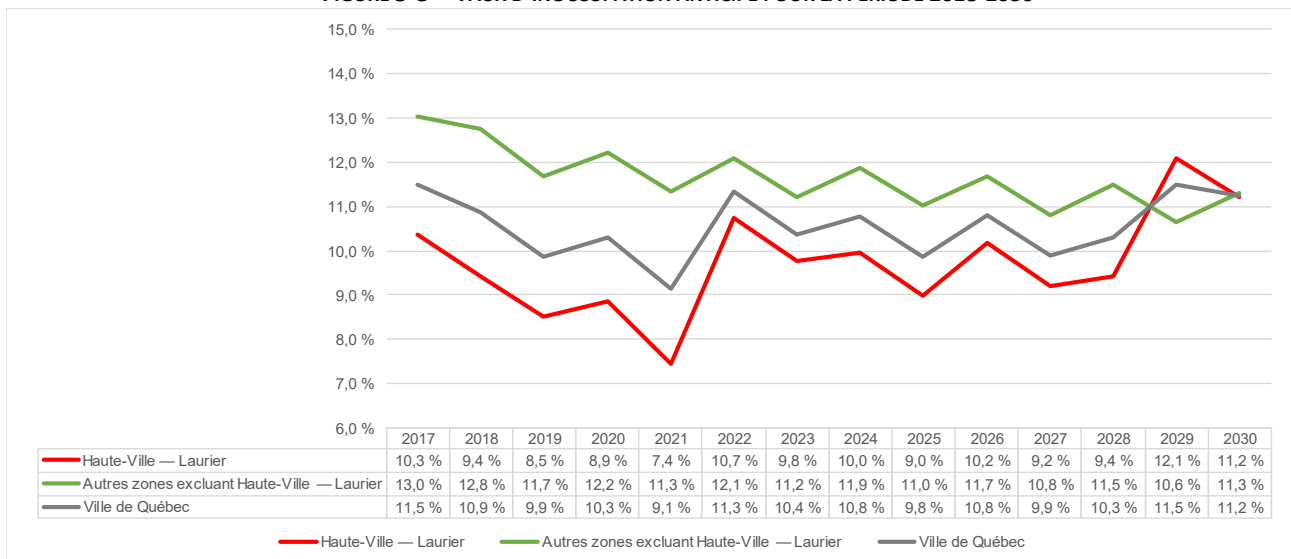


TABLEAU 5-1 – ÉVOLUTION DE L'INVENTAIRE ET DU TAUX D'INOCCUPATION AVEC LA RÉALISATION DU PROJET LE PHARE (VILLE DE QUÉBEC)

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Haute-Ville — Laurier														
Inventaire au début		659 716	659 716	659 716	669 007	669 007	704 310	704 310	713 600	713 600	730 787	730 787	740 077	770 643
Taux d'inoccupation au début		10,3 %	9,4 %	8,5 %	8,9 %	7,4 %	10,7 %	9,8 %	10,0 %	9,0 %	10,2 %	9,2 %	9,4 %	12,1 %
Aire inoccupée au début		68 269	62 172	56 076	59 269	49 834	75 701	68 734	71 056	64 088	74 308	67 340	69 663	93 260
Variation de l'inventaire durant la période		0	0	9 290	0	35 303	0	9 290	0	17 187	0	9 290	30 565	0
Inventaire à la fin		659 716	659 716	669 007	669 007	704 310	704 310	713 600	713 600	730 787	730 787	740 077	770 643	770 643
Absorption totale		6 097	6 097	-3 194	9 435	-25 868	6 968	-2 323	6 968	-10 219	6 968	-2 323	-23 597	6 968
Aire inoccupée à la fin		62 172	56 076	59 269	49 834	75 701	68 734	71 056	64 088	74 308	67 340	69 663	93 260	86 292
Taux d'inoccupation à la fin	10,3 %	9,4 %	8,5 %	8,9 %	7,4 %	10,7 %	9,8 %	10,0 %	9,0 %	10,2 %	9,2 %	9,4 %	12,1 %	11,2 %
Autres zones excluant Haute-Ville — Laurier														
Inventaire au début		497 289	502 027	502 027	511 317	511 317	520 607	520 607	529 898	529 898	539 188	539 188	548 478	548 478
Taux d'inoccupation au début		13,0 %	12,8 %	11,7 %	12,2 %	11,3 %	12,1 %	11,2 %	11,9 %	11,0 %	11,7 %	10,8 %	11,5 %	10,6 %
Aire inoccupée au début		64 811	64 062	58 575	62 378	58 023	62 958	58 313	62 958	58 313	62 958	58 313	62 958	58 313
Variation de l'inventaire durant la période		4 738	0	9 290	0	9 290	0	9 290	0	9 290	0	9 290	0	9 290
Inventaire à la fin		502 027	502 027	511 317	511 317	520 607	520 607	529 898	529 898	539 188	539 188	548 478	548 478	557 769
Absorption totale		749	5 487	-3 803	4 355	-4 935	4 645	-4 645	4 645	-4 645	4 645	-4 645	4 645	-4 645
Aire inoccupée à la fin		64 062	58 575	62 378	58 023	62 958	58 313	62 958	58 313	62 958	58 313	62 958	58 313	62 958
Taux d'inoccupation à la fin	13,0 %	12,8 %	11,7 %	12,2 %	11,3 %	12,1 %	11,2 %	11,9 %	11,0 %	11,7 %	10,8 %	11,5 %	10,6 %	11,3 %
Ville de Québec														
Inventaire au début		1 157 005	1 161 743	1 161 743	1 180 324	1 180 324	1 224 917	1 224 917	1 243 498	1 243 498	1 269 975	1 269 975	1 288 556	1 319 121
Taux d'inoccupation au début		11,5 %	10,9 %	9,9 %	10,3 %	9,1 %	11,3 %	10,4 %	10,8 %	9,8 %	10,8 %	9,9 %	10,3 %	11,5 %
Aire inoccupée au début		133 080	126 234	114 650	121 647	107 857	138 660	127 047	134 015	122 402	137 266	125 653	132 621	151 573
Variation de l'inventaire durant la période		4 738	0	18 581	0	44 593	0	18 581	0	26 477	0	18 581	30 565	9 290
Inventaire à la fin		1 161 743	1 161 743	1 180 324	1 180 324	1 224 917	1 224 917	1 243 498	1 243 498	1 269 975	1 269 975	1 288 556	1 319 121	1 328 411
Absorption totale		6 846	11 584	-6 997	13 790	-30 803	11 613	-6 968	11 613	-14 864	11 613	-6 968	-18 952	2 323
Aire inoccupée à la fin		126 234	114 650	121 647	107 857	138 660	127 047	134 015	122 402	137 266	125 653	132 621	151 573	149 251
Taux d'inoccupation à la fin	11,5 %	10,9 %	9,9 %	10,3 %	9,1 %	11,3 %	10,4 %	10,8 %	9,8 %	10,8 %	9,9 %	10,3 %	11,5 %	11,2 %

5.4 La prévision des loyers

Avec la réalisation du projet Le Phare, les loyers au marché devraient demeurer stables comparativement à la situation actuelle, étant donné que les taux d'inoccupation projetés seront similaires à ceux connus au cours des dernières années. Ils demeureront, cependant, à l'intérieur d'une zone trop élevée pour favoriser une pression à la hausse des loyers. À l'inverse, l'ajout modélisé de l'offre démontre que ces espaces additionnels ne créeront pas une pression induite sur les taux d'inoccupation pour affecter à la baisse les loyers.

L'analyse du marché des bureaux a démontré un écart entre les loyers moyens constatés pour des immeubles existants et les loyers demandés pour des espaces dans des bâtiments neufs. Cet écart confère un avantage aux propriétaires de bâtiments de bureaux existants. La réalisation du projet Le Phare ne devrait donc pas impacter la hauteur des loyers des bâtiments existants.

5.5 Conclusion

En conclusion, nous estimons que le marché des bureaux de la région de Québec, en fonction du contexte économique actuel appelé à se maintenir, est en mesure d'absorber la mise en service de la Tour T-1 en 2022. Il en serait de même avec la Tour T-3 en 2026 et la Tour T-4 en 2029. Le taux d'inoccupation sur le marché augmentera quelque peu, alors que les loyers nets et les loyers nets effectifs demeureront stables ou connaîtront une progression modérée. La hausse du taux d'inoccupation sera plus prononcée dans l'axe Laurier – Grande Allée, le temps d'absorber le surplus de l'offre. La réalisation par le promoteur de la tour T-3 et de la tour T-4 est conditionnelle à une conjoncture du marché qui soit favorable. L'échéancier anticipé par le promoteur du projet Le Phare apparaît réaliste pourvu que le contexte économique se prolonge sur l'horizon d'analyse.

6. CERTIFICATION

Objet : Rapport de consultation
Impacts sur le marché des bureaux du projet Le Phare
Arrondissement Sainte-Foy, Québec

Au nom de Jones Lang LaSalle Services immobiliers inc., nous, soussignés, certifions que, pour autant que nous sachions :

- nous nous soumettons aux exigences du programme de recyclage de l'Institut canadien des évaluateurs et de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec;
- nous n'avons aucun intérêt personnel, présent ou futur dans le projet envisagé au présent rapport, ni en ce qui concerne les parties en cause;
- le mandat et les honoraires versés ne sont aucunement conditionnels au résultat d'une conclusion préétablie ou qui aide la cause du client ou à l'atteinte d'un résultat spécifié ou à la réalisation d'un événement futur;
- les faits et renseignements énoncés dans le présent rapport sont considérés comme justes et véridiques;
- nous avons rédigé le présent rapport conformément aux codes de déontologie et aux normes uniformisées de l'Institut canadien des évaluateurs et de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec dont Benoît Egan, ÉA, AACI est membre désigné;
- nous avons procédé, avec toute la diligence nécessaire, à des recherches et à des analyses à l'intérieur des limites raisonnables dans le cadre du but et de la portée du rapport de consultation;
- nous avons rédigé nos analyses, nos opinions et nos conclusions conformément aux règles uniformes de pratique professionnelle en matière de consultation immobilière;
- les analyses, opinions et conclusions présentées ne sont limitées que par les hypothèses et les restrictions indiquées aux conditions limitatives énoncées en annexe et ce sont là nos propres analyses, opinions et conclusions neutres et objectives;
- aucune aide professionnelle importante n'a été fournie aux signataires du présent rapport.

JONES LANG LASALLE SERVICES IMMOBILIERS INC.

Benoît Egan, ÉA, AACI,
Vice-président principal

Date : 22 mai 2018

ANNEXE 1

Conditions limitatives

Ce rapport de consultation est soumis aux conditions suivantes :

- Ce document a été préparé pour l'usage exclusif et confidentiel du destinataire et uniquement aux fins qui y sont spécifiées. Ce rapport ne peut être utilisé à quelques autres fins que ce soit sans l'approbation écrite des auteurs. Ce rapport ou des extraits de celui-ci peuvent être communiqués au public, de quelque façon, par les médias de publicité, de relations publiques, d'actualité ou de vente, ou par tout autre moyen de communication, sans l'approbation écrite de Jones Lang LaSalle Services immobiliers inc. Nous rejetons toutefois toute responsabilité envers un tiers.
- Les renseignements obtenus de tierces personnes ont fait l'objet de vérifications raisonnables et sont considérés exacts. Ainsi, toutes les déclarations et tous les renseignements compris dans ce rapport sont fondés sur la vérité et au meilleur de la connaissance des professionnels travaillant au dossier.
- La description de l'immeuble est tirée d'informations obtenues du promoteur.
- Ce rapport pourra être disponible pour examen par l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec et par l'Institut canadien des évaluateurs.
- Ce rapport n'est valide que s'il porte la signature originale de l'évaluateur agréé.

ANNEXE 2

Terminologie

Catégories de bâtiments

Tous les bâtiments de bureaux sont répartis en deux catégories :

- Bâtiments en location : où nous trouvons normalement des bureaux en location sur le marché; seuls les bâtiments en location font l'objet du calcul du taux d'inoccupation;
- Bâtiments hors marché : où nous ne trouvons pas habituellement des bureaux susceptibles d'être offerts sur le marché (même si les bureaux sont vacants); bâtiments entièrement occupés par leur propriétaire ou locataire à long terme, bâtiments institutionnels, gouvernementaux, etc.; ces bâtiments sont exclus du calcul de l'inoccupation, mais ils sont inclus dans le calcul de la demande.

Les bâtiments médicaux, les écoles, etc. demeurent exclus de nos enquêtes et analyses, de même que les bureaux qui ne sont pas dans des bâtiments de bureaux.

Classes de bâtiments de bureaux

Tous les bâtiments de bureaux sont ensuite répartis en classes : celles-ci reflètent la qualité et demeurent un peu arbitraires. Après chaque cycle de construction (cinq à sept années), nous reclassons les bâtiments pour refléter l'âge, l'évolution technologique et les préférences des occupants. Les bâtiments sont classés comme suit :

- Bâtiments de classe A;
- Bâtiments de classe B;
- Bâtiments de classe C (exclus de cette étude).

Les bâtiments de classe A ont généralement moins de 20 ans (ou sont substantiellement rénovés), ont une apparence contemporaine et sont dotés des meilleurs systèmes mécaniques et de protection, de halls d'entrée luxueux, ont des plafonds élevés, etc. Bien qu'il y ait normalement un assez large consensus du marché concernant les bâtiments de classe A, nous ne connaissons aucun gestionnaire ou propriétaire qui soit d'accord pour que son bâtiment soit exclu de la classe A.

Les bâtiments de classe B sont généralement plus vieux ou sont des bâtiments récents, mais ne possédant pas tous les attributs de la classe A.

La classification des bâtiments par catégorie se fait selon les critères et les standards d'analyse suivants :

- La renommée ou le « *branding* » du bâtiment;
- La hauteur du loyer;
- La qualité de la localisation et de l'accessibilité;
- La qualité de la construction;
- L'efficacité de l'occupation.

Aire locative brute

L'aire locative brute³ englobe l'aire utilisable (aire locative nette) plus le prorata des espaces communs tels que les salles de bain, les passages, les ascenseurs et les escaliers, etc. Le mesurage de l'aire locative se fait généralement selon les règles BOMA, lesquelles sont revues à périodes régulières.

Aire locative nette

L'aire locative nette est l'aire utilisable des lieux loués.

Aire brute

L'aire brute correspond à l'aire totale d'un bâtiment.

Taux d'inoccupation

Les taux d'inoccupation sont calculés exclusivement sur l'aire louable de bureaux des bâtiments en location. Comme notre mesure est celle de l'inoccupation physique (que les bureaux soient sous bail ou disponibles), les résultats que nous obtenons peuvent différer des résultats d'enquêtes effectuées par d'autres et, plus particulièrement, par les courtiers.

Absorption

Par contre, l'absorption est calculée sur tous les bureaux incluant ceux situés dans les bâtiments hors marché. Comme les bâtiments de classe C et les bureaux divers (qui ne sont pas dans de vrais bâtiments de bureaux) sont exclus de l'enquête et de la base de données, l'absorption mesurée doit être interprétée. Enfin, et nous insistons de nouveau sur cet aspect, nos calculs tiennent compte de l'occupation physique des bureaux : l'absorption sera, par définition, ultérieure à la location.

Loyers

Les loyers sont exprimés selon la méthode canadienne standard de l'industrie : dollars canadiens par pi² par année.

Loyers affichés

La plupart du temps, les loyers nets qui apparaissent au bail sont jumelés à des incitations consenties au locataire : aménagements, loyers gratuits, reprise de bail, etc. Ce sont des loyers affichés (en anglais *posted* ou *face*) dans le sens qu'ils sont montrés sans que les incitations consenties le soient.

³ Aire locative brute ou « Gross Leasable Area (GLA) »

Loyer réel (net effectif)

Par contre, les propriétaires qui doivent consentir des incitations veulent savoir quel est le loyer réel équivalent qu'ils obtiennent, compte tenu des débours : dans le langage immobilier, c'est le loyer réel (net effectif) (en anglais *Net Effective Rent*). On le calcule en soustrayant du loyer affiché l'amortissement annuel du coût des incitations sur le terme du bail, à un taux d'intérêt choisi (nous utilisons le taux hypothécaire et nous ne comptons pas les commissions de location et les coûts de remise en état de la coquille — *base building*).

Loyer demandé

Celui mentionné par le propriétaire ou gestionnaire comme première base de négociation (en anglais *quoted*). Il est fréquent, mais ce n'est pas une règle, que le loyer demandé soit au moins 10 % plus élevé que la cible.

Loyer négocié

L'entente définitive, comme elle apparaîtra dans l'offre de location et le bail. Le loyer marchand (ou du marché) est une estimation du loyer négocié (le plus probable).

Loyer économique

Loyer requis pour rentabiliser les coûts de réalisation d'un bâtiment neuf.

Loyer d'équilibre

Estimation du niveau des loyers négociés (incluant incitations à la location typiques) qui auraient cours si l'offre et la demande de bureaux étaient en équilibre.

ANNEXE 3

Évolution de l'inventaire et du taux d'inoccupation par classe et par zone géographique

	Axe Laurier – Grande Allée			Basse-Ville			Lebourgneuf			Périphérie Haute-Ville			Périphérie Autres Secteurs			Total - Québec		
	Classe A			Classe A			Classe A			Classe A			Classe A			Classe A		
	Hors marché	En Location		Hors marché	En Location		Hors marché	En Location		Hors marché	En Location		Hors marché	En Location		Hors marché	En Location	
	Ajout	Ajout	Inoccupation	Ajout	Ajout	Inoccupation	Ajout	Ajout	Inoccupation	Ajout	Ajout	Inoccupation	Ajout	Ajout	Inoccupation	Ajout	Ajout	Inoccupation
1989	--	+33 500	7 %	--	--	20 %	--	+4 600	0 %	--	--	--	--	--	--	--	+38 200	7 %
1990	--	+31 700	14 %	--	--	26 %	--	+11 900	22 %	--	--	--	--	--	--	--	+43 600	15 %
1991	+11 400	+32 100	15 %	--	--	5 %	--	+7 000	11 %	--	+7 000	71 %	--	--	--	+11 400	+46 100	16 %
1992	+4 600	+5 200	13 %	+27 900	--	28 %	--	+8 000	3 %	+9 800	+2 700	52 %	--	--	--	+42 300	+15 800	13 %
1993	+13 400	+2 300	15 %	--	--	32 %	--	--	3 %	--	--	6 %	--	--	--	+13 400	+2 300	13 %
1994	--	--	14 %	--	--	14 %	--	--	3 %	--	--	0 %	--	--	--	--	--	12 %
1995	-900	+900	11 %	--	--	8 %	--	--	6 %	--	--	2 %	--	--	--	-900	+900	10 %
1996	--	--	11 %	--	--	11 %	--	--	12 %	--	--	12 %	--	--	--	--	--	11 %
1997	+8 900	-200	14 %	--	--	43 %	--	--	5 %	--	--	5 %	--	--	--	+8 900	-200	13 %
1998	--	--	10 %	--	--	41 %	--	--	12 %	--	--	4 %	--	--	--	--	--	10 %
1999	--	--	11 %	--	--	30 %	--	--	10 %	--	--	9 %	--	--	--	--	--	11 %
2000	--	+1 000	6 %	--	--	30 %	--	--	6 %	--	--	2 %	--	--	--	--	+1 000	7 %
2001	--	--	4 %	--	--	18 %	--	--	7 %	--	--	1 %	--	--	--	--	--	4 %
2002	+23 300	+500	1 %	--	+15 700	5 %	--	--	7 %	--	--	0 %	--	--	--	+23 300	+16 200	2 %
2003	--	--	1 %	+1 500	--	5 %	--	--	16 %	--	--	11 %	--	--	--	+1 500	--	3 %
2004	--	--	1 %	--	--	3 %	--	--	6 %	--	--	15 %	--	--	--	--	--	2 %
2005	--	+18 700	5 %	+16 300	--	3 %	--	--	3 %	--	--	10 %	--	--	--	+16 300	+18 700	5 %
2006	+19 700	+2 800	3 %	--	--	1 %	--	--	4 %	--	--	0 %	--	--	--	+19 700	+2 800	3 %
2007	--	--	2 %	--	--	5 %	--	--	1 %	--	--	3 %	--	--	--	--	--	2 %
2008	-200	+2 900	0 %	--	--	0 %	--	--	3 %	--	--	7 %	--	+4 200	33 %	-200	+7 100	1 %
2009	+9 900	--	0 %	--	+15 400	1 %	--	+5 100	2 %	--	--	13 %	--	--	33 %	+9 900	+20 500	2 %
2010	-9 900	+13 500	2 %	--	+8 800	7 %	--	+12 100	2 %	--	-7 000	0 %	--	--	0 %	-9 900	+27 400	2 %
2011	--	+20 400	5 %	--	+17 900	10 %	--	--	3 %	--	--	0 %	--	--	0 %	--	+38 300	5 %
2012	--	--	5 %	+11 100	--	9 %	--	--	5 %	--	--	17 %	+17 700	--	0 %	+28 800	--	6 %
2013	+34 900	+8 400	9 %	--	--	11 %	--	--	6 %	-9 800	+9 800	0 %	--	--	0 %	+25 100	+18 100	8 %
2014	-8 200	+13 000	7 %	--	--	17 %	--	+16 700	5 %	--	+8 100	35 %	--	--	0 %	-8 200	+37 800	10 %
2015	--	--	6 %	--	--	15 %	--	--	6 %	--	+8 700	39 %	+1 000	--	8 %	+1 000	+8 700	9 %
2016	--	--	6 %	--	--	18 %	--	+6 500	8 %	--	+10 400	37 %	--	--	8 %	--	+16 900	11 %
2017	--	--	6 %	--	--	17 %	--	--	10 %	--	--	29 %	--	--	8 %	--	--	10 %

	Axe Laurier – Grande Allée			Basse-Ville			Lebourgneuf			Périphérie Haute-Ville			Périphérie Autres Secteurs			Total - Québec		
	Classe B			Classe B			Classe B			Classe B			Classe B			Classe B		
	Hors marché	En Location		Hors marché	En Location		Hors marché	En Location		Hors marché	En Location		Hors marché	En Location		Hors marché	En Location	
	Ajout	Ajout	Inoccupation	Ajout	Ajout	Inoccupation	Ajout	Ajout	Inoccupation	Ajout	Ajout	Inoccupation	Ajout	Ajout	Inoccupation	Ajout	Ajout	Inoccupation
1989	--	--	2 %	--	+3 000	11 %	--	+1 000	4 %	--	+1 000	9 %	+1 000	+17 000	24 %	+1 000	+22 000	9 %
1990	--	--	3 %	+2 000	--	7 %	+2 000	+14 000	26 %	--	+1 000	7 %	+9 000	+8 000	23 %	+13 000	+22 000	9 %
1991	--	+2 000	10 %	--	-4 000	7 %	+5 000	+17 000	8 %	--	+4 000	7 %	+16 000	--	22 %	+21 000	+19 000	10 %
1992	--	+7 000	18 %	--	--	12 %	--	+16 000	11 %	--	--	24 %	+6 000	--	15 %	+6 000	+22 000	17 %
1993	-7 000	--	17 %	--	+2 000	18 %	--	--	5 %	--	-2 000	16 %	--	+3 000	13 %	-7 000	+3 000	16 %
1994	--	+1 000	18 %	+10 000	+11 000	23 %	--	+1 000	5 %	--	-1 000	14 %	--	--	22 %	+10 000	+12 000	18 %
1995	+7 000	--	17 %	-3 000	--	30 %	--	+5 000	10 %	--	--	10 %	--	--	19 %	+4 000	+5 000	19 %
1996	--	--	16 %	--	--	39 %	--	--	5 %	--	--	16 %	--	--	20 %	--	--	21 %
1997	-2 000	-6 000	14 %	-9 000	-34 000	30 %	+4 000	-4 000	4 %	--	--	27 %	--	+3 000	23 %	-7 000	-41 000	20 %
1998	--	--	19 %	+9 000	+5 000	35 %	--	--	5 %	-5 000	+5 000	26 %	+4 000	-3 000	21 %	+7 000	+7 000	23 %
1999	--	--	19 %	--	-11 000	25 %	--	--	9 %	--	--	25 %	--	--	20 %	--	-11 000	20 %
2000	-16 000	+8 000	16 %	--	-4 000	21 %	--	--	6 %	--	--	22 %	--	--	15 %	-16 000	+3 000	17 %
2001	--	--	11 %	--	--	15 %	--	--	8 %	--	--	17 %	--	--	16 %	--	--	13 %
2002	-14 000	--	7 %	--	+10 000	9 %	--	--	9 %	--	--	13 %	--	+9 000	17 %	-14 000	+19 000	10 %
2003	--	+7 000	6 %	--	+31 000	11 %	--	--	6 %	--	--	9 %	--	-3 000	6 %	--	+35 000	8 %
2004	-3 000	--	4 %	--	--	7 %	--	--	5 %	--	-5 000	8 %	--	--	9 %	-3 000	-5 000	6 %
2005	+33 000	-30 000	5 %	--	--	6 %	--	--	8 %	--	--	12 %	--	--	5 %	+33 000	-30 000	7 %
2006	--	--	6 %	--	--	5 %	--	--	3 %	--	--	8 %	--	--	6 %	--	--	6 %
2007	--	--	4 %	+7 000	+7 000	4 %	-2 000	+14 000	4 %	--	-5 000	6 %	--	--	3 %	+5 000	+16 000	4 %
2008	-2 000	-1 000	2 %	--	+1 000	3 %	--	+11 000	8 %	--	-2 000	6 %	+2 000	-7 000	2 %	--	+2 000	4 %
2009	-10 000	--	1 %	-2 000	-15 000	3 %	--	--	6 %	-15 000	-3 000	8 %	--	--	2 %	-12 000	-18 000	4 %
2010	+12 000	-2 000	3 %	+7 000	-13 000	5 %	--	+13 000	9 %	--	+6 000	9 %	+2 000	-17 000	5 %	+21 000	-13 000	6 %
2011	--	-9 000	2 %	--	--	8 %	--	+8 000	6 %	--	-8 000	8 %	--	+4 000	8 %	--	-6 000	6 %
2012	--	+1 000	2 %	-9 000	--	9 %	--	+11 000	15 %	--	+4 000	10 %	--	--	5 %	-9 000	+15 000	8 %
2013	-8 000	--	5 %	-11 000	--	10 %	+3 000	+12 000	14 %	--	+3 000	6 %	--	--	5 %	-16 000	+15 000	8 %
2014	-5 000	--	5 %	--	-2 000	7 %	--	--	16 %	-2 000	-2 000	4 %	-5 000	+12 000	5 %	-12 000	+7 000	7 %
2015	-6 000	+6 000	8 %	--	--	8 %	--	--	13 %	--	-1 000	5 %	+29 000	--	7 %	+23 000	+4 000	8 %
2016	--	--	11 %	--	--	10 %	--	--	12 %	--	--	11 %	--	+2 000	11 %	--	+2 000	11 %
2017	--	-1 000	10 %	-9 000	--	11 %	--	--	14 %	--	--	17 %	--	+3 000	15 %	-9 000	+2 000	13 %

	Axe Laurier – Grande Allée			Basse-Ville			Lebourgneuf			Périphérie Haute-Ville			Périphérie Autres Secteurs			Total - Québec		
	Classe A et B			Classe A et B			Classe A et B			Classe A et B			Classe A et B			Classe A et B		
	Hors marché	En Location		Hors marché	En Location		Hors marché	En Location		Hors marché	En Location		Hors marché	En Location		Hors marché	En Location	
	Ajout	Ajout	Inoccupation	Ajout	Ajout	Inoccupation	Ajout	Ajout	Inoccupation	Ajout	Ajout	Inoccupation	Ajout	Ajout	Inoccupation	Ajout	Ajout	Inoccupation
1989	--	+33 500	4 %	--	+3 000	12 %	--	+5 600	3 %	--	+1 000	9 %	+1 000	+17 000	24 %	+1 000	+60 200	8 %
1990	--	+31 700	8 %	+2 000	--	8 %	+2 000	+25 900	25 %	--	+1 000	7 %	+9 000	+8 000	23 %	+13 000	+65 600	10 %
1991	+11 400	+34 100	13 %	--	-4 000	7 %	+5 000	+24 000	9 %	--	+11 000	10 %	+16 000	--	22 %	+32 400	+65 100	12 %
1992	+4 600	+12 200	15 %	+27 900	--	12 %	--	+24 000	8 %	+9 800	+2 700	26 %	+6 000	--	15 %	+48 300	+37 800	16 %
1993	+6 400	+2 300	16 %	--	+2 000	19 %	--	--	5 %	--	-2 000	15 %	--	+3 000	13 %	+6 400	+5 300	15 %
1994	--	+1 000	16 %	+10 000	+11 000	23 %	--	+1 000	4 %	+11 000	--	-1 000	13 %	--	22 %	+10 000	+12 000	16 %
1995	+6 100	+900	14 %	-3 000	--	29 %	--	+5 000	8 %	--	--	9 %	--	--	19 %	+3 100	+5 900	16 %
1996	--	--	13 %	--	--	38 %	--	--	7 %	--	--	16 %	--	--	20 %	--	--	18 %
1997	+6 900	-6 200	14 %	-9 000	-34 000	31 %	+4 000	-4 000	5 %	--	--	25 %	--	+3 000	23 %	+1 900	-41 200	18 %
1998	--	--	14 %	+9 000	+5 000	36 %	--	--	7 %	-5 000	+5 000	25 %	+4 000	-3 000	21 %	+7 000	+7 000	19 %
1999	--	--	15 %	--	-11 000	25 %	--	--	9 %	--	--	24 %	--	--	20 %	--	-11 000	18 %
2000	-16 000	+9 000	11 %	--	-4 000	21 %	--	--	6 %	--	--	20 %	--	--	15 %	-16 000	+4 000	14 %
2001	--	--	7 %	--	--	15 %	--	--	7 %	--	--	16 %	--	--	16 %	--	--	11 %
2002	+9 300	+500	4 %	--	+25 700	8 %	--	--	8 %	--	--	12 %	--	+9 000	17 %	+9 300	+35 200	7 %
2003	--	+7 000	4 %	+1 500	+31 000	10 %	--	--	9 %	--	--	9 %	--	-3 000	6 %	+1 500	+35 000	7 %
2004	-3 000	--	2 %	--	--	7 %	--	--	5 %	--	-5 000	9 %	--	--	9 %	-3 000	-5 000	5 %
2005	+33 000	-11 300	5 %	+16 300	--	5 %	--	--	6 %	--	--	12 %	--	--	5 %	+49 300	-11 300	6 %
2006	+19 700	+2 800	4 %	--	--	4 %	--	--	4 %	--	--	7 %	--	--	6 %	+19 700	+2 800	5 %
2007	--	--	3 %	+7 000	+7 000	4 %	-2 000	+14 000	3 %	--	-5 000	6 %	--	--	3 %	+5 000	+16 000	4 %
2008	-2 200	+1 900	1 %	--	+1 000	2 %	--	+11 000	7 %	--	-2 000	6 %	+2 000	-2 800	4 %	-200	+9 100	3 %
2009	-100	--	1 %	-2 000	+400	2 %	--	+5 100	5 %	--	-3 000	8 %	--	--	4 %	-2 100	+2 500	3 %
2010	+2 100	+11 500	2 %	+7 000	-4 200	6 %	--	+25 100	7 %	--	-1 000	9 %	+2 000	-17 000	5 %	+11 100	+14 400	5 %
2011	--	+11 400	4 %	--	+17 900	8 %	--	+8 000	5 %	--	-8 000	7 %	--	+4 000	8 %	--	+32 300	6 %
2012	--	+1 000	4 %	+2 100	--	9 %	--	+11 000	12 %	--	+4 000	10 %	+17 700	--	5 %	+19 800	+15 000	7 %
2013	+26 900	+8 400	7 %	-11 000	--	10 %	+3 000	+12 000	12 %	-9 800	+12 800	5 %	--	--	5 %	+9 100	+33 100	8 %
2014	-13 200	+13 000	6 %	--	-2 000	10 %	--	+16 700	12 %	-2 000	+6 100	8 %	-5 000	+12 000	5 %	-20 200	+44 800	8 %
2015	-6 000	+6 000	7 %	--	--	10 %	--	--	11 %	--	+7 700	11 %	+30 000	--	7 %	+24 000	+12 700	9 %
2016	--	--	8 %	--	--	13 %	--	+6 500	11 %	--	+10 400	18 %	--	+2 000	11 %	--	+18 900	11 %
2017	--	-1 000	7 %	-9 000	--	13 %	--	--	13 %	--	--	20 %	--	+3 000	14 %	-9 000	+2 000	12 %

ANNEXE 4

Évolution de la demande par zone géographique

	Axe Laurier – Grande Allée		Basse-Ville		Lebourgneuf		Périphérie Haute-Ville		Périphérie Autres Secteurs		Total - Québec	
	Classe A		Classe A		Classe A		Classe A		Classe A		Classe A	
	Hors marché	En Location	Hors marché	En Location	Hors marché	En Location	Hors marché	En Location	Hors marché	En Location	Hors marché	En Location
	Absorption	Absorption	Absorption	Absorption	Absorption	Absorption	Absorption	Absorption	Absorption	Absorption	Absorption	Absorption
1989	--	+25 850	--	+279	--	+4 645	--	--	--	--	--	+30 774
1990	--	+17 056	--	-320	--	+8 222	--	--	--	--	--	+24 958
1991	+9 053	+24 478	--	+1 249	--	+8 064	--	+2 044	--	--	+9 053	+35 834
1992	+6 644	+9 878	+27 871	-1 397	--	+9 699	+8 919	+2 564	--	--	+43 434	+20 744
1993	+11 220	-1 739	--	-210	--	-104	+836	+4 459	--	--	+12 056	+2 406
1994	+398	+1 530	--	+1 062	--	+50	--	+557	--	--	+398	+3 200
1995	+136	+6 846	--	+333	--	-878	--	-232	--	--	+136	+6 068
1996	-2 978	+1 151	-530	-181	--	-1 811	-3 349	-938	--	--	-6 857	-1 780
1997	+6 486	-6 953	+204	-1 857	--	+1 959	+2 724	+665	--	--	+9 414	-6 186
1998	+4 050	+8 971	-352	+105	--	-2 137	+625	+115	--	--	+4 323	+7 054
1999	-823	-3 611	+677	+660	--	+599	--	-465	--	--	-145	-2 817
2000	+3 310	+12 034	--	--	--	+1 226	--	+698	--	--	+3 310	+13 959
2001	+11 656	+5 983	-332	+8 156	--	-139	--	+78	--	--	+11 324	+14 079
2002	+11 656	+5 983	-332	+8 156	--	-139	--	+78	--	--	+11 324	+14 079
2003	-552	-220	+2 169	--	--	-2 684	--	-1 024	--	--	+1 618	-3 927
2004	+401	+13	--	+548	--	+3 219	--	-379	--	--	+401	+3 401
2005	-929	+9 677	+16 258	-20	--	+946	--	+461	--	--	+15 329	+11 065
2006	+19 826	+7 593	--	+539	--	-427	--	+941	--	--	+19 826	+8 646
2007	+929	+1 064	-440	-929	--	+762	--	-287	--	--	+490	+610
2008	-217	+7 641	+440	+1 041	--	-451	--	-368	--	+2 787	+222	+10 649
2009	+9 940	-416	--	+15 038	--	+5 151	--	-600	--	--	+9 940	+19 174
2010	-9 940	+10 155	--	+5 983	--	+11 856	--	-5 712	--	+1 394	-9 940	+23 676
2011	--	+11 010	--	+14 695	--	-243	--	--	--	--	--	+25 461
2012	--	-33	+11 148	+649	--	-983	--	-456	+17 652	--	+28 800	-823
2013	+34 904	-2 889	--	-1 386	--	-646	-9 755	+10 211	--	--	+25 149	+5 290
2014	-8 160	+15 984	--	-3 676	--	+16 051	--	+882	--	--	-8 160	+29 240
2015	--	+3 395	--	+1 220	--	-156	--	+4 462	+989	-317	+989	+8 604
2016	--	+534	--	-2 013	--	+4 248	--	+7 027	--	--	--	+9 797
2017	--	+1 560	--	+674	--	-1 516	--	+3 291	--	--	--	+4 010
Moyenne 5 ans												
2013-2017	+5 349	+3 717	--	-1 036	--	+3 596	-1 951	+5 174	+198	-63	+3 596	+11 388
2008-2012	-43	+5 671	+2 318	+7 481	--	+3 066	--	-1 427	+3 530	+836	+5 804	+15 628
2003-2007	+3 935	+3 626	+3 598	+27	--	+363	--	-57	--	--	+7 533	+3 959
1998-2002	+5 970	+5 872	-68	+3 415	--	-118	+125	+101	--	--	+6 027	+9 271
1993-1997	+3 052	+167	-65	-171	--	-157	+42	+902	--	--	+3 029	+742
Moyenne 10 ans												
2008-2017	+2 653	+4 694	+1 159	+3 223	--	+3 331	-975	+1 874	+1 864	+386	+4 700	+13 508
1998-2007	+4 952	+4 749	+1 765	+1 721	--	+123	+62	+22	--	--	+6 780	+6 615

	Axe Laurier – Grande Allée		Basse-Ville		Lebourgneuf		Périphérie Haute-Ville		Périphérie Autres Secteurs		Total - Québec	
	Classe B		Classe B		Classe B		Classe B		Classe B		Classe B	
	Hors marché	En Location	Hors marché	En Location	Hors marché	En Location	Hors marché	En Location	Hors marché	En Location	Hors marché	En Location
	Absorption	Absorption	Absorption	Absorption	Absorption	Absorption	Absorption	Absorption	Absorption	Absorption	Absorption	Absorption
1989	--	+3 949	--	-1 909	--	+3 534	--	-3 814	+836	+5 188	+836	+6 948
1990	--	-2 716	-62	+6 574	+2 323	+6 716	--	+3 830	+8 756	+5 929	+11 016	+20 333
1991	-908	-12 411	+1 565	-2 802	+4 915	+20 607	--	+3 201	+16 207	+1 571	+21 779	+10 166
1992	+350	-12 385	--	-8 068	--	+12 856	--	-23 490	+5 667	+5 407	+6 017	-25 680
1993	-11 355	+2 522	-1 008	-8 555	--	+3 408	--	+9 891	-10 498	+3 454	-22 861	+10 720
1994	-539	-1 391	+10 015	-228	--	+740	--	+2 182	+6 015	-6 345	+15 491	-5 044
1995	-6 303	+2 135	-4 460	-11 623	--	+1 629	--	+4 889	+4 483	+1 995	-6 280	-974
1996	-4 893	+2 654	-6 713	-15 819	--	+3 101	-2 188	-8 050	-358	-859	-14 152	-18 973
1997	+9 779	-1 149	-8 240	-7 750	+3 995	-3 350	--	-13 662	+65	-163	+5 598	-26 074
1998	+1 035	-11 124	+8 107	-4 407	--	-486	-3 763	+4 532	+2 280	-746	+7 659	-12 231
1999	+966	+1 273	+3 387	+7 869	--	-2 249	--	+1 189	+379	+1 229	+4 732	+9 311
2000	-10 293	+13 015	+2 145	+1 134	--	+1 668	+697	+4 712	+326	+3 849	-7 125	+24 379
2001	-6 060	+10 226	+1 033	+12 434	-1 161	-942	--	+6 108	+26	+3 096	-6 162	+30 922
2002	-6 060	+10 226	+1 033	+12 434	-1 161	-942	--	+6 108	+26	+3 096	-6 162	+30 922
2003	+1 215	+7 416	+2 133	+24 549	--	+1 953	--	+5 258	+832	+6 353	+4 180	+45 529
2004	-3 416	+5 731	--	+5 913	--	+714	--	-3 417	--	-2 024	-3 416	+6 916
2005	+33 005	-31 612	--	+2 572	--	-1 762	--	-4 984	--	+2 980	+33 005	-32 806
2006	--	-1 044	--	+1 993	--	+2 617	--	+5 267	--	-751	--	+8 082
2007	--	+4 149	+6 968	+7 565	--	+12 931	--	-2 200	--	+2 387	+6 968	+24 832
2008	-1 937	+2 745	--	+4 308	--	+6 408	--	-2 048	+2 002	-6 042	+64	+5 371
2009	-9 940	+201	-2 000	-14 830	--	+1 937	-232	-5 263	--	-225	-12 172	-18 179
2010	+6 833	-3 732	+7 432	-16 199	--	+8 266	+232	+4 732	+1 702	-17 992	+16 199	-24 925
2011	+4 866	-7 844	--	-3 810	--	+10 946	--	-5 933	--	+1 284	+4 866	-5 358
2012	--	+357	-9 199	-2 594	--	-253	--	+980	--	+1 910	-9 199	+400
2013	-8 042	-5 556	-11 148	-709	+3 345	+11 354	--	+7 692	--	+185	-15 845	+12 966
2014	-5 165	+909	--	+1 328	--	-2 589	-1 607	+269	-5 017	+10 704	-11 789	+10 620
2015	-5 759	-1 217	-8 955	-1 322	--	+3 000	--	-1 988	+28 521	-1 205	+13 807	-2 731
2016	--	-5 220	--	-2 876	--	+1 517	--	-8 169	--	-1 210	--	-15 957
2017	-5 931	+1 185	--	-688	--	-2 843	-6 915	-7 088	--	-511	-12 847	-9 945
Moyenne 5 ans												
2013-2017	-4 979	-1 980	-4 021	-853	+669	+2 088	-1 705	-1 857	+4 701	+1 592	-5 335	-1 009
2008-2012	-36	-1 655	-753	-6 625	--	+5 461	--	-1 506	+741	-4 213	-48	-8 538
2003-2007	+6 161	-3 072	+1 820	+8 518	--	+3 291	--	-15	+166	+1 789	+8 147	+10 511
1998-2002	-4 082	+4 723	+3 141	+5 893	-465	-590	-613	+4 530	+607	+2 105	-1 412	+16 660
1993-1997	-2 662	+954	-2 081	-8 795	+799	+1 105	-438	-950	-59	-384	-4 441	-8 069
Moyenne 10 ans												
2008-2017	-2 508	-1 817	-2 387	-3 739	+334	+3 774	-852	-1 681	+2 721	-1 310	-2 692	-4 774
1998-2007	+1 039	+826	+2 481	+7 205	-232	+1 350	-307	+2 257	+387	+1 947	+3 368	+13 585

	Axe Laurier – Grande Allée		Basse-Ville		Lebourgneuf		Périphérie Haute-Ville		Périphérie Autres Secteurs		Total - Québec	
	Classe A et B		Classe A et B		Classe A et B		Classe A et B		Classe A et B		Classe A et B	
	Hors marché	En Location	Hors marché	En Location	Hors marché	En Location	Hors marché	En Location	Hors marché	En Location	Hors marché	En Location
	Absorption	Absorption	Absorption	Absorption	Absorption	Absorption	Absorption	Absorption	Absorption	Absorption	Absorption	Absorption
1989	--	+29 799	--	-1 630	--	+8 179	--	-3 814	+836	+5 188	+836	+37 722
1990	--	+14 341	-62	+6 254	+2 323	+14 938	--	+3 830	+8 756	+5 929	+11 016	+45 291
1991	+8 145	+12 066	+1 565	-1 553	+4 915	+28 671	--	+5 245	+16 207	+1 571	+30 832	+46 001
1992	+6 994	-2 507	+27 871	-9 465	--	+22 555	+8 919	-20 926	+5 667	+5 407	+49 451	-4 936
1993	-135	+783	-1 008	-8 765	--	+3 304	+836	+14 350	-10 498	+3 454	-10 804	+13 126
1994	-141	+139	+10 015	+834	--	+789	--	+2 739	+6 015	-6 345	+15 890	-1 844
1995	-6 167	+8 981	-4 460	-11 290	--	+751	--	+4 657	+4 483	+1 995	-6 144	+5 094
1996	-7 872	+3 805	-7 243	-16 000	--	+1 290	-5 536	-8 989	-358	-859	-21 008	-20 753
1997	+16 265	-8 102	-8 036	-9 607	+3 995	-1 392	+2 724	-12 997	+65	-163	+15 012	-32 260
1998	+5 085	-2 152	+7 755	-4 303	--	-2 623	-3 138	+4 647	+2 280	-746	+11 982	-5 177
1999	+143	-2 339	+4 064	+8 528	--	-1 650	--	+725	+379	+1 229	+4 586	+6 493
2000	-6 983	+25 050	+2 145	+1 134	--	+2 894	+697	+5 410	+326	+3 849	-3 815	+38 337
2001	+5 596	+16 210	+701	+20 590	-1 161	-1 081	--	+6 186	+26	+3 096	+5 162	+45 001
2002	+5 596	+16 210	+701	+20 590	-1 161	-1 081	--	+6 186	+26	+3 096	+5 162	+45 001
2003	+663	+7 196	+4 302	+24 549	--	-730	--	+4 234	+832	+6 353	+5 798	+41 602
2004	-3 015	+5 743	--	+6 461	--	+3 933	--	-3 796	--	-2 024	-3 015	+10 317
2005	+32 076	-21 934	+16 258	+2 551	--	-815	--	-4 523	--	+2 980	+48 334	-21 741
2006	+19 826	+6 549	--	+2 532	--	+2 189	--	+6 209	--	-751	+19 826	+16 728
2007	+929	+5 214	+6 528	+6 636	--	+13 693	--	-2 488	--	+2 387	+7 458	+25 442
2008	-2 155	+10 387	+440	+5 349	--	+5 957	--	-2 416	+2 002	-3 255	+287	+16 021
2009	--	-214	-2 000	+208	--	+7 088	-232	-5 862	--	-225	-2 232	+995
2010	-3 107	+6 423	+7 432	-10 216	--	+20 122	+232	-980	+1 702	-16 599	+6 259	-1 249
2011	+4 866	+3 165	--	+10 884	--	+10 703	--	-5 933	--	+1 284	+4 866	+20 103
2012	--	+324	+1 950	-1 945	--	-1 236	--	+524	+17 652	+1 910	+19 601	-423
2013	+26 862	-8 446	-11 148	-2 095	+3 345	+10 709	-9 755	+17 903	--	+185	+9 303	+18 256
2014	-13 326	+16 893	--	-2 348	--	+13 462	-1 607	+1 150	-5 017	+10 704	-19 950	+39 860
2015	-5 759	+2 178	-8 955	-102	--	+2 845	--	+2 474	+29 511	-1 522	+14 796	+5 873
2016	--	-4 685	--	-4 889	--	+5 765	--	-1 141	--	-1 210	--	-6 160
2017	-5 931	+2 745	--	-14	--	-4 359	-6 915	-3 797	--	-511	-12 847	-5 936
Moyenne 5 ans												
2013-2017	+369	+1 737	-4 021	-1 889	+669	+5 684	-3 655	+3 318	+4 899	+1 529	-1 739	+10 379
2008-2012	-79	+4 017	+1 564	+856	--	+8 527	--	-2 933	+4 271	-3 377	+5 756	+7 089
2003-2007	+10 096	+554	+5 418	+8 546	--	+3 654	--	-73	+166	+1 789	+15 680	+14 470
1998-2002	+1 887	+10 596	+3 073	+9 308	-465	-708	-488	+4 631	+607	+2 105	+4 615	+25 931
1993-1997	+390	+1 121	-2 146	-8 966	+799	+948	-395	-48	-59	-384	-1 411	-7 327
Moyenne 10 ans												
2008-2017	+145	+2 877	-1 228	-517	+334	+7 106	-1 828	+192	+4 585	-924	+2 008	+8 734
1998-2007	+5 992	+5 575	+4 246	+8 927	-232	+1 473	-244	+2 279	+387	+1 947	+10 148	+20 200

ANNEXE 5

Bibliographie

Consensus Economics Inc., *Consensus Forecasts* (mars 2017).

Banque du Canada, *Mise à jour de la politique monétaire de la Banque du Canada* (avril 2017).

Banque du Canada, *Communiqué (12 avril 2017)*.

Institut de la statistique du Québec, *Perspectives démographiques du Québec et des régions – 2011-2061*, (édition 2014).

Ministère du Travail, de l'Emploi et de la Solidarité sociale, Emploi-Québec *Perspectives à moyen (2015-2019) et à long terme (2015-2024)*.

Ministère du Travail, de l'Emploi et de la Solidarité sociale, Emploi-Québec, *Bulletins sur le marché du travail au Québec* (31 décembre 2016 et 31 mars 2017).

Desjarlais Prévost^{MC}, *Scénario économique de référence* (mars 2017).

Desjarlais Prévost^{MC}, *Analyse du marché des bureaux de Québec* (avril 2017).