

Le Phare et son impact sur le marché des bureaux de Québec

Résumé du rapport de consultation immobilière produit par Jones Lang LaSalle Services immobilier inc. | 2018

Le Phare est un projet immobilier à l'entrée ouest de Québec, sur le boulevard Laurier, mis de l'avant par le Groupe Dallaire. Selon la dernière mise à jour, le 6 avril 2018, le projet compte quatre tours, ainsi qu'une salle de concert multimédia et un centre de production.

Un complexe multifonctionnel

Une fois complété, Le Phare offrira des espaces de bureaux de classe A¹, des espaces commerciaux, résidentiels (copropriétés et logements locatifs, incluant une composante de résidences pour personnes âgées) et hôteliers. Le tout sera réparti sur près de 280 000 m², ce qui inclut la salle de concert multimédia et un centre de production.

1. Les bâtiments de classe A font généralement référence à des immeubles qui ont moins de 20 ans (ou sont substantiellement rénovés), qui possèdent une apparence contemporaine et sont dotés des meilleurs systèmes mécaniques et de protection, de halls d'entrée luxueux, de plafonds élevés, etc.

Le contexte économique régional dans lequel s'inscrit le projet

- L'économie de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec a été l'une des plus performantes au Québec au cours des dernières années.
- Le taux de croissance annuel moyen du PIB entre 2007 et 2015 a été de 3,1 %.
- Le secteur privé en général, l'économie du savoir et le secteur financier en particulier ont favorisé la bonne performance de l'économie régionale, tandis que la présence de la fonction publique a été plutôt stable.
- La population est à la hausse et l'Institut de la statistique du Québec prévoit que la RMR de Québec comptera 901 100 habitants en 2036.
- La croissance de l'emploi de la RMR de Québec devrait se poursuivre dans les prochaines années et être équivalente à celle de l'ensemble du Québec, à un rythme de 0,8 % annuellement.

Le marché des bureaux à Québec (évolution et perspectives)

Depuis 2008, la demande d'espaces de bureaux à Québec s'est concentrée dans les bâtiments de classe A. L'axe Laurier/Grande Allée a accaparé environ 60 % de la demande d'espaces locatifs de classe A au cours de la période 2013-2017.

Inventaire, taux d'inoccupation et loyers des bâtiments de classe A

- Dans la ville de Québec, de 1992 à 2004, l'inventaire est 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 qui diminue, 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 l'ajout de superficie, le taux d'inoccupation a augmenté pour atteindre 9,8 % en 2017 pour l'ensemble de la ville de Québec.
- De manière spécifique à l'axe Laurier Grande Allée, le taux d'inoccupation s'établit à 6 % en date du 1^{er} avril 2017.

NDLR : Les données mentionnées peuvent varier en fonction de la date de réalisation de l'étude et de l'évolution du projet.

- Au cours des dernières années, la croissance des loyers nets effectifs (montant réel touché par le propriétaire après la soustraction des incitatifs consentis au locataire), a été relativement faible. La hausse du taux d'inoccupation crée un frein à une croissance plus soutenue du prix des loyers.

Impacts projetés du projet Le Phare sur le marché des bureaux

En prenant pour base les données des dernières années et le maintien de la bonne performance de l'activité économique de la RMR de Québec, la demande d'espaces de bureaux est estimée à 11 600 m² annuellement à moyen terme.

En tenant compte de l'importance du projet Le Phare, la réalisation d'autres projets d'immeubles de classe A pourrait être retardée, le temps de permettre au marché de s'ajuster. Une situation vécue par les promoteurs immobiliers par le passé et appelée à se reproduire.

Taux d'inoccupation projeté pour 2018-2030

- Le taux d'inoccupation devrait fluctuer entre 9 % et 11 % pour la ville de Québec d'ici 2030.
- Les variations seront plus prononcées dans la zone Haute-Ville/Laurier, étant donné l'importance des projets de construction, dont Le Phare fait partie.
- Le taux d'inoccupation devrait toutefois demeurer similaire à celui constaté au cours des dernières années.

Conclusion

- La réalisation du projet Le Phare ajoutera une offre importante dans le marché des bureaux de Québec. La réalisation de l'ensemble du projet par phase atténuera cependant son impact.
- En fonction du présent contexte économique et des prévisions, le marché de bureaux de Québec est en mesure d'absorber la mise en service de la Tour 1 en 2022. Il en serait de même avec la Tour 3 en 2026 et la Tour 4 en 2029, si la conjoncture du marché demeure favorable.
- L'aire locative brute de la Tour 1 est légèrement inférieure à l'aire locative de bureaux contenue dans le Complexe Jules-Dallaire (2820, boulevard Laurier). Lors de la mise en service de cette dernière, seule une augmentation du taux d'inoccupation 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 1 en 2022.
- Avec le début de la construction de la Tour 1 et subséquemment des autres tours, on devrait assister à une diminution des nouvelles constructions ou au report de projets dans la zone Haute-Ville/Laurier, le temps d'absorber l'aire locative additionnelle. Les autres zones de la ville de Québec où se concentrent des immeubles de bureaux ne devraient pas être affectées de façon marquée par la réalisation du projet Le Phare.

Note : La Tour 2 ne contiendra aucun espace locatif pour des bureaux.