



Infolettre GDEC – No2
Septembre 2010

Le Groupe De Rico-Experts-Conseils est soucieux de vous tenir informé de l'actualité du marché immobilier à Québec en publiant une infolettre périodique qui traite de différents thèmes.

**Le développement du boulevard Laurier, un
répît pour les hôteliers de Sainte-Foy?**

Depuis quelques années, le développement immobilier s'est accéléré dans plusieurs secteurs de la ville, notamment à Ste-Foy. La volonté de densification des terrains du secteur a provoqué une demande grandissante pour les sites du boulevard Laurier et des autres artères principales du voisinage. Ainsi, plusieurs bâtiments désuets et/ou peu densifiés ont été acquis par des promoteurs afin d'y construire des complexes commerciaux et de bureaux.

**PORTRAIT DE
VOS VALEURS**





Parmi ces sites, on compte l'immeuble abritant le Burger King et le Bâton Rouge, acquis par SSQ, l'Auberge l'Abitation de Champlain, démolie pour faire place

au complexe Jules-Dallaire, et l'Auberge des Gouverneurs, acquise récemment par Cominar et qui sera fermée prochainement.

La démolition de l'Auberge l'Abitation de Champlain et la fermeture de l'Auberge des Gouverneurs auront pour effet de réduire l'offre hôtelière de 470 chambres à Ste-Foy, ce qui représente 171 550 chambres disponibles annuellement, sans compter la disparition récente du motel Fleur-de-Lys (25 chambres) sur la rue des Hôtels. Ces 171 550 chambres disponibles représentent une baisse de 19 % du nombre de nuitées disponibles sur le plateau de Ste-Foy et de 14 % si l'on inclut le secteur Duplessis/Wilfrid-Hamel.



**PORTRAIT DE
VOS VALEURS**



La clientèle des établissements fermés sera répartie à travers les différents hôtels du secteur. Le tableau suivant montre les taux d'occupation moyens et les nuitées moyennes des hôtels de plus de 100 chambres pour le secteur de l'ouest de Québec (Sillery-Ste-Foy, Aéroport, L'Ancienne-Lorette).

Taux d'occupation, nuitée moyenne et RevPar				
Catégorie	Année	Ouest de Québec (Ste-Foy-Sillery-Cap-Rouge, St-Augustin, L'Ancienne-Lorette)		
		%	\$	RevPar
40 à 199 chambres	2003	62,9%	89,90 \$	56,55 \$
	2004	63,1%	91,57 \$	57,78 \$
	2005	61,1%	97,93 \$	59,84 \$
	2006	59,0%	98,23 \$	57,96 \$
	2007	62,4%	102,26 \$	63,81 \$
	2008	67,1%	109,53 \$	73,49 \$
	2009	59,5%	104,53 \$	62,20 \$
200 chambres et plus	2003	56,3%	94,30 \$	53,09 \$
	2004	62,0%	101,33 \$	62,82 \$
	2005	63,6%	96,85 \$	61,60 \$
	2006	60,2%	96,43 \$	58,05 \$
	2007	63,5%	100,90 \$	64,07 \$
	2008	66,0%	108,98 \$	71,93 \$
	2009	56,2%	103,50 \$	58,17 \$
Tous les hôtels	2003	58,7%	88,80 \$	52,13 \$
	2004	60,8%	92,54 \$	56,26 \$
	2005	60,3%	96,16 \$	57,98 \$
	2006	57,9%	95,23 \$	55,14 \$
	2007	61,2%	100,12 \$	61,27 \$
	2008	65,0%	107,28 \$	69,73 \$
	2009	57,2%	102,26 \$	58,49 \$

Source : Office du tourisme de Québec



**PORTRAIT DE
VOS VALEURS**



À noter que l'échantillon présenté dans le tableau précédent inclut tous les hôtels majeurs de 40 chambres et plus du secteur (3 300 chambres). Si l'on circonscrit l'étude au secteur du plateau de Ste-Foy, on dénote 2 351 chambres situées dans les hôtels majeurs (71 % de l'offre du secteur ouest), dont 28 % sont détenues par les Hôtels Jaro. Le taux d'occupation moyen y est supérieur au taux de l'ensemble de l'ouest de Québec, soit ± 63 %, puisque certains hôtels de l'échantillon dans le secteur Duplessis montrent des taux d'occupation d'à peine plus de 40 %. En 2009, les taux d'occupation des hôtels du Plateau de Ste-Foy ont varié grossièrement de 47 % à 70 %. La fermeture de l'Auberge l'Abitation étant déjà absorbée, la répartition des quelques 60 000 nuitées vendues en 2009 à l'Auberge des Gouverneurs (plus de 70 000 avant 2009) pourrait faire grimper le taux d'occupation moyen du secteur de près de 10 points de pourcentage si les nuitées sont conservées au centre-ville de Ste-Foy. Si on les répartit dans l'ensemble du secteur Sillery-Ste-Foy/Duplessis, la hausse représente environ 6 points de pourcentage. Dans tous les scénarios, le taux moyen du secteur devrait se situer près de la barre des 70 % pour les années à venir.



**PORTRAIT DE
VOS VALEURS**



Holiday Inn Express

Bien sûr, certaines nuitées seront redirigées vers des hôtels du secteur Duplessis/Wilfrid-Hamel, voire même St-Nicolas. Par contre, le développement continu de nouveaux complexes immobiliers pourrait créer une

synergie accrue qui pourrait engendrer une demande additionnelle de nuitées à proximité des édifices à bureaux et du nouveau centre des affaires, au détriment des hôtels du centre-ville. De plus, d'autres complexes hôteliers plus âgés ou moins densifiés pourraient aussi être démolis pour faire place à des complexes d'habitation ou des bureaux.

Cette baisse de l'offre offrira un répit aux hôteliers du secteur qui ont vu leurs RevPar stagner au cours des dernières années. La fermeture de l'Auberge des Gouverneurs offrira l'opportunité aux hôteliers du secteur d'augmenter leurs tarifs et de rénover ou agrandir leurs installations. Certains projets sont déjà dans l'air, mais leur impact sur l'offre globale pourrait être minime. De plus, la rareté et le fort prix des terrains dans le secteur, en plus de la timidité des institutions financières envers les produits hôteliers, représentent des barrières à l'entrée pour tout nouveau projet d'envergure qui n'inclurait pas des usages connexes.



**PORTRAIT DE
VOS VALEURS**



En bref, les hôteliers seront gagnants à court terme de la course aux terrains sur le boulevard Laurier et de la baisse de l'offre hôtelière dans le secteur. À long terme, difficile de prédire les fluctuations touristiques, mais le dynamisme actuel des entrepreneurs et des élus municipaux, l'augmentation de la capacité d'accueil de l'aéroport et les nombreux projets d'envergure qui sont dans l'air nous permettent d'entrevoir une demande hôtelière croissante dans le secteur pour les années à venir.

Groupe De Rico Experts-Conseils offre des services en évaluation et consultation immobilière non résidentielle. Pour tous vos besoins en immobilier, notre équipe saura vous conseiller et vous accompagner dans la réalisation de vos projets.



par Steve Cassidy, É.A., associé

En collaboration avec toute l'équipe de Groupe De Rico, Experts-conseils

Prochaine parution : Janvier 2011.

**PORTRAIT DE
VOS VALEURS**

