



Infolettre DREC
hiver 2012

DeRico 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.

Les parcs industriels

La pénurie de terrains qui sévit depuis quelques années dans la région de Québec n'est pas que l'affaire du marché résidentiel, elle s'applique également au secteur industriel. Si les prix élevés ont poussé plusieurs ménages vers les périphéries de Québec, il risque d'en être tout autant pour les entreprises, d'ici quelques années, si la mise en place de nouveaux espaces industriels ne se concrétise pas. La pénurie de terrains est déjà palpable depuis un certain temps et les entrepreneurs en quête d'un emplacement facile d'accès ont de moins en moins de choix.

Le tableau de la page suivante montre les superficies de terrain disponibles dans les différentes zones industrielles de Québec.

**PORTRAIT DE
VOS VALEURS**





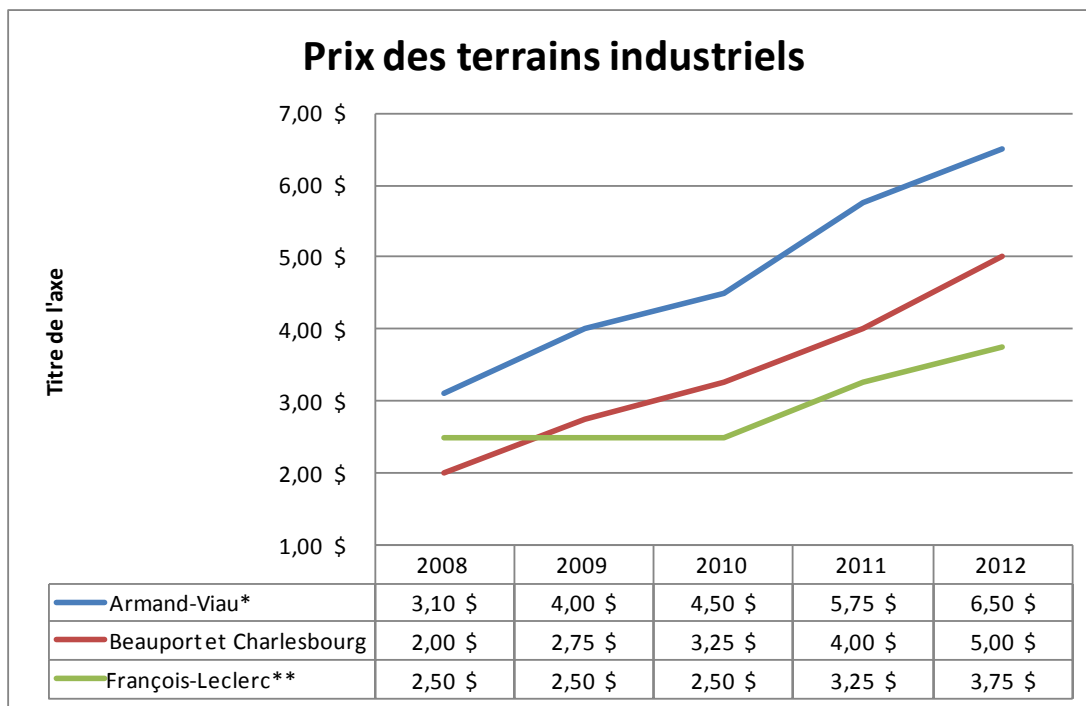
Superficie disponible dans les différentes zones industrielles		
Zone industrielle	Superficie disponible (m ²)	% desservie
Armand-Viau	318 813	97%
Chauveau	1 858	100%
Colbert	50 342	100%
Beauport	136 967	43%
Carillon	24 349	0%
Charlesbourg	61 319	34%
Val-Bélair	166 732	79%
des Carrières	180 614	0%
Lebourgneuf	219 299	16%
Carrefour du Commerce	30 168	100%
Marie-de-l'Incarnation	630	100%
Parc technologique	108 489	75%
Zone aéroportuaire	618 009	0%
Total	1 917 589	38%

Parmi ces espaces disponibles, seules les zones Armand-Viau, Beauport, Charlesbourg et Val-Bélair sont contrôlées par la ville. Une analyse rapide nous permet d'observer qu'en excluant l'aéroport et le Parc technologique, seulement 7 millions de pieds carrés (728 683 m²) desservis sont disponibles, soit une moyenne de moins d'un million de pieds carrés (100 000 m²) par zone. À cette offre s'ajoute le parc industriel François-Leclerc de St-Augustin-de-Desmaures qui connaît un essor incroyable depuis quelques années. Ce parc, facilement accessible via l'autoroute 40, offre toujours 2,5 millions de pieds carrés (232 000 m²) de terrains disponibles.

Dans les dernières années, des hausses de prix substantielles se sont succédé. Le tableau suivant montre l'évolution du prix des terrains municipaux de certaines des zones industrielles les plus actives de Québec.

**PORTRAIT DE
VOS VALEURS**





*: Prix plus élevés sur les boulevards de l'Ornière et de l'Auvergne

** : Prix plus élevés pour les terrains bornés au chemin de fer

Les augmentations de prix représentent des hausses variant entre 50 % et 150 % depuis 2008, soit une croissance de 10,6 % à 25,8 % annuellement selon les secteurs. Historiquement, la ville était seule à offrir des terrains industriels en raison des coûts élevés reliés aux infrastructures et des prix relativement bas, mais elle est de plus en plus en compétition avec le privé. En effet, les promoteurs commencent à entrevoir un profit potentiel au développement de zones industrielles grâce à l'augmentation des prix observés au cours des dernières années. Par exemple, outre le projet de Cominar au nord de l'avenue Chauveau, Garoy Construction vient de faire l'acquisition d'une parcelle de près de 1,2 million de pieds carrés sur laquelle quelques terrains destinés à des usages industriels pourraient être développés.

**PORTRAIT DE
VOS VALEURS**





Afin de pallier cette pénurie, la Ville de Québec s'est activée depuis quelques années à trouver des terrains pour y créer de nouveaux parcs industriels. Ainsi, deux terrains ont été acquis récemment : les terres de l'ancienne ferme SMA sur l'avenue D'Estimauville, ainsi qu'un emplacement sur la rue Michelet, dans le quartier Les Saules, lequel borne les autoroutes Henri-IV et Félix-Leclerc. Conformément aux visées de la Ville de Québec de consolider la région au niveau technologique, ces espaces seront destinés à des entreprises œuvrant dans le domaine des technologies et de l'innovation. Un mandat a été donné à Québec International afin de dénicher des entreprises pouvant potentiellement s'y installer. Lors de son récent discours à la Chambre de commerce de Québec, le maire Labeaume a d'ailleurs présenté le projet Espace Innovation Michelet, où l'accent sera mis sur la qualité de l'environnement de travail, avec la conservation du couvert boisé, l'aménagement de pistes cyclables et un accès rapide au terminus d'autobus Les Saules. D'autres emplacements sont également dans la mire de la ville afin de garnir l'offre industrielle future.

Lévis

Sur l'autre rive du fleuve, on assiste un peu au même scénario en ce sens que les terrains industriels se font rares et que les prix augmentent en flèche. Des terrains qui se vendaient 1,00 \$ le pied carré il y a quelques années dans le secteur Bernières-St-Rédempteur se vendent aujourd'hui aux alentours de 5,00 \$ le pied carré. Les parcs industriels de Lauzon et St-Romuald sont entièrement développés. Il ne reste que quelques emplacements dans les secteurs de la route des Îles et de Charny et le parc industriel de Bernières-St-Nicolas se remplit rapidement. On retrouve des terrains disponibles dans le parc industriel de Pintendre, mais ce dernier est plus éloigné des pôles d'activité et de l'autoroute.

**PORTRAIT DE
VOS VALEURS**





De son côté, la Ville de Lévis a procédé en 2011 à l'ouverture du prolongement du parc industriel Bernières-Sud en mettant à la disposition des entrepreneurs 25 terrains offerts à un prix de 2,35 \$ le pied carré. Ces terrains demandent toutefois d'importants travaux d'excavation et de compaction afin de les rendre constructibles. Gage de la forte demande, déjà 17 des 25 terrains sont déjà vendus. Mis à part cette nouvelle offre, aucune autre zone industrielle ne sera disponible à court terme et à proximité de l'autoroute, mis à part l'ouverture prévue sous peu de l'Innoparc, espace destiné aux entreprises technologiques qui est, en quelque sorte, le prolongement sudiste du Parc Technologique du Québec Métropolitain.

À la Ville de Lévis, on affirme être constamment à la recherche de terrains, et des négociations sont en cours à cet effet. Des partenariats avec des promoteurs privés sont également envisagés pour réussir à créer de nouvelles zones industrielles ou à prolonger des zones existantes, mais ce genre d'entente est souvent fastidieux en raison de plusieurs facteurs, notamment les coûts de développement et les rendements exigés par le privé, les intérêts dans un tel projet étant bien différents pour la ville que pour le promoteur. Les secteurs de Lauzon, St-Nicolas et Charny sont notamment ciblés et priorisés pour y réaliser de tels développements.

Périphérie

En s'éloignant des centres, on remarque que quelques municipalités profitent de la hausse des prix à Québec et Lévis. Des secteurs comme Donnacona, Ste-Catherine-de-la-Jacques-Cartier, St-Apollinaire et même St-Isidore commencent à voir la demande augmenter pour leurs emplacements industriels, après plusieurs années de stagnation. Bien qu'en hausse, cette demande demeure toutefois nettement moindre que dans les grands centres. Les terrains situés dans ces municipalités s'adressent souvent à des entreprises de petit gabarit ou en démarrage, et les prix y sont encore très abordables, souvent à moins d'un dollar le pied carré.





La périphérie fera toujours face à des problèmes d'accessibilité et de proximité de main d'œuvre. Par contre, les faibles taux de taxation et l'augmentation du prix des terrains à Québec et Lévis seront certainement au cœur des discussions de relocalisation des entreprises au cours des prochaines années.

Il sera intéressant de voir comment le marché de l'emploi se comportera en 2012. Bien que les derniers mois inspirent une crainte pour certains, les analystes semblent confiants qu'il n'y aura pas de crise majeure de l'emploi dans la région. La diminution de l'offre et la poursuite d'une économie relativement bonne devraient continuer d'alimenter la pénurie de terrains dans la région de Québec pour encore plusieurs mois.



Par **Steve Cassidy, É.A., associé**

En collaboration avec toute l'équipe de DeRico Experts-Conseils

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



**PORTRAIT DE
VOS VALEURS**