

ÉVOLUTION URBAINE DU SECTEUR LÉBOURGNEUF



LEBOURGNEUF EN TROIS TEMPS

Le secteur Lebourgneuf a connu un essor rapide et son histoire est marquée par trois tournants majeurs

1974

Afin de contrer l'exode de ses résidents vers les banlieues, et ainsi préserver son poids démographique dans l'agglomération, la Ville de Québec annexe en 1974 les banlieues de Duberger, Les Saules, Neufchâtel et Charlesbourg-Ouest. La Ville crée le tout nouveau quartier Lebourgneuf, contractant les noms Charlesbourg et Neufchâtel.

1981

En 1981, le promoteur Marcel Adams construit un vaste centre commercial, Les Galeries de la Capitale, sur un site essentiellement entouré de champs. Cette décision audacieuse et risquée à l'époque, se releva être un moment décisif du secteur Lebourgneuf. Combiné à une mesure d'allègement fiscal pour inciter la construction, ayant pour effet de faire exploser le volume de mises en chantier jusqu'au début des années 90. C'est d'ailleurs durant cette période que les premiers édifices du Complexe de la Capitale furent érigés; la phase 1 en 1988, les phases 2 et 3 successivement en 1989 et la phase 4 en 1991.

2006

La Ville de Québec entreprend de prolonger l'autoroute Robert-Bourassa au nord du boulevard Lebourgneuf et d'en faire un boulevard urbain. S'en est suivi un boom d'une ampleur équivalente à celle observée suite à l'implantation des Galeries, avec l'implantation de nombreux projets multirésidentiels et de commerces le long du tout nouveau boulevard. Depuis le prolongement de l'autoroute, c'est plus de 6 000 nouvelles unités d'habitation qui ont été construites.

LEBOURGNEUF : UN PÔLE D'AFFAIRES INCONTOURNABLE

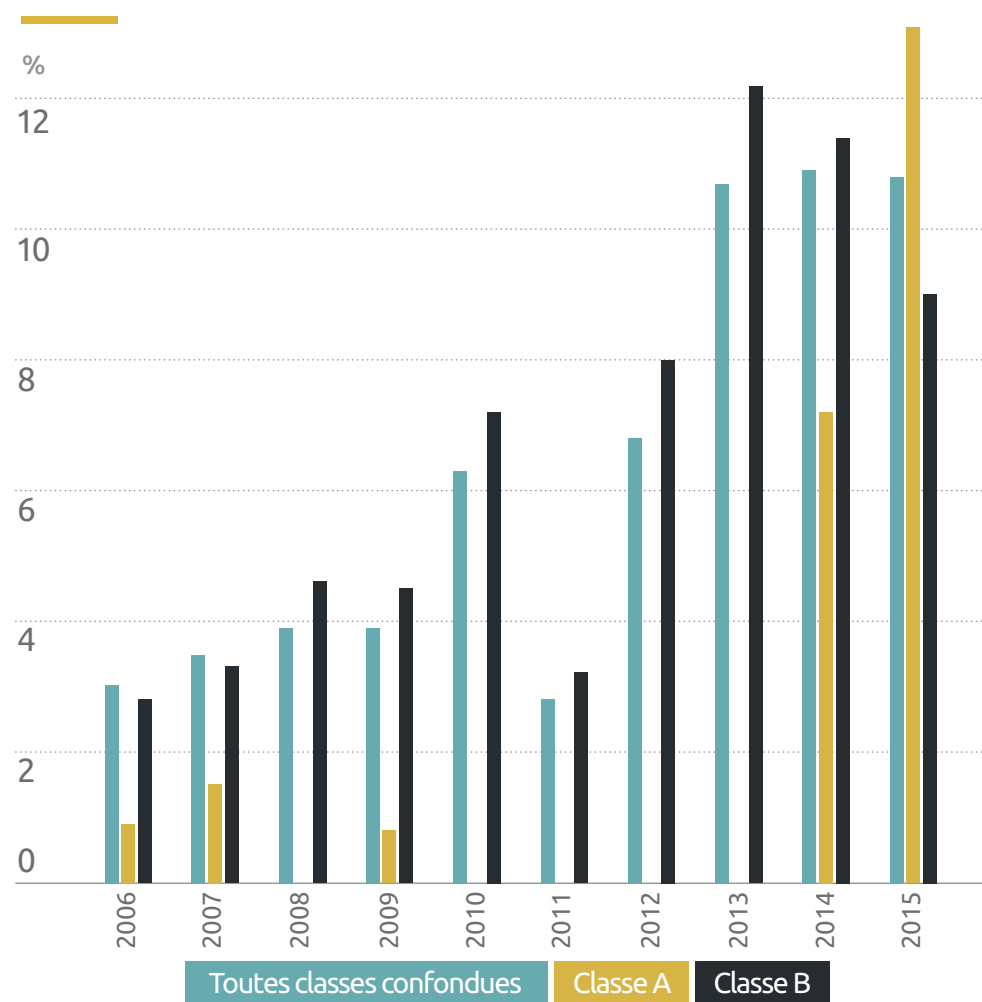
Si Lebourgneuf est un quartier résidentiel jeune et vivant, offrant une qualité de vie sans pareil à ses résidents, il attire aussi les entreprises à la recherche d'espaces de bureaux de qualité, accessibles via les principaux axes routiers de la Capitale et à proximité de tous les services.

Au fil des ans, les promoteurs immobiliers ont construit de nouveaux projets de bureaux adaptés aux besoins des entreprises. Lebourg « neuf » porte d'ailleurs bien son nom, car presque la moitié de la superficie locative totale de bureaux du secteur, soit près de 2,3 M de pi.ca., est de construction récente, soit années 2000 ou après. Ce secteur en demande est en croissance, tant au niveau de l'inventaire locatif total que de la superficie des locaux occupés. L'activité de construction soutenue fait en sorte que plusieurs locaux de qualité sont encore disponibles.

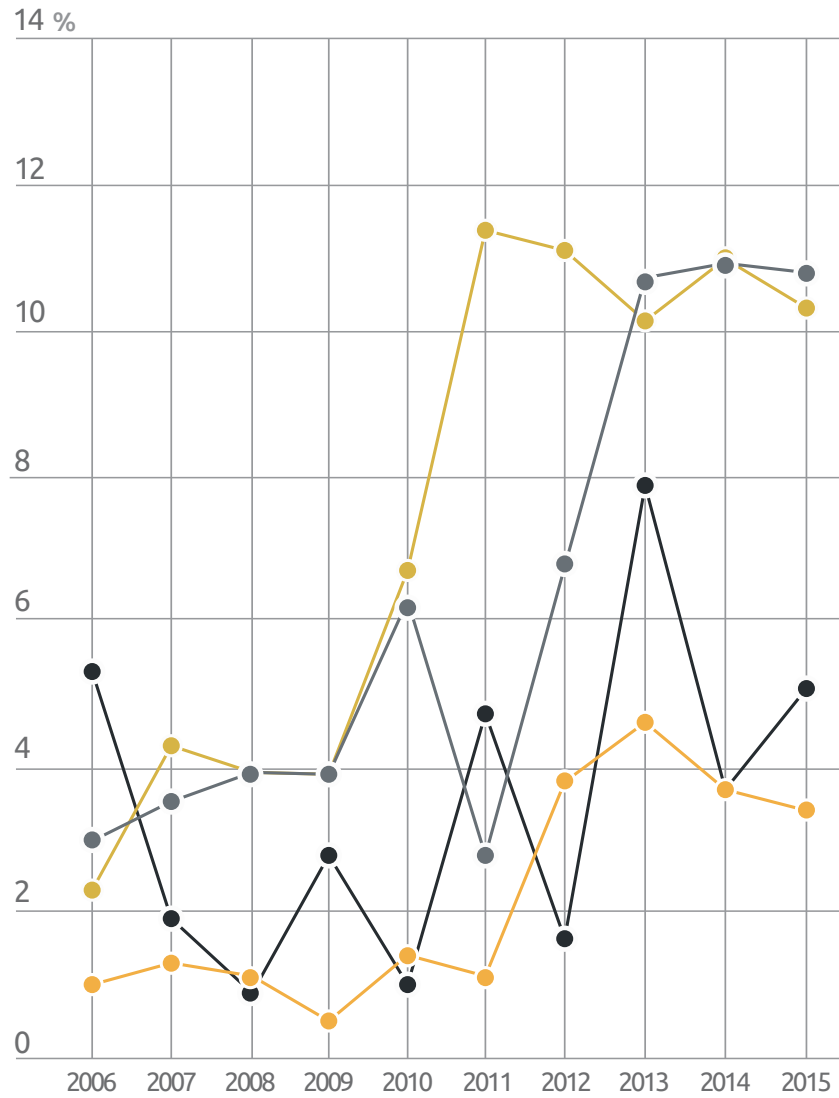
LEBOURGNEUF, EN CHIFFRES

Sachant que Lebourgneuf ne compte que trois immeubles de bureaux de classe A, une vacance extraordinaire chez l'un d'entre eux aura inévitablement un impact notable sur la moyenne. Bref, la hausse d'inoccupation de 13 % constatée entre 2013 et 2015 peut sembler élevée, mais dans les faits, ce ne sont qu'approximativement 50 000 pieds carrés qui étaient vacants en date du premier trimestre 2015. Il est à prévoir que le taux d'inoccupation de cette catégorie d'actif diminue au 2^{ème} trimestre car 11 000 pieds carrés récemment été absorbés au sein du Complexe de la Capitale phase 5. On dénote également une hausse importante du taux de vacance pour les immeubles de catégorie B entre 2011 et 2013, mais soulignons que durant cette même période, la livraison consécutive de plusieurs projets a grandement augmenté le volume total de l'inventaire. On perçoit d'ailleurs un repli du taux d'inoccupation depuis, témoignant d'une bonne absorption.

ÉVOLUTION DE L'INNOCCUPATION À LEBOURGNEUF



ÉVOLUTION DE L'INNOCCUPATION DES PRINCIPAUX PÔLES

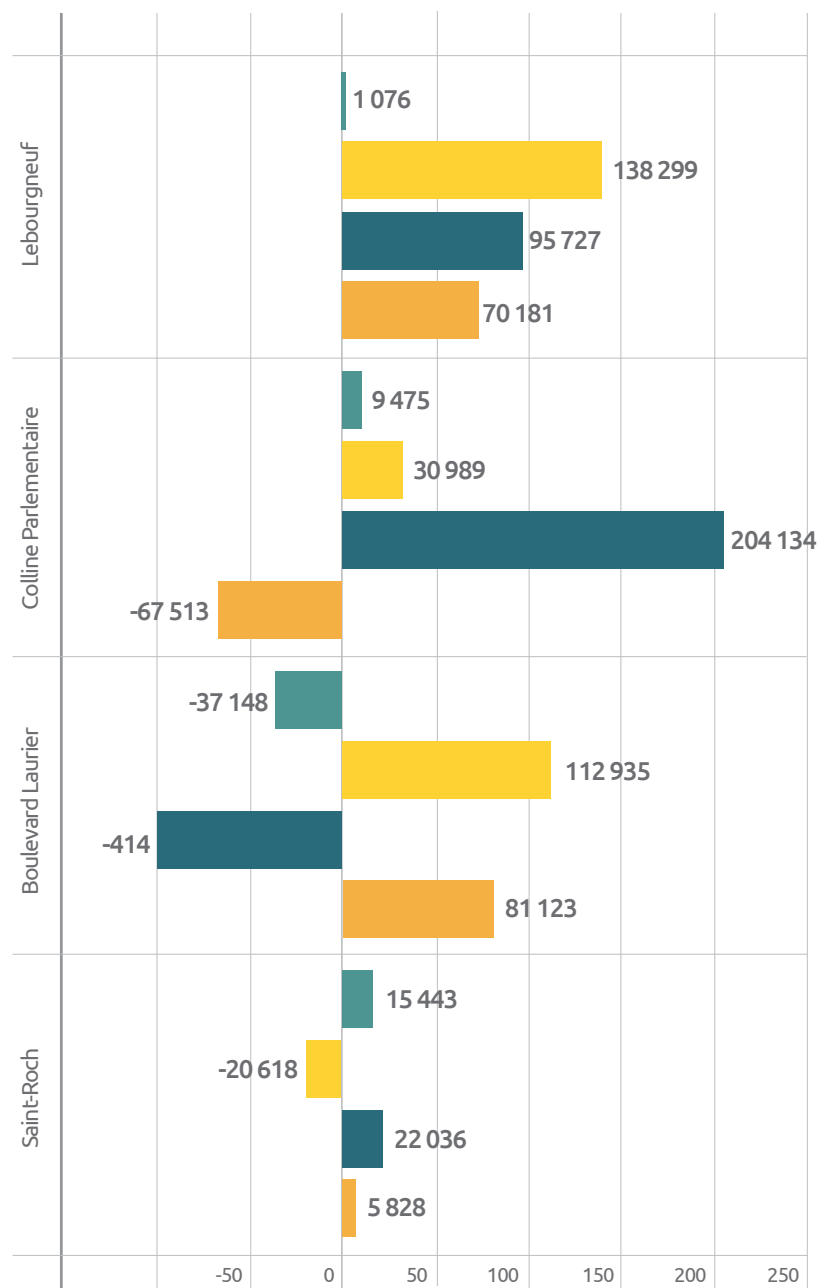


● Saint-Roch ● Boulevard Laurier ● Colline Parlementaire ● Lebourgneuf

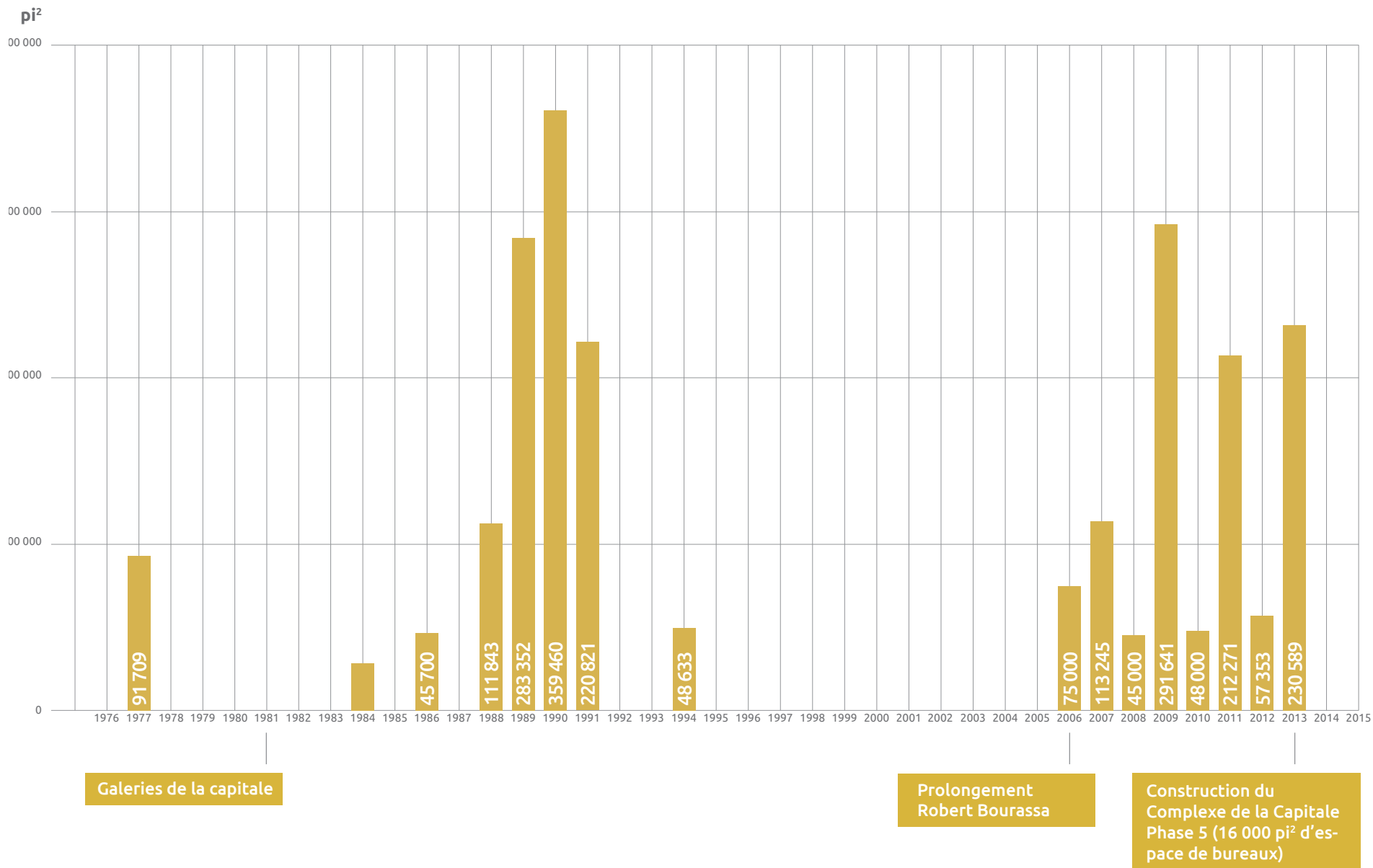


**VARIATION
DE L'ESPACE
OCCUPÉ PAR
SOUS-SECTEUR
MARCHÉ
DE QUÉBEC**

Lebourgneuf a bénéficié, au cours des dernières années, des plus importantes variations positives de ses espaces occupés à l'échelle de la RMR. Indéniablement, il s'agit d'un secteur en demande, et plusieurs entreprises font et ont fait le choix d'aller s'y installer. Ce qui est d'autant plus intéressant, c'est que malgré tout, Lebourgneuf dispose toujours d'espaces récents à louer.



LEBOURGNEUF - HISTORIQUE DE L'ACTIVITÉ DE CONSTRUCTION D'IMMEUBLES DE BUREAUX

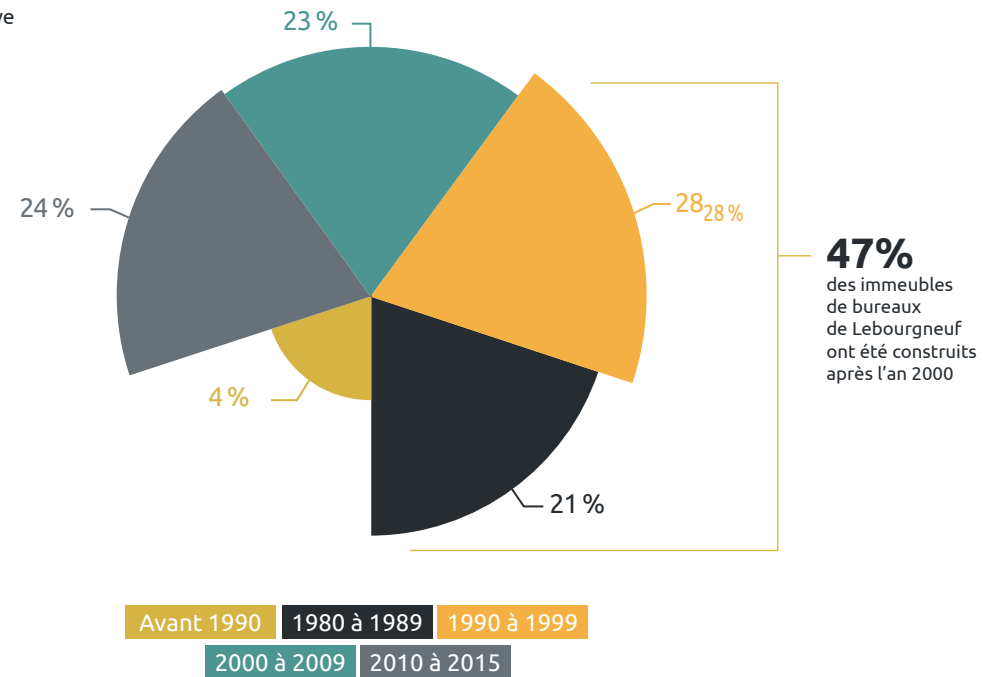
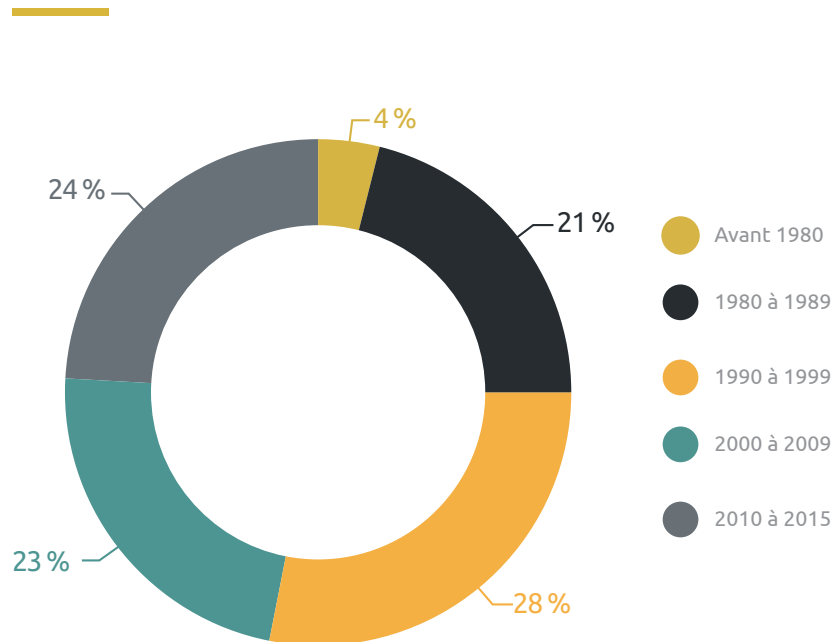


RÉPARTITION DE L'INVENTAIRE DES IMMEUBLES DE LEBOURGNEUF SELON L'ÂGE

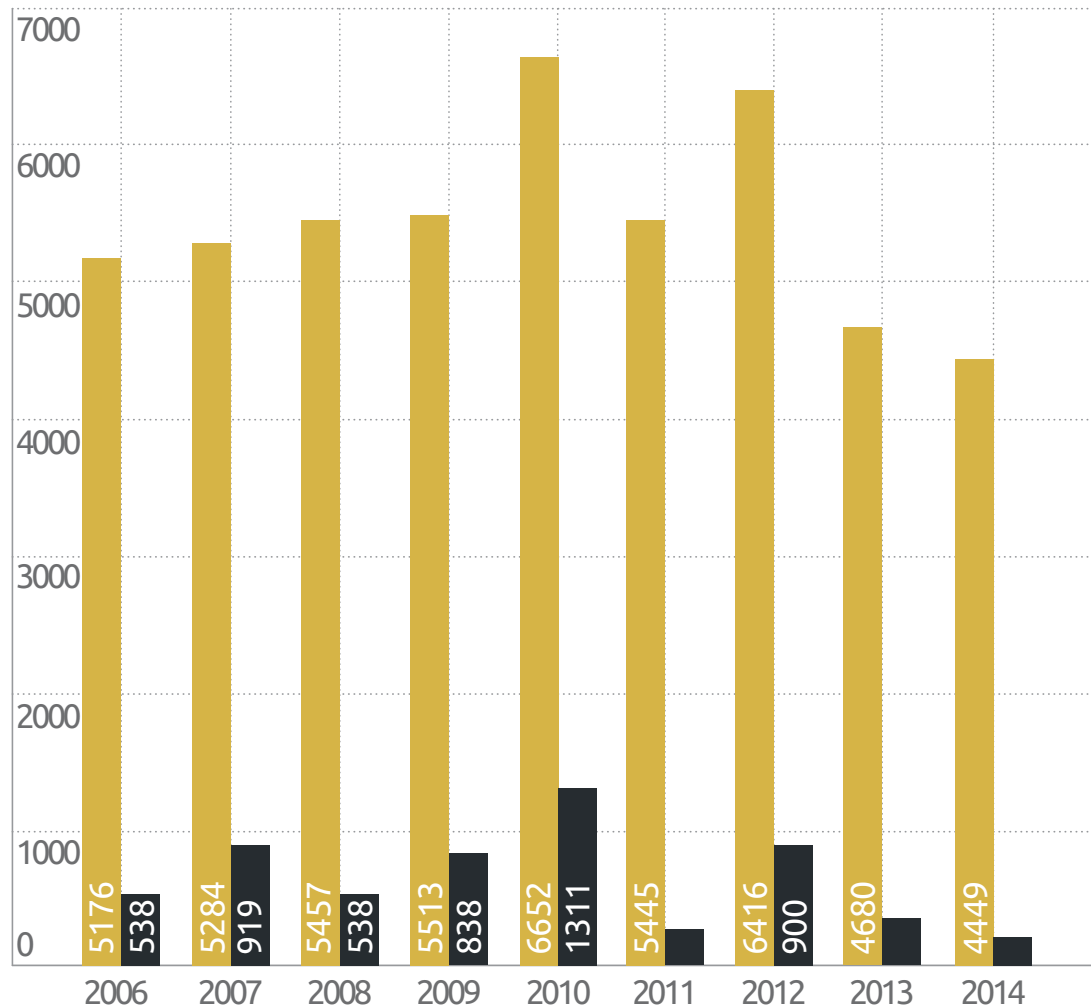
Année de construction	Quantité d'immeubles construits	Répartitions (%)	Superficie construite (pi2)	Répartitions (%)
Avant 1980	2	6%	91,709	4%
1980 à 1989	10	29%	468,595	21%
1990 à 1999	10	29%	628,914	28%
2000 à 2009	6	17%	524,886	23%
2010 à 2015	7	20%	548, 213	24%

RÉPARTITION DE LA SUPERFICIE CONSTRuite À LEBOURGNEUF SELON L'ÂGE DES IMMEUBLES

Le secteur s'est énormément développé concernant les immeubles de bureaux depuis le début des années 2000. Lebourg « neuf » porte d'ailleurs bien son nom, car 47 % de la superficie locative totale du secteur, soit près de 2,3 M de pieds carrés, affichent moins de 10 ans d'âge.



MISES EN CHANTIER RÉSIDENTIELLES



Mise en chantier - RMR de Québec

Mise en chantier Lebourgneuf

Mentionnons que depuis près de 10 ans maintenant, les mises en chantier résidentielles à Lebourgneuf représentent en moyenne 10 % des constructions totales observées dans la RMR de Québec. Indicateur d'un engouement certain pour le secteur. Quelques chiffres : les prix de vente moyens des copropriétés sont de l'ordre de 250 \$ à 300 \$/pi² pour des unités d'une superficie moyenne avoisinant les 1 100 pieds carrés, alors que pour les appartements neufs en location, les loyers observés varient généralement de 1 150 \$ à 1 350 \$/mois pour une superficie moyenne équivalente, soit entre 1,05 \$ et 1,25 \$/pi²/mois.