



Infolettre DREC

Printemps 2015

DeRico Experts-Conseils S.E.N.C. est soucieux de vous tenir informés de l'actualité du marché immobilier à Québec en publiant une infolettre périodique qui traite de différents thèmes.

Le marché hôtelier du boulevard Laurier : la suite

À l'automne 2010, nous avons rédigé une infolettre où nous faisons état du marché hôtelier du boulevard Laurier et où nous tentions de prédire la tendance du marché suite à la disparition de l'Auberge des Gouverneurs et du Motel Abitation, qui totalisaient 470 chambres.

Petit retour sur 2010 : la fermeture de l'Auberge des Gouverneurs, avec ses plus de 60 000 nuitées vendues annuellement, représentait une manne pour les hôteliers du secteur qui y voyaient une occasion de récupérer des parts de marché. La disparition de l'hôtel représentait une baisse de 19 % de l'offre du plateau de Ste-Foy et de 14 % de l'ensemble du secteur Ouest (Ste-Foy/Cap-Rouge/L'Ancienne-Lorette). L'année 2009 avait été désastreuse, avec un taux d'occupation moyen global de 57,2 %, alors que la moyenne des six années précédentes était de 60,6 %. En 2010 on assistait à un certain redressement de situation, mais encore loin des performances exceptionnelles de 2008.

Cette situation, jumelée à une économie locale performante et une vigueur du marché immobilier sans précédent, nous avait amenés à prévoir une hausse significative du taux d'occupation des hôtels du secteur. Or, quatre ans plus tard, qu'en est-il?





L'hébergement dans la région de Québec a plutôt stagné depuis quelques années. Tant les taux d'occupation que le niveau de la nuitée moyenne sont stables, faisant en sorte que les RevPar (Revenu par chambre disponible) peinent à suivre l'inflation. Le secteur de Ste-Foy n'a pas fait exception à cette règle, comme en fait foi le tableau suivant :

Taux d'occupation, nuitée moyenne et RevPar par secteur				
Catégorie	Année	Ouest de Québec (Ste-Foy-Sillery-Cap-Rouge, St-Augustin, L'Ancienne-Lorette)		
		%	\$	RevPar
40 à 199 chambres	2007	62,4%	102,26 \$	63,81 \$
	2008	67,1%	109,53 \$	73,49 \$
	2009	59,5%	104,53 \$	62,20 \$
	2010	63,1%	106,97 \$	67,50 \$
	2011	65,0%	109,52 \$	71,19 \$
	2012	64,2%	109,91 \$	70,56 \$
	2013	62,5%	111,29 \$	69,56 \$
	2014	64,8%	112,68 \$	73,02 \$
200 chambres et plus	2007	63,5%	100,90 \$	64,07 \$
	2008	66,0%	108,98 \$	71,93 \$
	2009	56,2%	103,50 \$	58,17 \$
	2010	56,4%	106,34 \$	59,98 \$
	2011	57,9%	115,37 \$	66,80 \$
	2012	59,6%	118,18 \$	70,44 \$
	2013	58,5%	119,57 \$	69,95 \$
	2014	60,2%	120,89 \$	72,78 \$
Ensemble	2007	61,2%	100,12 \$	61,27 \$
	2008	65,0%	107,28 \$	69,73 \$
	2009	57,2%	102,26 \$	58,49 \$
	2010	59,6%	104,78 \$	62,45 \$
	2011	61,3%	108,92 \$	66,77 \$
	2012	61,1%	110,66 \$	67,61 \$
	2013	59,8%	112,19 \$	67,09 \$
	2014	61,5%	113,55 \$	69,83 \$

Source : OTQ

**PORTRAIT DE
VOS VALEURS**





La faiblesse du dollar américain a fait en sorte que de plus en plus de Québécois ont traversé les frontières pour les vacances, le tout jumelé à des Américains voyageant moins en raison de la crise économique qui a sévi de 2009 à 2013.

Le tableau de la page précédente nous permet de constater que les nuitées de l'Auberge des Gouverneurs ont été absorbées en 2011 et qu'aucune nouvelle demande n'a été créée depuis. Pire encore, environ 714 000 nuitées ont été vendues annuellement en moyenne entre 2011 et 2013 dans le secteur Ouest, alors qu'on en comptait 730 000 en 2009, année touristique de misère rappelons-le, et 747 000 en 2010. De plus, le niveau du tarif moyen n'a pas connu d'essor important (9,7 % sur 4 ans), preuve du manque de vigueur du marché et du fait que la concurrence est encore omniprésente. L'année 2014 a affiché une hausse du RevPar de 4,0 % pour le secteur, ce qui n'est rien pour crier victoire, car les premiers mois de 2015 affichent des baisses. Les derniers mois marquent la fin de la parité de notre devise avec le dollar américain, ce qui pourrait changer la donne touristique et assurer un plus grand achalandage de la part de nos voisins du sud.

Ces rendements mitigés nous poussent à nous demander à quoi ressemblerait le marché s'il n'y avait pas eu de fermetures...



**PORTRAIT DE
VOS VALEURS**



En 2010, votre humble serviteur écrivait que « ...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. » À l'époque, l'activité sur le boulevard Laurier était bouillonnante, mais les choses se sont un peu calmées depuis. Certains projets majeurs sont en suspens, plusieurs restaurateurs sont en difficulté et l'économie tourne au ralenti. En 2010, plusieurs voyaient dans leur boule de cristal une hausse des taux d'occupation et même la venue d'une bannière majeure sur le boulevard Laurier, ce qui ne s'est jamais concrétisé. Et heureusement. Parions que les boules de cristal resteront dans les tiroirs en dépit de la fermeture de l'Hôtel L'Ozone, mais l'annonce de la construction d'une tour de plus de 50 étages à l'entrée des ponts pourrait raviver la volonté de voir une nouvelle bannière s'installer, même si l'achalandage des dernières années n'a pas été à la hauteur des attentes.



Par **Steve Cassidy, É.A., associé**

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

DeRico 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.

www.drec.ca

**PORTRAIT DE
VOS VALEURS**

