



Raymond Chabot
Grant Thornton

L'instinct de la croissance^{MC}



Rapport de consultation

SOCIÉTÉ QUÉBÉCOISE DES INFRASTRUCTURES

**VÉRIFICATION DES BAUX DE BUREAUX SOUS
LA GESTION DE LA SOCIÉTÉ QUÉBÉCOISE DES
INFRASTRUCTURES**



Raymond Chabot Grant Thornton

L'instinct de la croissance^{MC}

Le 28 mars 2017

Maître Deny Bergeron
Direction des affaires juridiques
Société québécoise des infrastructures
1075, rue de l'Amérique Française
Étage 1
Québec (Québec), G1R 5P8

Consultation immobilière

Raymond Chabot Grant Thornton & Cie
S.E.N.C.R.L.
Bureau 2000
Tour de la Banque Nationale
600, rue De La Gauchetière Ouest
Montréal (Québec) H3B 4L8

Téléphone : 514 878-2691
Télécopieur : 514 878-2127
www.rcgt.com

Objet : Vérification des baux de bureaux sous la gestion de la Société québécoise des infrastructures
Notre dossier numéro : 218421-034

Maître,

Dans le cadre du contrat de services professionnels qui nous a été confié, nous sommes heureux de vous transmettre ce rapport de consultation sur le sujet mentionné ci-dessus. Il s'agit d'un rapport faisant état de nos principales constatations sur le portefeuille des baux sous la gestion de la Société québécoise des infrastructures, en vigueur au 30 novembre 2016 et portant sur des bâtiments de bureaux.

N'hésitez pas à communiquer avec nous pour toute question relative à ce dossier.

Veillez agréer, Maître, nos salutations les plus distinguées.

RAYMOND CHABOT GRANT THORNTON & CIE

Benoît Egan, É.A., AACI, P. App.
Associé-conseil

Table des matières

	Page
SOMMAIRE EXÉCUTIF	I
1. CONTEXTE	1
1.1 Objet du livrable.....	1
1.2 Commentaires généraux sur le marché de la location de bureaux.....	1
2. MÉTHODOLOGIE	3
2.1 Présentation générale	3
2.2 Baux de la Société québécoise des infrastructures	5
2.3 Base de données de la Société québécois des infrastructures	5
2.4 Retrait de l'inventaire	8
2.5 Révision des baux par échantillonnage.....	10
3. PORTEFEUILLE DE LA SOCIÉTÉ QUÉBÉCOISE DES INFRASTRUCTURES	11
3.1 Portefeuille de baux sous la gestion de la SQI.....	11
3.2 Données descriptives sur l'inventaire révisé par RCGT.....	13
4. BAIL TYPE DE LA SOCIÉTÉ QUÉBÉCOISE DES INFRASTRUCTURES.....	21
4.1 Description du bail type	21
4.2 Données du bail abrégé type	23
5. CLAUSES PARTICULIÈRES DES BAUX.....	24
6. PARAMÈTRES DU MARCHÉ IMMOBILIER.....	25
6.1 Loyers nets effectifs et des frais d'exploitation selon les conditions du marché ...	25
6.2 Grand blocs dans la région de Montréal et dans la région de Québec.....	26
7. ANALYSE COMPARATIVE DES LOYERS ET CONDITIONS DU MARCHÉ IMMOBILIER 2016.....	27
7.1 Explication des ajustements apportés à la base de données	27
7.2 Analyse comparative	28
7.2.1 Analyse comparative par classe d'actifs	29
7.2.2 Commentaires sur l'analyse comparative	31
7.2.3 Ajustements préétablis aux baux sous gestion	33
8. CONCLUSION	34
9. CONDITIONS LIMITATIVES.....	36
ANNEXE 1 Terminologie — Bâtiments de bureaux	
ANNEXE 2 Identification des immeubles exclus du mandat de RCGT	

Tableaux

	Page
Tableau 2-1 – Matrice des critères d’analyse	6
Tableau 2-2 – Immeubles exclus du mandat de RCGT	8
Tableau 3-1 – Description sommaire de tous les baux sous la gestion de la SQI, des baux inclus et exclus dans l’analyse de RCGT	11
Tableau 3-2 – Description sommaire de tous les baux sous la gestion de la SQI, les baux inclus et exclus dans l’analyse de RCGT	12
Tableau 3-3 – Nombre de bâtiments sélectionnés en fonction de la date de la première entente d’occupation	14
Tableau 3-4 – Nombre de baux sélectionnés en fonction de la date de la première entente d’occupation	15
Tableau 3-5 – Durée d’occupation pour les baux sélectionnés en fonction de la date de la première entente d’occupation (en années)	16
Tableau 3-6 – Aire des lieux loués pour les baux sélectionnés en fonction de la date de la première entente d’occupation	17
Tableau 3-7 – Loyers annuels redressés pour les baux sélectionnés (novembre 2016) en fonction de la date de la première entente d’occupation	18
Tableau 3-8 – Loyers annuels moyens redressés pour les baux sélectionnés (novembre 2016) en fonction de la date de la première entente d’occupation	19
Tableau 3-9 – Sommaire des indicateurs pour les baux sélectionnés (novembre 2016)	20
Tableau 6-1 – Ajustement aux loyers nets effectifs du marché	26
Tableau 7-1 – Loyer mensuel des places de stationnement	28
Tableau 7-2 – Analyse comparative Classe Prestige	29
Tableau 7-3 – Analyse comparative Classe A	29
Tableau 7-4 – Analyse comparative Classe B	30
Tableau 7-5 – Analyse comparative Classe C	30
Tableau 7-6 – Analyse comparative des immeubles à usage commercial	31
Tableau 7-7 – Compilation des écarts de loyers supérieurs aux critères selon l’approche de portefeuille ou de masse	32
Tableau 7-8 – Constats et commentaires	33
Tableau 8-1 – Constats sur l’ensemble des baux révisés par RCGT	34

SOMMAIRE EXÉCUTIF

Le portefeuille de baux sous la gestion de la Société québécoise des infrastructures (SQI) comprend plusieurs types d'immeubles dont la majorité est constituée de bâtiments de bureaux.

Prestation de services professionnels

Le travail d'expertise et d'analyse octroyé à Raymond Chabot Grant Thornton (RCGT) porte uniquement sur les bâtiments de bureaux. Le contrat de services professionnels comprend deux volets :

- Une analyse des conditions monétaires des baux en vigueur au 30 novembre 2016 pour des bâtiments de bureaux comparativement aux données du marché;
- Une analyse du libellé des baux avec des conditions particulières et non conformes aux pratiques du marché immobilier dans son ensemble.

Le mandat confié à RCGT exclut trois immeubles (impliquant quatre baux) qui ont été l'objet d'une cession bail en 2008 dont les transactions sont sous étude par le Vérificateur général du Québec (VGQ). L'analyse de ces baux ne peut se faire sans étudier les transactions dans leur intégralité.

Les autres baux exclus de l'analyse RCGT portent sur différents actifs qui sont principalement des immeubles spécialisés (postes de la Sûreté du Québec, palais de justice) sans donnée comparable sur le marché immobilier et diverses catégories de bâtiments, autres que des bâtiments de bureaux.

Ainsi sur 848 baux sous la gestion de la SQI, l'analyse porte sur 602 baux et nous concluons comme suit au terme des travaux d'expertise réalisés :

- La grande majorité des 602 baux sous la gestion de la SQI et révisés par Raymond Chabot Grant Thornton (RCGT) sont aux conditions du marché;
- Sur l'ensemble du portefeuille étudié par RCGT (soit 602 baux pour une aire locative de 1 107 734 m²), les loyers nets effectifs (ou loyers réels) plus les frais d'exploitation sont inférieurs de 5,3 % aux conditions du marché, représentant un écart favorable annuel de 13 566 689 \$;
- Pour l'ensemble des baux sous la gestion de la SQI, moins de 1 % des aires locatives sont dans des bâtiments de Classe Prestige; 28 % des aires locatives sont dans des bâtiments de Classe A; 61 % des aires locatives sont dans des bâtiments de Classe B; 6 % des aires locatives sont dans des bâtiments de Classe C; 4 % des aires locatives sont dans des bâtiments à usage commercial;
- Avec l'approche de masse ou de portefeuille utilisée aux fins de la présente expertise, un écart inférieur à +10 % et 10 000 \$ par année est jugé acceptable;
- Bien que les loyers payés par la SQI sont dans l'ensemble conformes aux conditions du marché ou en deçà, 74 baux ont suscité des questionnements en cours de réalisation du mandat. Ils représentent 2,7 % des loyers totaux redressés et révisés par RCGT;

- Pour ces baux ayant suscité un questionnement, toutes les réponses obtenues sur les écarts significatifs entre le loyer contractuel et le loyer marchand ont été jugées satisfaisantes et adéquates pour expliquer les écarts monétaires identifiés;
- Pour la presque totalité du portefeuille, le bail type de la SQI est employé;
- RCGT a révisé le contenu de 121 baux et aucune clause inhabituelle par rapport aux conditions du marché et ayant une incidence financière importante a été identifiée, hormis quelques exceptions;
- Pour ces exceptions, toutes les réponses justificatives ont été obtenues de la SQI et jugées satisfaisantes afin de qualifier les exceptions constatées dans le libellé de certains baux.

Approches pour contracter les baux

La SQI contracte généralement ses baux selon deux options :

- Obtention de soumissions à la suite d'un appel d'offres public;
- Négociation de gré à gré, avec étude de marché dans les secteurs concernés, pour les ententes qui concernent en grande partie des renouvellements de baux.

Description du portefeuille de baux sous la gestion de la SQI

Le tableau de la page suivante résume l'ensemble des baux sous la gestion de la SQI, les baux inclus et ceux exclus de l'analyse de RCGT, le tout groupé par directions immobilières.

La portion du portefeuille des baux sous la gestion de la SQI révisés par RCGT a les caractéristiques suivantes :

- 481 bâtiments;
- 602 baux, représentant 88,7 % de la valeur annuelle des baux, excluant les quatre baux faisant partie du mandat confié au VGQ;
- Durée des baux de 5 à 10 ans, sauf quelques exceptions;
- Une aire locative de 1 107 734 mètres carrés;
- Un loyer annuel total, excluant les loyers de stationnement dans les grands centres urbains, au montant de 243 002 714 \$;
- Des loyers annuels totaux qui varient selon le type de bâtiments et les localisations.

Description sommaire du portefeuille de baux sous la gestion de la SQI

DESCRIPTION SOMMAIRE DE TOUS LES BAUX SOUS LA GESTION DE LA SQI, DES BAUX INCLUS ET EXCLUS DANS L'ANALYSE DE RCGT

	Inventaire total de la SQI			Baux vérifiés par le VGG			Inventaire SQI excluant baux vérifiés par le VGG			Baux autres que bureaux exclus à l'analyse de RCGT			Baux de bureaux inclus à l'analyse de RCGT, excluant baux vérifiés par le VGG			
	Nombre de baux	Aire en m ²	Loyer total	Nombre de baux	Aire en m ²	Loyer total	Nombre de baux	Aire en m ²	Loyer total	Nombre de baux	Aire en m ²	Loyer total	Nombre de baux	Aire en m ²	Loyer total	Loyer total redressé par RCGT (voir note)
2210 DU BAS-ST-ILÉS	83	54 196	8 918 433 \$	83	54 196	8 918 433 \$	17	10 266	1 370 517 \$	66	43 930	7 547 916 \$			7 519 452 \$	
2220 DI SAGUENAY-LAC-SAINT-JEAN, CÔTE-NORD	96	53 972	8 777 703 \$	96	53 972	8 777 703 \$	33	13 857	2 121 680 \$	63	40 115	6 656 023 \$			6 656 023 \$	
2230 DI DE LA MAURICIE ET DU CENTRE-DU-QUÉBEC	51	45 742	7 109 574 \$	51	45 742	7 109 574 \$	19	15 747	2 283 116 \$	32	29 995	4 826 458 \$			4 826 458 \$	
2244 DI DU CENTRE-VILLE DE QUÉBEC	29	224 294	57 178 339 \$	2	47 180	14 976 294 \$	27	177 114	42 202 045 \$	4	4 390	136 941 \$	23	172 724	42 065 103 \$	41 525 853 \$
2254 DI DU SUD DE QUÉBEC	87	336 698	53 572 060 \$	87	336 698	53 572 060 \$	23	85 711	3 671 712 \$	64	250 987	49 900 348 \$			49 523 997 \$	
2264 DI DU NORD DE QUÉBEC	51	99 763	16 936 027 \$	51	99 763	16 936 027 \$	13	27 935	3 365 586 \$	38	71 828	13 570 441 \$			13 412 041 \$	
2316 DI DU CENTRE-VILLE DE MONTRÉAL	84	289 080	85 594 499 \$	2	46 455	16 483 337 \$	82	242 626	69 111 162 \$	8	17 687	2 408 312 \$	74	224 938	66 702 850 \$	66 184 985 \$
2326 DI DU SUD ET DE L'EST DE MONTRÉAL	72	151 360	27 728 466 \$	72	151 360	27 728 466 \$	17	43 265	7 137 724 \$	55	108 096	20 590 743 \$			20 762 121 \$	
2336 et 2338 (sate lites) DI DU NORD DE MONTRÉAL	93	136 495	18 936 705 \$	93	136 495	18 936 705 \$	27	66 565	3 533 127 \$	66	69 931	15 403 578 \$			15 228 665 \$	
2370 DI DE L'ESTRIE ET DE LA MONTRÉGIE	73	50 707	9 442 329 \$	73	50 707	9 442 329 \$	25	7 673	1 663 574 \$	48	43 034	7 778 754 \$			7 831 135 \$	
2380 DI DE L'OUTAOUAIS	31	26 262	4 832 039 \$	31	26 262	4 832 039 \$	11	11 015	1 656 079 \$	20	15 247	3 175 960 \$			3 065 260 \$	
2390 DI ABITIBI-TÉMISCAMINGUE, NORD-DU-QUÉBEC	98	57 005	8 264 647 \$	98	57 005	8 264 647 \$	45	20 095	1 797 904 \$	53	36 910	6 466 743 \$			6 466 743 \$	
Total général	848	1 525 575	307 290 821 \$	4	93 635	31 459 631 \$	844	1 431 940	275 831 190 \$	242	324 206	31 146 271 \$	602	1 107 734	244 684 918 \$	243 002 714 \$
									Prorata de l'aire ou du loyer total							
									28,7 %							
									22,6 %							
									11,3 %							
									71,3 %							
									77,4 %							
									88,7 %							

Note : Le loyer total redressé par RCGT tient compte de redressements pour stationnements et pour travaux payés par la SQI amortis sur la période résiduelle de bail.

Le tableau suivant présente les principaux indicateurs du portefeuille des baux sélectionnés par directions immobilières.

SOMMAIRE DES INDICATEURS DES BAUX SÉLECTIONNÉS (NOVEMBRE 2016)

Sommaire	2210 DU BAS-ST-LAURENT ET GASPÉSIE-ÎLES	2220 DU SAGUÉWAY-LAC-SAINT-JEAN, CÔTE-NORD	2230 DE LA MAURICIE ET DU CENTRE-DU QUÉBEC	2244 DU CENTRE-VILLE DE QUÉBEC	2254 DU SUD DE QUÉBEC	2264 DU NORD DE QUÉBEC	2316 DU CENTRE-VILLE DE MONTRÉAL	2326 DU SUD ET DE L'EST DE MONTRÉAL	2336 et 2338 (satellites) DU NORD DE MONTRÉAL	2370 DE L'ESTRIE ET DE LA MONTRÉGIE	2380 DE L'OUTAOUAIS	2390 DE ABITIBI-TÉMISCAMINGUE, NORD-DU QUÉBEC	Total
Nombre de bâtiments	57	54	29	15	55	26	52	47	53	39	15	39	481
Répartition nombre de bâtiments	11,9 %	11,2 %	6,0 %	3,1 %	11,4 %	5,4 %	10,8 %	9,8 %	11,0 %	8,1 %	3,1 %	8,1 %	100,0 %
Nombre de baux	66	63	32	23	64	38	74	55	66	48	20	53	602
Répartition nombre de baux	11,0 %	10,5 %	5,3 %	3,8 %	10,6 %	6,3 %	12,3 %	9,1 %	11,0 %	8,0 %	3,3 %	8,8 %	100,0 %
Durée moyenne des baux	5,8	6,1	5,5	10,8	6,6	6,0	6,6	5,9	5,8	5,5	4,3	5,6	6,1
Aire des lieux loués	43 930	40 115	29 995	172 724	250 987	71 828	224 938	108 096	43 034	69 931	15 247	36 910	1 107 734
Répartition aire totale	4,0 %	3,6 %	2,7 %	15,6 %	22,7 %	6,5 %	20,3 %	9,8 %	3,9 %	6,3 %	1,4 %	3,3 %	100,0 %
Loyer total payé par an	7 519 452 \$	6 656 023 \$	4 826 458 \$	41 525 853 \$	49 523 997 \$	13 412 041 \$	66 184 965 \$	20 762 121 \$	15 228 665 \$	7 831 135 \$	3 065 260 \$	6 466 743 \$	243 002 714 \$
Répartition du loyer total	3,1 %	2,7 %	2,0 %	17,1 %	20,4 %	5,5 %	27,2 %	8,5 %	6,3 %	3,2 %	1,3 %	2,7 %	100,0 %
Loyer moyen total au m ² (2016)	177 \$	161 \$	157 \$	241 \$	179 \$	169 \$	239 \$	207 \$	201 \$	162 \$	200 \$	165 \$	

Méthodologie

Chacun des baux étudiés a fait l'objet d'une approche de masse ou de portefeuille dont la méthodologie est décrite dans le rapport d'expertise.

Afin de ne pas pénaliser la SQI dans ses négociations en cours et à venir, ou avantager tout tiers, le résultat individuel par bail ne peut être dévoilé.

Une matrice des loyers nets effectifs et des frais d'exploitation a été élaborée à partir des données des études du marché des bureaux de Montréal et de Québec publiées par Desjarlais Prévost^{MC}, propriété de RCGT. Pour les autres régions, les paramètres du marché immobilier ont été établis à partir d'enquêtes et de notre connaissance des marchés. L'analyse comparative entre les loyers contractuels et les loyers marchands porte donc sur le loyer total composé du loyer net effectif plus les frais d'exploitation incluant les taxes. Tout comme pour les résultats individuels sur les baux, cette matrice ne peut être divulguée puisque sa publication pourrait procurer un avantage aux tiers et nuire à la stratégie immobilière de la SQI pour ses négociations en cours et futures.

Il s'agit de moyennes et certaines localisations peuvent justifier des écarts par rapport à ces paramètres. Dans les cas où les loyers payés excèdent les données de marché, les ententes de location ont été examinées plus en profondeur afin d'ajuster les loyers au marché retenu, le cas échéant. À titre d'exemple, le loyer marchand a été majoré pour des bâtiments de bureaux neufs de qualité supérieure situés dans des grands centres urbains. Par ailleurs, des ajustements aux loyers nets effectifs du marché ont été appliqués en fonction de l'importance de l'aire des lieux loués par régions et du contexte qui était favorable aux bailleurs ou aux locataires.

Constats sur les données financières (volet 1)

Le tableau suivant décrit de façon sommaire les conclusions des analyses financières compilées, par directions immobilières.

CONSTATS SUR L'ENSEMBLE DES BAUX RÉVISÉS PAR RCGT

Identification	Classe d'actif	Prestige + Classe A + Classe B + Classe C+ Usage commercial				Écart en \$	Écart en %
		Nombre de baux	Aire en m ²	Loyers contractuels annuels excluant les loyers de stationnement	Loyers totaux annuels au marché		
2210 DI DU BAS-ST-LAURENT ET GASPÉSIE-ÎLES		66	43 930	7 519 452 \$	7 955 953 \$	(436 501 \$)	- 5,5 %
2220 DI SAGUENAY-LAC-SAINT-JEAN, CÔTE-NORD		63	40 115	6 656 023 \$	7 437 876 \$	(781 853 \$)	- 10,5 %
2230 DI DE LA MAURICIE ET DU CENTRE-DU-QUÉBEC		32	29 995	4 826 458 \$	5 681 182 \$	(854 724 \$)	- 15,0 %
2244 DI DU CENTRE-VILLE DE QUÉBEC		23	172 724	41 525 853 \$	40 585 064 \$	940 788 \$	+2,3 %
2254 DI DU SUD DE QUÉBEC		64	250 987	49 523 997 \$	51 291 440 \$	(1 767 443 \$)	- 3,4 %
2264 DI DU NORD DE QUÉBEC		38	71 828	13 412 041 \$	14 525 008 \$	(1 112 967 \$)	- 7,7 %
2316 DI DU CENTRE-VILLE DE MONTRÉAL		74	224 938	66 184 965 \$	69 190 586 \$	(3 005 620 \$)	- 4,3 %
2326 DI DU SUD ET DE L'EST DE MONTRÉAL		55	108 096	20 762 121 \$	25 578 810 \$	(4 816 689 \$)	- 18,8 %
2336 et 2338 (satellites) DI DU NORD DE MONTRÉAL		66	69 931	15 228 665 \$	15 140 569 \$	88 096 \$	+0,6 %
2370 DI DE L'ESTRIE ET DE LA MONTÉRÉGIE		48	43 034	7 831 135 \$	8 585 708 \$	(754 573 \$)	- 8,8 %
2380 DI DE L'OUTAOUAIS		20	15 247	3 065 260 \$	3 343 022 \$	(277 761 \$)	- 8,3 %
2390 DI ABITIBI-TÉMISCAMINGUE, NORD-DU-QUÉBEC		53	36 910	6 466 743 \$	7 254 185 \$	(787 442 \$)	- 10,9 %
Total général		602	1 107 734	243 002 714 \$	256 569 403 \$	(13 566 689 \$)	- 5,3 %

L'examen des baux a identifié 74 ententes dont les termes financiers excèdent les conditions du marché, représentant 2,7 % du loyer annuel total redressé et révisé par RCGT. Chacune de ces situations a été investiguée davantage afin de savoir si des conditions particulières ou un contexte spécifique pouvaient justifier de tels écarts. Les réponses obtenues aux questions soulevées ont permis de conclure qu'il s'agissait d'un contexte particulier dans chacun des cas et que la signature de l'entente de location était justifiée.

Constats sur le libellé des baux (volet 2)

Tous les baux de l'inventaire à analyser par RCGT ont été relus par les professionnels de la SQI. En fonction des commentaires formulés par ces derniers, RCGT a procédé à une lecture de 121 baux afin de déterminer si certaines clauses étaient inhabituelles par rapport aux standards de l'industrie.

Quelques-uns des baux révisés contenaient des clauses particulières mais sans incidence financière significative sur l'ensemble du portefeuille étudié. Un bail avait, par contre, une clause particulière. Ce dernier a été signé dans les années quatre-vingt-dix et en vue de stimuler la construction dans un secteur spécifique. Les renseignements obtenus expliquent la présence d'une telle particularité.

1. CONTEXTE

1.1 Objet du livrable

La SQI souhaite obtenir une analyse de ses baux portant sur des immeubles de bureaux afin de déterminer s'ils se comparent aux conditions du marché. Les autres types d'immeubles ont donc été exclus du mandat confié à RCGT.

À la demande de la SQI, plusieurs baux dont le bailleur est une ville, une MRC, une société d'État fédérale ou provinciale pour les espaces autres que de bureaux (postes de la Sûreté du Québec, Palais de justice, centres de transport, etc.) ont été exclus. De plus, les baux dans la région du Grand-Nord ont aussi été exclus de l'analyse compte tenu des particularités de ce marché.

L'octroi d'un mandat à une firme d'experts met en relief la problématique de conflits d'intérêts puisque des experts doivent nécessairement transiger avec plusieurs acteurs dans le domaine immobilier pour maîtriser les paramètres du marché immobilier. Dans l'éventualité où des écarts défavorables significatifs auraient été constatés entre le loyer contractuel et le loyer au marché, des explications devront être fournies par la direction de la SQI pour expliquer le contexte et les éléments justifiant de tels écarts. À défaut d'avoir obtenu les éléments de réponse satisfaisants et si des ententes de location doivent faire l'objet d'analyses plus approfondies et que les bailleurs concernés ont des relations d'affaires (directes ou indirectes) avec RCGT, ces ententes seront exclues de l'analyse.

Dans ce contexte, RCGT a reçu le mandat de réaliser une analyse de l'ensemble des baux des bâtiments de bureaux sous la gestion de la SQI, incluant ceux avec lesquels RCGT a des relations d'affaires directes ou indirectes.

1.2 Commentaires généraux sur le marché de la location de bureaux

Ce rapport fera référence à une terminologie propre à l'industrie immobilière. L'Annexe 1 contient les principales définitions des termes et expressions employés par les intervenants de cette industrie.

Depuis plusieurs années, les intervenants de l'industrie immobilière qualifient le marché des bureaux comme un marché stable avec un historique de croissance faible. Il est toutefois moins sensible aux soubresauts de l'activité économique comparativement aux autres grandes villes canadiennes.

De façon générale, les immeubles hors marché ont majoritairement alimenté les nouvelles constructions dans les grands centres urbains. Par ailleurs, l'ajout d'une nouvelle offre, autant dans les bâtiments compétitifs que dans les bâtiments hors marché, s'est traduit par une délocalisation d'entreprises occupant des espaces locatifs dans des bâtiments existants vers des bâtiments neufs.

La seule exception à ce constat est le secteur de la nouvelle économie et de la haute technologie, qui a connu une croissance de ses effectifs et qui a alimenté la demande de locaux pour des bureaux. Par contre, des programmes généreux d'incitations à la location avaient vu le jour par le passé sur des sites désignés, ce qui a favorisé les nouvelles constructions. Ces programmes sont terminés depuis plusieurs années.

Hormis le secteur de la nouvelle économie et de la haute technologie, la demande de locaux pour des bureaux a donc été faible:

Une telle conjoncture a limité la croissance des loyers. Il faut mentionner que la période de 1995 à 2000 a vu une forte croissance des loyers et des taux d'occupation à la suite de la récession qui a durement frappé le marché des bureaux au début des années quatre-vingt-dix. Toutefois, le début des années 2000 a marqué un tournant dans la progression des loyers selon le marché, alors que le loyer économique pour de nouvelles constructions a connu une hausse soutenue. N'eût été la compression dans les taux de rendement depuis 2008, la valorisation de cette classe d'actifs aurait été moindre.

L'écart entre les loyers marchands et le loyer économique constitue un frein à la nouvelle construction. Les quelques nouvelles constructions ont trouvé preneur grâce à des aménagements plus efficaces et à l'offre de grands blocs d'espaces. Le coût d'occupation par ressource dans des bâtiments neufs devient ainsi comparable au coût d'occupation par ressource dans des bâtiments existants, bien que les loyers y soient supérieurs.

Ces nouveaux bâtiments ne constituent pas la réponse à une demande significative sur le marché. La délocalisation d'entreprises de bâtiments existants vers ces nouveaux bâtiments a alimenté la demande pour ces nouveaux locaux. Cela se traduit donc par une hausse des taux d'inoccupation en général et une stabilité des loyers.

L'ensemble de ces facteurs explique la faible performance du marché des bureaux depuis une dizaine d'années. Seule une perspective de croissance accrue de l'activité économique, se traduisant par une plus forte croissance de l'emploi, pourrait modifier la demande, les taux d'inoccupation et les loyers à l'avenir.

Par ailleurs, la SQI doit composer avec certaines réalités qui lui sont propres. Dans certains grands centres urbains, la SQI occupe de grands blocs d'espaces. La conjoncture immobilière peut être soit favorable aux bailleurs ou soit favorable aux locataires de grands blocs d'espaces, en fonction de l'offre et de la demande. En région ou dans des centres urbains moins importants, l'offre de locaux peut être limitée, ce qui crée une absence d'alternatives et un avantage pour les bailleurs.

Aux fins de la présente analyse, considérer le marché de la location depuis les années 2000 permet donc d'examiner les loyers payés par la SQI en novembre 2016, comme représentatifs du marché au cours des dernières années. De plus, un écart inférieur à + 10 % et 10 000 \$ par année avec les loyers totaux selon le marché est considéré comme acceptable dans le cadre de l'analyse statistique réalisée.

2. MÉTHODOLOGIE

2.1 Présentation générale

L'analyse des conditions financières des baux comparativement aux conditions du marché repose sur une approche de masse ou de portefeuille.

C'est ainsi que les paramètres du marché immobilier retenus pour l'estimation du loyer net effectif sont des moyennes de loyers nets effectifs par classe d'actifs et par régions. Ces moyennes retenues ont été appliquées unilatéralement à toutes les propriétés correspondant aux critères de marché qui ont été identifiés pour chacun des lieux loués.

Concernant l'estimation de tous les frais d'exploitation, incluant les taxes foncières, les paramètres retenus proviennent à la fois de notre connaissance des marchés et d'analyses effectuées à partir du portefeuille de baux sous la gestion de la SQI. Les baux de la SQI prévoient que tous les frais d'exploitation seront à la charge du locataire de sorte que les montants payés correspondent à la réalité du marché.

Une expertise individuelle par site, impliquant la visite des lieux loués, aurait impliqué des délais importants et une enveloppe budgétaire substantielle. L'approche de masse ou de portefeuille permet par contre de développer un diagnostic jugé raisonnable aux fins de la présente expertise.

Dans ce contexte, la prestation de services professionnels repose sur la méthodologie suivante :

1. Élaboration d'une matrice de loyers nets effectifs ou (loyers réels) par régions et par classe d'actifs¹;
2. Ajout de tous les frais d'exploitation aux loyers nets effectifs;
3. Examen du bail type de la SQI (version complète et version abrégée);
4. Identification des baux qui diffèrent du bail type à partir d'une liste soumise par la SQI;
5. Analyse de la liste des baux en location par division immobilière ou territoriale (base de données BX de la SQI);
6. Analyse de la liste des baux en location sur fichier Excel élaborée à partir de la base de données BX;
7. Conversion du fichier Excel fourni par la SQI pour y insérer divers paramètres afin de constituer une base de données permettant d'effectuer des analyses croisées;

¹ Un ajustement à la hausse a été incorporé aux loyers marchands pour des bâtiments neufs dans des villes importantes.

8. Redressements dans la base de données, soit :
 - a. Élimination des loyers payés pour les stationnements inclus dans le loyer de base dans de grands centres urbains;
 - b. Élimination des loyers payés pour l'aménagement des lieux loués à la charge du bailleur et inclus dans le loyer de base;
 - c. Ajout des dépenses d'immobilisations payées par la SQI à titre de dépenses en capital non reflétées dans le loyer de base versé par la SQI;
9. Analyses croisées ou statistiques à partir de divers indicateurs avec les critères d'analyse suivants :
 - a. Par régions;
 - b. Par type d'immeubles et en fonction de la qualité des lieux selon la SQI;
 - c. Par groupes d'âge des baux;
 - d. Etc.
10. Commentaires sur les données statistiques et analyse de la conformité des baux aux conditions du marché;
11. Identification des cas problématiques;
12. Recherche sur les cas problématiques et obtention des explications justifiant des écarts par rapport aux conditions du marché;
13. Transfert à la SQI des cas problématiques — dont les réponses obtenue expliquent les écarts par rapport au marché — du fait que RCGT a des relations d'affaires directes ou indirectes avec certains bailleurs concernés, le cas échéant;
14. Rapport d'expertise comprenant notamment :
 - a. Portée de la prestation de services professionnels;
 - b. Réserves et limitations;
 - c. Caractéristiques du portefeuille immobilier de la SQI;
 - d. Indicateurs financiers;
 - e. Exclusions;
 - f. Constats.

2.2 Baux de la Société québécoise des infrastructures

La SQI emploie habituellement son bail type pour ses ententes de location. Il existe des cas isolés, à savoir :

- Prise en charge de baux signés par des occupants, lesquels baux ont été transférés subséquemment à la SQI;
- Signature du bail type du bailleur pour des localisations spécifiques.

La SQI contracte généralement ses baux selon deux options :

- Obtention de soumissions à la suite d'un appel d'offres public;
- Négociation de gré à gré, avec étude de marché dans les secteurs concernés, pour les ententes qui concernent en grande partie des renouvellements de baux.

La négociation de gré à gré concerne des situations où il y a absence d'offres alternatives; elle est également privilégiée lorsque les besoins des occupants sont particuliers et spécifiques. Selon les informations obtenues, le fait de reloger ailleurs de tels occupants serait plus onéreux.

Pour une bonne proportion des baux, le contrat employé est le bail type de la SQI. Si certaines clauses du bail type sont modifiées, les modifications apparaissent à la clause 12 du bail type usuel ou à la clause 9 du bail type dans sa forme abrégée.

Chacune des directions immobilières de la SQI a fait l'inventaire des clauses de modifications en question pour les inclure à la liste de vérification à compléter par RCGT.

2.3 Base de données de la Société québécoise des infrastructures

La SQI gère son parc immobilier en location à l'aide d'un progiciel de gestion de baux identifié comme « BX ». Selon les informations obtenues, ce progiciel contient les informations de gestion pertinentes pour tous les lieux loués par la SQI, sauf dans les cas suivants :

- Ententes de location sur documents administratifs (DT), pour des locaux loués dont le bail n'est pas signé (bail en préparation, négociation en cours, etc.);
- Certains baux avec des organismes publics.

À partir des informations contenues dans le système de gestion BX et reproduites dans un rapport de gestion identifié « LBX », auxquelles ont été ajoutées les ententes de location sur documents administratifs, une base de données a été confectionnée afin d'extraire les données de la SQI et d'y ajouter d'autres critères d'analyse pertinents aux fins de la présente vérification.

Le tableau suivant décrit les champs et critères d'analyse employés par RCGT :

TABLEAU 2-1 – MATRICE DES CRITÈRES D'ANALYSE

Critères	Description
■ Directions immobilières :	■ 12 directions immobilières.
■ Marchés (régions) :	<ul style="list-style-type: none"> ■ Montréal; ■ Québec; ■ Grandes villes régionales; ■ Régions; ■ Régions éloignées.
■ Secteurs de marché :	<ul style="list-style-type: none"> ■ Montréal : <ul style="list-style-type: none"> • Centre-ville; • Périphérie; • Banlieue. ■ Québec : <ul style="list-style-type: none"> • Axe Laurier Grande-Allée; • Périphérie. ■ Grandes villes régionales : <ul style="list-style-type: none"> • Amos, Val d'Or; • Gatineau; • Saguenay; • Sherbrooke / Granby; • Autres villes. ■ Régions : ■ Régions éloignées.
■ Classes d'actifs :	<ul style="list-style-type: none"> ■ Usage agricole; ■ Classe Prestige ■ Classe A; ■ Classe B; ■ Classe C; ■ Usage commercial; ■ École; ■ Industriel; ■ Non défini; ■ Résidentiel; ■ Stationnement. <div style="border: 1px solid black; border-radius: 15px; padding: 5px; width: fit-content; margin-left: 100px; margin-top: 10px;"> Classes retenues aux fins de la présente expertise </div>
■ Groupes d'aires locatives :	<ul style="list-style-type: none"> ■ 500 mètres carrés et moins; ■ 501 mètres carrés à 5 000 mètres carrés; ■ 5 001 mètres carrés et plus.

Critères	Description
■ Exclusion de l'analyse :	<ul style="list-style-type: none">■ Exclusion – aucun loyer versé, loyer temporaire ou bureau modulaire;■ Exclusion – bail de terrain;■ Exclusion – conservatoire;■ Exclusion – enquête par le VGQ;■ Exclusion – poste SQ;■ Exclusion – pylône, télécoms et divers;■ Exclusion – régions éloignées (Grand Nord);■ Exclusion – servitude;■ Exclusion – bail à Toronto;■ Exclusion – usage principal terrain de stationnement;■ Exclusion – usage résidentiel;■ Exclusion – usage principal à des fins d'entreposage ou atelier;■ Exclusion – loyer forfaitaire SQ en région;■ Exclusion – palais de justice;■ Exclusion – loyer basé sur le financement.

La base de données ainsi constituée avec divers critères d'analyse a nécessité des redressements, dont :

- L'exclusion des loyers de stationnement dans les grands centres urbains inclus dans le loyer total versé;
- L'ajout à la base de données de dépenses en immobilisations engagées par la SQI et non reflétées dans le rapport LBX, lesquelles sont amorties de façon linéaire entre la date de la dépense et l'échéance du bail;
- L'exclusion des aménagements payés par le bailleur et inclus dans le loyer de base, afin de convertir ce loyer net affiché en loyer net effectif.

À partir de cette base de données, divers rapports ont été générés afin de déterminer si les loyers contractuels se comparent aux conditions du marché.

2.4 Retrait de l'inventaire

L'objet du mandat confié à RCGT portant sur les bâtiments de bureaux en location, certains édifices ont été retranchés de l'inventaire d'analyse, tel que figurant au tableau suivant.

TABLEAU 2-2 – IMMEUBLES EXCLUS DU MANDAT DE RCGT

Identification	Nombre de baux
2210 DI DU BAS-ST-LAURENT ET GASPÉSIE-ÎLES	17
Exclusion bail de terrain	2
Exclusion loyer basé sur financement	1
Exclusion entrepôt / atelier en usage principal	4
Exclusion aucun loyer versé ou loyer temporaire ou bureau modulaire	1
Exclusion poste SQ	8
Exclusion conservatoire	1
2220 DI SAGUENAY-LAC-SAINT-JEAN, CÔTE-NORD	33
Exclusion loyer basé sur financement	3
Exclusion pylône télécom et divers	3
Exclusion usage principal stationnement	1
Exclusion usage résidentiel	3
Exclusion entrepôt / atelier en usage principal	9
Exclusion servitude	1
Exclusion loyer forfaitaire SQ en région	4
Exclusion aucun loyer versé ou loyer temporaire ou bureau modulaire	1
Exclusion poste SQ	7
Exclusion régions éloignées	1
2230 DI DE LA MAURICIE ET DU CENTRE-DU-QUÉBEC	19
Exclusion pylône télécom et divers	2
Exclusion entrepôt / atelier en usage principal	9
Exclusion loyer forfaitaire SQ en région	1
Exclusion poste SQ	7
2244 DI DU CENTRE-VILLE DE QUÉBEC	6
Exclusion bail de terrain	1
Exclusion enquête VGQ	2
Exclusion usage résidentiel	1
Exclusion aucun loyer versé ou loyer temporaire ou bureau modulaire	1
Exclusion conservatoire	1
2254 DI DU SUD DE QUÉBEC	23
Exclusion bail de terrain	2
Exclusion loyer basé sur financement	2
Exclusion pylône télécom et divers	1
Exclusion entrepôt / atelier en usage principal	8
Exclusion poste SQ	10
2264 DI DU NORD DE QUÉBEC	13

Identification	Nombre de baux
Exclusion usage résidentiel	1
Exclusion entrepôt / atelier en usage principal	5
Exclusion poste SQ	7
2316 DI DU CENTRE-VILLE DE MONTRÉAL	10
Exclusion enquête VGQ	2
Exclusion pylône télécom et divers	2
Exclusion Toronto	1
Exclusion entrepôt / atelier en usage principal	2
Exclusion poste SQ	3
2326 DI DU SUD ET DE L'EST DE MONTRÉAL	17
Exclusion bail de terrain	1
Exclusion pylône télécom et divers	1
Exclusion usage principal stationnement	2
Exclusion usage résidentiel	1
Exclusion entrepôt / atelier en usage principal	3
Exclusion poste SQ	9
2336 et 2338 (satellites) DI DU NORD DE MONTRÉAL	27
Exclusion pylône télécom et divers	3
Exclusion entrepôt / atelier en usage principal	7
Exclusion loyer forfaitaire SQ en région	1
Exclusion aucun loyer versé ou loyer temporaire ou bureau modulaire	2
Exclusion poste SQ	14
2370 DI DE L'ESTRIE ET DE LA MONTÉRÉGIE	25
Exclusion bail de terrain	1
Exclusion pylône télécom et divers	1
Exclusion usage principal stationnement	2
Exclusion entrepôt / atelier en usage principal	4
Exclusion poste SQ	17
2380 DI DE L'OUTAOUAIS	11
Exclusion pylône télécom et divers	2
Exclusion usage principal stationnement	1
Exclusion entrepôt / atelier en usage principal	2
Exclusion aucun loyer versé ou loyer temporaire ou bureau modulaire	1
Exclusion poste SQ	5
2390 DI ABITIBI-TÉMISCAMINGUE, NORD-DU-QUÉBEC	45
Exclusion bail de terrain	8
Exclusion pylône télécom et divers	5
Exclusion usage principal stationnement	2
Exclusion usage résidentiel	9
Exclusion entrepôt / atelier en usage principal	3
Exclusion aucun loyer versé ou loyer temporaire ou bureau modulaire	1
Exclusion poste SQ	7

Identification	Nombre de baux
Exclusion régions éloignées	9
Exclusion conservatoire	1
Total général	246

À l'examen des motifs d'exclusion, il est aisé de constater que plusieurs de ces baux ne portent pas sur des bâtiments de bureaux.

Par ailleurs, le Vérificateur général du Québec (VGQ) a reçu de l'Assemblée nationale le mandat d'examiner des transactions intervenues sur trois propriétés et impliquant quatre baux. Le travail d'analyse du VGQ touchera à la fois la vente des immeubles concernés et les baux de location s'y rattachant. L'analyse de ces baux ne peut donc se faire sans étudier les transactions dans leur entièreté.

2.5 Révision des baux par échantillonnage

Le personnel de la SQI a révisé systématiquement tous les baux. Les gestionnaires ayant complété cette lecture ont révisé les baux portant sur des immeubles qui ne sont pas situés dans leurs directions respectives. L'attribution des baux a été faite de façon aléatoire par la SQI.

Tous les commentaires et annotations par les gestionnaires ont été transmis à RCGT à des fins d'analyse. De l'avis de RCGT, certains commentaires, n'avaient pas d'incidence importante aux fins du présent exercice. À titre d'exemple, on retrouve un écart de superficie marginal entre le bail et les avenants produits, des loyers prédéterminés pour exercer des options de renouvellement, etc. Pour ce qui est des autres commentaires ayant une incidence financière importante, les baux et avenants ont fait l'objet d'une relecture par RCGT.

3. PORTEFEUILLE DE LA SOCIÉTÉ QUÉBÉCOISE DES INFRASTRUCTURES

3.1 Portefeuille de baux sous la gestion de la SQI

Le portefeuille des baux sous gestion est réparti entre plusieurs directions immobilières. Selon le rapport LBX de novembre 2016, le portefeuille total de baux gérés par la SQI et révisés par RCGT est décrit à la page suivante. Ce tableau présente diverses données statistiques, selon les informations obtenues de la SQI.

Le portefeuille de baux sous la gestion de la SQI comprend 848 baux, pour une aire locative de 1 525 575 mètres carrés représentant un loyer annuel total de 307 290 821 \$ et dont l'occupation par classe d'actifs est comme suit :

TABLEAU 3-1 – DESCRIPTION SOMMAIRE DE TOUS LES BAUX SOUS LA GESTION DE LA SQI, DES BAUX INCLUS ET EXCLUS DANS L'ANALYSE DE RCGT

Pourcentage des aires locatives par classe d'actifs	Prestige	Classe A	Classe B	Classe C	Commercial	Total
2210 DI DU BAS-ST-LAURENT ET GASPÉSIE-ÎLES		17 %	58 %	16 %	9 %	100 %
2220 DI SAGUENAY-LAC-SAINT-JEAN, CÔTE-NORD		0 %	56 %	38 %	5 %	100 %
2230 DI DE LA MAURICIE ET DU CENTRE-DU-QUÉBEC		9 %	70 %	6 %	15 %	100 %
2244 DI DU CENTRE-VILLE DE QUÉBEC		49 %	51 %	0 %	0 %	100 %
2254 DI DU SUD DE QUÉBEC		28 %	68 %	2 %	2 %	100 %
2264 DI DU NORD DE QUÉBEC		0 %	94 %	4 %	2 %	100 %
2316 DI DU CENTRE-VILLE DE MONTRÉAL	1 %	49 %	45 %	2 %	3 %	100 %
2326 DI DU SUD ET DE L'EST DE MONTRÉAL		8 %	82 %	8 %	3 %	100 %
2370 DI DE L'ESTRIE ET DE LA MONTÉRÉGIE		12 %	64 %	4 %	20 %	100 %
2380 DI DE L'OUTAOUAIS		0 %	81 %	1 %	17 %	100 %
2390 DI ABITIBI-TÉMISCAMINGUE, NORD-DU-QUÉBEC		22 %	62 %	5 %	11 %	100 %
2336 et 2338 (satellites) DI DU NORD DE MONTRÉAL		23 %	49 %	17 %	12 %	100 %
Total	0 %	28 %	61 %	6 %	4 %	100 %

TABEAU 3-2 – DESCRIPTION SOMMAIRE DE TOUS LES BAUX SOUS LA GESTION DE LA SQI, LES BAUX INCLUS ET EXCLUS DANS L'ANALYSE DE RCGT

	Inventaire total de la SQI			Baux vérifiés par le VGQ			Inventaire SQI excluant baux vérifiés par le VGQ			Eaux autres que bureaux exclus à l'analyse de RCGT			Baux de bureaux inclus à l'analyse de RCGT, excluant baux vérifiés par le VGQ			
	Nombre de baux	Aire en m ²	Loyer total	Nombre de baux	Aire en m ²	Loyer total	Nombre de baux	Aire en m ²	Loyer total	Nombre de baux	Aire en m ²	Loyer total	Nombre de baux	Aire en m ²	Loyer total	
2210 DU BAS-ST-ILLES	83	54 196	8 918 433 \$	83	54 196	8 918 433 \$	17	10 266	1 370 517 \$	66	43 930	7 547 916 \$			7 519 452 \$	
2220 DI SAGUENAY-LAC-SAINT-JEAN, CÔTE-NORD	96	53 972	8 777 703 \$	96	53 972	8 777 703 \$	33	13 857	2 121 680 \$	63	40 115	6 656 023 \$			6 656 023 \$	
2230 DI DE LA MAURICIE ET DU CENTRE-DU-QUÉBEC	51	45 742	7 109 574 \$	51	45 742	7 109 574 \$	19	15 747	2 283 116 \$	32	29 995	4 826 458 \$			4 826 458 \$	
2244 DI DU CENTRE-VILLE DE QUÉBEC	29	224 294	57 178 339 \$	2	47 180	14 976 294 \$	27	177 114	42 202 045 \$	4	4 390	136 941 \$	23	172 724	42 065 103 \$	41 525 853 \$
2254 DI DU SUD DE QUÉBEC	87	336 698	53 572 060 \$	87	336 698	53 572 060 \$	23	85 711	3 671 712 \$	64	250 987	49 900 348 \$			49 523 997 \$	
2264 DI DU NORD DE QUÉBEC	51	99 763	16 936 027 \$	51	99 763	16 936 027 \$	13	27 935	3 365 586 \$	38	71 828	13 570 441 \$			13 412 041 \$	
2316 DI DU CENTRE-VILLE DE MONTRÉAL	84	289 080	85 594 499 \$	2	46 455	16 483 337 \$	82	242 626	69 111 162 \$	8	17 687	2 408 312 \$	74	224 938	66 702 850 \$	66 184 965 \$
2326 DI DU SUD ET DE L'EST DE MONTRÉAL	72	151 360	27 728 466 \$	72	151 360	27 728 466 \$	17	43 265	7 137 724 \$	55	108 096	20 590 743 \$			20 762 121 \$	
2336 et 2338 (satellites) DI DU NORD DE MONTRÉAL	93	136 495	18 936 705 \$	93	136 495	18 936 705 \$	27	66 565	3 533 127 \$	66	69 931	15 403 578 \$			15 228 665 \$	
2370 DI DE L'ESTRIE ET DE LA MONTRÉGIE	73	50 707	9 442 329 \$	73	50 707	9 442 329 \$	25	7 673	1 663 574 \$	48	43 034	7 778 754 \$			7 831 135 \$	
2380 DI DE L'OUTAOUAIS	31	26 262	4 832 039 \$	31	26 262	4 832 039 \$	11	11 015	1 656 079 \$	20	15 247	3 175 960 \$			3 065 260 \$	
2390 DI ABITIBI-TÉMISCAMINGUE, NORD-DU-QUÉBEC	98	57 005	8 264 647 \$	98	57 005	8 264 647 \$	45	20 095	1 797 904 \$	53	36 910	6 466 743 \$			6 466 743 \$	
Total général	848	1 525 575	307 290 821 \$	4	93 635	31 459 631 \$	844	1 431 940	275 831 190 \$	242	324 206	31 146 271 \$	602	1 107 734	244 684 918 \$	243 002 714 \$
Prorata de l'aire ou du loyer total										28,7 %	22,6 %	11,3 %	71,3 %	77,4 %	88,7 %	

Note : Le loyer total redressé par RCGT tient compte de redressements pour stationnements et pour travaux payés par la SQI amortis sur la période résiduelle de bail.

3.2 Données descriptives sur l'inventaire révisé par RCGT

La portion du portefeuille de baux sous la gestion de la SQI révisée par RCGT a les caractéristiques suivantes :

- Moins de 1 % des aires locatives sont dans des bâtiments de Classe Prestige; 28 % des aires locatives sont dans des bâtiments de Classe A; 61 % des aires locatives sont dans des bâtiments de Classe B; 6 % des aires locatives sont dans des bâtiments de Classe C; 4 % des aires locatives sont dans des bâtiments à usage commercial;
- 481 bâtiments;
- 602 baux;
- Durée des baux de 5 à 10 ans, sauf quelques exceptions;
- Une aire locative de 1 107 734 mètres carrés;
- Un loyer annuel total, excluant les loyers de stationnement dans les grands centres urbains, au montant de 243 002 714 \$, montant qui représente le loyer contractuel à comparer aux conditions du marché, soit le loyer net effectif plus les frais d'opération.;
- Des loyers annuels totaux qui varient selon le type de bâtiments et les localisations.

Comme il a été expliqué au chapitre sur la méthodologie, des redressements ont été effectués dans la base de données de la SQI pour exclure les loyers attribuables aux stationnements et aux améliorations locatives incluses dans le loyer de base, en plus d'inclure l'amortissement des immobilisations payées par la SQI et non reflétées dans le rapport de gestion LBX.

VÉRIFICATION DES BAUX DE BUREAUX SOUS LA GESTION DE LA SOCIÉTÉ QUÉBÉCOISE DES INFRASTRUCTURES
 PORTEFEUILLE DE LA SOCIÉTÉ QUÉBÉCOISE DES INFRASTRUCTURES

TABLEAU 3-3 – NOMBRE DE BÂTIMENTS SÉLECTIONNÉS EN FONCTION DE LA DATE DE LA PREMIÈRE ENTENTE D'OCCUPATION

Année de première occupation	2210 DI DU BAS-ST-LAURENT ET GASPÉSIE-ÎLES	2220 DI SAGUENAY-LAC-SAINT-JEAN, CÔTE-NORD	2230 DI MAURICIE ET DU CENTRE-DU-QUÉBEC	2244 DI CENTRE-VILLE DU QUÉBEC	2254 DI CENTRE-VILLE DU QUÉBEC	2264 DI NORD DE QUÉBEC	2316 DI CENTRE-VILLE DE MONTREAL	2326 DI CENTRE-VILLE SUD ET L'EST DE MONTREAL	2336 et (satellites) DU NORD DE MONTREAL	2370 DI L'ESTRIET DE LA MONTEREGIE	2380 DI L'OUTAOUAIS	2390 DI ABITIBI-TEMISCA-MINGUE, NORD-DU-QUEBEC	Total général
1987							1						1
1989							1				1		2
1991			1										1
1992			2										2
1993									1				1
1997		1											1
1998		1		1					1				4
1999	3			1		2		1		1			10
2000							1		2		1		6
2001						1				1			4
2002	1					1							3
2003						1							6
2004				1			2			1			9
2005						1				4			3
2006						1							6
2007	5			1		3	1	2		1	3		12
2008	2				1	3	1	2		1		1	12
2009				5		4	2	5		3	6		22
2010	13			1		1	2	3		3	1		35
2011	4				1	2	1	4		5	3		29
2012	3			5		5	4	5		6	5		26
2013	3			3	2	10	1	5		6	1		53
2014	9			4	2	6	7	13		8	2		57
2015	9			3	2	6	4	6		9	5		78
2016	5			4	2	6	4	11		3	2		62
				3	1	9	7	1		5	3		42
Total général	57	54	29	15	55	26	52	47	53	39	15	39	481

TABEAU 3-4 – NOMBRE DE BAUX SÉLECTIONNÉS EN FONCTION DE LA DATE DE LA PREMIÈRE ENTENTE D'OCCUPATION

Année de première occupation	2210 DI DU BAS-ST-LAURENT ET GASPÉSIE-ÎLES	2220 DI SAGUENAY-LAC-SAINT-JEAN, CÔTE-NORD	2230 DI MAURICIE DU CENTRE-DU-QUÉBEC	2244 DI CENTRE-VILLE DE QUÉBEC	2254 DI SUD DE QUÉBEC	2264 DI NORD DE QUÉBEC	2316 DI CENTRE-VILLE DE MONTREAL	2326 DI SUD ET L'EST DE MONTREAL	2336 et 2338 (satellites) DU NORD DE MONTREAL	2370 DI L'ESTRIE ET DE LA MONTÉRÉGIE	2380 DI L'OUTAOUAIS	2390 DI ABITIBI-TÉMISCA-MINGUE, NORD-DU-QUÉBEC	Total général
1987							1						1
1989							1				1		2
1991					1								1
1992					2								2
1993									1				1
1997													1
1998				1			1						5
1999				1		2		1					10
2000		3					1		1				6
2001						1			2				6
2002		1				1						1	3
2003						1	2						7
2004				2					4				11
2005					1				1				7
2006					1	3	1	2	2	2	3		14
2007		5		1			2	2	1		1		15
2008		2							4				27
2009		1		6		5	2	6	4		1		43
2010		14		2		1	3	2	3				36
2011		5		5		4	1	1	5				36
2012		4		11		7	8	7	7		1		71
2013		4		4		10	1	5	6		2		67
2014		11		8		8	9	14	14		9		103
2015		10		3		7	5	8	5		2		77
2016		6		6		10	7	1	6		4		50
Total général	66	63	32	23	64	38	74	55	66	48	20	53	602

**TABLEAU 3-5 -- DURÉE D'OCCUPATION POUR LES BAUX SÉLECTIONNÉS EN FONCTION DE LA DATE DE LA PREMIÈRE ENTENTE D'OCCUPATION
 (EN ANNÉES)**

Année de première occupation	2210 DI DU BAS-ST- LAURANT ET GASPÉSIE- ÎLES	2220 DI SAGUENAY- LAC-SAINT- JEAN, CÔTE- NORD	2230 DI DELA MAURICIE ET DU CENTRE-DU- QUÉBEC	2244 DI DU CENTRE-VILLE DE QUÉBEC	2254 DI DU CENTRE-VILLE SUD DE QUÉBEC	2264 DI DU NORD DE QUÉBEC	2316 DI DU CENTRE-VILLE DE MONTREAL	2326 DI DU MONTREAL	2336 et 2338 (satellites) DI DU NORD DE MONTREAL	2370 DI DE L'ESTRIE ET DE LA MONTÉRÉGIE	2380 DI DE L'OUTAOUAIS	2390 DI ARBITEL- TEMISCA- MINGUE, NORD- DU-QUÉBEC	Total général
1987								30,0					30,0
1989								20,0			30,0		25,0
1991					30,0								30,0
1992					30,2								30,2
1993									30,0				30,0
1997		1,7											1,7
1998		5,0	5,0				5,0		5,0				6,0
1999	11,7	10,0	10,0		5,0			20,0	10,0				10,5
2000		3,0					15,4	10,0	8,5	2,0			7,9
2001		13,0			15,6				8,5			5,0	10,6
2002	7,0	1,0			20,0								9,3
2003		10,0			5,0		3,8						10,0
2004		5,3	10,0							10,0			6,5
2005		7,5			22,0					7,5			9,1
2006					8,7		10,0			10,0			10,6
2007	7,0	10,0	10,0				9,5	7,5	2,0			1,0	8,1
2008	7,5	5,0			12,2		9,1	7,2	2,2				7,1
2009	5,0	7,8	5,6		6,6		10,0	8,4	5,6				7,8
2010	4,6	10,0			10,0		6,7	8,5	8,7	6,3	3,9		6,9
2011	5,0	5,6			5,0		5,0	7,5	5,0	5,0	5,0		6,4
2012	6,3	5,7	4,2		5,2		5,5	4,2	3,0	5,1	4,0		5,0
2013	5,8	5,0	7,0		4,2		2,0	5,0	4,9	4,7	4,8		5,2
2014	6,8	5,5	4,5		7,7		4,6	6,4	5,5	4,9	5,6		5,2
2015	4,4	6,7	4,0		3,5		5,2	4,4	4,9	4,2	6,0		5,3
2016	5,0	4,5	4,0		6,2		4,1	3,8	5,1	5,0	4,2		4,7
Total général	5,8	6,1	5,5	10,8	6,6	6,0	6,6	5,9	5,8	5,5	4,3	5,6	6,1

TABLEAU 3-6 – AIRE DES LIEUX LOUÉS POUR LES BAUX SÉLECTIONNÉS EN FONCTION DE LA DATE DE LA PREMIÈRE ENTENTE D'OCCUPATION

Année de première occupation	2210 DI DU BAS-ST-LAURENT ET GASPÉSIE-ÎLES	2220 DI SAGUENAY-LAC-SAINT-JEAN, CÔTE-NORD	2230 DI DE LA MAURICIE ET DU CENTRE-DU-QUÉBEC	2244 DI DU CENTRE-VILLE DE QUÉBEC	2254 DI DU CENTRE-VILLE DE QUÉBEC	2264 DI DU NORD DE QUÉBEC	2316 DI DU CENTRE-VILLE DE MONTRÉAL	2326 DI DU SUD ET DE L'EST DE MONTRÉAL	2370 DI DE L'ESTRIET DE LA MONTÉRÉGIE	2380 DI DE L'OUTAOUAIS	2390 DI ABITIBI-TÉMISCA-MINGUE, NORD-DU-QUÉBEC	Total général
1987							1 481					1 481
1989							655		8 159			8 814
1991				11 131								11 131
1992				20 403								20 403
1993										7 629		7 629
1997		244										244
1998		745	532				484	2 785		646		5 193
1999	2 342	1 205	2 875		1 001			25 501	653	1 007		34 584
2000		92						1 034	131	963		5 980
2001		1 102			77 279					1 795		80 574
2002	196	101			5 517							5 814
2003		485			315		707	374	457			384
2004		231	2 594					619	327	2 547		77
2005		153			22 158			57 355	546	149		80 705
2006				9 037	1 386		3 041	637	1 476	896		17 357
2007	2 435	754	982		13 779		2 563	1 013		943	637	29 412
2008	1 066	313		571	5 053		4 469	53 381		223		78 955
2009	2 268	4 493	5 785		10 219		10 219	15 230	6 338	4 769	3 098	72 476
2010	5 793	505		16 386	2 000		9 896	11 001	267	4 707		55 912
2011	1 852	2 331		11 166	7 259		382	9 197	2 157	6 299		41 835
2012	2 031	6 044	2 603	69	14 617		23 163	10 718	3 603	6 921	224	81 806
2013	3 461	6 552	3 703	17 108	11 414		84	23 608	6 911	3 025	1 139	89 710
2014	9 470	6 882	2 621	29 119	46 307		10 180	14 848	6 082	7 827	5 554	147 914
2015	6 374	4 407	1 769	39 573	13 146		6 641	11 367	4 249	6 023	1 301	126 156
2016	6 643	3 477	6 531	773	29 757		10 113	839	1 677	13 559	3 293	77 144
Total général	43 930	40 115	29 995	172 724	250 987	71 828	224 938	108 096	43 034	69 931	15 247	1 107 734

SOCIÉTÉ QUÉBÉCOISE DES INFRASTRUCTURES
VÉRIFICATION DES BAUX DE BUREAUX SOUS LA GESTION DE LA SOCIÉTÉ QUÉBÉCOISE DES INFRASTRUCTURES
PORTEFEUILLE DE LA SOCIÉTÉ QUÉBÉCOISE DES INFRASTRUCTURES

TABLEAU 3-7 – LOYERS ANNUELS REDRESSÉS POUR LES BAUX SÉLECTIONNÉS (NOVEMBRE 2016) EN FONCTION DE LA DATE DE LA PREMIÈRE ENTENTE D'OCCUPATION

Année de la première occupation	2210 DI DU BAS-ST-LAURENT ET GASPÉSIE-ÎLES	2220 DI SAGUENAY-LAC-SAINT-JEAN, CÔTE-NORD	2230 DI DE LA MAURICIE DU CENTRE-DU-QUÉBEC	2244 DI DU CENTRE-VILLE DE QUÉBEC	2254 DI DU SUD DE QUÉBEC	2264 DI DU NORD DE QUÉBEC	2316 DI DU CENTRE-VILLE DE MONTRÉAL	2326 DI DU SUD ET DE L'EST DE MONTRÉAL	2338 (satellites) DI DU NORD DE MONTRÉAL	2370 DI DE L'ESTRIET DE LA MONTRÉGIE	2380 DI DE L'OUTAOUAIS	2390 DI ABITIBI-TÉMISCA-MINGUE, NORD-DU-QUÉBEC	Total général
1987							236 736 \$						236 736 \$
1989							99 420 \$			1 567 118 \$			1 666 538 \$
1991				3 474 843 \$									3 474 843 \$
1992				4 700 351 \$									4 700 351 \$
1993								2 742 209 \$					2 742 209 \$
1997		22 121 \$											22 121 \$
1998		159 739 \$	79 221 \$			84 725 \$	839 025 \$		165 849 \$				1 328 560 \$
1999	298 463 \$	178 173 \$	465 146 \$		130 456 \$			2 454 281 \$	143 517 \$	97 366 \$			3 767 403 \$
2000		14 213 \$					700 230 \$	136 202 \$	175 233 \$	16 827 \$			1 042 705 \$
2001		164 058 \$			12 775 576 \$				281 495 \$			67 971 \$	13 289 100 \$
2002	47 475 \$	11 582 \$			688 001 \$								747 058 \$
2003		78 711 \$			47 502 \$	124 182 \$	63 156 \$			44 313 \$			412 140 \$
2004		33 987 \$	402 500 \$	4 735 535 \$			163 555 \$		494 554 \$	57 258 \$			5 902 145 \$
2005		23 237 \$					19 276 488 \$		20 063 \$	99 704 \$			24 186 926 \$
2006				2 071 934 \$	320 708 \$		474 500 \$	151 462 \$	178 889 \$	199 438 \$			3 550 145 \$
2007	409 564 \$	142 508 \$	184 528 \$			440 288 \$	194 546 \$	4 664 202 \$	187 730 \$		127 080 \$		6 350 446 \$
2008	212 073 \$	52 054 \$		79 946 \$	3 481 139 \$	721 734 \$	17 047 056 \$	1 175 484 \$	42 077 \$				22 846 732 \$
2009	390 219 \$	731 644 \$	961 161 \$		798 383 \$	2 226 226 \$	2 569 456 \$	3 309 649 \$	1 023 555 \$	1 107 658 \$	637 444 \$		14 436 164 \$
2010	1 019 520 \$	95 625 \$		4 053 735 \$	399 289 \$	1 938 588 \$	2 719 495 \$	367 124 \$	963 281 \$	37 425 \$			12 380 573 \$
2011	266 644 \$	358 636 \$		3 057 553 \$	1 926 678 \$	43 736 \$	3 494 511 \$	67 448 \$	1 347 878 \$	285 539 \$			11 007 134 \$
2012	415 551 \$	1 051 064 \$	367 589 \$	16 174 \$	3 006 352 \$	4 449 221 \$	2 239 939 \$	849 355 \$	1 233 052 \$	684 318 \$	41 359 \$		15 816 151 \$
2013	627 244 \$	1 218 638 \$	627 370 \$	4 137 495 \$	2 328 672 \$	9 452 \$	6 821 763 \$	1 727 687 \$	658 287 \$	1 313 801 \$	253 160 \$		20 736 448 \$
2014	1 573 642 \$	894 162 \$	443 999 \$	7 419 956 \$	9 581 608 \$	1 755 684 \$	907 715 \$	3 333 550 \$	1 386 752 \$	1 080 975 \$	1 074 984 \$		30 270 305 \$
2015	1 137 890 \$	828 454 \$	287 248 \$	7 604 890 \$	2 820 550 \$	1 143 706 \$	6 262 127 \$	2 244 495 \$	1 114 871 \$	936 639 \$	286 468 \$		25 970 814 \$
2016	1 121 166 \$	597 418 \$	1 007 697 \$	173 441 \$	6 537 158 \$		2 398 285 \$	193 919 \$	3 069 373 \$	302 757 \$	644 765 \$		16 118 969 \$
Total général	7 519 452 \$	6 656 023 \$	4 826 458 \$	41 525 853 \$	49 523 997 \$	13 412 041 \$	66 184 965 \$	20 762 121 \$	15 228 665 \$	7 831 135 \$	3 065 260 \$	6 466 743 \$	243 002 714 \$

TABEAU 3-8 – LOYERS ANNUELS MOYENS REDRESSÉS POUR LES BAUX SÉLECTIONNÉS (NOVEMBRE 2016) EN FONCTION DE LA DATE DE LA PREMIÈRE ENTENTE D'OCCUPATION

Année de première occupation	2210 DI DU BAS-ST- LAURENT ET GASPÉSIE- ÎLES	2220 DI SAGUENAY- LAC-SAINT- JEAN, CÔTE- NORD	2230 DI DE LA MAURICIE ET DU CENTRE-DU- QUÉBEC	2244 DI DU CENTRE-VILLE DE QUÉBEC	2254 DI DU SUD DE QUÉBEC	2264 DI DU NORD DE QUÉBEC	2316 DI DU CENTRE-VILLE DE MONTRÉAL	2326 DI DU SUD ET DE L'EST DE MONTRÉAL	2336 et 2338 (satellites) DI DU NORD DE MONTRÉAL	2370 DI DE L'ESTRIE ET DE LA MONTÉRÉGIE	2380 DI DE L'OUTAOUAIS	2390 DI ABITIBI- TÉMISCA- MINGUE, NORD- DU-QUÉBEC
1987												
1989												
1991				312 \$								
1992				218 \$								
1993												
1997		91 \$						359 \$				
1998		215 \$	149 \$				175 \$	257 \$				
1999	127 \$	148 \$	162 \$		137 \$			96 \$		149 \$		
2000		155 \$						132 \$		128 \$		
2001		145 \$			165 \$							171 \$
2002	242 \$	115 \$			125 \$							
2003		162 \$			151 \$		158 \$					
2004		147 \$	156 \$							97 \$		141 \$
2005		136 \$		272 \$						187 \$		192 \$
2006				229 \$	211 \$			249 \$		183 \$		
2007	187 \$	189 \$	188 \$		209 \$		156 \$	197 \$		119 \$	200 \$	
2008	186 \$	167 \$					189 \$	208 \$		199 \$		
2009	172 \$	155 \$	169 \$		226 \$		192 \$	245 \$		189 \$		82 \$
2010	170 \$	189 \$			162 \$		215 \$	224 \$		206 \$	206 \$	156 \$
2011	131 \$	167 \$		241 \$	200 \$		185 \$	215 \$		198 \$		193 \$
2012	205 \$	177 \$	143 \$	274 \$	200 \$		115 \$	223 \$		214 \$		181 \$
2013	175 \$	194 \$	148 \$	235 \$	185 \$		192 \$	236 \$		172 \$	184 \$	191 \$
2 014 \$	174 \$	159 \$	174 \$	248 \$	186 \$		113 \$	224 \$		180 \$	223 \$	175 \$
2015	182 \$	171 \$	151 \$	245 \$	181 \$		171 \$	220 \$		172 \$	191 \$	171 \$
2016	169 \$	171 \$	129 \$	250 \$	188 \$		172 \$	199 \$		187 \$	220 \$	178 \$
				224 \$	163 \$		258 \$	231 \$		208 \$	174 \$	152 \$
Moyenne	177 \$	161 \$	157 \$	241 \$	179 \$		169 \$	207 \$		201 \$	200 \$	165 \$

TABEAU 3-9 – SOMMAIRE DES INDICATEURS POUR LES BAUX SÉLECTIONNÉS (NOVEMBRE 2016)

Sommaire	2210 DI DU BAS-ST- LAURENT ET GASPÉSIE- ÎLES	2220 DI DU SAGUÉWAY- LAC-SAIN- JEAN, CÔTE- NORD	2230 DI DE LA MAURICIE ET DU CENTRE-DU QUÉBEC	2244 DI DU CENTRE-VILLE DE QUÉBEC	2254 DI DU SUD DE QUÉBEC	2264 DI DU NORD DE QUÉBEC	2316 DI DU CENTRE-VILLE DE MONTRÉAL	2326 DI DU SUD ET DE L'EST DE MONTRÉAL	2336 et 2338 (satellites) DI DU NORD DE MONTRÉAL	2370 DI DE L'ESTRIE ET DE LA MONTÉRÉGIE	2380 DI DE L'OUTAOUAIS	2390 DI ABITIBI- TÉMISCAMIN- QUE, NORD-DU- QUÉBEC	Total
Nombre de bâtiments	57	54	29	15	55	26	52	47	53	39	15	39	481
Répartition nombre de bâtiments	11,9 %	11,2 %	6,0 %	3,1 %	11,4 %	5,4 %	10,8 %	9,8 %	11,0 %	8,1 %	3,1 %	8,1 %	100,0 %
Nombre de baux	66	63	32	23	64	38	74	55	66	48	20	53	602
Répartition nombre de baux	11,0 %	10,5 %	5,3 %	3,8 %	10,6 %	6,3 %	12,3 %	9,1 %	11,0 %	8,0 %	3,3 %	8,8 %	100,0 %
Durée moyenne des baux	5,8	6,1	5,5	10,8	6,6	6,0	6,6	5,9	5,8	5,5	4,3	5,6	6,1
Aire des lieux loués	43 930	40 115	29 995	172 724	250 987	71 828	224 938	108 096	43 034	69 931	15 247	36 910	1 107 734
Répartition aire totale	4,0 %	3,6 %	2,7 %	15,6 %	22,7 %	6,5 %	20,3 %	9,8 %	3,9 %	6,3 %	1,4 %	3,3 %	100,0 %
Loyer total payé par an	7 519 452 \$	6 656 023 \$	4 826 458 \$	41 525 853 \$	49 523 997 \$	13 412 041 \$	66 184 965 \$	20 762 121 \$	15 228 665 \$	7 831 135 \$	3 065 260 \$	6 466 743 \$	243 002 714 \$
Répartition du loyer total	3,1 %	2,7 %	2,0 %	17,1 %	20,4 %	5,5 %	27,2 %	8,5 %	6,3 %	3,2 %	1,3 %	2,7 %	100,0 %
Loyer moyen total au m ² (2016)	177 \$	161 \$	157 \$	241 \$	179 \$	169 \$	239 \$	207 \$	201 \$	162 \$	200 \$	165 \$	

4. BAIL TYPE DE LA SOCIÉTÉ QUÉBÉCOISE DES INFRASTRUCTURES

4.1 Description du bail type

Le bail type de la SQI est un bail de catégorie «net» où le locataire paie un loyer de base et un loyer additionnel pour couvrir les taxes et les dépenses engagés pour l'exploitation de l'immeuble, notamment l'énergie, l'entretien et autres dépenses se rapportant à l'immeuble. Cette catégorie de bail est la norme dans la location de locaux commerciaux, industriels et de bureaux.

Le bail type de la Société québécoise des infrastructures contient les points suivant :

1. Définitions

Les définitions de certains termes sont précisées dans cette section. Ces définitions préviennent l'ambiguïté que peuvent causer les diverses interprétations de ces termes. Les définitions des frais qui peuvent être facturés au locataire sont explicites. La présence d'une section de définition dans un bail est la norme dans baux commerciaux, industriels et de bureaux.

2. Description des lieux

Les lieux loués sont décrits et identifiés par leur adresse, incluant le détail par étage, le cas échéant, et présentés sur un plan en annexe. La clause 2.2 identifie le nombre de stationnements inclus dans le bail, le cas échéant et selon quelles conditions.

3. Durée et renouvellement

La durée du bail, ainsi que les dates de début et de fin du bail sont clairement indiquées. S'il y a une option de renouvellement et les conditions relatives à l'exercice de cette option (délais de préavis) sont détaillées.

4. Loyer

Le loyer de même que les méthodes de calcul du loyer additionnel sont détaillées. Les loyers sont calculés sur la base d'un montant par mètre carré de superficie louée.

Le loyer est détaillé selon un prix de base, un loyer supplémentaire pour les taxes et un loyer supplémentaire pour les frais d'exploitation.

Prix de base	X \$/m ²
Taxes	Y \$/m ²
Frais d'exploitation	<u>Z \$/m²</u>
Loyer Total	<u>X+Y+Z\$/m²</u>

Le prix de base est contractuel et demeure constant dans le temps selon l'entente en vigueur. Toutefois, certains baux contiennent une clause de loyer préétabli durant le terme du bail. Les loyers additionnels pour taxes sont modifiés annuellement pour refléter l'évolution des taxes payées par le propriétaire. Les frais d'exploitation sont normalement indexés annuellement selon une formule prévue au bail.

La clause 4.2.1 détaille le calcul de l'ajustement du loyer additionnel pour les taxes. Le remboursement des taxes est effectué au prorata de la valeur des lieux loués par rapport à la valeur de l'immeuble.

La clause 4.3 détaille le calcul de l'ajustement du loyer additionnel pour les frais d'exploitation. Le loyer additionnel est ajusté annuellement selon la formule suivante :

$$\text{Loyer unitaire ajusté} = \text{Loyer unitaire des frais d'exploitation} * \frac{\text{indice nouveau}}{\text{indice de base}}$$

Le loyer unitaire ajusté est le loyer payé par mètre carré pour l'année d'ajustement relativement aux frais d'exploitation.

Le loyer unitaire des frais d'exploitation est le montant des frais d'exploitation pour la première année du bail et est indexé annuellement. Pour les baux de plus de 10 ans, ce montant doit être recalculé à tous les cinq 5 ans pour refléter les frais réels encourus.

L'indice de base est composé de 75 % de l'indice général des prix à la consommation plus 25 % de l'indice des coûts énergétiques publiés par Statistique Canada, pour le troisième mois précédant la date d'entrée en vigueur du bail.

Cette méthode de calcul des frais d'exploitation n'est pas la plus courante sur le marché. Généralement, le locataire paie annuellement sa part proportionnelle (en fonction de la superficie occupée) des frais réellement engagés.

La méthode privilégiée par la SQI a l'avantage d'être plus facile à budgéter et d'assurer de ce fait une certaine stabilité dans les anticipations de flux monétaires.

5. Entretien, réparations et transformation

Cette section détaille les obligations du propriétaire concernant la saine exploitation du bâtiment.

6. Travaux d'aménagement

Cette section précise les exigences et procédures à suivre si l'occupation par le locataire exige des travaux d'aménagement.

7. Dommages et destruction des lieux

Cette section énonce les recours des parties en cas de dommages ou de destruction des lieux.

8. Défaut

Cette section reconnaît au locataire le droit de remédier à tout défaut dont la correction relève du propriétaire si celui-ci n'a pas remédié au défaut dans un délai de cinq jours suivant un avis écrit.

9. Sous-location

Cette section reconnaît au locataire le droit de céder ou de sous-louer les lieux sans le consentement du propriétaire.

10. Rétrocession

20 % de la superficie pour les baux de plus de 500 m².

11. Divers

Diverses clauses d'usage général, avis et précisions juridiques.

12. Annexes

Les annexes et leur contenu sont détaillés.

13. Conditions spéciales

Les conditions supplémentaires ou contraires à la clause standard sont détaillées, le cas échéant.

4.2 Données du bail abrégé type

Le bail abrégé est basé sur le bail type. Plusieurs clauses sont moins explicites, quelques-unes sont abrogées, mais nous sommes d'avis qu'elles sont suffisamment précises pour définir les droits et obligations des parties. Selon notre révision, le bail abrégé est utilisé pour des locaux de moindre envergure.

Les sections Description, Durée, et Défaut sont présentées de la même façon que dans le bail type décrit précédemment.

Les sections Définitions, Loyer, Entretien et réparations, Travaux, Divers et Conditions spéciales sont présentées sous une forme similaire ou condensée. La section Sous-location est incluse dans le point Divers.

Les sections Dommage et Annexes sont retirées.

5. CLAUSES PARTICULIÈRES DES BAUX

Parmi les 848 baux de la SQI, dont 602 baux faisaient partie de l'inventaire à réviser par RCGT, 121 baux ont fait l'objet d'une lecture par RCGT.

Parmi ces 121 baux, un seul contenait une particularité, soit l'inclusion d'une réserve structurelle dans le loyer, une situation qui est inhabituelle sur le marché immobilier. Ce lieu d'affaires a aussi été identifié comme un bail dont les termes financiers excèdent les conditions du marché. Une bonne partie de l'écart constaté s'explique par l'incorporation de cette dépense dans le loyer. La signature de ce bail remonte aux années quatre-vingt-dix et visait, à l'époque, à favoriser un développement immobilier important dans un secteur spécifique.

D'autres clauses particulières ont été relevées dans quelques-uns des baux. Toutefois, l'incidence sur le portefeuille des baux sous la gestion de la SQI n'est pas significative.

Prises isolément, certaines clauses des baux révisés peuvent apparaître inhabituelles ou non conformes aux conditions du marché. Ces particularités doivent être interprétées conjointement avec les conditions financières des baux en question, ces dernières pouvant être à l'avantage de la SQI.

Sur la base du portefeuille des baux sous la gestion de la SQI et faisant partie de l'inventaire à analyser par RCGT, nous concluons que les clauses de la grande majorité des baux révisés par RCGT sont représentatives des clauses usuelles dans un bail de locaux pour bureaux.

6. PARAMÈTRES DU MARCHÉ IMMOBILIER

Pour l'ensemble des locaux loués, la SQI rembourse aux propriétaires le coût des travaux d'aménagement des lieux loués. C'est donc dire que, dans de tels cas, les lieux loués sont à l'état coquille (« *Base Building* »). Quant au loyer de base, il correspond alors au loyer net réel (« *Net Effective Rent* ») contrairement au loyer affiché (« *Face Rent* ») qui comprend l'amortissement des améliorations locatives payées par les bailleurs.

L'Annexe 1 contient un lexique de la terminologie usuelle de l'industrie immobilière.

6.1 Loyers nets effectifs et des frais d'exploitation selon les conditions du marché

Une matrice des loyers nets effectifs et des frais d'exploitation a été élaborée à partir des données des études du marché des bureaux de Montréal et de Québec, publiées par Desjarlais Prévost^{MC}, propriété de RCGT. Pour les autres régions, les paramètres du marché immobilier ont été établis à partir d'enquêtes et de notre connaissance des marchés. L'analyse comparative entre des loyers contractuels et des loyers marchands porte donc sur le loyer total composé du loyer net effectif plus les frais d'exploitation incluant les taxes.

Il s'agit de moyennes et certaines localisations peuvent justifier des écarts par rapport à ces paramètres. Dans le cas où les loyers payés excèdent les données de marché, les ententes de location ont été examinées plus en profondeur afin d'ajuster les loyers au marché retenu, le cas échéant. À titre d'exemple, le loyer marchand a été majoré pour des bâtiments de bureaux neufs de qualité supérieure situés dans des grands centres urbains.

Une matrice de loyers totaux aux conditions du marché a été élaborée selon les critères définis précédemment. Cette matrice ne peut être divulguée puisque sa publication pourrait procurer un avantage aux tiers et nuire à la stratégie immobilière de la SQI pour ses négociations en cours et futures.

Cette matrice des loyers aux conditions du marché est constituée comme suit :

- 12 répartitions géographiques;
- 5 classes d'actifs :
 - Classe Prestige;
 - Classe A;
 - Classe B;
 - Classe C;
 - Usage commercial.

Par ailleurs, des ajustements aux loyers nets effectifs du marché ont été appliqués en fonction des groupes d'aires locatives, comme l'illustre le tableau ci-après.

TABLEAU 6-1 – AJUSTEMENT AUX LOYERS NETS EFFECTIFS DU MARCHÉ

Ajustements aux loyers nets effectifs	Prestige	Classe A	Classe B	Classe C	Commercial
Aire locative supérieure à 5 001 m²					
Montréal					
Centre-Ville	- 10 %	- 10 %	- 10 %	- 10 %	- 10 %
Périphérie		- 10 %	- 10 %	- 10 %	- 10 %
Banlieue		- 10 %	- 10 %	- 10 %	- 10 %
Québec					
Centre-Ville		- 10 %	- 10 %	- 10 %	- 10 %
Périphérie		- 10 %	- 10 %	- 10 %	- 10 %
Aire locative inférieure à 500 m²					
Montréal					
Centre-Ville	+ 10 %	+ 10 %	+ 10 %	+ 10 %	+ 0 %
Périphérie		+ 10 %	+ 10 %	+ 10 %	+ 0 %
Banlieue		+ 10 %	+ 10 %	+ 10 %	+ 0 %
Québec					
Centre-Ville		+ 10 %	+ 10 %	+ 10 %	+ 0 %
Périphérie		+ 10 %	+ 10 %	+ 10 %	+ 0 %

Bien que l'approche retenue soit une analyse de masse ou de portefeuille, la matrice des loyers retenus permet de considérer les conditions de chacune des villes et régions étudiées par classe d'actifs. Elle permet aussi d'obtenir des résultats jugés probants aux fins de la présente expertise.

6.2 Grand blocs dans la région de Montréal et dans la région de Québec

Les conditions du marché de la location de locaux de bureaux de grandes dimensions — les grands blocs — ne sont pas homogènes d'une année à l'autre sur la période d'analyse. Ce constat s'applique principalement dans la région de Québec et dans la région de Montréal.

Selon la disponibilité de grands blocs sur le marché, le contexte est soit à l'avantage des bailleurs ou des locataires. Dans une période où la disponibilité de grands blocs est grande, l'avantage est en faveur des locataires. À l'inverse, l'avantage est en faveur des bailleurs lorsqu'il y a rareté de locaux de grandes dimensions et une absence d'option alternative pour les locataires.

L'ajustement de -10 % aux conditions du marché pour les baux avec des aires locatives supérieures à 5 000 mètres carrés a été éliminé si toutes les situations suivantes ont été rencontrées :

- Les lieux loués sont situés dans la région de Québec ou dans la région de Montréal;
- L'écart entre le loyer contractuel et le loyer marchand excède +10 % et 10 000 \$ par année, après une première itération de la modélisation financière;
- Le contexte à la date la plus récente du renouvellement ou de la négociation d'un bail est à l'avantage des bailleurs, étant donné la rareté de tels grands blocs disponibles sur le marché.

7. ANALYSE COMPARATIVE DES LOYERS ET CONDITIONS DU MARCHÉ IMMOBILIER 2016

Les loyers versés selon le rapport de gestion LBX daté de novembre 2016 ont été les loyers comparés aux conditions du marché.

L'inventaire révisé par RCGT représente une proportion adéquate du portefeuille de baux sous la gestion de la SQI.

Chacun des baux sélectionné a été caractérisé en fonction de :

- La localisation;
- La classe d'actifs;
- La qualité des locaux;
- Le groupe de superficie locative;
- La date de la première entente d'occupation selon les informations obtenues de la SQI.

Cette caractérisation des baux a permis de procéder à des analyses croisées des conditions monétaires apparaissant aux baux et des conditions du marché immobilier.

7.1 Explication des ajustements apportés à la base de données

La base de données sur les loyers nécessite quelques ajustements ou redressements afin de ramener les données sur une même base comparative.

Certains des baux spécifient un nombre de places de stationnement intérieur et extérieur et un loyer attribuable à ces places. Ces loyers attribuables aux places de stationnement ont été éliminés du loyer à analyser.

Par ailleurs, certains loyers de base incluent un nombre de places de stationnement intérieur et extérieur. En de tels cas, le loyer de base a été redressé pour éliminer le loyer attribuable à ces places de stationnement. Le montant du loyer des stationnements intérieurs et extérieurs a été estimé en fonction des conditions du marché dans les directives immobilières des régions de Québec, de Montréal et de l'Outaouais. Dans les autres régions, le stationnement ne semble pas avoir d'incidence importante sur le loyer de base payé.

Les redressements apportés sont présentés dans le tableau suivant :

TABLEAU 7-1 – LOYER MENSUEL DES PLACES DE STATIONNEMENT

	Stationnement intérieur	Stationnement extérieur
Région de Québec	115 \$	75 \$
Montréal	200 \$	100 \$
Sud et Est de la région de Montréal	175 \$	75 \$
Nord de Montréal	175 \$	50 \$
Outaouais	125 \$	75 \$

Quelques baux ont été signés sur une base brute, c'est-à-dire que le loyer versé englobe le loyer de base et le loyer pour les frais d'exploitation. Pour ces baux bruts, les dépenses ont été estimées selon notre connaissance des marchés dans le but d'isoler un loyer de base.

Selon les informations reçues, la majorité des baux ont un loyer net effectif à titre de loyer de base. C'est donc dire que la SQI a remboursé aux bailleurs le coût des aménagements. Toutefois, certains cas isolés portent sur des locaux aménagés par les bailleurs. Le loyer de base correspond donc à un loyer net affiché, lequel est plus élevé que le loyer net effectif, puisque le loyer net affiché comprend l'amortissement des améliorations locatives payées par les bailleurs. Lorsque de telles situations étaient identifiables, des redressements ont été effectués.

Selon les informations reçues de la SQI, le rapport LBX n'inclut pas certaines dépenses payées au bailleur relativement à certains travaux ou à certaines immobilisations. L'amortissement linéaire des montants payés par la SQI, entre la date où ils ont été versés et l'échéance des baux concernés, a donc été ajouté au loyer net effectif contractuel.

7.2 Analyse comparative

Afin de comparer le loyer total contractuel annuel redressé et le loyer total aux conditions du marché, le loyer contractuel redressé de novembre 2016 a été converti en loyer annuel. Il peut donc exister des écarts entre le loyer total des 12 mois terminés le 30 novembre 2016 et le loyer annuel estimé. Les écarts ne sont pas significatifs aux fins de la présente expertise.

7.2.1 Analyse comparative par classe d'actifs

Les tableaux suivants illustrent l'analyse comparative réalisée sur les baux révisés par RCGT.

TABLEAU 7-2 – ANALYSE COMPARATIVE CLASSE PRESTIGE

Identification	Classe d'actif	Prestige		Loyers contractuels annuels excluant les loyers de stationnement	Loyers totaux annuels au marché	Écart en \$	Écart en %
		Nombre de baux	Aire en m ²				
2316 DI DU CENTRE-VILLE DE MONTRÉAL		2	1 401	503 983 \$	665 990 \$	(162 007 \$)	- 24,3 %
Total général		2	1 401	503 983 \$	665 990 \$	(162 007 \$)	- 24,3 %

TABLEAU 7-3 – ANALYSE COMPARATIVE CLASSE A

Identification	Classe d'actif	Classe A		Loyers contractuels annuels excluant les loyers de stationnement	Loyers totaux annuels au marché	Écart en \$	Écart en %
		Nombre de baux	Aire en m ²				
2210 DI DU BAS-ST-LAURENT ET GASPÉSIE-ÎLES		8	7 512	1 382 224 \$	1 539 987 \$	(157 763 \$)	- 10,2 %
2220 DI SAGUENAY-LAC-SAINT-JEAN, CÔTE-NORD		1	154	32 426 \$	33 785 \$	(1 359 \$)	- 4,0 %
2230 DI DE LA MAURICIE ET DU CENTRE-DU-QUÉBEC		1	2 765	502 372 \$	608 232 \$	(105 860 \$)	- 17,4 %
2244 DI DU CENTRE-VILLE DE QUÉBEC		16	84 881	21 747 002 \$	22 081 526 \$	(334 524 \$)	- 1,5 %
2254 DI DU SUD DE QUÉBEC		8	71 467	17 096 531 \$	16 099 040 \$	997 491 \$	+6,2 %
2316 DI DU CENTRE-VILLE DE MONTRÉAL		10	109 315	37 416 196 \$	39 135 142 \$	(1 718 946 \$)	- 4,4 %
2326 DI DU SUD ET DE L'EST DE MONTRÉAL		9	8 585	2 287 220 \$	2 415 085 \$	(127 864 \$)	- 5,3 %
2336 et 2338 (satellites) DI DU NORD DE MONTRÉAL		10	15 787	4 453 870 \$	4 103 195 \$	350 675 \$	+8,5 %
2370 DI DE L'ESTRIE ET DE LA MONTÉRÉGIE		3	5 040	1 114 379 \$	1 108 710 \$	5 669 \$	+0,5 %
2390 DI A BITBI-TÉMISCAMINGUE, NORD-DU-QUÉBEC		9	8 162	1 676 183 \$	1 877 221 \$	(201 038 \$)	- 10,7 %
Total général		75	313 666	87 708 402 \$	89 001 921 \$	(1 293 519 \$)	- 1,5 %

TABLEAU 7-4 – ANALYSE COMPARATIVE CLASSE B

Identification	Classe d'actif	Classe B		Loyers contractuels annuels excluant les loyers de stationnement	Loyers totaux annuels au marché	Écart en \$	Écart en %
		Nombre de baux	Aire en m ²				
2210 DI DU BAS-ST-LAURENT ET GASPÉSIE-ÎLES		28	25 673	4 477 109 \$	4 621 210 \$	(144 101 \$)	- 3,1 %
2220 DI SAGUENAY-LAC-SAINT-JEAN, CÔTE-NORD		33	22 469	3 995 229 \$	4 127 479 \$	(132 250 \$)	- 3,2 %
2230 DI DE LA MAURICIE ET DU CENTRE-DU-QUÉBEC		19	20 943	3 394 370 \$	3 979 121 \$	(584 750 \$)	- 14,7 %
2244 DI DU CENTRE-VILLE DE QUÉBEC		6	87 272	19 698 905 \$	18 412 196 \$	1 286 709 \$	+7,0 %
2254 DI DU SUD DE QUÉBEC		28	169 550	30 877 740 \$	33 504 904 \$	(2 627 165 \$)	- 7,8 %
2264 DI DU NORD DE QUÉBEC		30	67 256	12 704 345 \$	13 770 872 \$	(1 066 527 \$)	- 7,7 %
2316 DI DU CENTRE-VILLE DE MONTRÉAL		54	102 005	25 804 558 \$	26 744 382 \$	(939 824 \$)	- 3,5 %
2326 DI DU SUD ET DE L'EST DE MONTRÉAL		36	88 507	16 235 992 \$	21 125 173 \$	(4 889 180 \$)	- 23,1 %
2336 et 2338 (satellites) DI DU NORD DE MONTRÉAL		33	34 131	7 059 101 \$	7 443 537 \$	(384 436 \$)	- 5,2 %
2370 DI DE L'ESTRIE ET DE LA MONTÉRÉGIE		26	27 559	5 065 101 \$	5 631 364 \$	(566 263 \$)	- 10,1 %
2380 DI DE L'OUTAOUAIS		16	12 423	2 509 548 \$	2 760 778 \$	(251 230 \$)	- 9,1 %
2390 DI ABITIBI-TÉMISCAMINGUE, NORD-DU-QUÉBEC		30	23 025	3 977 955 \$	4 382 726 \$	(404 771 \$)	- 9,2 %
Total général		339	680 815	135 799 954 \$	146 503 742 \$	(10 703 788 \$)	- 7,3 %

TABLEAU 7-5 – ANALYSE COMPARATIVE CLASSE C

Identification	Classe d'actif	Classe C		Loyers contractuels annuels excluant les loyers de stationnement	Loyers totaux annuels au marché	Écart en \$	Écart en %
		Nombre de baux	Aire en m ²				
2210 DI DU BAS-ST-LAURENT ET GASPÉSIE-ÎLES		20	6 967	1 039 192 \$	1 114 651 \$	(75 459 \$)	- 6,8 %
2220 DI SAGUENAY-LAC-SAINT-JEAN, CÔTE-NORD		23	15 409	2 230 931 \$	2 901 621 \$	(670 690 \$)	- 23,1 %
2230 DI DE LA MAURICIE ET DU CENTRE-DU-QUÉBEC		5	1 897	258 259 \$	303 566 \$	(45 307 \$)	- 14,9 %
2244 DI DU CENTRE-VILLE DE QUÉBEC		1	571	79 946 \$	91 342 \$	(11 396 \$)	- 12,5 %
2254 DI DU SUD DE QUÉBEC		18	5 645	817 966 \$	901 283 \$	(83 317 \$)	- 9,2 %
2264 DI DU NORD DE QUÉBEC		6	2 830	415 480 \$	423 297 \$	(7 817 \$)	- 1,8 %
2316 DI DU CENTRE-VILLE DE MONTRÉAL		5	5 334	1 015 770 \$	930 287 \$	85 483 \$	+9,2 %
2326 DI DU SUD ET DE L'EST DE MONTRÉAL		7	8 287	1 659 034 \$	1 481 562 \$	177 472 \$	+12,0 %
2336 et 2338 (satellites) DI DU NORD DE MONTRÉAL		15	11 600	1 960 226 \$	1 863 138 \$	97 088 \$	+5,2 %
2370 DI DE L'ESTRIE ET DE LA MONTÉRÉGIE		7	1 635	268 410 \$	261 573 \$	6 837 \$	+2,6 %
2380 DI DE L'OUTAOUAIS		1	224	41 359 \$	35 877 \$	5 482 \$	+15,3 %
2390 DI ABITIBI-TÉMISCAMINGUE, NORD-DU-QUÉBEC		5	1 792	226 789 \$	286 686 \$	(59 897 \$)	- 20,9 %
Total général		113	62 190	10 013 364 \$	10 594 884 \$	(581 521 \$)	- 5,5 %

TABLEAU 7-6 – ANALYSE COMPARATIVE DES IMMEUBLES À USAGE COMMERCIAL

Identification	Classe d'actif	Commercial	Aire en m ²	Loyers contractuels annuels excluant les loyers de stationnement	Loyers totaux annuels au marché	Écart en \$	Écart en %
		Nombre de baux					
2210 DI DU BAS-ST-LAURENT ET GASPÉSIE-ÎLES		10	3 778	620 927 \$	680 105 \$	(59 178 \$)	- 8,7 %
2220 DI SAGUENAY-LAC-SAINT-JEAN, CÔTE-NORD		6	2 083	397 436 \$	374 990 \$	22 446 \$	+6,0 %
2230 DI DE LA MAURICIE ET DU CENTRE-DU-QUÉBEC		7	4 390	671 457 \$	790 263 \$	(118 806 \$)	- 15,0 %
2254 DI DU SUD DE QUÉBEC		10	4 326	731 760 \$	786 213 \$	(54 452 \$)	- 6,9 %
2264 DI DU NORD DE QUÉBEC		2	1 741	292 216 \$	330 839 \$	(38 624 \$)	- 11,7 %
2316 DI DU CENTRE-VILLE DE MONTRÉAL		3	6 883	1 444 458 \$	1 714 785 \$	(270 326 \$)	- 15,8 %
2326 DI DU SUD ET DE L'EST DE MONTRÉAL		3	2 717	579 875 \$	556 991 \$	22 884 \$	+4,1 %
2336 et 2338 (satellites) DI DU NORD DE MONTRÉAL		8	8 412	1 755 468 \$	1 730 700 \$	24 768 \$	+1,4 %
2370 DI DE L'ESTRIE ET DE LA MONTÉRÉGIE		12	8 800	1 383 245 \$	1 584 061 \$	(200 816 \$)	- 12,7 %
2380 DI DE L'OUTAOUAIS		3	2 599	514 353 \$	546 367 \$	(32 014 \$)	- 5,9 %
2390 DI ABITIBI-TÉMISCAMINGUE, NORD-DU-QUÉBEC		9	3 931	585 815 \$	707 551 \$	(121 736 \$)	- 17,2 %
Total général		73	49 662	8 977 011 \$	9 802 865 \$	(825 854 \$)	- 8,4 %

7.2.2 Commentaires sur l'analyse comparative

Comme il a été expliqué dans la section sur la méthodologie, une approche d'analyse de masse ou de portefeuille a été appliquée. Malgré la diversité des classe d'actifs et les diverses régions étudiées, nous estimons que tout écart inférieur à +10 % et inférieur à 10 000 \$ annuellement entre le loyer annuel contractuel et le loyer annuel aux conditions du marché est normal dans ce type d'analyse.

Puisqu'il s'agit d'une mesure statistique donnant un résultat global, chacun des baux a été révisé individuellement afin d'identifier des ententes de location qui excéderaient de façon notoire et pour des montants significatifs le loyer total aux conditions du marché. Le tableau suivant résume les constats effectués.

TABLEAU 7-7 – COMPILATION DES ÉCARTS DE LOYERS SUPÉRIEURS AUX CRITÈRES SELON L'APPROCHE DE PORTEFEUILLE OU DE MASSE

Écarts supérieurs à 10 % et supérieurs à 10 000 \$ annuellement	Nombre de baux	Aire totale	Loyer total annuel SQI excluant les loyers de stationnement	Loyer total au marché annuellement excluant les loyers de stationnement	Écart annuel	Écart en %
Classe Prestige	0	--	--	--	--	--
Classe A	7	28 335,2	8 764 681 \$	7 132 750 \$	1 631 930 \$	+22,9 %
Classe B	38	91 969,3	24 470 549 \$	20 441 885 \$	4 028 665 \$	+19,7 %
Classe C	14	15 855,9	3 250 695 \$	2 700 930 \$	549 765 \$	+20,4 %
Commercial	15	9 915,7	2 290 002 \$	1 940 456 \$	349 546 \$	+18,0 %
Total	74	146 076,0	38 775 928 \$	32 216 021 \$	6 559 906 \$	+20,4 %
Comparatif sur le portefeuille	602	1 107 734,4	243 002 714 \$			
Proportion des écarts sur le portefeuille	12,3 %	13,2 %	16,0 %			
Proportion de l'écart annuel sur le loyer total					2,7 %	

Certains bâtiments de Classe B situés sur la Colline parlementaire et dans la région de Montréal ont des frais d'exploitation qui se situent au-dessus de la moyenne retenue selon les données du marché et qui se rapprochent des frais d'exploitation des bâtiments de Classe A. Ces frais n'ont pas été redressés compte tenu de l'approche de masse retenue. Le traitement de ces cas particuliers aurait eu comme impact : un écart négatif avec les conditions du marché plus grand et un nombre moindre de baux ne rencontrant pas les critères établis.

L'écart des loyers annuels est 20,4 % sur les 74 baux identifiés. L'écart, toutefois, ne représente que 2,7 % des loyers totaux analysés dans l'étude de RCGT. Des rencontres de travail se sont déroulées avec des représentants de la SQI afin d'obtenir des informations additionnelles pour expliquer les écarts constatés.

Le tableau suivant résume l'ensemble des explications obtenues.

TABLEAU 7-8 – CONSTATS ET COMMENTAIRES

Classe	Réponses aux questions soulevées	Commentaires RCGT
Classe A	<ul style="list-style-type: none"> ■ Prise en charge d'un bail non négocié par la SQI; ■ Localisation spécifique avec des services qui ne sont pas typiques de ceux de bâtiments de bureaux; ■ Nouveau bâtiment à l'époque avec un loyer économique au lieu d'un loyer marchand; ■ Absence d'offres alternatives; ■ Vente de droits compensant le loyer élevé. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ L'ensemble des commentaires et des réponses ont expliqué les écarts.
Classe B	<ul style="list-style-type: none"> ■ Absence d'offres alternatives pour de grands blocs d'espaces; ■ Offre limitée en milieu urbain secondaire et en région; ■ Coût de délocalisation excédant le surplus de loyers; ■ Besoins spécifiques du client. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ L'ensemble des commentaires et des réponses ont expliqué les écarts; ■ Pour une proportion des baux, les montants sont peu matériels, bien que l'écart entre le loyer contractuel et le loyer marchand excède +10 % et 10 000 \$ annuellement.
Classe C	<ul style="list-style-type: none"> ■ Absence d'offres alternatives; ■ Montants impliqués peu importants. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ L'ensemble des commentaires et des réponses ont expliqué les écarts; ■ Pour une proportion des baux, les montants sont peu importants, bien que l'écart entre le loyer contractuel et le loyer marchand excède +10 % et 10 000 \$ annuellement.
Commercial	<ul style="list-style-type: none"> ■ Absence d'offres alternatives; ■ Montants impliqués peu importants. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ L'ensemble des commentaires et des réponses ont expliqué les écarts; ■ Pour une proportion des baux, les montants sont peu matériels, bien que l'écart entre le loyer contractuel et le loyer marchand excède +10 % et 10 000 \$ annuellement.

7.2.3 Ajustements préétablis aux baux sous gestion

Selon les informations fournies par la SQI, certains baux contiennent des ajustements de loyers préétablis. Parmi les baux révisés par RCGT, 19 contiennent des ajustements aux loyers de base. Les commentaires formulés dans la section précédente s'appliquent aussi aux ajustements préétablis, le cas échéant.

8. CONCLUSION

Le tableau suivant décrit de façon sommaire, par directions immobilières, les conclusions des analyses financières réalisées.

TABLEAU 8-1 – CONSTATS SUR L'ENSEMBLE DES BAUX RÉVISÉS PAR RCGT

Identification	Classe d'actif	Prestige + Classe A + Classe B + Classe C+ Usage commercial				Écart en \$	Écart en %
		Nombre de baux	Aire en m ²	Loyers contractuels annuels excluant les loyers de stationnement	Loyers totaux annuels au marché		
2210 DI DU BAS-ST-LAURENT ET GASPÉSIE-ÎLES		66	43 930	7 519 452 \$	7 955 953 \$	(436 501 \$)	- 5,5 %
2220 DI SAGUENAY-LAC-SAINT-JEAN, CÔTE-NORD		63	40 115	6 656 023 \$	7 437 876 \$	(781 853 \$)	- 10,5 %
2230 DI DE LA MAURICIE ET DU CENTRE-DU-QUÉBEC		32	29 995	4 826 458 \$	5 681 182 \$	(854 724 \$)	- 15,0 %
2244 DI DU CENTRE-VILLE DE QUÉBEC		23	172 724	41 525 853 \$	40 585 064 \$	940 788 \$	+2,3 %
2254 DI DU SUD DE QUÉBEC		64	250 987	49 523 997 \$	51 291 440 \$	(1 767 443 \$)	- 3,4 %
2264 DI DU NORD DE QUÉBEC		38	71 828	13 412 041 \$	14 525 008 \$	(1 112 967 \$)	- 7,7 %
2316 DI DU CENTRE-VILLE DE MONTRÉAL		74	224 938	66 184 965 \$	69 190 586 \$	(3 005 620 \$)	- 4,3 %
2326 DI DU SUD ET DE L'EST DE MONTRÉAL		55	108 096	20 762 121 \$	25 578 810 \$	(4 816 689 \$)	- 18,8 %
2336 et 2338 (satellites) DI DU NORD DE MONTRÉAL		66	69 931	15 228 665 \$	15 140 569 \$	88 096 \$	+0,6 %
2370 DI DE L'ESTRIE ET DE LA MONTÉRÉGIE		48	43 034	7 831 135 \$	8 585 708 \$	(754 573 \$)	- 8,8 %
2380 DI DE L'OUTAOUAIS		20	15 247	3 065 260 \$	3 343 022 \$	(277 761 \$)	- 8,3 %
2390 DI ABITIBI-TÉMISCAMINGUE, NORD-DU-QUÉBEC		53	36 910	6 466 743 \$	7 254 185 \$	(787 442 \$)	- 10,9 %
Total général		602	1 107 734	243 002 714 \$	256 569 403 \$	(13 566 689 \$)	- 5,3 %

Avec une approche de masse ou de portefeuille, un écart inférieur à +10 % et 10 000 \$ par année est jugé acceptable.

L'analyse réalisée permet de conclure que la grande majorité des 602 baux sous la gestion de la SQI et révisés par RCGT sont aux conditions du marché. Sur l'ensemble du portefeuille étudié par RCGT, les loyers nets effectifs (ou loyers réels) plus les frais d'exploitation sont inférieurs de 5,3 % aux conditions du marché, représentant un écart favorable de 13 566 689 \$.

L'examen des baux a toutefois identifié 74 ententes dont les termes financiers excèdent les conditions du marché. Chacune de ces situations a été investiguée davantage afin de savoir si des conditions particulières ou un contexte spécifique pouvaient justifier de tels écarts. Les réponses obtenues aux questions soulevées ont permis de conclure qu'il s'agissait d'un contexte particulier dans chacun des cas et que la signature de l'entente de location était justifiée.

Tous les baux de l'inventaire à analyser par RCGT ont été relus par les professionnels de la SQI. En fonction des commentaires formulés par ces derniers, RCGT a procédé à une lecture de 121 baux afin de déterminer si certaines clauses étaient inhabituelles par rapport aux standards de l'industrie. Un petit nombre de baux contenaient des clauses particulières mais sans incidence financière significative sur l'ensemble du portefeuille étudié. Un bail avait, par contre, une clause particulière. Ce dernier a été signé dans les années quatre-vingt-dix et visait à stimuler la construction dans un secteur spécifique. Les éclaircissements fournis expliquent la présence d'une telle particularité.

Nous concluons comme suit au terme des travaux d'expertise réalisés :

- Sauf pour de rares exceptions, le bail type de la SQI est employé;
- Le contenu des 121 baux relus par RCGT n'a pas révélé de clauses inhabituelles ayant une incidence financière importante, hormis quelques exceptions;
- Toutes les réponses justificatives ont été obtenues de la SQI et jugées satisfaisantes afin de qualifier les exceptions constatées dans le libellé de certains baux;
- Les loyers payés par la SQI sont dans l'ensemble conformes aux conditions du marché ou en deçà, à l'exception de quelques baux qui ont suscité des questionnements;
- Toutes les réponses obtenues sur les écarts significatifs entre le loyer contractuel et le loyer marchand ont été satisfaisantes et adéquates pour expliquer les écarts monétaires identifiés.

9. CONDITIONS LIMITATIVES

Ce rapport de consultation est soumis aux conditions suivantes :

- La méthodologie d'analyse de masse ou sur une base de portefeuille a été préalablement discutée avec la direction de la SQI pour la réalisation de cette prestation de services professionnels;
- Aucune visite des lieux loués n'a été réalisée par le signataire de ce rapport de consultation;
- Les données financières et les autres informations relatives aux baux proviennent des systèmes d'information de la SQI et n'ont pas fait l'objet d'un audit;
- Un échantillonnage des baux, établi à partir des annotations et remarques compilées par les conseillers immobiliers de la SQI, a fait l'objet d'une révision par RCGT;
- Les renseignements obtenus de tierces personnes ont fait l'objet de vérifications raisonnables et sont considérés comme étant exacts. Ainsi, toutes les déclarations et tous les renseignements compris dans ce rapport sont fondés sur la vérité et ont été fournis au meilleur de la connaissance des professionnels ayant travaillé dans ce dossier;
- Ce document a été préparé pour l'usage exclusif et confidentiel du destinataire et uniquement aux fins qui y sont spécifiées. Ce rapport ne peut être utilisé à quelque autre fin que ce soit sans l'approbation écrite des auteurs. Ce rapport ou des extraits de celui-ci ne peuvent être communiqués au public, de quelque façon, par les médias de publicité, de relations publiques, d'actualité ou de vente, ou par tout autre moyen de communication, sans l'approbation écrite de Raymond Chabot Grant Thornton & Cie. Nous rejetons donc toute responsabilité envers un tiers;
- Ce rapport pourra être disponible pour examen par l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec et par l'Institut canadien des évaluateurs;
- Ce rapport n'est valide que s'il porte la signature originale de l'évaluateur agréé.

ANNEXE 1

Terminologie — Bâtiments de bureaux

Source : Étude du marché des bureaux de Montréal et de Québec de Desjarlais Prévost^{MC}

Catégories de bâtiments

Tous les bâtiments de bureaux sont répartis en deux catégories :

- Bâtiments en location : immeubles comprenant normalement des bureaux en location sur le marché; seuls les bâtiments en location font l'objet du calcul du taux d'inoccupation;
- Bâtiments hors marché : immeubles ne comprenant pas habituellement des bureaux susceptibles d'être offerts sur le marché (même si les bureaux sont vacants); bâtiments entièrement occupés par leur propriétaire ou locataire à long terme, bâtiments institutionnels, gouvernementaux, etc.; ces bâtiments sont exclus du calcul du taux d'inoccupation, mais ils sont inclus dans le calcul de la demande.

Les bâtiments médicaux, les écoles, etc. sont exclus de nos enquêtes et analyses, de même que les bureaux qui ne sont pas dans des bâtiments de bureaux.

Classes de bâtiments de bureaux

Tous les bâtiments de bureaux sont ensuite répartis par classes : celles-ci reflètent la qualité et demeurent un peu arbitraires. Après chaque cycle de construction (cinq à sept années), nous reclassons les bâtiments pour refléter l'âge, l'évolution technologique et les préférences des occupants. Les bâtiments sont classés comme suit :

- Bâtiments de Prestige (centre-ville de Montréal uniquement);
- Bâtiments de classe A;
- Bâtiments de classe B;
- Bâtiments de classe C;
- Bâtiments de type Loft.

La classe Prestige regroupe certains bâtiments du noyau central de Montréal qui se démarquent des autres bâtiments de classe A par l'image qu'ils projettent et les loyers nettement plus élevés qu'ils obtiennent.

Les bâtiments de classe A ont généralement moins de 20 ans (ou sont substantiellement rénovés), ont une apparence contemporaine et sont dotés des meilleurs systèmes mécaniques et de protection, de halls d'entrée luxueux, ont des plafonds élevés, etc. Bien qu'il y ait normalement un assez large consensus du marché concernant les bâtiments de classe A, nous ne connaissons aucun gestionnaire ou propriétaire qui soit d'accord pour que son bâtiment soit exclu de la classe A.

Les bâtiments de classe B sont généralement plus vieux ou sont des bâtiments récents, mais ne possédant pas tous les attributs de la classe A.

Les bâtiments de classe C sont pour les autres bâtiments de bureaux et avec des loyers généralement bas.

Les bâtiments de classe Loft sont généralement des bâtiments industriels qui ont été convertis ou rénovés en bâtiments de bureaux. Afin de faire partie de l'inventaire, la rénovation substantielle de bâtiments industriels doit avoir été complétée ou encore faire l'objet d'un programme de rénovations majeures. À cet effet, seules les parties d'immeubles ayant fait l'objet d'un programme de rénovation majeur seront intégrées à notre inventaire.

Loyers affichés

La plupart du temps, les loyers nets qui apparaissent au bail sont jumelés à des incitations consenties au locataire : aménagements, loyers gratuits, reprise de bail, etc. Ce sont des loyers affichés (en anglais *posted* ou *face*) dans le sens où ils sont stipulés sans que les incitations consenties le soient.

Loyer réel (net effectif)

Par contre, les propriétaires qui doivent consentir des incitations veulent savoir quel est le loyer réel équivalent qu'ils obtiennent, compte tenu des débours : dans le langage immobilier, c'est le **loyer réel (net effectif)** (en anglais *Net Effective Rent*). On le calcule en soustrayant du loyer affiché l'amortissement annuel du coût des incitations sur le terme du bail, à un taux d'intérêt choisi (nous utilisons le taux hypothécaire et nous ne comptons pas les commissions de location et les coûts de remise en état de la coquille — *base building*).

Loyer demandé

Celui mentionné par le propriétaire ou gestionnaire comme première base de négociation (en anglais *quoted*) ; il est fréquent, mais ce n'est pas une règle, que le loyer demandé soit au moins 10 % plus élevé que la cible visée par le propriétaire ou le gestionnaire.

Loyer négocié

L'entente définitive, comme elle apparaîtra dans l'offre de location et le bail ; le loyer marchand (ou du marché) est une estimation du loyer négocié (le plus probable).

Loyer économique

Loyer requis pour rentabiliser les coûts de réalisation d'un bâtiment neuf et assurer un retour sur investissement au promoteur.

Aire locative

L'aire locative englobe l'aire utilisable plus le prorata des espaces communs tels que les salles de bain, les passages, les ascenseurs et les escaliers, etc. Le mesurage de l'aire locative se fait généralement selon les règles BOMA, lesquelles sont revues à intervalles régulières.

ANNEXE 2

Identification des immeubles exclus du mandat de RCGT

Identification	Nombre de baux
2210 DI DU BAS-ST-LAURENT ET GASPÉSIE-ÎLES	17
Exclusion bail de terrain	
06009 B01 00 / 485, rue Jean-Marie-Leblanc, Rimouski	1
06038 B01 00 / 19, route 132, Lac-au-Saumon	1
Exclusion loyer basé sur financement	
05282 B03 00 / 398, rue Jean-Rioux, Trois-Pistoles	1
Exclusion entrepôt / atelier en usage principal	
05496 B02 00 / 228, chemin Principal, Cap-aux-Meules	1
05807 B02 00 / 50, avenue Saint-Jérôme, Matane	1
07211 B02 00 / 52, rue Saint-François-Xavier, Grande-Vallée	1
07414 B02 00 / 2, rue du Parc-Industriel, Sainte-Anne-des-Monts	1
Exclusion aucun loyer versé ou loyer temporaire ou bureau modulaire	
05902 B02 00 / 214, route 199, Grande-Entrée	1
Exclusion poste SQ	
05161 B02 00 / 61, rue Saint-François-Xavier E, Grande-Vallée	1
05384 B03 00 / 2, rue Saint-Rémi, Price	1
05562 B02 00 / 402, 9e rue, La Pocatière	1
05622 B02 00 / 11, rue Saint-Laurent Ouest, Rimouski	1
05831 B02 00 / 289, rue Notre-Dame Est, Trois-Pistoles	1
05977 B02 00 / 9, rue Biard, Percé	1
07455 B03 00 / 389, avenue Miller, Murdochville	1
08230 B02 00 / 555, rue Lafontaine, Rivière-du-Loup	1
Exclusion conservatoire	
08048 B04 00 / 22, rue Sainte-Marie, Rimouski	1
2220 DI SAGUENAY-LAC-SAINT-JEAN, CÔTE-NORD	33
Exclusion loyer basé sur financement	
05610 B02 00 / 151, rue du Père-Divet, Sept-Îles	1
05843 B02 00 / 406, rue du Bateau-Passeur, Tadoussac	1
05900 B02 00 / 164, route 17, Obedjiwan	1
Exclusion pylone télécom et divers	
06020 B02 00 / Canton de la Gorgendière, Lot, La Romaine	1
06123 B02 00 / Canton de la Gorgendière, La Romaine	1
07264 B02 00 / 2-B, route Port-Menier, L'Île-d'Anticosti	1
Exclusion usage principal stationnement	
08852 B01 00 / 100, rue Saint-Joseph Sud, Alma	1
Exclusion usage résidentiel	
05010 B02 00 / 16, rue des Marais, Blanc-Sablon	1
06275 B02 00 / 27 A, rue Mgr Scheffer, Blanc-Sablon	1
07602 B02 00 / 3, rue Pointe Lazy, Blanc-Sablon	1
Exclusion entrepôt / atelier en usage principal	
05152 B02 00 / 34, rue Bujold, Sept-Îles	1
05156 B02 00 / 559, route 169, Dolbeau-Mistassini	1
05763 B02 00 / 136, rue Dubuc, Chibougamau	1

Identification	Nombre de baux
05847 B02 00 / 1340, rue Boréale, Havre-Saint-Pierre	1
06000 B02 00 / Lot 8035, Aguanish	1
07255 B02 00 / 2440, rue Cantin, Saguenay	1
07288 B04 00 / 833, boulevard du Sacré-Coeur, Saint-Félicien	1
07299 B02 00 / 1281, rue de la Manic, Saguenay	1
07555 B02 00 / 1300, boulevard Laflèche, Baie-Comeau	1
Exclusion servitude	
08852 B08 00 / 100, rue Saint-Joseph Sud, Alma	1
Exclusion loyer forfaitaire SQ en région	
05775 B02 00 / 1048, rue Saint-Cyrille, Normandin	1
05776 B02 00 / Rue Principale, Saint-Augustin	1
05779 B02 00 / 418, rue Principale, Rivière-Éternité	1
05786 B02 00 / 145, boulevard Springer, Chapais	1
Exclusion aucun loyer versé ou loyer temporaire ou bureau modulaire	
06155 B02 00 / 414, rue du Bateau-Passeur, Tadoussac	1
Exclusion poste SQ	
05451 B02 00 / 29, chemin d'en Haut, Natashquan	1
05601 B02 00 / 1205, boulevard Saint-Félicien, Saint-Félicien	1
05634 B02 00 / 1000-1010, rue de Mingan, Baie-Comeau	1
05675 B02 00 / 299, rue le Carrefour, Fermont	1
05677 B02 00 / 63, route 138, Port-Cartier	1
05920 B02 00 / 9-6 Lot Canton de la Gorgendière, La Romaine	1
08286 B02 00 / 106, rue Napoléon, Sept-Îles	1
Exclusion régions éloignées	
05160 B02 00 / Place Daviault, Fermont	1
2230 DI DE LA MAURICIE ET DU CENTRE-DU-QUÉBEC	19
Exclusion pylone télécom et divers	
05558 B02 00 / 84, rue des Sources, Base Rada, La Tuque	1
07613 B02 00 / 1683, boulevard du Carmel, Trois-Rivières	1
Exclusion entrepôt / atelier en usage principal	
00383 B03 00 / 445, rue Lacroix, La Tuque	1
05493 B03 00 / 1400, rue Jean-Berchmans-Michaud, Drummondville	1
05494 B02 00 / 879, boulevard Pierre-Roux Est, Victoriaville	1
05511 B02 00 / 985, boulevard Pierre-Roux Est, Victoriaville	1
05548 B02 00 / 75 119e, rue, Shawinigan	1
05731 B02 00 / 3800, boulevard Gene-H.-Kruger, Trois-Rivières	1
05824 B03 00 / 410, rue de Bigarré, Victoriaville	1
08596 B03 00 / 2900, rue Bellefeuille, Trois-Rivières	1
08666 B04 00 / 5575, rue Saint-Joseph, Trois-Rivières	1
Exclusion loyer forfaitaire SQ en région	
06159 B02 00 / 179, rue Saint-Louis, Warwick	1
Exclusion poste SQ	
05006 B05 00 / 647, boulevard Saint-Laurent Est, Louiseville	1

Identification	Nombre de baux
05197 B02 00 / 1365, boulevard Bécancour, Bécancour	1
05354 B02 00 / 2000, boulevard Foucault, Drummondville	1
05410 B02 00 / 30, rue Saint-Pierre, Saint-Alexis-des-Monts	1
05628 B02 00 / 1600, boulevard Saint-Joseph, Drummondville	1
05803 B02 00 / 1600, boulevard Hubert-Biermans, Shawinigan	1
06001 B02 00 / 1445, rue Saint-Maurice, Trois-Rivières	1
2244 DI DU CENTRE-VILLE DE QUÉBEC	6
Exclusion bail de terrain	
05754 B01 00 / Rue Dalhousie, Québec	1
Exclusion enquête VGQ	
05881 B02 00 / 900, boulevard René-Lévesque Est, Québec	1
05886 B02 00 / 425, rue Jacques-Parizeau, Québec	1
Exclusion usage résidentiel	
05560 B02 00 / 65, rue Sainte-Anne, Québec	1
Exclusion aucun loyer versé ou loyer temporaire ou bureau modulaire	
05814 B02 00 / 835, boulevard René-Lévesque Est, Québec	1
Exclusion conservatoire	
05945 B02 00 / 2 Côte de la Fabrique, Québec	1
2254 DI DU SUD DE QUÉBEC	23
Exclusion bail de terrain	
07432 B01 00 / 120-A, chemin du Roy, Deschambault-Grondines	1
09127 B05 00 / 800, 8e rue de l'Aéroport, Québec	1
Exclusion loyer basé sur financement	
05856 B02 00 / 303, rue des Entrepreneurs, Montmagny	1
05857 B02 00 / 180, boulevard Notre-Dame, Pont-Rouge	1
Exclusion pylone télécom et divers	
07432 B02 00 / 120-A, chemin du Roy, Deschambault-Grondines	1
Exclusion entrepôt / atelier en usage principal	
05599 B02 00 / 2895, avenue Kepler, Québec	1
05997 B03 00 / 2660, avenue Watt, Québec	1
06062 B02 00 / 350, rue de Copenhague, Saint-Augustin-de-Desmaures	1
06083 B02 00 / 186, boulevard Laurier, Laurier-Station	1
06202 B02 00 / 2740, rue Einstein, Québec	1
07259 B02 00 / 870, rue Philippe-Paradis, Québec	1
08213 B02 00 / 405, rue Volta, Québec	1
08213 B03 00 / 405, rue Volta, Québec	1
Exclusion poste SQ	
05183 B02 00 / 193, rue Principale, Saint-Gervais	1
05358 B02 00 / 1442, route du Président-Kennedy, Scott	1
05382 B02 00 / 1139, route 277, Lac-Etchemin	1
05868 B02 00 / 975, boulevard Bona-Dussault, Saint-Marc-des-Carières	1
05870 B02 00 / 3, rue Rouleau Sainte-Catherine-de-la-, Jacques-Cart	1
05954 B02 00 / 505, rue de Bernières, Lévis	1

Identification	Nombre de baux
06107 B02 00 / 1500 6e Avenue Ouest, Saint-Georges	1
06164 B02 00 / 1222, rue du Pont, Saint-Lambert-de-Lauzon	1
07196 B02 00 / 506, route de l'Église, Saint-Jean-Port-Joli	1
09534 B02 00 / 1115, avenue du Palais, Saint-Joseph-de-Beauce	1
2264 DI DU NORD DE QUÉBEC	13
Exclusion usage résidentiel	
06629 B02 00 / 1071, chemin des Coudriers, L'Isle-aux-Coudres	1
Exclusion entrepôt / atelier en usage principal	
05534 B03 00 / 1515, avenue d'Estimauville, Québec	1
08562 B04 00 / 935, rue Fernand-Dufour, Québec	1
09939 B07 00 / 650, rue Godin, Québec	1
09939 B08 00 / 650, rue Godin, Québec	1
09939 B09 00 / 650, rue Godin, Québec	1
Exclusion poste SQ	
05425 B02 00 / 939, route Prévost Saint-Pierre-de-l'Île-, d'Orléans	1
05795 B02 00 / 502, rue Saint-Laurent, Saint-Siméon	1
05939 B02 00 / 655, boulevard Pierre-Bertrand, Québec	1
05939 B03 00 / 655, boulevard Pierre-Bertrand, Québec	1
05970 B02 00 / 105, chemin des Mas, Boischatel	1
05978 B02 00 / 1050, rue du Calcaire, Québec	1
07648 B04 00 / 168, boulevard Notre-Dame, Clermont	1
2316 DI DU CENTRE-VILLE DE MONTRÉAL	10
Exclusion enquête VGQ	
05891 B02 00 / 500, boulevard René-Lévesque Ouest, Montréal	1
05891 B03 00 / 500, boulevard René-Lévesque Ouest, Montréal	1
Exclusion pylone télécom et divers	
07392 B02 00 / 85, rue Notre-Dame Est, Montréal	1
07427 B03 00 / Montée Mont-Royal, Montréal	1
Exclusion Toronto	
06161 B02 00 / 400 University, avenue, Toronto (Ontario)	1
Exclusion entrepôt / atelier en usage principal	
05794 B02 00 / 5377, chemin de la Côte-de-Liesse, Montréal	1
09727 B42 00 / 800, rue du Square-Victoria, Montréal	1
Exclusion poste SQ	
06135 B02 00 / 636, chemin Larocque, Salaberry-de-Valleyfield	1
09965 B02 00 / 4060, rue Seré, Montréal	1
06037 B02 / 625, rue Hébert, Salaberry-de-Valleyfield (SQ)	1
2326 DI DU SUD ET DE L'EST DE MONTRÉAL	17
Exclusion bail de terrain	
06059 B02 00 / Rue Parthenais, Montréal	1
Exclusion pylone télécom et divers	
05529 B03 00 / 4750, avenue Henri-Julien, Montréal	1
Exclusion usage principal stationnement	

Identification	Nombre de baux
06144 B02 00 / 1717, rue Berri, Montréal	1
07047 B02 00 / Rue Fullum, Montréal	1
Exclusion usage résidentiel	
05607 B03 00 / 2220, rue Parthenais, Montréal	1
Exclusion entrepôt / atelier en usage principal	
05830 B02 00 / 135, boulevard de Mortagne, Boucherville	1
06026 B02 00 / 1000, rue Dupré, Beloeil	1
07408 B04 00 / 977, rue Pierre-Dupuy, Longueuil	1
Exclusion poste SQ	
05139 B04 00 / 125, boulevard Sainte-Foy, Longueuil	1
05478 B02 00 / 4000, rue des Loisirs, Saint-Mathieu-de-Beloeil	1
05569 B02 00 / 5000, route de l'Aéroport, Longueuil	1
05590 B02 00 / 1250, rue Nobel, Boucherville	1
05590 B03 00 / 1250, rue Nobel, Boucherville	1
05990 B02 00 / 1, rue du Pont, Sainte-Martine	1
06005 B01 00 / 2730, montée du Rocher, Ormstown	1
07408 B02 00 / 977, rue Pierre-Dupuy, Longueuil	1
07482 B02 00 / 3131, 2e rue, Longueuil	1
2336 et 2338 (satellites) DI DU NORD DE MONTRÉAL	27
Exclusion pylone télécom et divers	
05876 B02 00 / 1, montée des Arsenaux, Repentigny	1
06080 B02 00 / 9300, route Transcanadienne Ouest, Montréal	1
06278 B02 00 / 5655, rue de Salaberry, Montréal	1
Exclusion entrepôt / atelier en usage principal	
05119 B02 00 / 100, boulevard Industriel, Repentigny	1
05365 B02 00 / 999, rue Nobel, Saint-Jérôme	1
05736 B02 00 / 261, rue Sainte-Ursule, L'Assomption	1
05845 B02 00 / 364, rue Magloire-Gosselin, Mont-Tremblant	1
05869 B02 00 / 11100, boulevard du Golf, Montréal	1
05874 B02 00 / 1239, boulevard Dagenais Ouest, Laval	1
06150 B02 00 / 11 100 blvd GOLF (centre de données), Montréal	1
Exclusion loyer forfaitaire SQ en région	
06163 B02 00 / 2811, route 327, Harrington	1
Exclusion aucun loyer versé ou loyer temporaire ou bureau modulaire	
06148 B02 00 / 400, montée Saint-François, Laval	1
08967 B03 00 / 733, rue Richard, Joliette	1
Exclusion poste SQ	
07498 B02 00 / 1050, rue Lamarche, Berthierville (SQ)	1
06140 B02 00 / 101, rue du Pont, Huberdeau (SQ)	1
08967 B04 00 / 733, rue Richard, Joliette (SQ)	1
05798 B02 00 / 66, rue Notre-Dame, L'Épiphanie (SQ)	1
06137 B02 00 / 6422-C, boulevard du Curé-Labelle, Labelle (SQ)	1
05502 B02 00 / 39, chemin de Lavaltrie, Lavaltrie (SQ)	1

Identification	Nombre de baux
07588 B03 00 / 2029, chemin Oka, Oka (SQ)	1
05989 B02 00 / 3044, boulevard du Curé-Labelle, Prévost (SQ)	1
06208 B02 00 / 40, route 329 Nord, Saint-Donat (SQ)	1
05901 B02 00 / 4881, rue Principale, Saint-Félix-de-Valois (SQ)	1
05591 B02 00 / 1701, route 335, Saint-Lin-Laurentides (SQ)	1
05350 B02 00 / 2141, chemin Jean-Adam, Saint-Sauveur (SQ)	1
06076 B02 00 / 1390, rue Dumouchel, Sainte-Adèle (SQ)	1
06139 B02 00 / 2212, rue de l'Hôtel de Ville, Sainte-Sophie (SQ)	1
2370 DI DE L'ESTRIE ET DE LA MONTÉRÉGIE	25
Exclusion bail de terrain	
05952 B01 00 / 667 Petit rang Saint-Franço, Saint-Pie	1
Exclusion pylone télécom et divers	
05952 B02 00 / 667 Petit rang Saint-Franço, Saint-Pie	1
Exclusion usage principal stationnement	
05752 B01 00 / 4832, boulevard Bourque, Sherbrooke	1
09085 B01 00 / 87, rue Principale, Granby	1
Exclusion entrepôt / atelier en usage principal	
06027 B02 00 / 901, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier, Mont-Saint-Hilaire	1
06106 B02 00 / 93, avenue de la Gravière, Coaticook	1
07380 B02 00 / 1040, boulevard Queen-Victoria, Sherbrooke	1
07627 B02 00 / 101, rue du Ciel, Bromont	1
Exclusion poste SQ	
05389 B02 00 / 1855, rue Landry, Acton Vale (SQ)	1
06081 B02 00 / 61, rue Saint-Jean, Asbestos (SQ)	1
05770 B02 00 / 80, rue Cyr, Bedford (SQ)	1
05835 B02 00 / 557, rue Main Ouest, Coaticook (SQ)	1
05654 B02 00 / 110, rue de la Bastille, Cowansville (SQ)	1
07497 B02 00 / 400, rue Miner, Cowansville (SQ)	1
08315 B02 00 / 2733, rue Principale, Dunham (SQ)	1
08315 B03 00 / 2733, rue Principale, Dunham (SQ)	1
05769 B02 00 / 875, rue Principale Ouest, Farnham (SQ)	1
09740 B03 00 / 745, rue Gouin, Richmond (SQ)	1
05429 B02 00 / 433-D, rue Saint-Denis, Saint-Alexandre (SQ)	1
05640 B02 00 / 925, rue Dessaulles, Saint-Hyacinthe (SQ)	1
05452 B02 00 / 4230, boulevard Laurier Est, Saint-Hyacinthe (SQ)	1
06012 B02 00 / 15, rue Bourdeau, Saint-Rémi (SQ)	1
06128 B02 00 / 226, rue Dufferin, Stanstead (SQ)	1
09532 B02 00 / 415, rue de la Cour, Waterloo (SQ)	1
05418 B02 00 / 600, rue Gosselin, Wotton (SQ)	1
2380 DI DE L'OUTAOUAIS	11
Exclusion pylone télécom et divers	
07278 B03 00 / 50, boulevard Maisonneuve, Gatineau	1
08574 B03 00 / 170, rue de l'Hôtel-de-Ville, Gatineau	1

Identification	Nombre de baux
Exclusion usage principal stationnement	
08574 B02 00 / 170, rue de l'Hôtel-de-Ville, Gatineau	1
Exclusion entrepôt / atelier en usage principal	
05228 B02 00 / 142, rue Godard, Mont-Laurier	1
05528 B03 00 / 116, chemin de Montcerf, Maniwaki	1
Exclusion aucun loyer versé ou loyer temporaire ou bureau modulaire	
05940 B02 00 / 1355, rue l'Annonciation Sud, Rivière-Rouge	1
Exclusion poste SQ	
05823 B02 00 / 400, route 105, Low (SQ)	1
07473 B02 00 / 161, boulevard Desjardins, Maniwaki (SQ)	1
05801 B02 00 / 66, rue Principale, Notre-Dame-du-Laus (SQ)	1
05802 B02 00 / 259, rue l'Annonciation Sud, Rivière-Rouge (SQ)	1
05827 B02 00 / 595, route 309, Val-des-Bois (SQ)	1
2390 DI ABITIBI-TÉMISCAMINGUE, NORD-DU-QUÉBEC	45
Exclusion bail de terrain	
04071 B01 00 / 358 Tukimuaqtuk Street, Kuujjuarapik	1
04076 B01 00 / 1058 Tukimuaqtuk Street, Kuujjuarapik	1
04082 B01 00 / 1039 Tukimuaqtuk Street, Kuujjuarapik	1
04084 B01 00 / 1125 Henri Jamet, avenue, Kuujjuarapik	1
05993 B01 00 / 1681 Ptarmigan Alley, Kuujjuaq	1
05994 B01 00 / 1684 Ptarmigan Alley, Kuujjuaq	1
06007 B01 00 / 1682 Ptarmigan Alley, Kuujjuaq	1
06146 B01 00 / 1680 Ptarmigan Alley, Kuujjuaq	1
Exclusion pylone télécom et divers	
05439 B02 00 / 1194 Uviluk Road, Kuujjuarapik	1
05649 B02 00 / 867 Suppa Road, Kuujjuaq	1
05748 B02 00 / 1235, route Ningauraaluk, Kuujjuarapik	1
06162 B02 00 / 1059 Tukimuaqtuk Street, app, Kuujjuarapik	1
06165 B02 00 / 985, rue Makivik, Kuujjuaq	1
Exclusion usage principal stationnement	
05666 B01 00 / 67, avenue Bernatchez, Rouyn-Noranda	1
06045 B01 00 / 767, avenue Lord, Rouyn-Noranda	1
Exclusion usage résidentiel	
05541 B02 00 / 660 Makiuk Street, Kuujjuaq	1
05541 B03 00 / 660 Makiuk Street, Kuujjuaq	1
05541 B04 00 / 660 Makiuk Street, Kuujjuaq	1
05543 B02 00 / 1261 Fairview Crescent, Kuujjuaq	1
05544 B02 00 / 1263 Fairview Crescent, Kuujjuaq	1
05546 B02 00 / 1123 Imirtavik Road, Kuujjuaq	1
05547 B02 00 / 575 Katingajit Road, Kuujjuaq	1
05855 B02 00 / 715, chemin des Serres, rang 5 oues, Lac-Chicobi	1
07131 B03 00 / 107, rue Principale Sud, Lebel-sur-Quévillon	1
Exclusion entrepôt / atelier en usage principal	

Identification	Nombre de baux
05053 B02 00 / 1122, route 111 Est, Amos	1
05688 B02 00 / 1400, 6e rue, Val-d'Or	1
06132 B02 00 / 600, 7e rue, Val-d'Or	1
Exclusion aucun loyer versé ou loyer temporaire ou bureau modulaire	
06086 B02 00 / 125, rue Self, Val-d'Or	1
Exclusion poste SQ	
05778 B02 00 / 481 8e Avenue, Barraute (SQ)	1
05540 B02 00 / 578 Katingajit Road, Kuujjuaq (SQ)	1
05440 B03 00 / 661 Siuralikuut Street, Kuujjuaq (SQ)	1
06156 B02 00 / 702, chemin du Rang Brodeur, Laforce (SQ)	1
09157 B02 00 / 901, rue Royale, Malartic (SQ)	1
07296 B06 00 / 27, rue du Terminus Ouest, Rouyn-Noranda (SQ)	1
06157 B02 00 / 112 Kakinwawigak Mikana, Winneway (SQ)	1
Exclusion régions éloignées	
05440 B02 00 / 661 Siuralikuut Street, Kuujjuaq	1
05539 B02 00 / 604 Siuralituuk Street, Kuujjuaq	1
05539 B03 00 / 604 Siuralituuk Street, Kuujjuaq	1
05539 B05 00 / 604 Siuralituuk Street, Kuujjuaq	1
05539 B06 00 / 604 Siuralituuk Street, Kuujjuaq	1
05540 B03 00 / 578 Katingajit Road, Kuujjuaq	1
05762 B02 00 / 851 Kaivivvik Circle, Kuujjuaq	1
06077 B02 00 / Route Puvirnituk, Puvirnituk	1
08848 B04 00 / 15 Maamuu Road, Chisasibi	1
Exclusion conservatoire	
04998 B04 00 / 88, rue Allard, Val-d'Or	1
Total général	246