

ESPACE

Q U É B E C

MC

Dossier spécial : le commercial est de retour, et en force!

Les aléas de la requalification

Le commerce de détail au Québec

Les rez-de-chaussée commerciaux : une panacée?

VOLUME 32 #1 2026

10\$

PP # : 40008062

LE GUIDE COMPLET DE L'IMMOBILIER COMMERCIAL DE LA RÉGION DE QUÉBEC

Centres de données au Québec : un nouveau terrain stratégique pour l'immobilier commercial

Par Doriane Villeneuve, urbaniste et Anthony Bélanger, ingénieur, Stantec

Les centres de données font aujourd'hui partie des infrastructures invisibles qui soutiennent presque toutes nos activités numériques. Longtemps perçus comme des équipements techniques isolés, ils s'imposent désormais comme des actifs immobiliers majeurs, au cœur de dynamiques territoriales, énergétiques et financières complexes.

Au Québec, l'intérêt pour ce type de développement s'intensifie rapidement. Dans ce contexte, l'équipe de Stantec, réunissant des expertises en urbanisme, en énergie, en environnement, en génie et en design, a mené une réflexion interdisciplinaire afin de mieux comprendre comment les centres de données peuvent s'implanter de façon durable dans les territoires québécois.

Pourquoi le Québec attire autant les centres de données

L'attrait du Québec pour les opérateurs de centres de données ne relève pas du hasard. La province dispose d'un ensemble d'avantages rarement réunis ailleurs en Amérique du Nord. Son électricité est renouvelable à près de 97 %, son intensité carbone est très faible et ses tarifs énergétiques demeurent compétitifs. À cela s'ajoute un avantage climatique important, le climat froid permettant de réduire les besoins de refroidissement mécanique grâce au recours au refroidissement naturel lorsque les conditions le permettent.

Le Québec bénéficie également d'une grande stabilité réglementaire et politique. Si cet encadrement peut parfois sembler lourd, il constitue un facteur de prévisibilité apprécié des investisseurs, notamment lorsqu'on le compare à certaines juridictions américaines ou à d'autres marchés émergents. La proximité avec les grands centres urbains du Nord-Est américain constitue un autre atout stratégique, favorisant la redondance géographique, ainsi qu'une faible latence.

À ces facteurs s'ajoutent des écosystèmes numériques déjà établis, notamment dans les secteurs du calcul intensif, de la recherche et de l'innovation. Toutefois, si le Québec est une destination de choix, cela ne signifie pas pour autant que tous les gens sont prêts à accueillir ces infrastructures sans réflexion préalable.

Des projets complexes aux enjeux interdépendants

Un centre de données n'est jamais un projet

banal. Lors d'un atelier réunissant 14 experts issus de huit domaines de pratique, les discussions ont rapidement mis en évidence le caractère profondément multidisciplinaire de ces projets. Urbanisme, architecture, énergie, environnement, adaptation aux changements climatiques, ingénierie et design interagissent de manière étroite dans chaque implantation.

Quatre grandes familles d'enjeux se dégagent. D'abord, la pression exercée sur l'énergie et les ressources. Ensuite, les impacts territoriaux et environnementaux, incluant la gestion du paysage, du bruit et de l'eau. S'ajoutent les enjeux d'acceptabilité sociale et de perception, souvent au cœur des oppositions locales. Enfin, les questions de gouvernance, de sécurité et d'incertitude réglementaire complètent le portrait.

Pour les acteurs de l'immobilier commercial, cette réalité impose un changement de perspective. Un centre de données ne peut être analysé uniquement comme un bâtiment performant ou un actif fiscal intéressant. Il doit être envisagé comme un projet territorial global, dont les différents impacts s'influencent mutuellement.

Les centres de données ne sont plus de simples bâtiments techniques. Leur implantation pose aujourd'hui des questions d'aménagement, de gouvernance et d'acceptabilité sociale.

Choisir et prioriser les bons emplacements

Les critères techniques classiques de localisation sont bien connus des développeurs de centres de données. Proximité des utilisateurs finaux, disponibilité d'une puissance électrique fiable et accès à un réseau de fibre optique dense constituent la base de toute décision d'implantation. Or, ces critères ne suffisent plus à constituer une stratégie d'aménagement cohérente.

Pour les promoteurs et investisseurs, l'enjeu est désormais d'anticiper la cohabitation avec les usages existants et futurs. Quels secteurs sont compatibles avec ce type d'infrastructure? Quelles zones présentent des usages sensibles à éviter? La capacité énergétique locale permet-elle d'absorber un tel projet sans compromettre d'autres développements?

Une planification en amont permet d'éviter une approche réactive lorsque les promoteurs frappent à la porte des municipalités. Elle ouvre aussi la voie à des synergies intéressantes, notamment par le réemploi de la chaleur générée par les centres de données au profit d'industries voisines ou d'équipements



publics. Lorsqu'un centre de données est implanté stratégiquement dès le départ, la création de boucles énergétiques locales devient techniquement et économiquement plus efficace.

La flexibilité énergétique comme élément clé

La question de l'énergie est souvent au cœur des débats publics. Pourquoi accorder d'importantes allocations énergétiques à des centres de données alors que d'autres projets sont refusés? Une partie de la réponse réside dans la flexibilité énergétique que ces infrastructures peuvent offrir.

Contrairement à plusieurs usages industriels ou résidentiels, un centre de données peut ajuster sa puissance appelée, déplacer certaines charges dans le temps et réduire sa demande lors des périodes critiques du réseau. Cette capacité de modulation contribue à la stabilité du réseau électrique et peut s'inscrire dans une gestion plus responsable des ressources énergétiques.

Pour l'immobilier commercial, cette flexibilité s'accompagne aussi de retombées financières importantes. Les centres de données génèrent une valeur foncière élevée et peuvent, dans certains contextes, contribuer au financement d'infrastructures publiques nécessaires à d'autres développements. Lorsque ces contributions sont clairement définies et orientées vers des besoins concrets des citoyens, elles améliorent significativement la perception des projets.

L'intégration architecturale et paysagère

L'un des constats les plus forts de la démarche d'analyse concerne le rôle central de l'intégration architecturale et paysagère. Trop souvent traitée comme une question secondaire, elle devrait au contraire être abordée dès les premières étapes de planification.

Une analyse fine du paysage, des points de vue et des unités territoriales permet d'éviter des erreurs coûteuses, comme des volumes trop massifs, des bâtiments trop visibles ou mal orientés. L'optimisation de l'occupation au sol, la création de zones tampons, le traitement des façades, la gestion du bruit et l'intégration des équipements techniques influencent directement l'acceptabilité sociale.

L'aménagement extérieur joue également

un rôle clé, notamment par la gestion des eaux pluviales, l'intégration d'infrastructures vertes et la plantation de végétation adaptée. L'architecture permet d'ancrer le centre de données dans une identité locale plutôt que de le laisser apparaître comme un objet anonyme et imposé.

Construire l'acceptabilité sociale

L'acceptabilité se bâtit par les choix structurants faits en amont et par la capacité du projet à générer des bénéfices tangibles pour la collectivité. La mise en place de mécanismes de contribution et de compensation, modulés selon l'ampleur des impacts, permet de changer le narratif entourant ces projets.

Réinvestir les revenus fonciers dans des infrastructures ou des espaces publics visibles transforme un projet perçu comme contraignant en levier de développement. Des mesures ciblées pour les résidents directement affectés, comme des atténuations spécifiques ou des ajustements fiscaux, contribuent aussi à réduire le sentiment d'iniquité souvent observé.

Lorsque la localisation est réfléchie,

la demande énergétique planifiée et l'intégration bien conçue, l'acceptabilité sociale devient une conséquence naturelle du projet plutôt qu'un risque à gérer.

Mal planifiée, une implantation cristallise les oppositions. Bien pensée, elle devient un moteur économique et un projet structurant pour un territoire.

Planifier aujourd'hui pour mieux investir demain

Pour les professionnels de l'immobilier commercial, l'essor des centres de données représente une occasion stratégique majeure. Mais cette opportunité exige une approche rigoureuse, fondée sur la planification, l'analyse indépendante et la collaboration interdisciplinaire. Dans ce contexte, s'appuyer dès l'amont sur un accompagnement pluridisciplinaire permet de mieux éclairer les décisions, d'anticiper les contraintes et de réduire les risques. Dans un marché en forte croissance, ce sont les projets les mieux planifiés qui créeront une valeur durable pour les communautés comme pour les investisseurs. •



immeubles Simard
CORPORATIF
RÉSIDENTIEL

L'immobilier comme personne.

Aménagements personnalisés
Service client adapté à vos besoins

Espaces de bureaux à louer: 1 000 à 17 000 pi²
Secteurs : Sainte-Foy / Charlesbourg / Lebourgneuf / Montcalm

Nous développons des espaces professionnels pensés pour évoluer avec votre entreprise.

www.Immeublessimard.com 418 948-1224