



REGROUPER VOS ACTIVITÉS, C'EST BIEN, ÉTABLIR VOS BUREAUX DANS UN MILIEU EN VUE, C'EST MIEUX!



VIVRE EN VILLE



Source : Vivre en Ville.

Regrouper vos activités de bureau et d'autres activités de votre entreprise (industrielles, logistiques et de recherche, etc.) sur un seul site présente des avantages financiers ou opérationnels. Pourtant, les emplois de bureau n'ont pas les mêmes contraintes logistiques ou spatiales que les autres activités de l'entreprise. En choisissant une localisation optimale pour vos bureaux, vous attirerez les meilleurs talents.



Choisir un quartier qui vous sert de vitrine

► Opter pour un emplacement qui vous ressemble

L'adresse a une portée symbolique : elle est la carte d'affaires de votre entreprise, tant pour vos employés potentiels que pour vos partenaires d'affaires¹.

► Créer un effet « wow »

Quitter un secteur industriel d'Ottawa pour un immeuble patrimonial du Vieux-Hull à Gatineau était avant tout une décision d'affaires pour l'entreprise Macadamian : le quartier stimulant et animé reflète désormais la culture de l'entreprise.



Vous installer là où vos équipes rêvent d'aller

► Des employées et employés plus productifs

La productivité est 9% plus élevée dans les quartiers mixtes, denses et anciens ; ils affichent le meilleur taux de rétention des équipes et celles-ci ont 20% moins de chances de chercher un autre emploi².

► Attirer les employées et les employés au bureau

Les employées et employés s'attendent à ce que l'expérience de travail offerte sur place et les services accessibles à proximité justifient l'effort de se déplacer vers le bureau³.



Favoriser la mobilité durable

► Être accessible aux moyens de transport écologiques

Un emplacement en vue est aussi un emplacement accessible en transport collectif, et même en trottinette électrique, en vélo ou à pied pour les personnes qui résident à proximité.



Affirmer votre responsabilité territoriale

► Participer à la revitalisation de votre milieu

Les projets de réaménagement urbain compact ont un meilleur impact fiscal que les projets d'urbanisation en périphérie des milieux bâtis, notamment parce qu'ils rentabilisent les infrastructures existantes.

Chris Barr

Directeur associé
Biogen

Après quelques années dans un campus en périphérie, l'entreprise a choisi de retourner au centre-ville de Cambridge, Massachusetts

[cité par Smart Growth America]⁴

« Même si le campus était spectaculaire, [...] le retour à Cambridge a été un excellent choix pour nous : il se passe tellement de choses ici, c'est un endroit tellement dynamique où il fait bon vivre et travailler. »

Rachelle Claveau

PDG, Publicis

[cité par La Presse]⁵

« On a rapidement identifié le MileEx comme le lieu où on voulait s'établir. On voulait participer à la créativité et à l'effervescence uniques de ce quartier. »

STRATÉGIE 1

IDENTIFIER UN ENVIRONNEMENT RÉPONDANT AUX BESOINS DES EMPLOIS DE BUREAU

Opter pour un quartier animé à toute heure du jour

Variété de restaurants et de destinations de loisirs

Faciliter la conciliation travail et vie personnelle

Milieu de travail à proximité des commerces et des services de la vie courante

Choisir un endroit qui vous ressemble

Secteur et bâtiment qui reflètent l'image de marque de l'organisation, p. ex., dans un bâtiment patrimonial

Privilégier les locaux dans des bâtiments existants, ne nécessitant pas l'ajout de nouvelles infrastructures publiques (rue, aqueduc, égout)



Tester un emplacement en choisissant la formule qui vous convient

Espaces de travail partagés (*coworking*), bail de courte durée, possibilité de louer un second local

Ouvrir un bureau satellite (privé, partagé ou mixte) dans une localisation écoresponsable

Faciliter les rencontres virtuelles

Technologie à bonifier au besoin pour rendre les rencontres à distance efficaces et confortables

STRATÉGIE 2

OPTER POUR UNE FORMULE FLEXIBLE

STRATÉGIE 3

CONNECTER EFFICACEMENT TOUTES LES ACTIVITÉS DE L'ENTREPRISE

Sélectionner un endroit accessible

Accès par plusieurs moyens de transport

Lolë, loin des entrepôts, des bureaux comme vitrine de l'entreprise

700, rue Saint-Antoine Est, Montréal

Indice d'écoresponsabilité : **88%**

100 employées et employés



- ▶ Activités de bureau localisées au centre-ville de Montréal et activités d'entreposage localisées à Longueuil
- ▶ Environ 2/3 des employées et employés se rendent au travail en transport en commun

En 2015, l'entreprise de vêtements sportifs Lolë choisit de déménager dans l'ancienne gare Viger son siège social, auparavant situé dans un parc industriel de la Rive-Sud, à quelques minutes en voiture de son entrepôt. L'entreprise en pleine croissance cherche alors à élargir son bassin de recrutement.

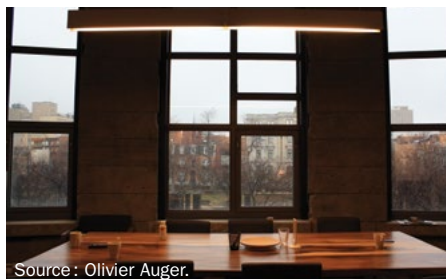
Pour augmenter son attrait auprès de recrues potentielles, Lolë opte pour une localisation plus centrale et accessible par différents moyens de transport. Les bureaux déménagent ainsi dans le Château Viger, à la lisière du quartier des affaires, tandis que l'entrepôt demeure dans le parc industriel de la Rive-Sud.

Le choix du Château Viger, bâtiment emblématique du Vieux-Montréal, renforce l'image de marque de l'entreprise, tout en participant au maintien et à la pérennité des lieux historiques montréalais. Il reflète ainsi les valeurs d'engagement communautaire et de développement durable de l'entreprise. Un tel emplacement facilite le recrutement et la rétention des talents, un avantage certain pour la prospérité économique de l'entreprise.

Bernard Mariette

PDG

« On voulait se retrouver au cœur de tout ce qui est créatif, de cette énergie que seulement Montréal a, de manière à attirer de nouvelles personnes, plus internationales. Ces bureaux coûteront beaucoup plus cher, mais c'est un investissement pour l'avenir. »



Source : Olivier Auger.



Source : Olivier Auger.



Source : Vivre en Ville.

Faciliter les déplacements professionnels

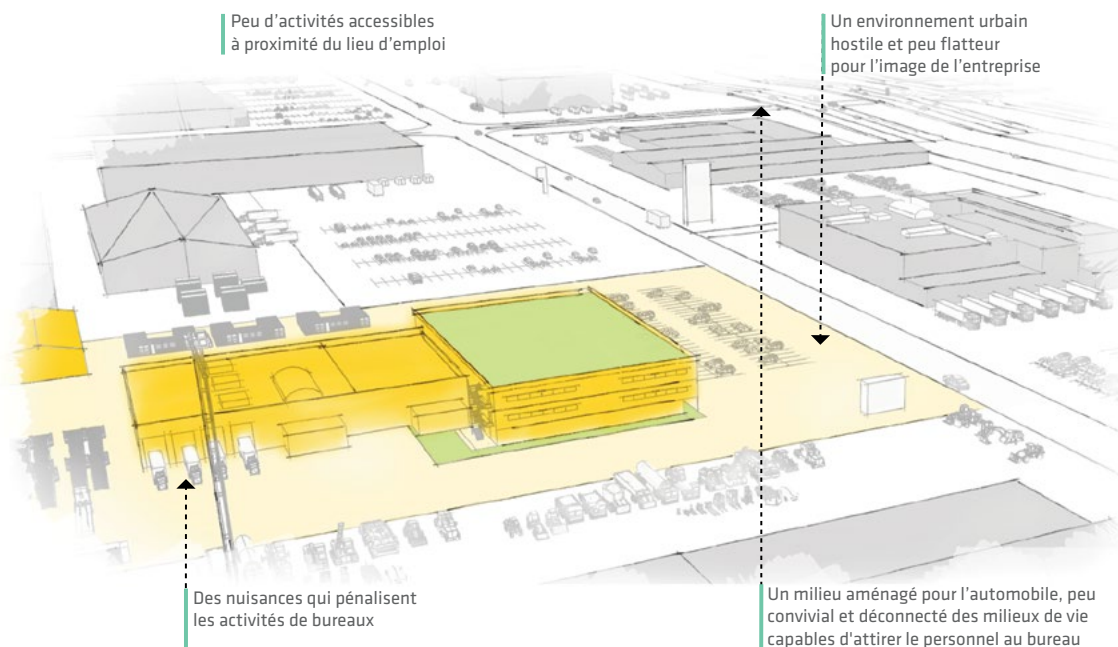
Accès physique facile à vos partenaires d'affaires



VOUS DÉMARQUER

Activités industrielles et bureaux ne font pas bon ménage

Les nuisances associées aux activités industrielles, logistiques ou de recherche motivent souvent une entreprise à s'implanter dans des zones exclusivement industrielles et éloignées. Ces dernières sont pourtant incompatibles avec les besoins associés aux emplois de bureaux. Vous pouvez vous démarquer en offrant à vos équipes un environnement de travail attrayant, selon une formule adaptée à vos besoins.



Source : Vivre en Ville.

UNE STRATÉGIE À EXPLORER

Considérer les espaces de cotravail

Les espaces de cotravail (*coworking*) ne sont pas conçus strictement pour les personnes à leur compte ou les entreprises émergentes (*startups*). Ces espaces offrent des solutions flexibles et hybrides (p. ex. télétravail/cotravail/bureau)⁵ avec des formules pour chacun : locaux aménagés sur mesure, bureaux individuels, aires ouvertes avec postes désignés ou non, etc. Un espace de cotravail localisé de façon écoresponsable peut répondre aux besoins d'entreprises aux profils variés :

- **Pour une petite ou moyenne entreprise en pleine croissance :**
une flexibilité en matière de superficie qui lui permet de répondre à ses besoins rapidement⁶.
- **Pour une entreprise qui souhaite tester un nouvel emplacement :**
un espace à moindre coût et à moindre risque pour elle.
- **Pour une grande entreprise qui cherche à investir un nouveau marché :** l'implantation facilitée d'un siège social temporaire qui permet de se concentrer sur sa croissance, en déléguant la tâche d'aménager les bureaux à son bailleur⁶.
- **Pour une entreprise dont les équipes sont mobiles au quotidien :**
une réduction des coûts associés à la location de bureaux classiques, en rationalisant le nombre de postes nécessaires.



Références

(1) CBRE, 2025 | (2) JLL, 2025 | (3) CCMM, 2023 | (4) Smart Growth America, 2015 | (5) WeWork, 2021 | (6) White et White, 2018



Autres fiches, références complètes et ressources :
localisation-ecoresponsable.com