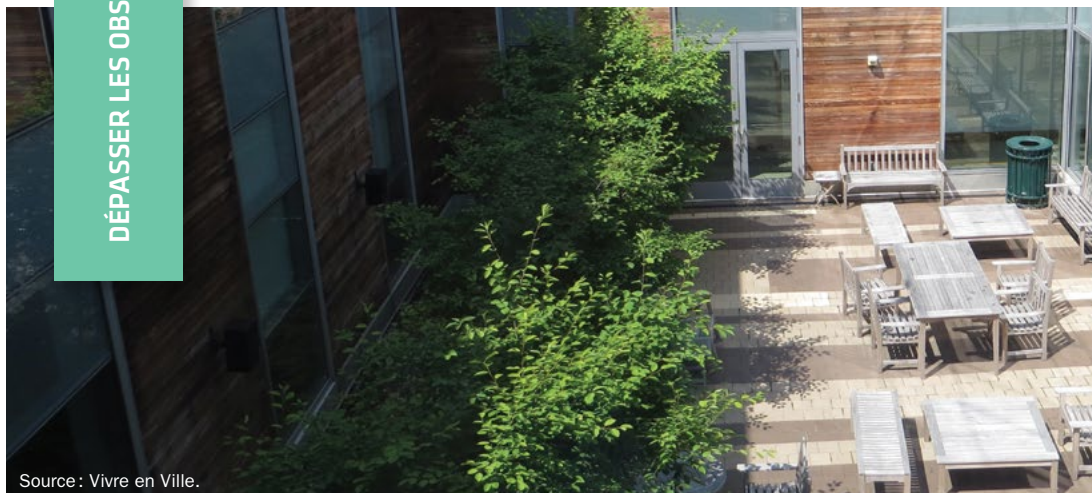




RECONSIDÉRER LA SUPERFICIE NÉCESSAIRE DE BUREAUX



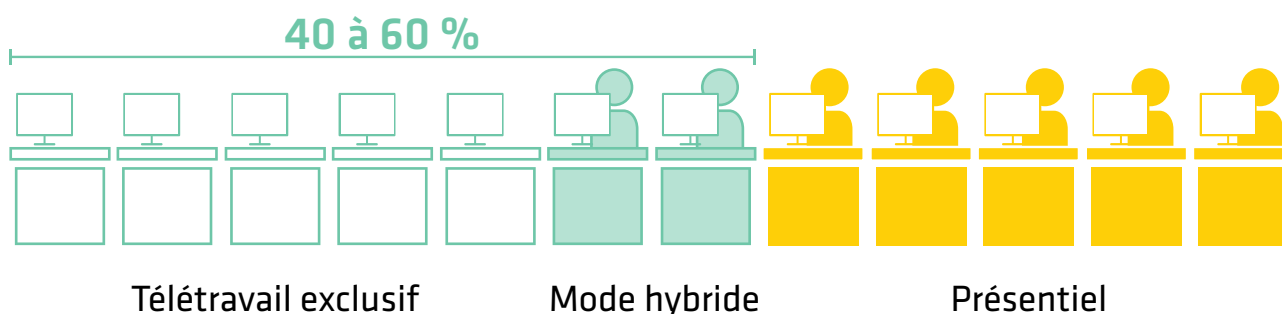
VIVRE EN VILLE



Source : Vivre en Ville.

De grandes superficies de bureaux, au-delà des besoins immédiats de l'entreprise, permettent de croître au même endroit mais se traduisent dans bien des cas par des localisations dans des milieux de moindre qualité. Pour accompagner la croissance de votre entreprise, mieux vaut choisir un quartier attrayant et opter pour des espaces de travail denses et flexibles.

Plus de la moitié des employés et employés de bureau travaillent régulièrement à distance^{1,2}



Source : Vivre en Ville.

Nouvelles habitudes de travail, nouveaux besoins d'espace

- ▶ **Le lieu de travail est devenu flexible** et de plus en plus d'entreprises utilisent désormais d'autres lieux que le bureau et le domicile, comme les espaces de cotravail³.
- ▶ **L'évolution rapide des besoins soulève la question des bureaux assignés** pour les personnes en télétravail ou en mode hybride³.
💡 Quels sont vos besoins réels et ajustés ?

Rendre les bureaux attrayants

- ▶ Les entreprises soulignent l'importance de la présence régulière des équipes sur place pour la cohésion d'équipe et pour la collaboration¹.
- ▶ **Donner envie aux employés et aux employés de venir au bureau** devient une priorité qui met une pression sur l'aménagement des bureaux. Ce dernier doit à la fois répondre aux nouveaux besoins et concurrencer le domicile en matière de bien-être.
💡 **Un emplacement des locaux** dans un quartier qui donne accès à de multiples services de proximité est un argument fort pour attirer de nouveau les employés et employés au bureau.

Frédéric Boulanger PDG, Macadamian

L'entreprise technologique, située dans le Vieux-Hull, à Gatineau, offre la possibilité du télétravail jusqu'à trois jours par semaine.

« Si tous les employés de la région étaient ici en même temps, nous serions à 130% de la capacité de nos bureaux. »

Brian Pott Associé, Cinetic Communication

« Pour agrandir nos locaux, on a choisi de nous rapprocher de l'effervescence du centre-ville, qui nous offre visibilité et notoriété. La possibilité de croiser nos futurs clients dans les restaurants et lors des 4 à 7 est un atout majeur pour conclure des affaires. »

PASSER À L'ACTION

ÉTAPE 1

ADOPTER UNE POLITIQUE INTERNE AXÉE SUR LE BIEN-ÊTRE DU PERSONNEL

Faciliter la conciliation entre travail et vie personnelle

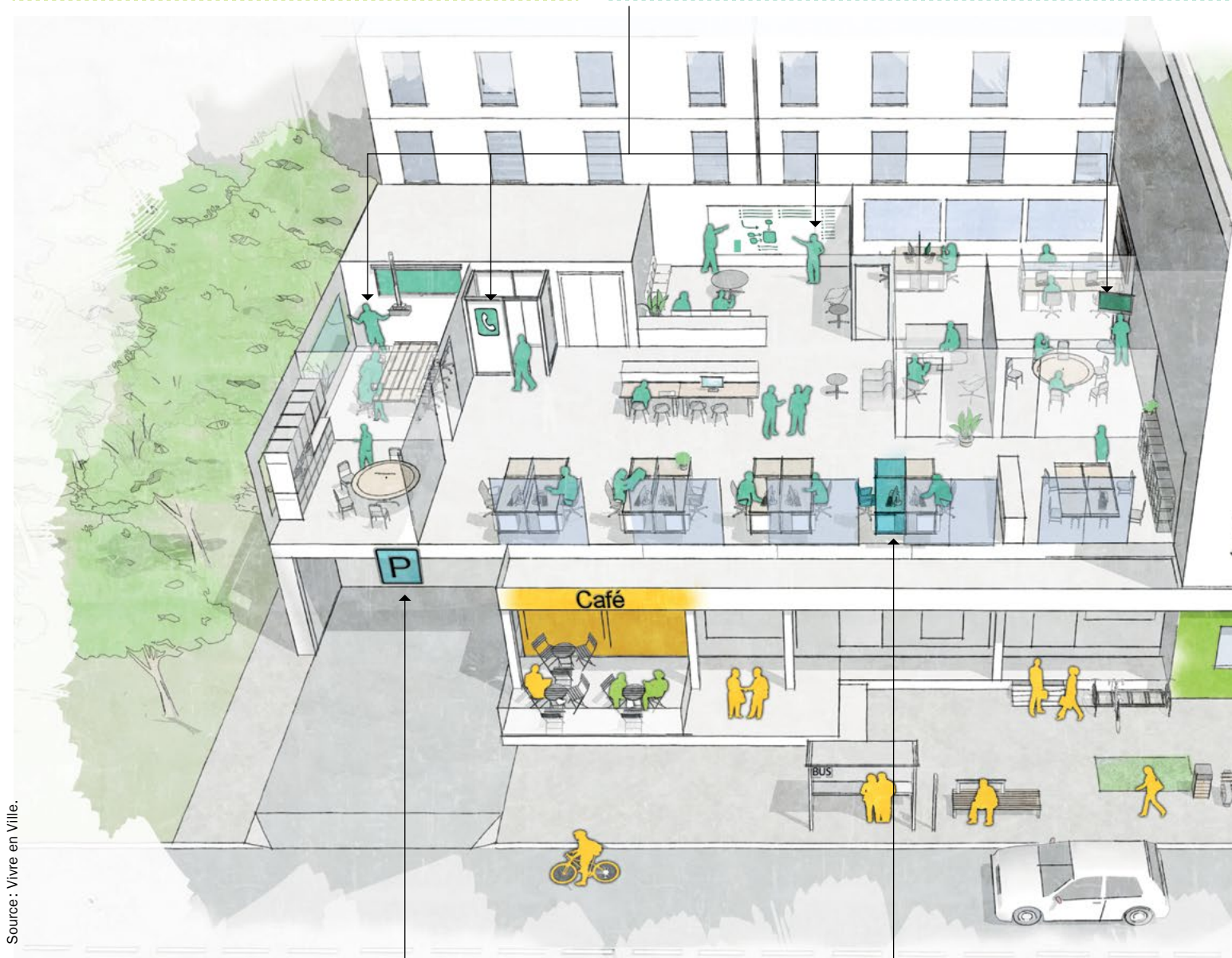
Diversité des lieux possibles de travail (p. ex. le télétravail, le cotravail)
Horaires assouplis

ÉTAPE 2

OPTER POUR LES NOUVELLES TENDANCES D'AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR DES BUREAUX

Densifier les espaces de travail tout en les rendant attrayants

Petites aires ouvertes
Multiples espaces de collaboration
Lieux multifonctionnels (détente, rencontre, travail de groupe)



Prioriser des solutions flexibles pour absorber l'évolution des besoins

Bail de courte durée ou permettant
d'ajuster la superficie
Possibilité de réaménager l'intérieur
Sous-location des locaux excédentaires

Recentrer vos locaux sur les activités de bureaux

Partage du stationnement ou des lieux de détente
avec des entreprises compatibles
Installation dans des locaux plus abordables des activités
de recherche, de production ou de logistique (voir fiche 6)

Transformer la culture de travail

Postes de travail non assignés
Zéro papier pour diminuer
les espaces de stockage
Rencontres à distance

ÉTAPE 3

DIMINUER LA SUPERFICIE NÉCESSAIRE ET LES COÛTS LIÉS AUX LOCAUX



Deloitte, des espaces de travail denses, distinctifs et attrayants

1190, avenue des Canadiens-de-Montréal, Montréal

Indice d'écoresponsabilité : 92%

1 400 employées et employés

Améliorer le design, la luminosité, le confort



- ▶ Diminution de la superficie de plancher des bureaux de 15%, tout en accueillant 400 nouvelles personnes
- ▶ 225 places assises par étage contre 140 selon un aménagement traditionnel (+60%)
- ▶ 18 environnements de travail différents
- ▶ Multiplication de petites salles pour les appels et les réunions

Cabinet d'audit et de conseil d'envergure mondiale, Deloitte a profité du déménagement de ses bureaux de Montréal pour s'offrir des locaux prestigieux tout en diminuant la surface de ses espaces de travail d'environ 15%. Cette décision permet à l'entreprise de s'imposer comme référence pour l'aménagement de bureaux et la culture de travail innovante.

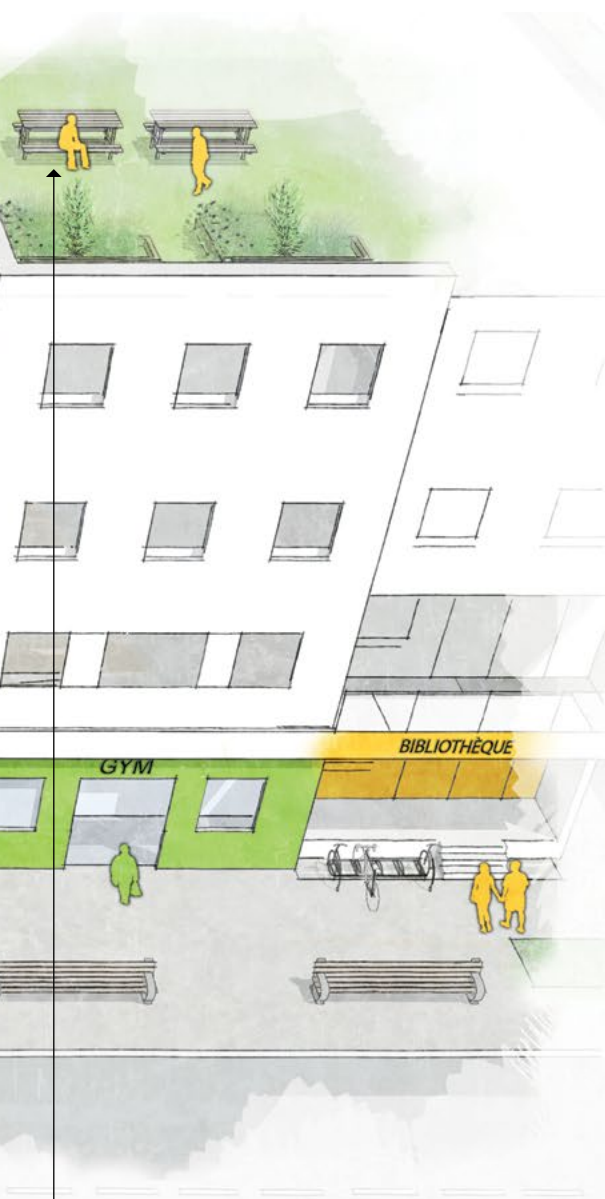
Les résultats sont largement positifs : les nouveaux bureaux facilitent l'attraction des talents et leur formation, l'accueil prestigieux des clients ainsi que la productivité de l'entreprise en favorisant la collaboration et le croisement d'expertises au sein des équipes.

Les clés de ce succès résident dans plusieurs mesures, notamment la fin des bureaux attitrés, le remplacement du papier et des postes téléphoniques par des solutions technologiques, l'accès optimisé à la lumière naturelle ou encore l'escalier central conçu comme un outil santé et de rencontre.

Marc Abergel

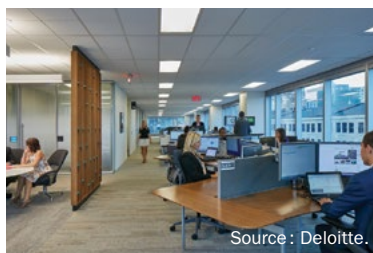
Directeur principal, Deloitte Montréal

« Avant le déménagement, seulement 50% des stagiaires universitaires acceptaient notre offre d'emploi. Depuis que nous occupons la tour Deloitte, plus de 90% des stagiaires à qui nous offrons un poste disent oui sans hésitation. »

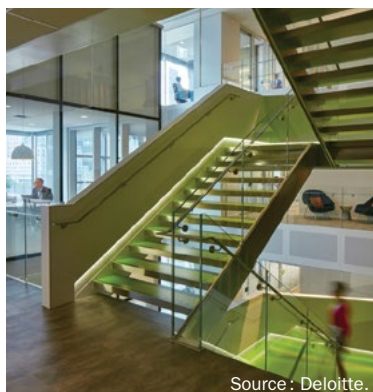


Envisager l'environnement extérieur comme le prolongement de l'environnement de travail
Choix d'un quartier prestigieux, attrayant et animé

ÉTAPE 4 S'OFFRIR LES ATOUTS ET L'IMAGE D'UN QUARTIER QUI BOUGE



Source : Deloitte.



Source : Deloitte.



Source : Deloitte.

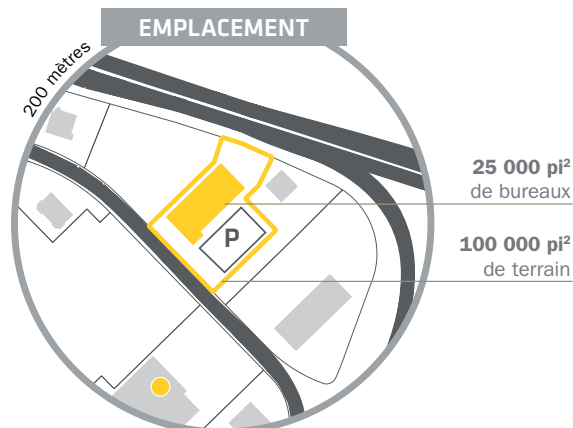


Viser plus grand pour vos bureaux: un pari risqué

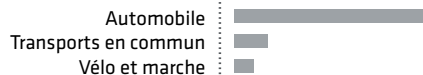
Prévoir une superficie au-delà des besoins à court terme permet d'anticiper un éventuel agrandissement des locaux, mais n'est pas nécessairement la meilleure stratégie. Faute d'un important budget dédié à l'immobilier, d'un choix suffisant de locaux disponibles et, enfin, d'une réglementation favorable, viser grand signifie dans bien des cas privilégier des secteurs incapables de renvoyer une image de prestige. L'entreprise devra alors déployer des efforts considérables — et coûteux — pour compenser les inconvénients du secteur choisi.

Une entreprise de **100 personnes** cherche à implanter ses bureaux

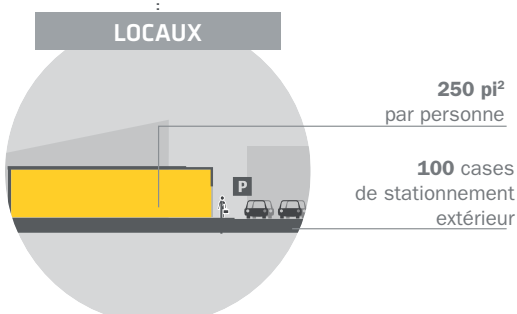
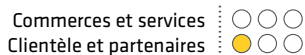
❌ Stratégie non écoresponsable
De grandes superficies de bureaux pour croître sur place



MOBILITÉ DES EMPLOYÉES ET EMPLOYÉS



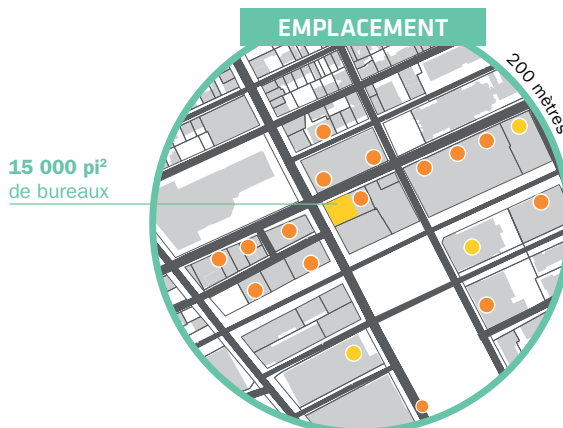
À PROXIMITÉ IMMÉDIATE



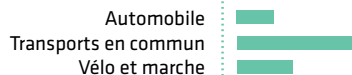
EXEMPLES DE COÛTS *

Région de Québec	380 000 \$ par an ⁴
Région de Montréal	425 000 \$ par an ⁵

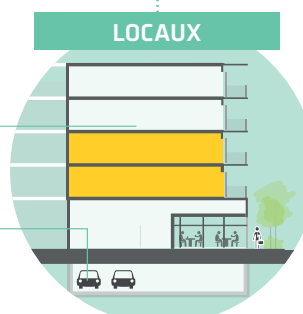
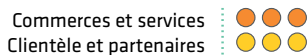
✅ Stratégie écoresponsable
Des espaces de travail denses et flexibles dans un quartier attractif



MOBILITÉ DES EMPLOYÉES ET EMPLOYÉS



À PROXIMITÉ IMMÉDIATE



EXEMPLES DE COÛTS *

Région de Québec	234 000 \$ par an ⁴
Région de Montréal	335 000 \$ par an ⁵

* Loyer demandé moyen, hors loyer additionnel

Source : Vivre en Ville.

Références

(1) Cloutier-Villeneuve, 2024 | (2) Béjaoui et collab., 2023 | (3) Cushman & Wakefield, 2022 | (4) CBRE, 2025a | (5) CBRE, 2025b



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