



MISER SUR UNE LOCALISATION ÉCORESPONSABLE, ÇA VAUT LE COÛT!



VIVRE EN VILLE



Source: Vivre en Ville

Si la valeur foncière et les loyers tendent à diminuer lorsqu'on se localise en périphérie, les conséquences économiques d'un tel choix de localisation, de même que l'impact sur l'environnement et sur la collectivité, sont rarement pris en considération. Une localisation écoresponsable permet d'épargner sur différents postes de dépenses, mais aussi d'éviter de perdre des occasions d'affaires.

Évaluer le coût d'opportunité

Lorsqu'on choisit un emplacement parmi plusieurs options, le **coût d'opportunité** correspond à la valeur des bénéfices qu'offrirait le meilleur emplacement écarté et auxquels on a donc renoncé.

La visibilité, l'accessibilité, le cadre de vie, l'image et le prestige d'un lieu font partie des bénéfices qui ne peuvent être comptabilisés dans le coût au pied carré. Lors du choix de l'emplacement, l'analyse des coûts devrait donc combiner l'ensemble des postes sur lesquels la localisation a une influence directe, notamment le stationnement, la rétention des employés ou encore la visibilité de l'entreprise.

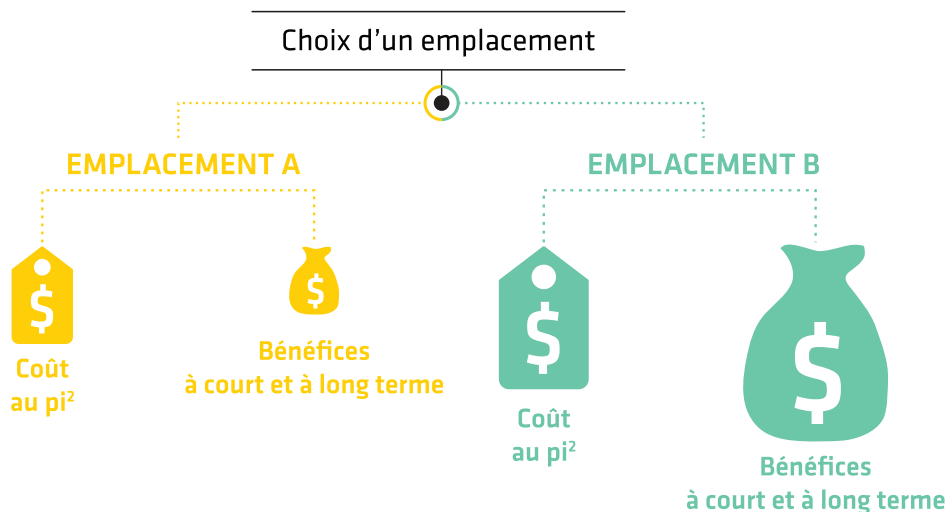
Urban Land Institute¹

« Bien que les bureaux puissent être construits presque n'importe où, les entreprises veulent se localiser là où leurs employés veulent travailler. Les locataires sont prêts à payer davantage pour une bonne localisation, qui attire et retient les employés clés. »

François de Bellefeuille

Directeur général, région Ottawa-Gatineau, Spiria

« Le loyer de nos bureaux actuels est beaucoup plus élevé au pied carré que dans le parc industriel, mais notre localisation centrale attire plus de clients et donne plus de visibilité. Une meilleure localisation égale une meilleure réputation. »



Choisir l'emplacement A sur la base du coût au pied carré revient à **renoncer aux bénéfices** qu'aurait pu apporter l'emplacement B. Bien que plus chère au pied carré, la localisation de ce dernier engendre davantage de retombées économiques.

Source: Vivre en Ville

Une localisation écoresponsable ne signifie pas toujours un coût de location ou d'achat plus élevé qu'une localisation non écoresponsable.



LES COÛTS CACHÉS D'UNE LOCALISATION NON ÉCORESPONSABLE

ENTREPRISE



Roulement des employés

Un environnement de travail peu stimulant et la fatigue liée au navettage augmentent le roulement. Le départ d'un employé coûte **0,5 à 2 fois son salaire annuel**² et une embauche, **2 000 à 4 000 \$ de frais divers**³.

Aménagement et entretien des aires de stationnement

Une case de stationnement en surface représente **8 000 \$** d'investissement et **600 à 1 200 \$ par an** d'entretien et de gestion⁴.

Services offerts aux employés

La rareté, voire l'absence, de services à proximité du lieu de travail incite les entreprises à en offrir sur place. Cafétéria, gym, garderie, nettoyeur, qu'ils soient externalisés ou non, représentent **un coût élevé et une forte occupation d'espace**.

ENVIRONNEMENT



Émissions de gaz à effet de serre

À Sherbrooke, un employé d'une entreprise du pôle Fleurimont émet en moyenne une tonne éq. CO₂ par an pour ses déplacements domicile-travail, soit **78 % de plus** en moyenne qu'un employé d'une entreprise du centre-ville⁹.

EMPLOYÉ



Nécessité de posséder une automobile

Une automobile personnelle coûte en moyenne de **6 000 à 20 000 \$ par an** (financement, assurances, permis et immatriculation, dépréciation, essence)⁵.

COLLECTIVITÉ



Contribution aux épisodes de congestion

En 2015, les coûts annuels de la congestion pour la région métropolitaine de Montréal s'élevaient à **1,8 milliard de dollars**⁶.

Contribution aux dépenses publiques

Le choix d'un milieu tout-à-l'auto contribue à alourdir les dépenses publiques.

En 2015, le système de transport par automobile au Québec a coûté **6,6 milliards de dollars** en dépenses publiques (fédérales, provinciales et municipales), soit 804 \$ par habitant⁷.

Un emplacement non desservi par les réseaux nécessite des investissements considérables en infrastructures.

Contribution à l'étalement urbain

Sur 50 ans, la Ville de London, en Ontario, a estimé qu'un scénario avec un fort étalement urbain lui coûterait **9,4 milliards de dollars** de plus qu'un scénario de croissance plus compact⁸.

Coûts cachés





LES BÉNÉFICES D'UNE LOCALISATION ÉCORESPONSABLE



Meilleure productivité des employés

Les quartiers mixtes, denses et anciens sont plus productifs; ils affichent aussi le meilleur taux de rétention des employés et ceux-ci y font de plus longues journées de travail¹⁰.

Augmentation du temps de travail

Une localisation plus accessible par tous les moyens de transport permet de réduire le temps de déplacement. On estime qu'une entreprise qui fait gagner 10 minutes par trajet à un employé gagne **une semaine de productivité par an**¹¹.

Attraction des talents

Depuis que l'entreprise Deloitte a déménagé ses bureaux au centre-ville de Montréal, **90 % des stagiaires universitaires** acceptent un poste, soit deux fois plus qu'auparavant¹².

Cohérence avec les valeurs

La localisation écoresponsable des bureaux de BrownFlynn, consultants en développement durable en Ohio, leur a permis de **concrétiser leur discours** en montrant aux entreprises la voie de la responsabilité sociale et environnementale¹³.

Image de marque

Le géant de l'assurance La Capitale a choisi d'agrandir sur place son siège social, regroupant ainsi 1 700 de ses employés sur la prestigieuse colline parlementaire à Québec.

Cet emplacement, à proximité de la clientèle fondatrice de l'entreprise, **renforce son image de marque**.

Bénéfices à court et à long terme



Bien-être et santé

Une localisation écoresponsable tend à modifier les pratiques de déplacement des employés, ce qui a pour effet d'**améliorer leur condition physique et leur santé mentale**¹⁴.



Contribution à l'économie locale

Une entreprise située dans un pôle d'emploi mixte et dense a le potentiel de **soutenir 15 % de sa surface en commerces**¹⁵.



Santé publique et environnement

Une localisation écoresponsable permet aux employés de se rendre au travail en transport en commun, à vélo et à pied. Ces pratiques sont bénéfiques pour la collectivité et pour l'environnement, puisqu'elles **réduisent l'insécurité routière, le bruit ambiant, la pollution de l'air et de l'eau**, etc.

Chaque kilomètre parcouru à vélo rapporte par exemple **0,22 \$** à la société¹⁶.



Spiria, raisonner en coût d'opportunité pour trouver un emplacement de choix

60, promenade du Portage (Vieux-Hull), Gatineau
 Indice d'écoresponsabilité: **95%**
 30 employés



- ▶ Un milieu de vie animé et au cœur des réseaux de transport d'Ottawa et de Gatineau
- ▶ Un bâtiment patrimonial et prestigieux reconverti
- ▶ Des espaces de travail flexibles et innovants
- ▶ Des supports à vélos et des douches

Entreprise de développement de logiciels, Spiria a relocalisé sa section Ottawa-Gatineau d'un parc d'affaires excentré vers le cœur du Vieux-Hull. L'entreprise a profité de la libération de l'espace commercial de l'ancienne église Saint-James pour y installer ses employés.

Cette localisation s'avère profitable et rentable à plusieurs égards pour l'entreprise. Outre la qualité de ses espaces intérieurs, l'environnement de travail, avec commerces et services à proximité, et l'excellente accessibilité en transport en commun constituent des arguments d'attraction et de rétention des talents.

Le choix d'un bâtiment patrimonial renforce par ailleurs la visibilité de Spiria. Au sous-sol de l'église, l'entreprise organise des conférences et accueille des événements d'organismes du milieu, ancrant ainsi Spiria dans la communauté du Vieux-Hull.

François de Bellefeuille

Directeur général, région Ottawa-Gatineau

« Il est essentiel d'aller plus loin que le coût au pied carré... La visibilité, l'accessibilité, l'aménagement des lieux et surtout la localisation peuvent faire la différence entre une entreprise florissante et une entreprise en difficulté. »



Source : Ryan Stacey



Source : Jean-Pierre Houde



Source : Ryan Stacey

Références

- (1) Peiser et Hamilton, 2012 | (2) Québec. Emploi Québec, 2011 | (3) Viaconseil, 2013 | (4) VTPI [Victoria Transport Policy Institute], 2013 | (5) CAA [Canadian Automobile Association], 2013 | (6) CCMM [Chambre de commerce du Montréal métropolitain], 2017 | (7) Trajectoire Québec et Fondation David Suzuki, 2017 | (8) SPI [Smart Prosperity Institute], 2013 | (9) Vivre en Ville, 2017 | (10) Malizia et Song, 2015 | (11) JLL [Jones, Lang et Lasalle], 2016 | (12) Les Affaires, 2017 | (13) Smart Growth America, 2016 | (14) Litman, 2018 | (15) Gibbs, 2012 | (16) Québec. Vélo Québec, 2016



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