



## 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.



### Stimuler l'engagement, la productivité et la créativité de vos employés

- ▶ **Les entreprises dont les employés sont les plus productifs ont des espaces de travail denses et stimulants<sup>1</sup>**

- ▶ **Une culture de travail innovante favorise l'engagement et la qualité de vie au travail**

Offrir différents types d'espaces de travail et autoriser les employés à travailler à l'extérieur de l'entreprise établit un climat de confiance propice à l'accomplissement des employés et à l'équilibre entre vie professionnelle et vie personnelle<sup>1</sup>.

- ▶ **Les espaces de cotravail encouragent la créativité des employés**

Selon la dernière enquête globale sur le cotravail de Deskmag, « 71 % des répondants affirment que leur créativité a augmenté et 62 % qu'ils travaillent mieux ». Parmi ces résultats, seuls 53 % des plus de 2 000 participants étaient à leur compte<sup>2</sup>.



### Profiter des avantages d'un quartier dynamique

- ▶ **Vous rapprocher de vos partenaires d'affaires et de vos clients**  
En choisissant le quartier Saint-Roch à Québec, l'entreprise Sigmund s'est positionnée stratégiquement parmi ses concurrents, tout en se rapprochant physiquement de quelques clients, comme l'Office du tourisme de Québec.



### Agir en bon citoyen corporatif

- ▶ **Soutenir la vitalité de votre quartier**  
Dans les pôles d'emploi denses et mixtes, l'achalandage généré par 1 000m<sup>2</sup> de bureaux permet de faire vivre 100m<sup>2</sup> de commerces et 50 m<sup>2</sup> de restaurants<sup>3</sup>.

Le taux d'inoccupation moyen des postes de travail varie entre 40 et 60 %<sup>4</sup>.



Source : Vivre en Ville

### Frédéric Boulanger PDG, Macadamian

L'entreprise technologique, située dans le Vieux-Hull, à Gatineau, offre aux employés 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. »

## ÉTAPE 1

### ADOPTER UNE POLITIQUE INTERNE AXÉE SUR LE BIEN-ÊTRE DES EMPLOYÉS

#### Faciliter la conciliation entre travail et vie personnelle

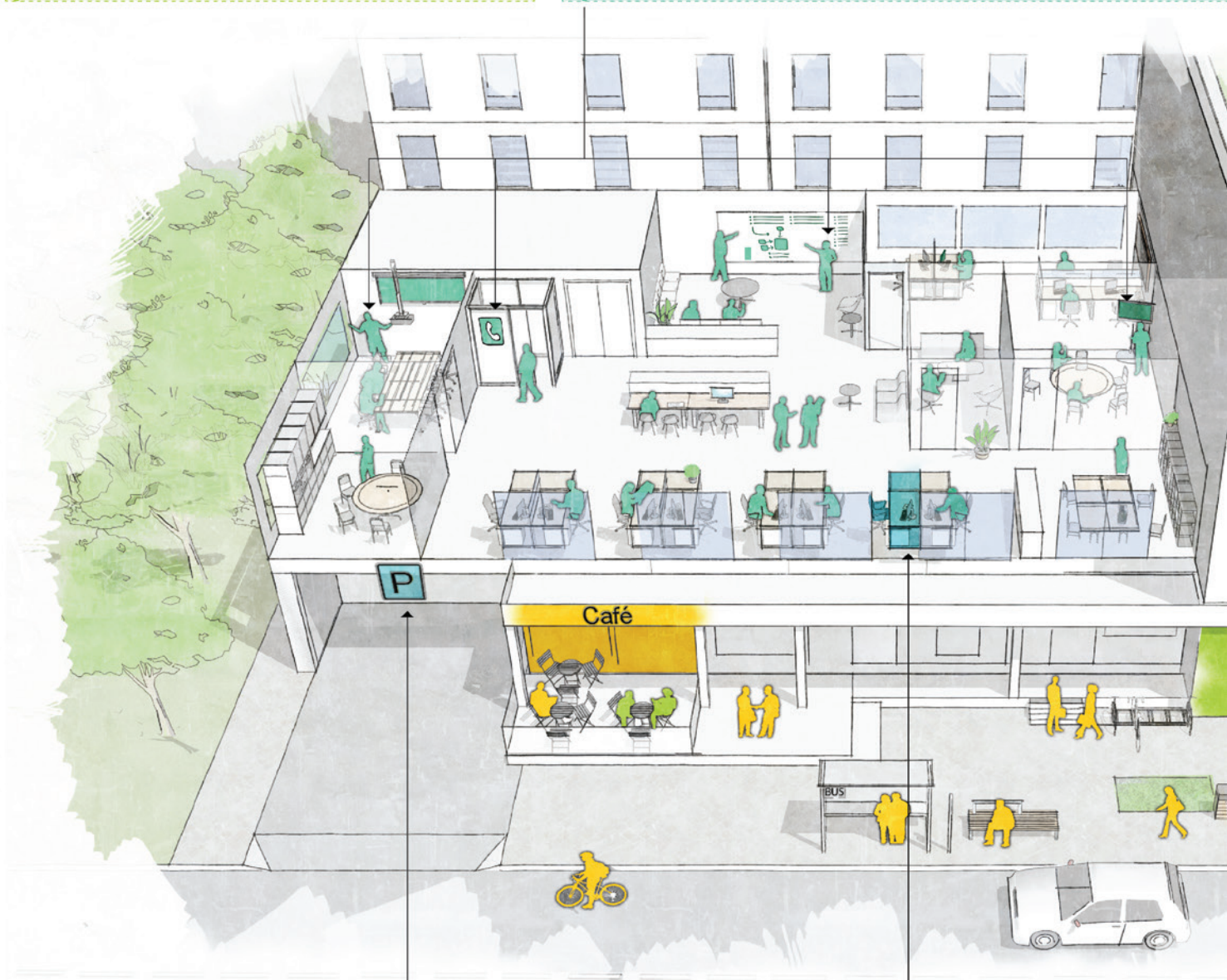
Diversité des lieux possibles de travail (p. ex., le télétravail)  
Horaires assouplis

## ÉTAPE 2

### OPTER POUR LES NOUVELLES TENDANCES D'AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR DES BUREAUX

#### Densifier les espaces de travail tout en les rendant attractifs

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



Source : Vivre en Ville

#### 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



## ILS L'ONT FAIT

### Deloitte, des espaces de travail denses, distinctifs et attrayants

1190, avenue des Canadiens-de-Montréal, Montréal

Indice d'écoresponsabilité: 92%

1 400 employés



- ▶ Diminution de la superficie de plancher des bureaux de 15%, tout en accueillant 400 nouveaux employés
- ▶ 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.

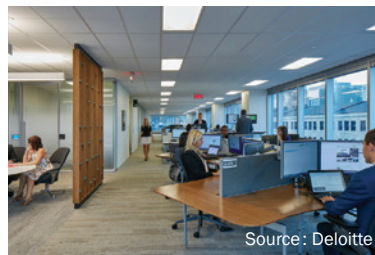
Les résultats sont largement positifs: les nouveaux bureaux facilitent l'attraction des talents et leur formation, l'accueil prestigieux des clients ainsi que la productivité de l'entreprise en favorisant la collaboration et le croisement d'expertises au sein des équipes.

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% les stagiaires à qui nous offrons un poste disent oui sans hésitation. »



Source: Deloitte



Source: Deloitte



Source: Deloitte

Améliorer le design, la luminosité, le confort



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



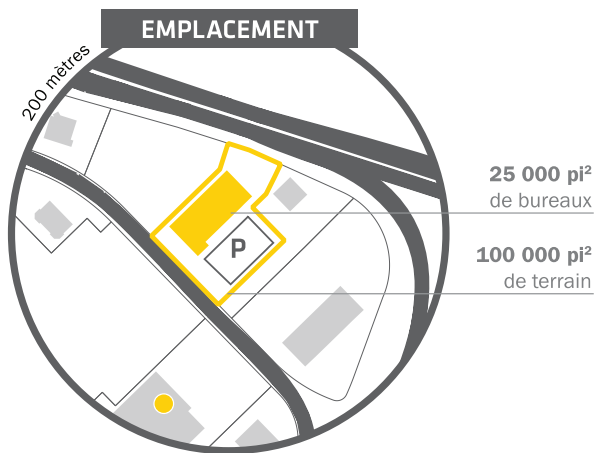
## Viser plus grand pour vos bureaux: un pari risqué

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.

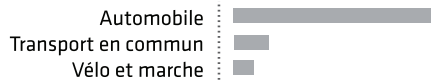
Une entreprise de **100 employés** cherche à implanter ses bureaux

❌ Stratégie non écoresponsable

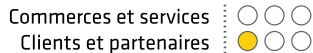
**De grandes superficies de bureaux pour croître sur place**



**DÉPLACEMENTS DES EMPLOYÉS**



**À PROXIMITÉ IMMÉDIATE**



**LOCAUX**



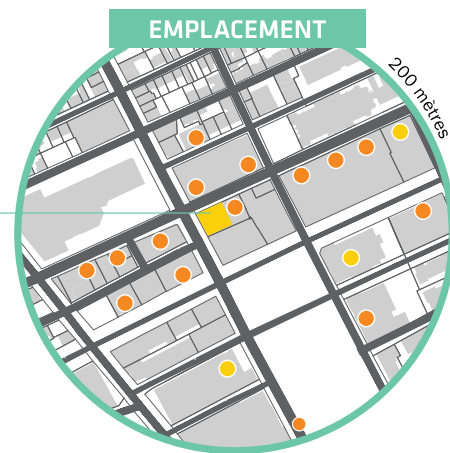
**EXEMPLES DE COÛTS \***

Région de Québec 301 000 \$ par an<sup>6</sup>

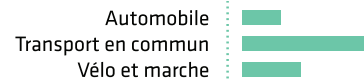
Région de Montréal 311 000 \$ par an<sup>7</sup>

✅ Stratégie écoresponsable

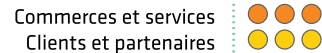
**Des espaces de travail denses et flexibles dans un quartier attrayant**



**DÉPLACEMENTS DES EMPLOYÉS**



**À PROXIMITÉ IMMÉDIATE**



**LOCAUX**



**EXEMPLES DE COÛTS \***

Région de Québec 166 000 \$ par an<sup>6</sup>

Région de Montréal 288 000 \$ par an<sup>7</sup>

\* Loyer demandé moyen, hors loyer additionnel

Source: Vivre en Ville

## Références

(1) Puybarraud, 2016 | (2) Bellisle, 2017 | (3) Gibbs, 2012 | (4) Deloitte, 2016 | (5) CBRE, 2018a | (6) CBRE, 2018b



Autres fiches, références complètes et ressources : [localisation-ecoresponsable.com](http://localisation-ecoresponsable.com)