

Espaces à bureaux au centre-ville de Montréal

Comment stimuler les synergies et attirer de nouvelles entreprises

FAITS SAILLANTS



Cette étude a été réalisée par la firme IdéesFX pour le compte de la Chambre de commerce du Montréal métropolitain

Avril 2022

J'aime
travailler au
centre-ville



En collaboration avec

Québec



Le profil du centre-ville et l'impact des nouveaux modes d'organisation du travail sur son avenir

On peut diviser la base économique de la région métropolitaine de Montréal en 4 zones définies géographiquement, réparties entre le centre-ville, sa périphérie, l'agglomération, puis les couronnes nord et sud

Profil type des entreprises et facteurs distinctifs, par zone

Zone	Définition géographique	Principaux avantages de la localisation	Top 300 des entreprises du Québec établies dans le Grand Montréal	
			Grandes entreprises	PME
1 Centre-ville	Territoire où l'on retrouve une fonction d'affaires continue, soit entre les rues Papineau et Atwater, la montagne et le fleuve	Le talent L'accessibilité Les relations d'affaires Le prestige	32 %	30 %
2 Quartiers en périphérie du centre-ville	Quartiers adjacents au centre-ville (Mile-End, Mile-Ex, Canal-de-Lachine, etc.)	Le caractère urbain et la fabrique industrielle Le coût L'impact Le talent	4 %	12 %
3 Agglomération de Montréal	Île de Montréal	Le coût L'accessibilité du réseau routier La flexibilité du zonage	36 %	33 %
4 Région métropolitaine	La région métropolitaine	Le coût La flexibilité du zonage La facilité administrative	28 %	25 %

Nous retrouvons, au centre-ville, trois gammes d'immeubles à bureaux

Classe

Part relative au centre-ville

Exemples

A

51 %



1000, rue de La Gauchetière O

B

39 %



1100, boul. Robert-Bourassa

C

10 %



620, rue Cathcart

Critères principaux

Services aux locataires

Grand éventail de services de haute qualité offert par un gestionnaire qualifié

Localisation

Situés dans les rues fort achalandées des quartiers à haute visibilité

Finition architecturale

Finis extérieurs supérieurs et aménagements intérieurs efficaces (répartition des surfaces)

Construction

Construction assez récente ou immeuble très bien entretenu et/ou récemment rénové

Systèmes de l'immeuble

Systèmes à la fine pointe de la technologie selon les normes de l'industrie

Certifications environnementales

Certifications reconnues (ex. LEED) et meilleures pratiques de développement durable en place

Bonne offre de services

Bien situés et accessibles pour ses occupants

Finis extérieurs acceptables et finition intérieure de qualité moyenne

Construction un peu âgée, mais fonctionnelle et bien entretenue

Systèmes de bonne qualité

Quelques certifications et applications de certaines pratiques de développement durable

Services de base et limités

Situés sur des rues moins intéressantes et plus isolées, donc moins accessibles

Architecture moins attrayante et finition inférieure à la moyenne

Construction d'âge avancé, ayant d'importantes rénovations à effectuer

Systèmes de base ou obsolètes

Peu ou aucune pratique de développement durable (souvent justifié par l'âge avancé des immeubles)

Espaces à bureaux au centre-ville de Montréal

Faits saillants

La nouvelle réalité du travail en mode hybride pousse les décideurs à revoir leurs façons de faire et à se questionner sur l'aménagement de leurs espaces à bureaux, cependant nous observons une certaine asymétrie au niveau des approches menées

Facteurs formels et informels qui déterminent le mode de travail

Facteurs informels

Facteurs	Détails
Loi sur les normes du travail	<ul style="list-style-type: none">• Conditions d'emploi déterminées par l'employeur• Retour au bureau des employés : responsabilité de l'employeur et de son droit de gestion
Nature de l'emploi	<ul style="list-style-type: none">• Mode de travail déterminé par la nature du travail• Contraintes du travail à distance réduites par la technologie
Culture d'entreprise	<ul style="list-style-type: none">• Influence de la culture d'entreprise• Différences entre secteurs de la nouvelle économie (télétravail avant tout) et secteurs traditionnels (présentiel)
Talent	<ul style="list-style-type: none">• Flexibilité comme facteur majeur dans l'attraction et la rétention du talent
Environnement informel	<ul style="list-style-type: none">• Rencontres spontanées et collision d'idées• Faciliter l'intégration et la progression des nouveaux employés
Peur de manquer des occasions	<ul style="list-style-type: none">• Avantages du travail sur place : discussions informelles, événements sociaux, occasions de progression de carrière

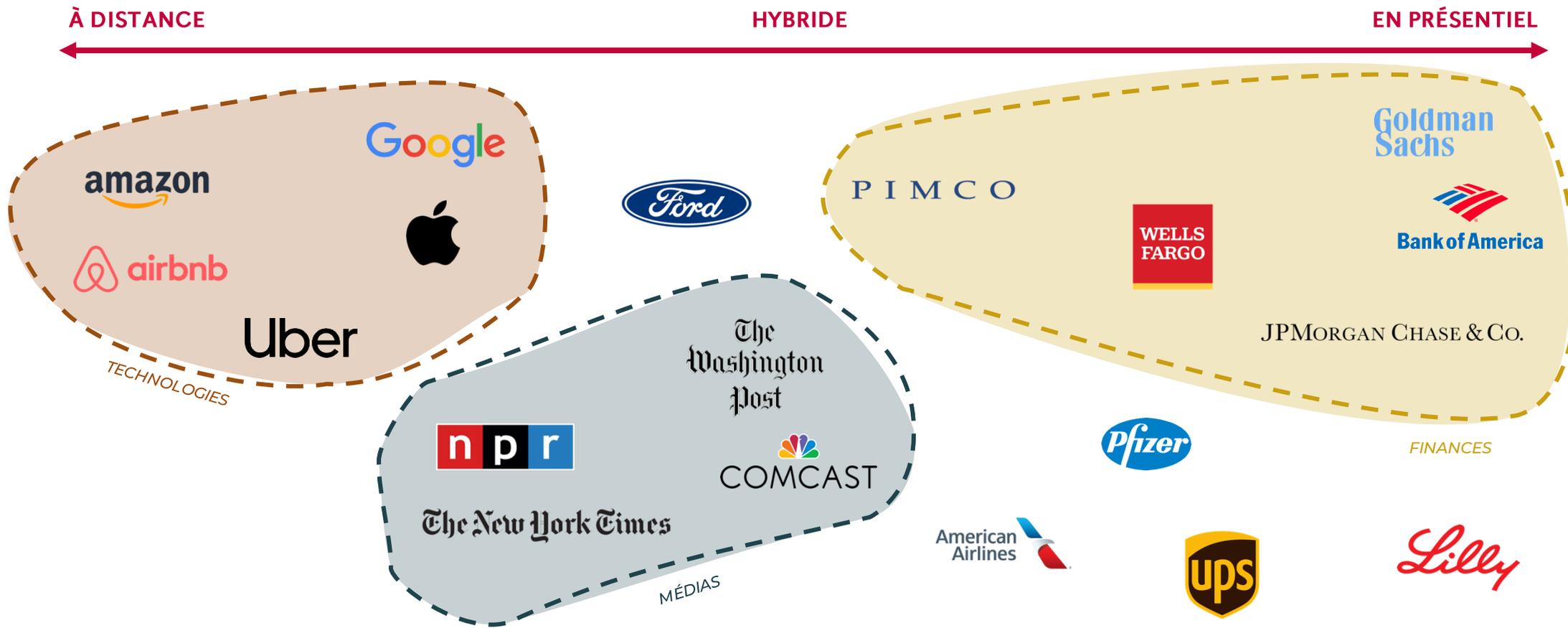
26 %

des employés aux États-Unis se cherchaient déjà un nouvel emploi à l'automne 2021

Les employeurs adoptent une approche « prudente » nourrie par le prolongement de la pandémie dû aux variants, mais également par les dynamiques sectorielles qui, dans un contexte de pénurie de main-d'œuvre, prennent beaucoup d'importance

Mode de travail privilégié selon certaines grandes entreprises

Statut à l'automne 2021, prévisions sur un maximum d'un an



Espaces à bureaux au centre-ville de Montréal
Faits saillants

La crise de la COVID-19 et les mesures sanitaires subséquentes ont particulièrement touché les immeubles de classes B et C, où l'on observe des taux d'inoccupation plus élevés

Taux d'inoccupation des bureaux au centre-ville

T2, 2019 à 2021

	2019	2020	2021
AAA	8,0 %	4,9 %	8,4 %
A	6,2 %	4,0 %	8,2 %
B	5,6 %	6,4 %	11,5 %
C	7,0 %	6,7 %	13,4 %
Moyenne	6,2 %	5,4 %	10,0 %

Bien qu'encore difficile à lire, la situation s'expliquerait par le fait que les bureaux de classes B et C sont :

- généralement loués par des entreprises moins solides financièrement;
- moins attrayants et moins spacieux, ce qui diminue l'attrait du retour pour les employés;
- davantage destinés à des métiers « cléricaux », propres au télétravail.

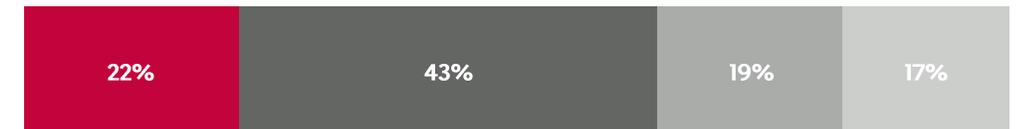
Intention des entreprises du centre-ville à rester

T3 2021, n = 54



Intention des entreprises du centre-ville à renouveler leur bail

T3 2021, n = 54



Considération du centre-ville pour les entreprises hors centre-ville

T3 2021, n = 54



■ Très probable ■ Plutôt probable ■ Peu probable ■ Pas du tout probable

Espaces à bureaux au centre-ville de Montréal

Faits saillants

Le centre-ville de demain : projections et pistes de solution

D'après les scénarios établis dans l'étude *Relancer le centre-ville de Montréal dans un environnement en profonde mutation*, le centre-ville de Montréal et ses espaces à bureaux subiront l'absence des travailleurs dans le sillon de la réorganisation du travail

À l'horizon 2022, l'adoption des modèles de travail hybride viendra réduire le nombre de travailleurs présents quotidiennement au centre-ville de 19 à 25 %.

- Cette diminution, qui doit être interprétée comme un **choc initial**, sera progressivement compensée par la création de nouveaux emplois générés par le momentum économique et la croissance des entreprises.
- Les employeurs du centre-ville sont donc amenés à **revoir la gestion et l'aménagement de leurs espaces à bureaux** pour s'ajuster à cette nouvelle réalité du travail.
- Nous estimons par ailleurs que la **baisse d'achalandage pourrait se traduire par une baisse des dépenses globales** au centre-ville d'un maximum de **14 %**.

Bien qu'il ne semble pas y avoir de consensus entre les intervenants du marché au sujet de l'impact du télétravail, le marché des bureaux a été lourdement affecté par l'absence de travailleurs.

- Avant que les effets de la pandémie se fassent sentir, au premier trimestre de 2020, le **taux de disponibilité total du marché des bureaux du Grand Montréal avoisinait les 10,8 %**.
- Au centre-ville de Montréal, ce taux avoisinait les **8,8 % au printemps 2020**, pour atteindre **12,8 % au premier trimestre de 2021**.
- En mars 2021, nous nous retrouvions ainsi avec **6 851 109 pi² de disponibles au centre-ville de Montréal** pour 661 535 pi² d'absorption.
- La **gestion des espaces excédentaires** est vite devenue un défi incontournable à relever pour permettre au centre-ville de **maintenir sa capacité d'attraction et sa vitalité**.

La tendance structurelle de la demande au pied carré sera déterminée par un ensemble de variables liées à la pandémie

	Principales variables	Détails	Impact potentiel sur la demande au pied carré	
Réduction d'espace 	Implantation à long-terme du travail hybride	On observe une tendance lourde dans les entreprises vers un modèle où les employés devront se présenter de 2 à 3 jours minimum au bureau; il faut cependant noter que la présence/absence des employés ne sera pas parfaitement étalée dans la semaine, ce qui demande un ratio de bureau ajusté.	- 30 %	Choc potentiel sur la demande au pied carré au centre-ville de Montréal Le choc sera limité à très court terme puisque les baux des bureaux d'affaires s'étendent sur de longues échéances. Année après année, environ 7% des baux viennent à échéance - sans aucun facteur d'atténuation, l'impact pourrait donc s'étaler sur quelques années.
	Mise en place permanente du télétravail pour certaines fonctions de soutien	Certaines fonctions cléricales (p. ex. les services de traduction dans les bureaux d'avocat) pourraient se voir offrir le télétravail de façon permanente.	- 10 %	
	Pression pour réduire les coûts fixes	La location de bureau représente souvent le 2 ^e poste budgétaire dans les entreprises de service et constitue un engagement à long terme dont plusieurs entreprises souhaitent réduire le poids.		
	Persistance de la pandémie	Le prolongement inattendu de la pandémie pousse les entreprises à considérer le travail à distance comme un modèle dominant.		
Augmentation d'espace 	Nouvelles normes de distanciation à la suite de la pandémie	Les 18 mois de travail à domicile et l'importance accrue de la distanciation obligent les entreprises à augmenter les distances entre les postes de travail et à diminuer la capacité des salles de réunion.	+15 %	
	Nouvelles habitudes de collaboration qui exigent davantage d'espaces de collaboration	On observe une montée en puissance du travail collaboratif et, conséquemment, de la demande pour les espaces de collaboration (incluant des espaces mixtes, i.e. qui permettent des réunions qui intègrent les personnes en télétravail).	+10 %	
	Croissance de l'entreprise	L'économie de la région métropolitaine repose sur une base solide et les perspectives de croissance se traduiront vraisemblablement par une augmentation des espaces nécessaires.	+4 %	
	Compétition pour l'attraction de talent	La qualité des bureaux est un facteur clé dans l'attraction du talent, ce qui incite les entreprises à user de prudence avant de réduire l'espace ou diminuer la qualité de leurs bureaux, de crainte d'envoyer un signal négatif.		
	Montée des villes intermédiaires	On s'attend à ce que l'importance des grandes villes économiques comme New York et San Francisco diminue, au profit de villes intermédiaires, un mouvement qui pourrait profiter à Montréal.		

L'influence de ces variables sur l'aménagement des espaces à bureaux pourrait causer une augmentation substantielle du taux de disponibilité

Classe	Réduction de l'espace ¹	Hypothèses	Nombre de pi ² excédentaires
A	- 15 %	<ul style="list-style-type: none"> Plusieurs grandes entreprises évaluent des scénarios de rationalisation de leurs espaces. La capacité financière supérieure, le potentiel de croissance des grandes entreprises et le risque réputationnel lié à une réduction des espaces réduisent l'empressement à rationaliser les espaces. Le principal risque repose cependant sur les entreprises dont les bureaux n'avaient pas été modernisés, et pour qui la pandémie sera un déclencheur pour revoir l'aménagement de leurs bureaux, lié à un exercice de modernisation/rationalisation. 	4,2 M
B	- 26 %	<ul style="list-style-type: none"> Plusieurs entreprises qui occupent des bureaux de type B ou C vont envisager à réduire leur empreinte physique au centre-ville puisqu'elles ont des capacités financières moindres et que le profil d'emploi correspond davantage à la gamme des emplois susceptibles d'être classés dans le mode télétravail à temps plein. 	5,5 M
C	- 30 %		1,7 M
Moyenne	- 21 % ²		Total 11,4 M

La non-attribution des bureaux et le passage au « sans-papier » permettent, en soi, de réduire l'espace nécessaire de 5 % à 20 %

À titre de référence, il y avait 2,95 M de pi² excédentaires avant la pandémie

Les 11,4 M de pieds carrés excédentaires représentent plus de 11x la Place Ville Marie en termes de superficie

7 % des baux d'affaires arrivent à échéance chaque année, ce qui signifie que l'impact de la pandémie sur le centre-ville s'étalera dans le temps.

¹ Projection 3 ans (liée aux cycles d'expiration des baux). À noter que le choc sera en partie absorbé par la croissance économique.

² La réduction de l'espace fait ici référence au taux d'occupation moyen des différentes classes d'immeubles. Le nombre de pi² excédentaires est cumulatif.

Pour limiter le choc sur le marché des espaces à bureaux, le centre-ville peut compter sur son potentiel d'attraction et la croissance de l'économie montréalaise

La baisse de la demande au pied carré était envisagée, mais l'attractivité du centre-ville pourrait contribuer à retrouver l'équilibre dont le marché bénéficiait avant la pandémie.



- Le **taux de disponibilité** d'espaces à bureaux du centre-ville de Montréal est actuellement de **15,8 %**.
- Le marché des bureaux du centre-ville de Montréal s'apprête à subir un **choc combiné de demande occasionnée par la réorganisation du travail et d'offre liée à la livraison de nouveaux édifices**.
- Ainsi, le centre-ville de Montréal pourrait connaître une **augmentation relative plus substantielle de son taux de disponibilité**, comparativement à d'autres marchés où l'offre augmente moins à court terme. Sans tenir compte des autres facteurs, le taux pourrait alors augmenter à **21 %**.
- Cependant, **la force de la croissance économique de la métropole et de ces entreprises** est bien réelle.
- En 2021, le centre-ville de Montréal a bénéficié de **1,345 milliards de dollars en investissements étrangers** (48 projets accompagnés par Montréal International), qui se sont traduits par la **création de 4 887 emplois**, contribuant ainsi à une **augmentation des besoins d'espaces de bureau de la superficie d'une Place Ville Marie additionnelle**.
- D'autres facteurs vont aussi accroître l'attractivité du centre-ville, notamment l'entrée en fonction du **REM** en 2022.
- Le **déploiement éventuel du REM de l'Est** et le **prolongement de la ligne bleue** amélioreront aussi l'accès au centre-ville, encourageant ainsi l'établissement de nouvelles installations et de nouvelles entreprises.

Dans ce contexte, une stratégie ciblée pour réduire le choc de l'augmentation du taux d'inoccupation du centre-ville d'affaires devrait viser :

1) la classe d'immeuble la plus affectée; 2) les entreprises de secteurs ciblés; 3) un segment limité du bassin de talents, et 4) l'ajustement des pratiques d'affaires et réglementaires pour assouplir le marché.

Les 4 axes de la stratégie pour réduire le taux d'inoccupation des espaces



Offrir une solution adaptée aux bureaux de catégorie B



Attirer les entreprises dans les secteurs en forte croissance



Séduire le talent qui aura un effet levier pour l'attraction du centre-ville



Réduire les tracasseries et obstacles

Les 3 avantages distinctifs du centre-ville sur lesquels la stratégie s'appuie



L'ACCESSIBILITÉ



LE PRESTIGE



LES SYNERGIES

Une solution technologique sur mesure : *Espaces et cie*

La solution proposée mise sur le potentiel de synergies du centre-ville par la mise en place d'une plateforme numérique sur mesure

Objectifs de la solution

La Chambre a identifié **une solution pertinente et adéquate pour offrir un appui direct aux entreprises dans la gestion de leurs espaces**, et travaille au **déploiement rapide** de cette solution dans une période cruciale pour les entreprises, qui préparent leurs employés à un retour au bureau ou qui réfléchissent à leur nouvelle organisation du travail.

Cette solution a pour objectifs :

- **Aider les employeurs** dans la gestion de leurs espaces de travail au centre-ville
- **Faciliter l'utilisation et l'optimisation** de locaux pour bureaux au centre-ville
- **Mettre en valeur l'offre d'espaces de travail partagés au centre-ville**
- **Rehausser le taux d'occupation** des bureaux du centre-ville
- **Favoriser les collaborations et les synergies** entre entreprises de tailles, de fonctions et de secteurs complémentaires

Proposition

Miser sur l'avantage centre-ville

Amplifier le potentiel de proximité et de synergies par la mise en place d'une plateforme numérique sous la forme d'une place de marché virtuelle pour faciliter l'échange entre les acteurs du centre-ville.

- Mettre en place un partage dynamique des espaces de bureau (sous-location, accueil d'entreprises partenaires)
- Permettre un usage plus flexible des locaux (court, moyen et long terme)
- Permettre la mutualisation d'espaces de bureaux

Avantages de la solution



Expérience utilisateur directe, flexible et indépendante par rapport à l'usage, accès à du soutien technique



Présentation des espaces de façon claire (photos, spécificités, lexique accessible, etc.) et géolocalisés



Facilitation des synergies entre les utilisateurs du réseau et mise en contact directe

Prenant la forme d'une place de marché virtuelle, cette plateforme facilitera la collaboration entre les entreprises possédant des espaces excédentaires et les entreprises en recherche d'espaces à bureaux

Les utilisateurs qui affichent des **espaces excédentaires à bureaux**

Type d'utilisateurs ciblés

- Entreprises locataires d'espaces de travail au centre-ville
- Entreprises propriétaires d'espaces de travail au centre-ville
 - Propriétaires immobiliers
 - Entreprises propriétaires de leurs espaces

Fonctionnalités

- Un service d'accompagnement sera fourni pour faciliter la démarche de partage, de location ou de sous-location d'espaces (p. ex. conseiller aux entreprises, boîte à outils incluant un lexique, une liste à cocher des étapes à ne pas oublier, etc.).
- La plateforme permettra d'établir rapidement un contact avec les entreprises intéressées à louer ou sous-louer l'espace.

Les utilisateurs qui sont **à la recherche d'espaces à bureaux**

Type d'utilisateurs ciblés

- PME et jeunes entreprises
- Entreprises établies à l'extérieur du centre-ville de Montréal, intéressées à louer une place d'affaires dans le secteur

Fonctionnalités

- La navigation des différentes annonces d'espaces disponibles sera facilitée par différents filtres et catégories.
- La plateforme permettra d'afficher une recherche d'espace en énonçant des besoins spécifiques pour trouver les collaborations les plus pertinentes.
- La plateforme permettra des échanges efficaces avec les individus et les entreprises qui affichent des espaces.

Exemple de critères de sélection pour les espaces affichés



Durée de location

- Location à moyen/long terme (mois, années)



Emplacement

- Adresse et étage
- Accessibilité (transport en commun)



Type de local

- Bureaux fermés
- Étage complet
- Cotravail



Accessibilité à des places de stationnement



Taille de l'espace



Wi-Fi et infrastructures technologiques



Accessibilité à des équipements de bureau



Accessibilité à des espaces communs

- Cuisine
- Aires de repos
- Gym et divertissement
- Salles de conférence

Conclusion

Le centre-ville de Montréal, cœur de la vitalité économique de la région métropolitaine de Montréal, brille par sa concentration d'entreprises chefs de file du secteur tertiaire, de sièges sociaux, d'organisations internationales, de commerces, de campus universitaires et d'institutions culturelles.



L'implantation de modèles de travail hybride accélérée par la pandémie de COVID-19 engendre une baisse initiale du nombre de travailleurs présents quotidiennement au centre-ville et conséquemment, une baisse des dépenses faites dans les commerces qui s'y trouvent.



Nos scénarios indiquent que les nouveaux modes d'organisation du travail génèreront aussi une baisse initiale de la demande au pied carré des espaces à bureaux.



Ce choc sera en partie absorbé par la croissance de l'économie, l'arrivée de nouvelles entreprises et une plus grande agilité du marché de location et de sous-location des espaces d'affaires.



Pour aider à limiter la hausse du taux d'inoccupation, la Chambre lance *Espaces et cie*, une plateforme virtuelle pour faciliter la circulation de l'information sur les espaces disponibles et amplifier le potentiel de synergies entre les entreprises présentes au centre-ville de Montréal.



Rendez-vous sur la plateforme

ESPACES  **ET CIE**



Créer votre profil gratuitement et louez ou sous-louez votre espace à bureaux simplement, dès maintenant !



L'équipe de la Chambre de commerce du Montréal métropolitain est prête à vous accompagner dans ce processus.

