



ÉVOLUTION DES BESOINS DES UTILISATEURS D'ESPACES DE BUREAU ET ENJEUX DE NÉGOCIATION DE BAUX DANS UN CONTEXTE POST-PANDÉMIE

Par Steven Bouffard,
Ariane G. Larochelle et
Pascal Provost



BOMAQUÉBEC

La référence en gestion immobilière

Introduction



4 réflexions

1. Avec le télétravail, est-ce que les bureaux sont encore nécessaires en 2021?
2. L'immeuble répond-il toujours à mes besoins? Est-ce que je dois réaménager mes bureaux?
3. Qu'arrive-t-il s'il y a une autre pandémie?
4. Est-ce que je devrais scinder mon bureau en 2 ou 3 localisations pour être à proximité du domicile de mes employés?

Augmentation
du taux
de disponibilité*

+ 3,1%
+4,3M pi²

Augmentation
des espaces en
sous-location YoY

+118%
+1,2 M pi²

57 % des propriétaires s'attendent à des réductions de superficie des locataires

60%
des organisations déploient des efforts pour tenter de réduire leurs espaces

70%
ont mis les projets d'expansion sur pause

▼ Question 1

Avec le télétravail, est-ce que les bureaux sont encore nécessaires en 2021?



Le télétravail

Ça fonctionne...

83% des employeurs déclarent désormais que le passage au travail à distance a été un succès pour leur entreprise, contre 73% en juin 2020.

Plus de **70%** des employeurs affirment que l'horaire 9-5 est chose du passé.

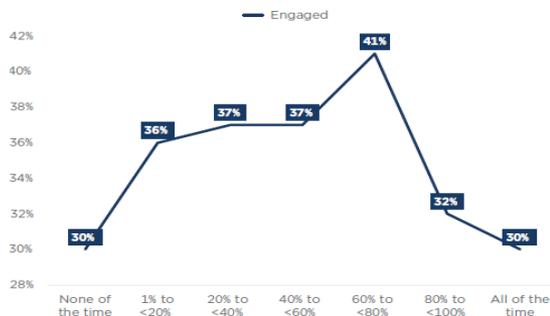
90% des employés disent être au moins aussi productifs en télétravail.

Le télétravail

Mais...

Niveau d'engagement

EMPLOYEE ENGAGEMENT
LOWEST AT EXTREMES⁷⁷



Source: Gallup

Productivité

- > Productivité individuelle vs productivité organisationnelle.
- > Réduction des cercles d'interaction et plus d'effet de silo.
- > « zoom fatigue » et effets sur la santé.

Culture d'entreprise

68% des dirigeants d'entreprise estiment dorénavant qu'il faut au moins 3 jours de présentiel pour maintenir la culture d'entreprise.

Collaboration

87% des employés disent que le bureau est important pour collaborer avec les membres de l'équipe et établir des relations.

N'oublions pas les **Z** et les **Alphas** (2001 et +).

> Rôle du bureau →

Le bureau du passé

Répondait à un besoin de proximité physique entre :

- > Travailleurs
- > Équipements
- > Information

Le bureau du futur

- > Culture organisationnelle
- > Mobilisation et appartenance
- > Collaboration
- > Innovation et créativité





Contexte de négociation de bail

Considérations

Bailleur	Locataire
<ul style="list-style-type: none">○ Incertitudes liées au télétravail○ Valeur de l'immeuble○ <u>Il faut convaincre le locataire de rester</u>○ <u>Il faut minimiser les dégâts</u>	<ul style="list-style-type: none">○ Loyer○ Demeurer compétitif○ Incertitudes liées au télétravail○ Distanciation sociale (à court terme)○ <u>Trop tôt pour prendre une décision drastique</u>○ <u>Il faut gagner du temps ou choisir une solution à mi-chemin vers le télétravail.</u>

Objectifs pour le renouvellement

Bailleur	Locataire
<ul style="list-style-type: none">○ Durée + longue, quitte à offrir un droit de résiliation ou davantage d'incitatifs○ Clause de rétrocession○ Calcul de la part proportionnelle (si locaux vacants)	<ul style="list-style-type: none">○ Plan A - renouvellement très court terme○ Plan B - solution à mi-chemin vers les télétravail:<ul style="list-style-type: none">✓ Réduire superficie✓ Droit de premier refus✓ Droit de résiliation✓ Cession/sous-location

▼ Question 2

L'immeuble et les espaces de travail répondent-ils toujours aux besoins?
Devra-t-on réaménager tous les espaces à bureaux et tous les immeubles?





Moins d'espace

Télétravail

Moins de places assignées

Archives

Grandes salles de conférence

Salles de serveurs



Plus d'espace

Distanciation

Espaces de collaboration

Reprise économique
La croissance de l'emploi au
Canada (doublera la moyenne
du G7 entre 2019 et 2025)

88% des employés qui souhaitent
revenir au bureau (flexible)

**Besoins des générations Z
et Alpha**



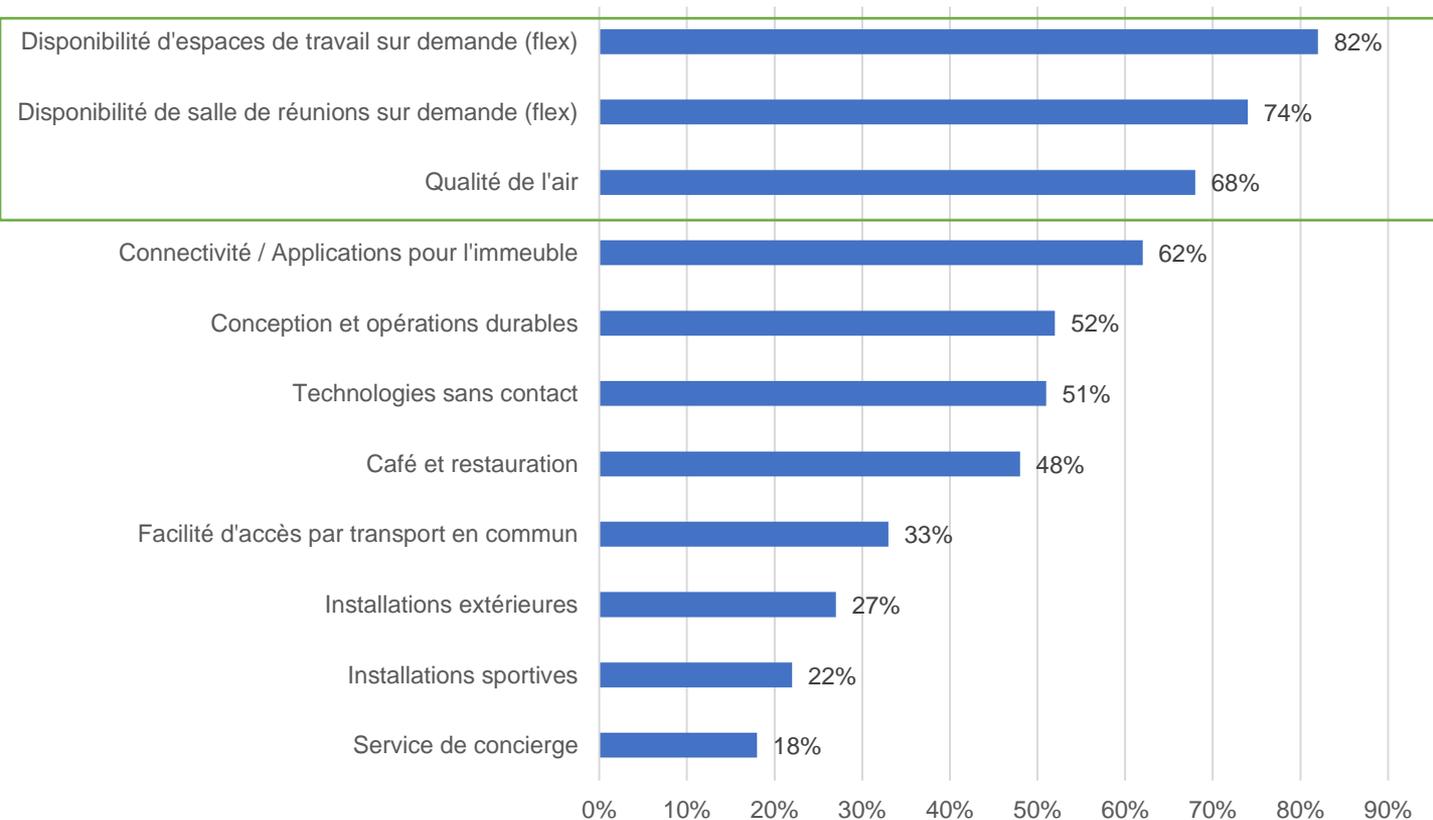
Observations

70%
des
dirigeants d'entreprise
pensent maintenir ou
augmenter leur besoin
en espace de bureau

8%
Réduire de
25% ou +

14%
Augmenter
de 25% ou
+

Quels services aux occupants seront les plus en demande dans le future?



ESG/EID/Certifications

85% des entreprises
revoient présentement
leurs initiatives ESG &
EID

Pression « bottom-up »
à agir

83%

des propriétaires
s'attendent à une
hausse de la demande
des immeubles
durables suite à la
pandémie

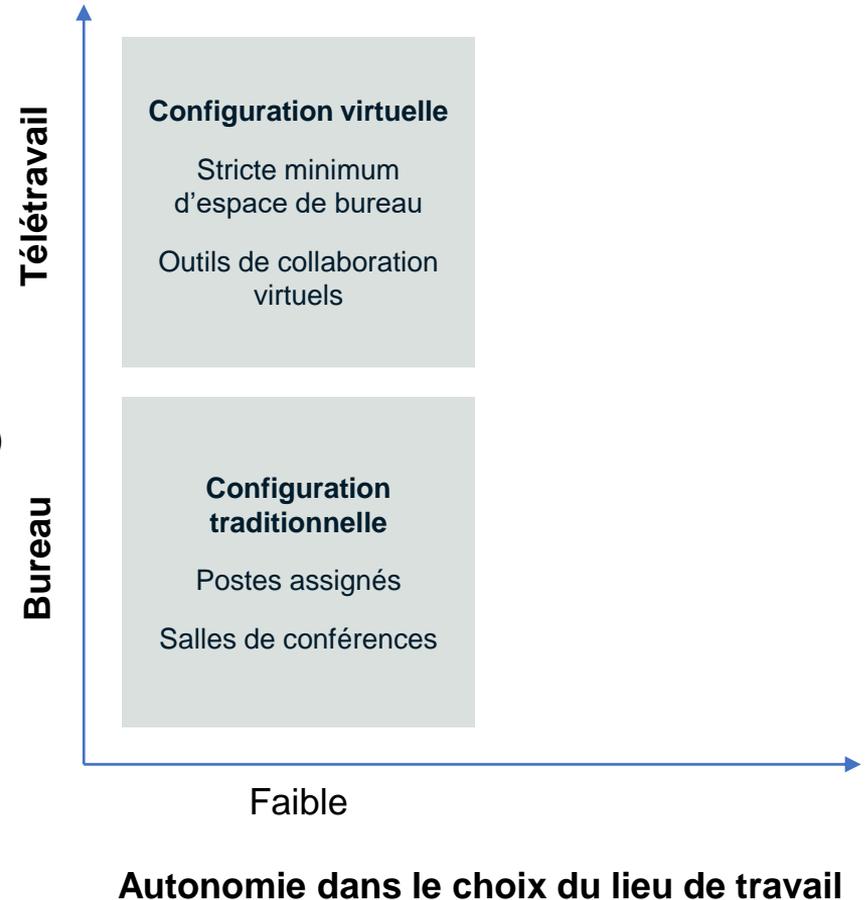
> **Besoin de flexibilité** →

> **Agilité et confort**

> **Technologie**



**Préférence
des employés
(lieu de travail)**



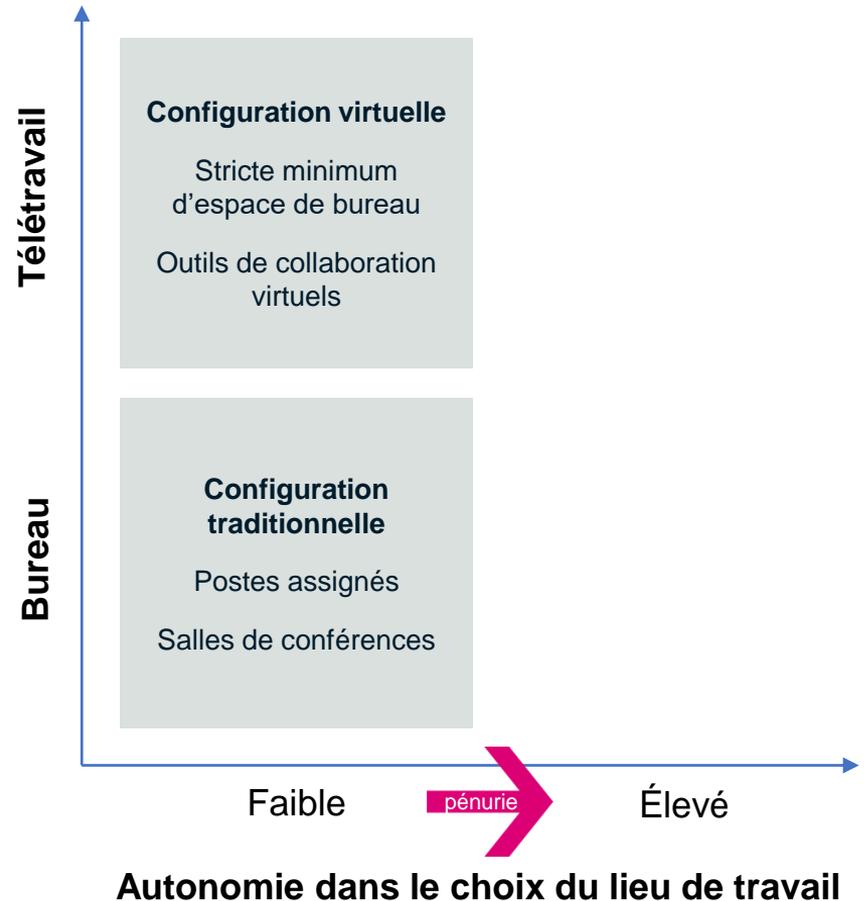
> **Besoin de flexibilité** →

> **Agilité et confort**

> **Technologie**



**Préférence
des employés
(lieu de travail)**



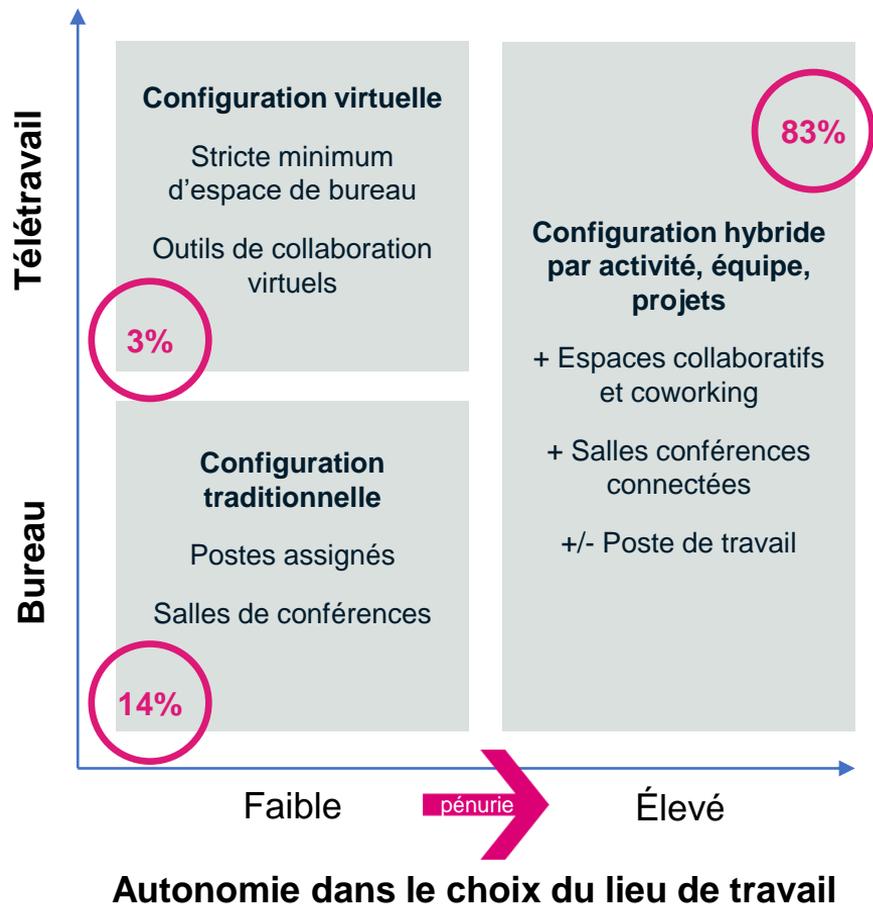
> **Besoin de flexibilité** →

> **Agilité et confort**

> **Technologie**



**Préférence
des employés
(lieu de travail)**



- > **Besoin de flexibilité**
- > **Agilité et confort** →
- > **Technologie**



Au bureau comme
à **la maison**

(Conciliation T/F,
qualité de l'air,
lumière, verdure)

Vie active
au bureau

(douches, vestiaires,
alimentation saine)

Espaces collaboratifs
favorisant les
interactions

70 %

des dirigeants
d'entreprise croient
augmenter le nombre
d'espaces non-
assignés

> **Besoin de flexibilité**

> **Agilité et confort**

> **Technologie** →

Équipes connectées,
Zoom room

Accélération de la transition
vers l'infonuagique

Matériaux antibactériens
et autonettoyants

Sans-contact
Ascenseurs, machine
à café, portes





Contexte de négociation de bail

Considérations

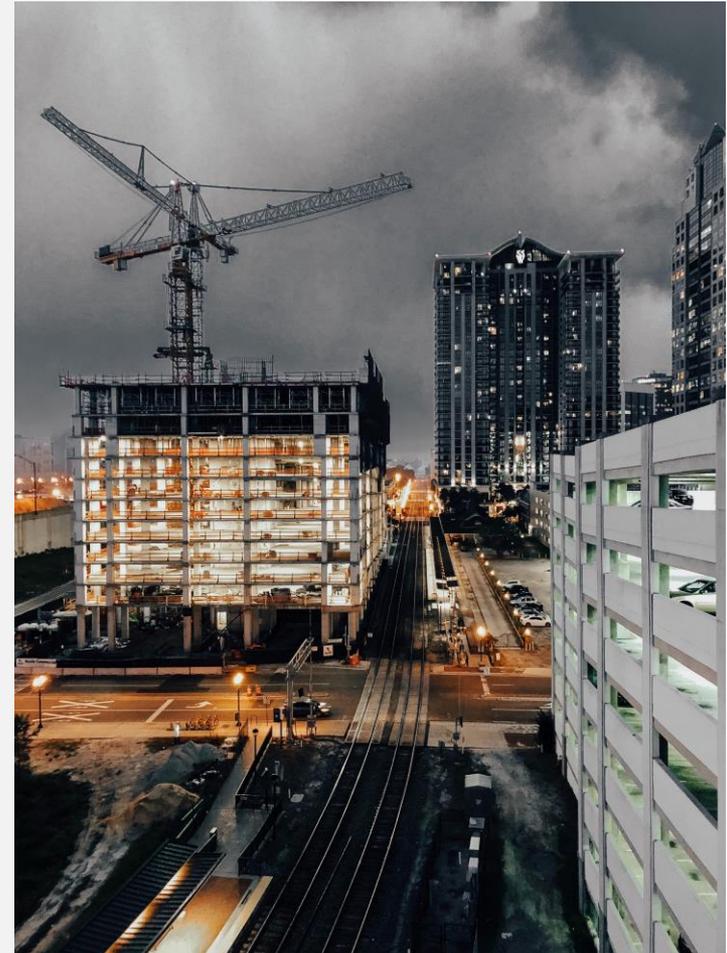
Bailleur	Locataire
<ul style="list-style-type: none">○ Flexibilité○ Coût de matériaux○ Coût d'emprunt○ Éventuel changement d'usage de l'immeuble○ <u>Transformation de l'immeuble inévitable</u>	<ul style="list-style-type: none">○ Mesures sanitaires○ Moins d'employés sur place○ <u>Transformer le milieu de travail coûtera cher et le bailleur doit contribuer</u>

Objectifs pour le renouvellement

Bailleur	Locataire
<ul style="list-style-type: none">○ Clause de « redéveloppement »○ Clause de relocalisation○ Reporter à plus tard la réalisation des travaux	<ul style="list-style-type: none">○ Mesure sanitaires & protocole d'urgence○ Filtration○ Allocation pour travaux d'aménagement○ Espace temporaire

Clause de redéveloppement

- Possibilité de changer l'usage;
- Bâtisse (incluant espaces communs et systèmes);
- Minimiser l'atteinte à la jouissance paisible (obligation de moyen);
- Instructions aux locataires (ex: accès);
- Autres clauses : relocalisation, interruption des services.



▼ Question 3

Qu'arrive-t-il s'il y a une autre pandémie?





Contexte de négociation de bail

Considérations

Bailleur	Locataire
<ul style="list-style-type: none"><li data-bbox="341 358 803 390">○ Augmentation des coûts	<ul style="list-style-type: none"><li data-bbox="985 358 1582 478">○ Volonté de se positionner plus avantageusement advenant une autre crise sanitaire

Objectifs pour le renouvellement

Bailleur	Locataire
<ul style="list-style-type: none">○ Force Majeure○ Définition de frais d'exploitation○ Clause pour <u>imposer</u> le respect des obligations malgré une crise sanitaire○ Renonciation à certains articles du <i>Code civil du Québec</i>○ Droit d'imposer des mesures sanitaires	<ul style="list-style-type: none">○ Force Majeure○ Droit de résiliation○ Clause pour <u>éviter</u> le paiement du loyer si des mesures gouvernementales empêchent l'utilisation des lieux loués

Question 4

Est-ce que je devrais scinder mon bureau en 2 ou 3 localisations pour être à proximité du domicile de mes employés?



Est-ce que je devrais scinder mon bureau en 2 ou 3 localisations pour être à proximité du domicile de mes employés?



La majorité des dirigeants d'entreprise (**87%**) s'attend à faire des changements dans leur stratégie immobilière au courant des 12 prochains mois

61% ont l'intention de consolider des espaces au centre-ville

58% pensent à ouvrir des bureaux satellites additionnels en banlieue (*hub & spokes*)

Moins de **10%** des entreprises pensent délaisser le centre-ville

Est-ce que je devrais scinder mon bureau en 2 ou 3 localisations pour être à proximité du domicile de mes employés?



~~Location, Location, Location~~ > Talent, Talent, Talent

Risque #1

La perte ou l'incapacité d'attirer des talents est le risque #1 identifié par les CEO

77%

des employés affirment qu'une **meilleure localisation** de leur lieu de travail sera essentielle dans la sélection de leur prochain emploi

73% des entreprises emboîteront le pas vers une flexibilité du lieu de travail

37%

estiment que les bureaux flexibles auront un rôle significatif dans leur nouvelle stratégie immobilière



Contexte de négociation de bail

Considérations

Bailleur	Locataire
<ul style="list-style-type: none">○ Opportunité de valoriser les immeubles en périphérie ou en région○ Taxes○ Absence d'attraits extérieurs à proximité	<ul style="list-style-type: none">○ Proximité des talents○ Salaires○ Loyer○ Stationnements

Objectifs pour le renouvellement

Bailleur	Locataire
<ul style="list-style-type: none">○ Engager la discussion○ Possible relocalisation en périphérie	<ul style="list-style-type: none">○ Garder une porte de sortie (cession/sous-location, résiliation)○ Engager la discussion

Projets de développement



L'évolution des besoins

1. La **technologie** fait évoluer le bureau depuis 2000 ans (pandémie ➡ accélérateur de changement);
2. Le télétravail a fait ses preuves, mais il a aussi montré ses limites. Les bureaux physiques sont essentiels à la **productivité organisationnelle**;
3. L'attraction et la rétention des **talents** sera plus que jamais au cœur des stratégies d'occupation et de localisation;
4. L'augmentation du degré **d'autonomie dans le choix du lieu de travail, dans un contexte de pénurie de main d'œuvre**, est une des principales forces qui sous-tend la transformation actuelle;
5. La flexibilité dans les locaux, dans l'immeuble et dans la localisation est une priorité immédiate;
6. Planification à **long terme** (sans oublier les besoins des Z et des Alphas).



Steven Bouffard

- Directeur exécutif, location Bureau et industriel – Région de Québec, FPI Cominar
- +1 418 681 6300 poste 2409
- Steven.bouffard@cominar.com



Ariane G. Larochelle

- Avocate spécialisée dans le secteur immobilier, Fasken Martineau DuMoulin S.E.N.C.R.L., s.r.l.
- +1 418 640 2077
- alarochelle@fasken.com



Pascal Provost

- Associé, spécialisé dans le secteur immobilier, Fasken Martineau DuMoulin S.E.N.C.R.L., s.r.l.
- +1 418 640 2024
- pprovost@fasken.com

▼ Merci



BOMAQUÉBEC

La référence en gestion immobilière



FASKEN