



# NOUVELLES TENDANCES DANS L'IMMOBILIER COMMERCIAL DE BUREAU

Julie Lafrenière, Vice-présidente, Développement, Centres commerciaux

Daniel Gagnon, Directeur principal, Construction et aménagements locatifs

BoMidi conférence, le 18 mai 2017



**Ivanhoe  
Cambridge**

Caisse de dépôt et placement  
du Québec



## NOUS SOMMES IVANHOÉ CAMBRIDGE

- Actifs de près de **56 G\$**
- Plus de **1 400 employés**
- Près de **800 immeubles**
- **Secteurs d'activité** : Commercial, bureaux et résidentiel
- **Expertises clés** : investissement, gestion d'actifs, développement, exploitation, location
- **Siège social** : Montréal
- **Bureaux** : Toronto, Calgary, Vancouver, Paris, Londres, Madrid, Luxembourg, Shanghai
- **Actionnaire principal** : Caisse de dépôt et placement du Québec

Au 31 décembre 2016 (selon la juste valeur)



C'EST NOTRE MONDE 

## BUREAUX

102  
IMMEUBLES

3 M m<sup>2</sup> (32,1 M pi<sup>2</sup>)  
DE SUPERFICIE LOCATIVE

4  
PROJETS EN DÉVELOPPEMENT

- River Point, Chicago (1.1 M ft<sup>2</sup> / 98,800 m<sup>2</sup>)
- Maison Manuvie, Montréal (484,000 ft<sup>2</sup> / 45,000 m<sup>2</sup>)
- DUO, Paris (10.2 M ft<sup>2</sup> / 945,000 m<sup>2</sup>)
- Bay Park Centre, Toronto (2.7 M ft<sup>2</sup> / 250,000 m<sup>2</sup>)

Nos immeubles, aussi bien en développement que ceux existants, répondent aux **standards** les plus élevés centrés sur l'**environnement**, la **connectivité**, la **santé** et le **bien-être**, tels que BOMA BEST<sup>®</sup>, LEED<sup>®</sup>, HQE<sup>®</sup>, WIRED et WELL<sup>™</sup>.

Au 31 décembre 2016



C'EST ICI QUE JE TRAVAILLE 



# BUREAUX



**River Point  
Chicago**



**Maison Manuvie  
Montréal**



**DUO  
Paris**



**Bay Park Centre  
Toronto**



# NOUVELLES TENDANCES DANS L'IMMOBILIER COMMERCIAL DE BUREAU

- L'espace de travail est en pleine transformation et son utilisation est influencée par l'urbanisation et l'évolution démographique.
- Au-delà de l'architecture, l'innovation technologique et l'efficacité durable dictent dorénavant le développement en immobilier de bureau. En relation étroite avec les divers projets en élaboration chez Ivanhoé Cambridge, les plus récentes tendances et les meilleures pratiques dans l'industrie de la construction, de l'immobilier commercial et de l'aménagement mobilier pour créer des environnements de travail de qualité supérieure à la fois performants, stimulants et sains seront abordés.

## NOUVELLES TENDANCES DANS L'IMMOBILIER COMMERCIAL DE BUREAU

### Le contexte

- Le choix de positionnement
- Les critères de conception et l'approche décisionnelle

### Les tendances sociales, environnementales et technologiques

- L'espace de bureau
- Les espaces d'agrément
- Les choix technologiques et de certification
- Les défis et les opportunités liés à la localisation



## LE CONTEXTE

- ❑ Le choix de positionnement
- ❑ Les critères de conception et l'approche décisionnelle



## LE CHOIX DE POSITIONNEMENT

Anticiper les besoins en espace de bureaux a toujours été un élément essentiel pour un développeur ou un gestionnaire.

Considérant les changements démographiques et les tendances de marché, cela devient d'autant plus critique :

- Phénomène d'accélération de l'urbanisation;
- Changements démographiques incluant changements de style de vie, de travail et de divertissement;
- L'objectif de performance, mais aussi de bien-être.

Notre approche en matière de positionnement :

- Localisation «**centre-ville**» selon la disponibilité des sites;
- Localisation qui offre le potentiel d'un développement **structurant** pour l'avenir des grands centres urbains;
- En relation étroite avec les grands réseaux de **transport en commun**;
- Là ou une masse critique de services vient compléter notre offre, pour **un niveau de services et une offre globale supérieurs.**



# LE CHOIX DE POSITIONNEMENT (5 W'S)

## OÙ (WHERE)

- Des marchés sélectionnés avec
  - Des perspectives économiques robustes
  - Une croissance stable du marché de l'emploi
  - Des barrières à l'entrée
- Montréal, Toronto, Calgary
- New York, Chicago, Denver, San Francisco
- Paris

## POURQUOI (WHY)

- Acquisition difficile d'actifs de première qualité : prix élevés
- Capacité d'adapter sur mesure les bâtiments aux besoins du marché
  - Densité d'occupation supérieure
  - À proximité des transports publics
  - Meilleur environnement de travail
  - LEED, certification *Well Building Standard*, *BOMA Best*, etc.
- Meilleur rendement financier pour les bons projets

## QUI (WHO)

- Approche de gestion du développement
  - Gestion directe du développement
  - Partenariat stratégique
  - Promoteur immobilier (développeur) de tierce partie

## QUOI (WHAT)

- Des projets conçus à long terme pour :
  - Répondre à des spécifications et normes architecturales pointues
  - Améliorer la zone de développement
  - Être intégrés dans le tissu urbain
  - Contribuer et bénéficier aux lieux publics
  - Assurer l'acceptation de la collectivité

## QUAND (WHEN)

- Quand la demande peut être anticipée
- Avec ou sans minimum de prélocation
- Avant que d'autres promoteurs (développeurs) ne commencent

# CRITÈRES DE CONCEPTION ET APPROCHE DÉCISIONNELLE

Les critères de conception varient selon la **localisation**, les **particularités des sites** et enfin, le **marché** et les **tendances** :

*« Notre approche, en matière de critères de conception et d'approche décisionnelle, est de trouver pour chaque localisation le juste équilibre entre les particularités du site, la réalité du marché (profondeur, capacité de payer, attributs, qualités et bénéfiques recherchés) et l'incidence des grandes tendances sociales, environnementales et technologiques. »*



# MAISON MANUVIE

## EXEMPLE DE RÉALISATION

### L'EFFICIENCE RÉINVENTÉE AU CŒUR DU CENTRE-VILLE

- La Maison Manuvie est un édifice « triple A » qui se distingue par la mise en valeur de son architecture intemporelle
- Sa haute efficacité axée sur le développement durable vise les critères de la certification LEED® Or NE
- Résolument pensée pour le style de vie urbain, la Maison Manuvie offre un milieu d'affaires inégalé
- Un accès instantané au meilleur du centre-ville de Montréal



Ivanhoé  
Cambridge



Manuvie



# UN ENVIRONNEMENT SAIN, STIMULANT ET PERFORMANT

**475 000 pi<sup>2</sup>**

D'ESPACES DE BUREAUX TRIPLE A

**27 étages**

DE BUREAUX DONC 20 ÉTAGES  
AYANT PLUS DE 24 000 PI<sup>2</sup>  
AVEC VUES REMARQUABLES  
SUR LA VILLE

**24 500 pi<sup>2</sup>**

SUPERFICIE TYPE  
DALLE DE PLANCHER RÉGULIÈRE

**30 pi x 40 pi**

BAIES STRUCTURALES

**360**

PLACES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE  
HORS-SOL

**9 pi**

HAUTEUR PLANCHER PLAFOND

**40 pi<sup>2</sup>**

SANS COLONNE  
DIMENSION NOYAU-MUR RIDEAU

**120 pi<sup>2</sup>**

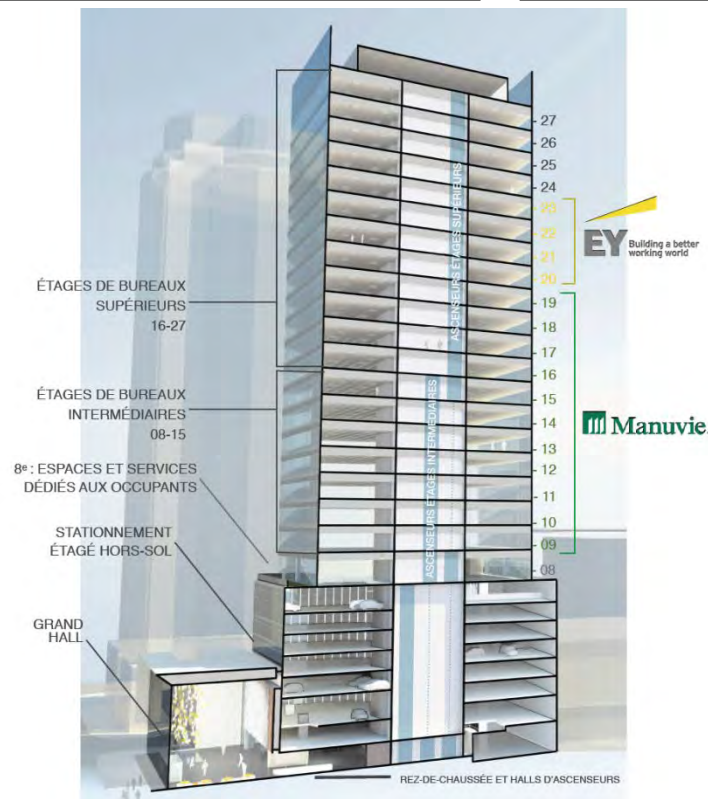
LOCATIFS PAR OCCUPANT  
DENSITÉ D'OCCUPATION (CVC)

**Ascenseurs**

AVEC SYSTÈME DE GESTION  
PAR DESTINATION  
SERVICE TRIPLE A

**125**

PLACES DE STATIONNEMENT VÉLOS AVEC  
DOUCHES/VESTIAIRES ATTENANT ET UN  
EMPLACEMENT DE PREMIER CHOIX





# CRITÈRES DE CONCEPTION ET APPROCHE DÉCISIONNELLE – CONSTRUCTION



## LES TENDANCES SOCIALES ENVIRONNEMENTALES ET TECHNOLOGIQUES

- ❑ L'espace de bureau
- ❑ Les espaces d'agrément
- ❑ Les choix technologiques et de certification
- ❑ Les défis et les opportunités liés à la localisation





# L'ESPACE DE BUREAU



# L'ESPACE DE BUREAU





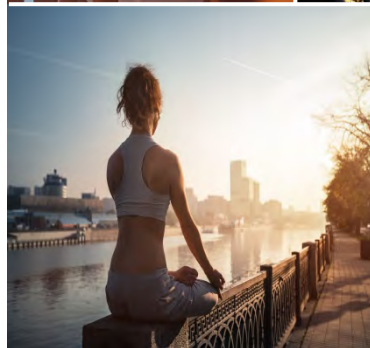
La dynamique sociale et même hiérarchique, en entreprise, est en transformation. Ceci vient affecter les besoins, les attentes et donc les solutions d'environnement de travail à mettre en place. Aussi, les notions de choix, pour les usagers, sont au premier plan.

- Choix et flexibilité
  - Augmenter la capacité des espaces de bureaux à être divisés ou partitionnés
  - Augmenter les aires communes, les salles de réunions et répondre aux besoins techniques connexes
- Diminution des coûts
  - Augmenter la densité
  - Augmenter le partage des espaces de travail
- Accroissement de la productivité et créativité
  - Espaces collaboratifs et de travail coopératif (*co-working*)
  - Augmenter les services dans les bâtiments et aux alentours

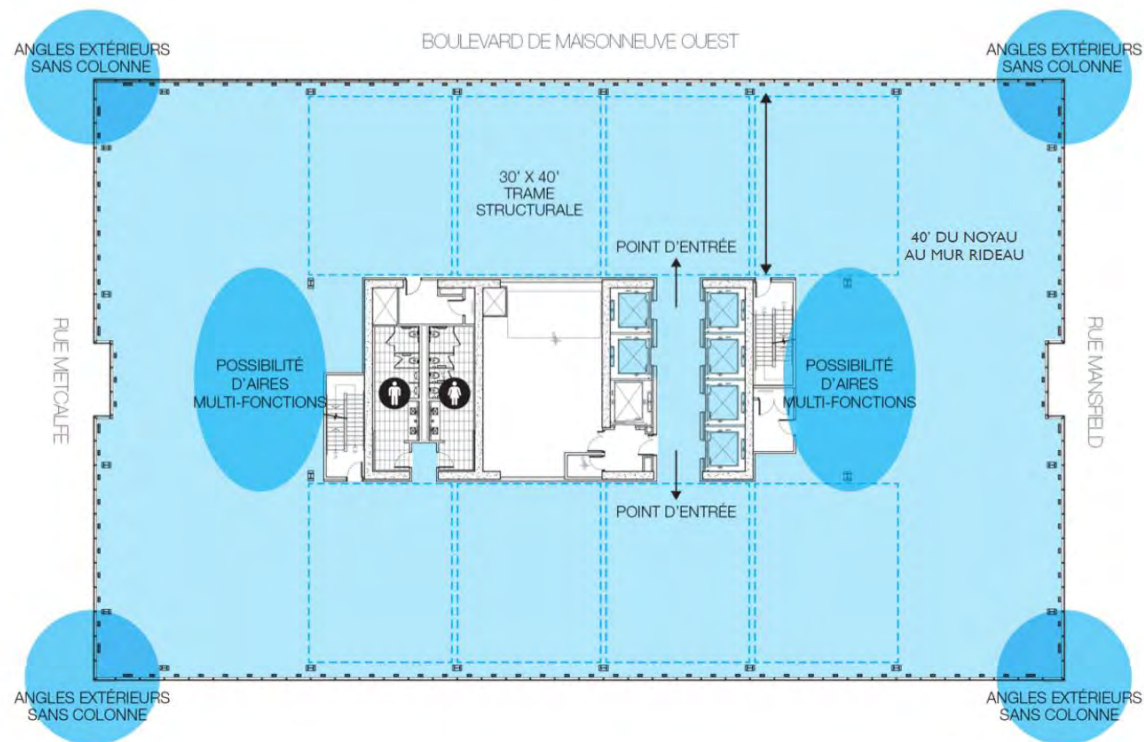
# LE BIEN ÊTRE DANS LE BUREAU DU FUTUR

Comment traduire en attributs concrets les tendances et les besoins à venir en matière d'immobilier de bureau ?

- **OUVERT** : des espaces propices à la collaboration et à l'émergence d'idées nouvelles, pourvus d'un accès au public de l'extérieur
- **MODULABLE** : des espaces faciles à reconfigurer pour accueillir différents scénarios de travail et optimiser le rendement pour les locataires
- **SAIN** : une lumière naturelle abondante et un accès à des espaces verts, de l'air pur, une salle d'exercice et des lieux de détente
- **CONNECTÉ** : les technologies omniprésentes permettent de détecter les besoins des occupants, de gérer les ressources de façon durable et de relier la communauté
- **MULTIFONCTIONNEL** : des services partagés tels que salles de conférences, auditorium, centre d'impression, restaurants, garderies et commerces de proximité



# EN PHASE AVEC LE FUTUR



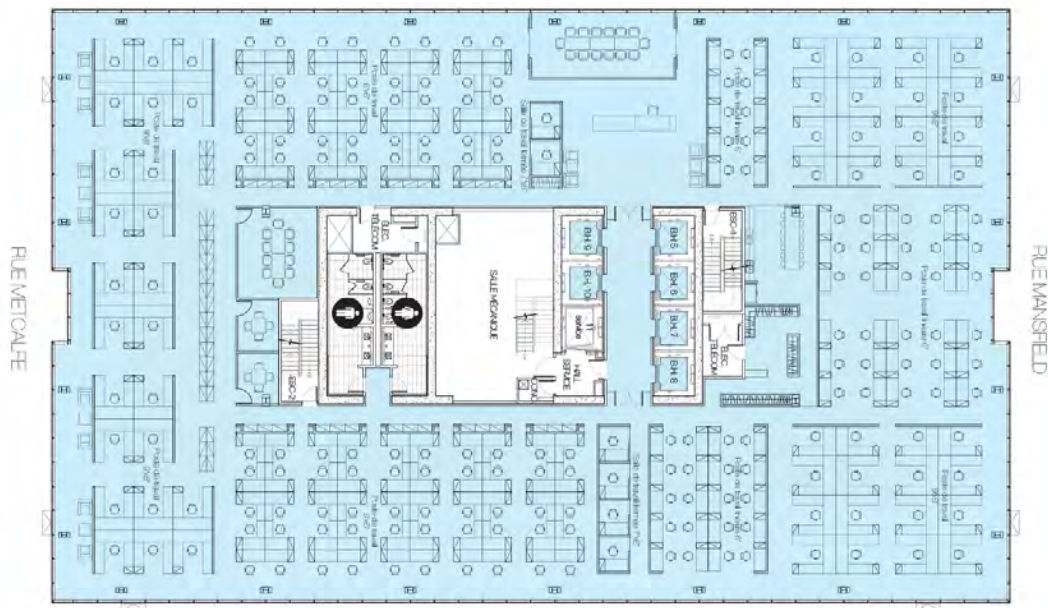
## 20<sup>e</sup> ÉTAGE (ou plus haut) Plan d'étage supérieur type de ± 24 800 RSF

STRUCTURE D'ACIER ET ESPACES SANS COLONNE QUI OFFRENT UNE SOUPLESSE D'AMÉNAGEMENT INÉGALÉE ET UNE PLUS GRANDE FLEXIBILITÉ OPÉRATIONNELLE.



# EN PHASE AVEC LE FUTUR

BOULEVARD DE MAISONNEUVE OUEST



## AMÉNAGEMENT À AIRE OUVERTE 120 RSF PAR OCCUPANT

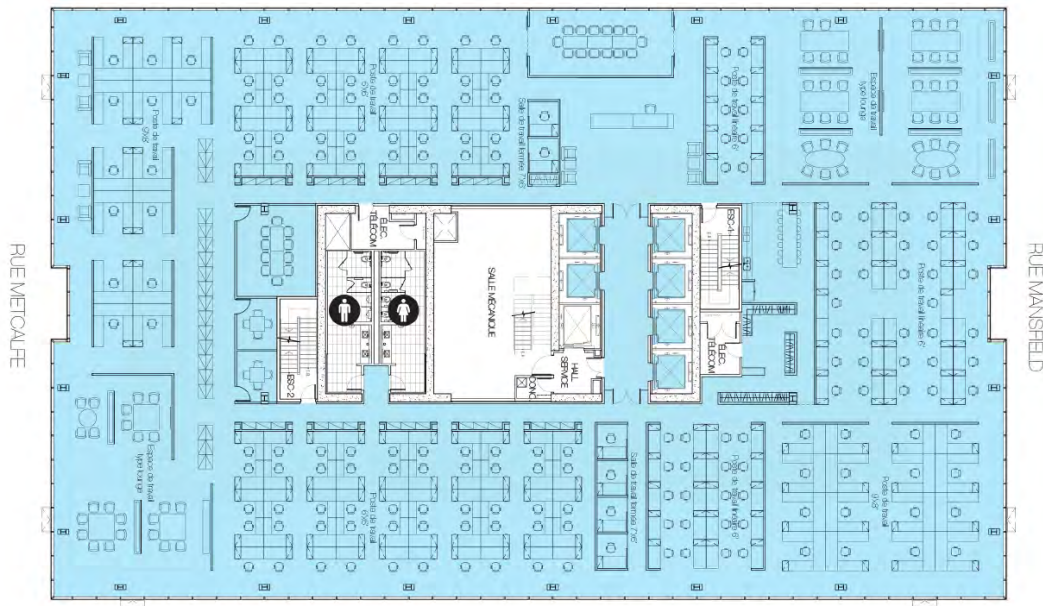
POTENTIEL D'OPTIMISATION DE LA DENSITÉ D'OCCUPATION PAR EMPLOYÉ. FLEXIBILITÉ D'AMÉNAGEMENT OPTIMALE POUR UNE PRODUCTIVITÉ ACCRUE.

### SOMMAIRE

Poste de travail 8' x 9'	56
Poste de travail 6' x 6'	68
Poste de travail linéaire 6'	78
Salle de travail fermée 6' x 7'	6
<b>TOTAL</b>	<b>208</b>

# EN PHASE AVEC LE FUTUR

BOULEVARD DE MAISONNEUVE OUEST



## AMÉNAGEMENT À AIRE OUVERTE 135 RSF PAR OCCUPANT

POTENTIEL D'OPTIMISATION DE LA  
DENSITÉ D'OCCUPATION PAR  
EMPLOYÉ. FLEXIBILITÉ  
D'AMÉNAGEMENT OPTIMALE POUR  
UNE PRODUCTIVITÉ ACCRUE.

### SOMMAIRE

Poste de travail 8' x 9'	30
Poste de travail 6' x 6'	68
Poste de travail linéaire 6'	80
Salle de travail fermée 6'	6
<b>TOTAL</b>	<b>184</b>

# EN PHASE AVEC LE FUTUR



## BUREAUX FERMÉS ET POSTES EN AIRE OUVERTE 230 RSF PAR OCCUPANT

POTENTIAL D'OPTIMISATION DE LA  
DENSITÉ D'OCCUPATION PAR  
EMPLOYÉ. FLEXIBILITÉ  
D'AMÉNAGEMENT OPTIMALE POUR  
UNE PRODUCTIVITÉ ACCRUE.

### SOMMAIRE

Poste de travail 6' x 9'	24
Poste de travail 6' x 6'	36
Bureau 14'x10'	40
Bureau 12' x 9'	8
<b>TOTAL</b>	<b>108</b>

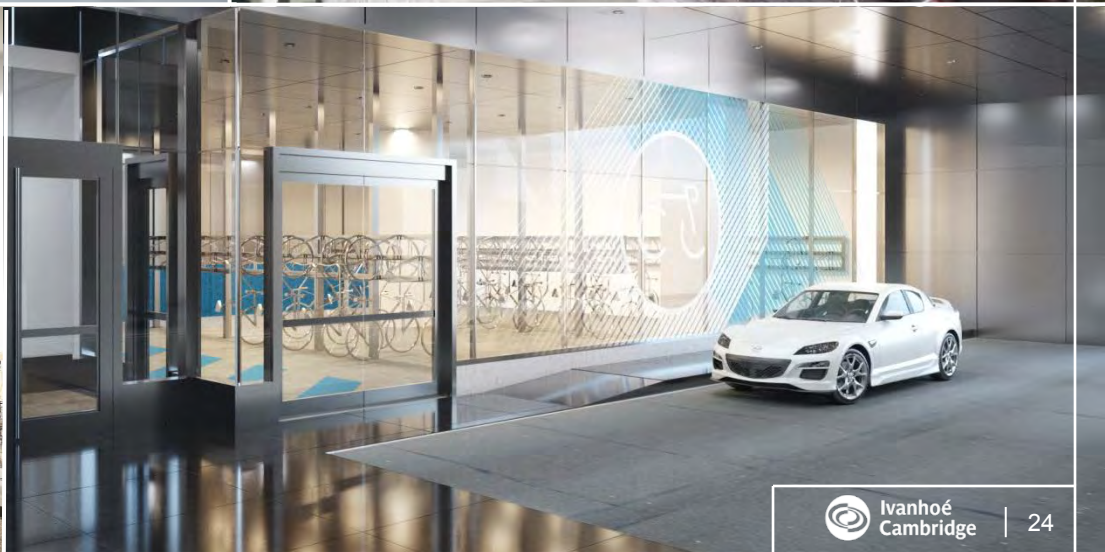


# LES ESPACES COLLABORATIFS





# LES ESPACES COLLABORATIFS





# LES ESPACES D'AGRÈMENT





# DES LIEUX INSPIRANTS ET CONFORTABLES OÙ L'ON PEUT CRÉER, ÉCHANGER, COLLABORER ET ...

## S'AMUSER

- Agenda culturel
- Festivals
- Services et boutiques
- Services à la personne

## DÉGUSTER

- Grande variété de cafés, bars, restaurants et terrasses
- Accès à des événements gastronomiques, à des marchés publics urbains

## NAVIGUER

- Connectivité aux réseaux de transport en commun
- Programme de partage de véhicules et de covoiturage
- Stationnement de vélos, vestiaires et douches
- Bornes de recharge pour véhicules électriques

## BOUGER

- Salles d'entraînement
- Réseau de pistes cyclables
- Marche urbaine et à la montagne
- Yoga

# LE CENTRE-VILLE EN TEMPS RÉEL

## VIE URBAINE

- Accès direct et protégé au Montréal souterrain et au meilleur du centre-ville de Montréal. (art, gastronomie, culture,...)

## CENTRE DE CONFÉRENCES ET LOUNGE

- L'endroit où connecter, échanger et socialiser. L'espace lounge et le centre de conférences sont un complément idéal pour les événements corporatifs, les réceptions et les lunchs d'équipe.

## TERRASSE DU 8<sup>E</sup> ÉTAGE

- L'extension parfaite du centre de conférences et du lounge, la terrasse offre une vue unique du centre-ville et un lieu de détente en retrait du foisonnement de la rue.

## TRANSPORT

- Accès aux stations de métro McGill et Peel et à la future station de train McGill (REM)
- Stationnement hors-sol de 360 places
- Accès au stationnement sécurisé pour vélos de 125 places
- Vestiaires privés avec douches à la portée des joggeurs et cyclistes.
- Bornes de recharge



## CHOIX TECHNOLOGIQUES ET DE CERTIFICATION

Intégrer de nouvelles technologies pour répondre aux nouveaux besoins, diminuer les coûts d'exploitation et améliorer l'attractivité locative

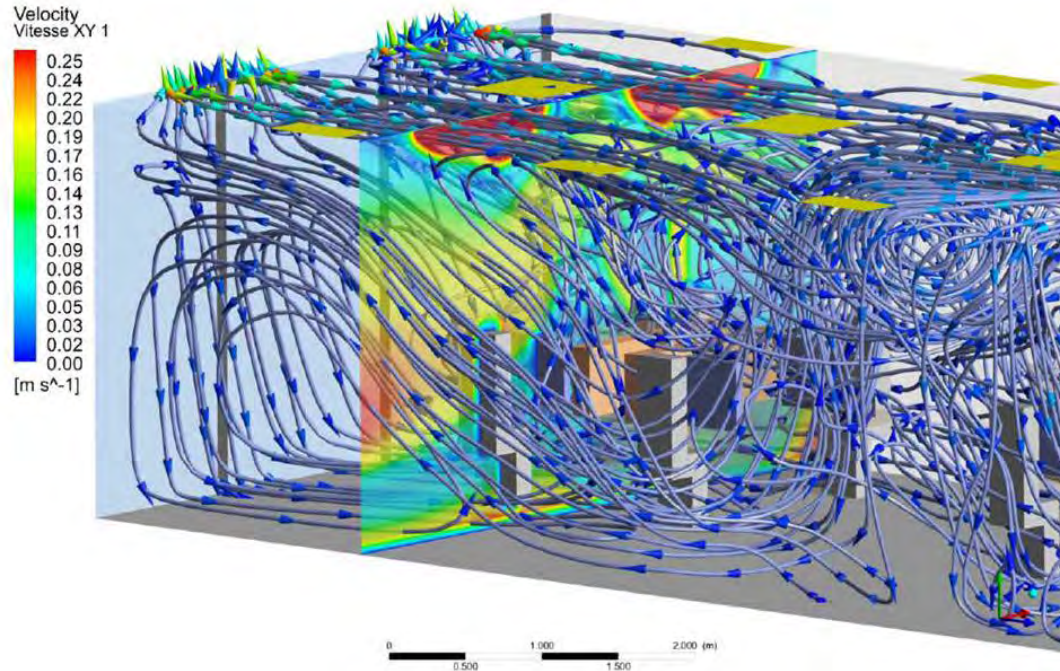
- ❑ Des facteurs économiques qui influencent le marché
- ❑ Des changements des comportements et des nouveaux besoins des locataires
- ❑ Des dernières nouvelles sur les certifications, notamment la certification WELL
- ❑ De l'impact de ces éléments sur la gestion des actifs immobiliers





# CRITÈRES DE CONCEPTION : CONFORT

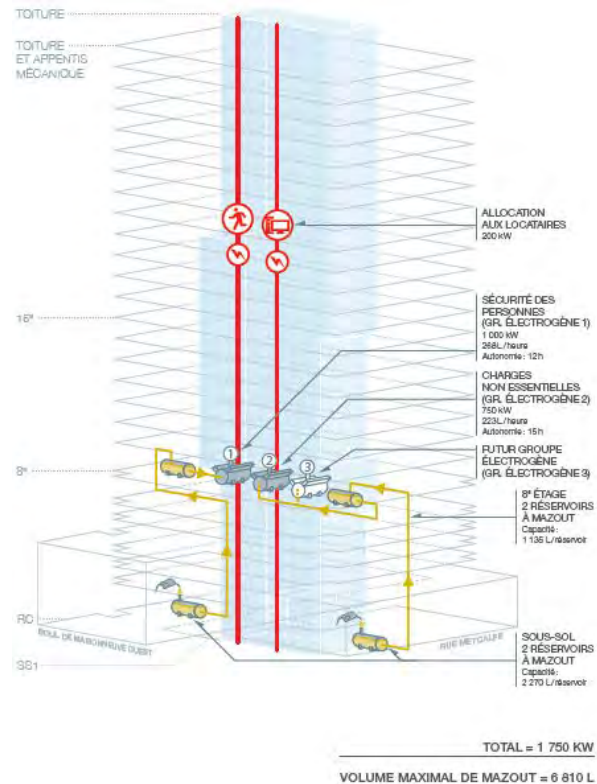
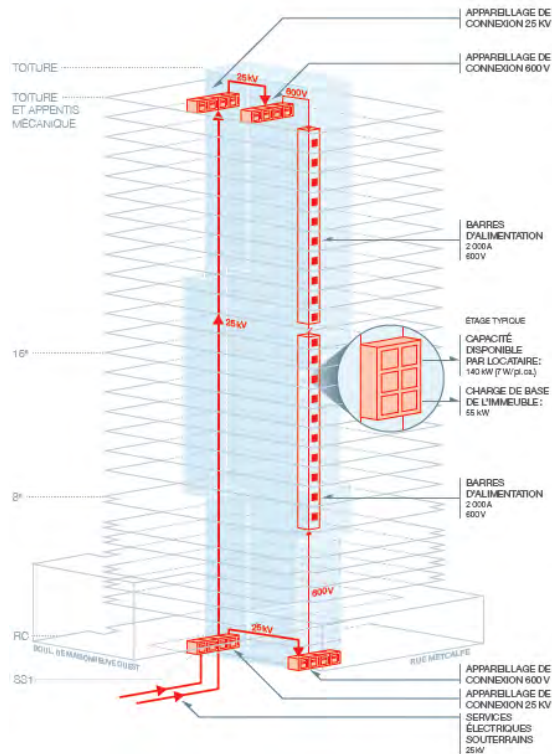
Optimisation du positionnement des diffuseurs et des grilles de retour



# CHOIX TECHNOLOGIQUE : EFFICACITÉ ET FLEXIBILITÉ



# CHOIX TECHNOLOGIQUE : REDONDANCE

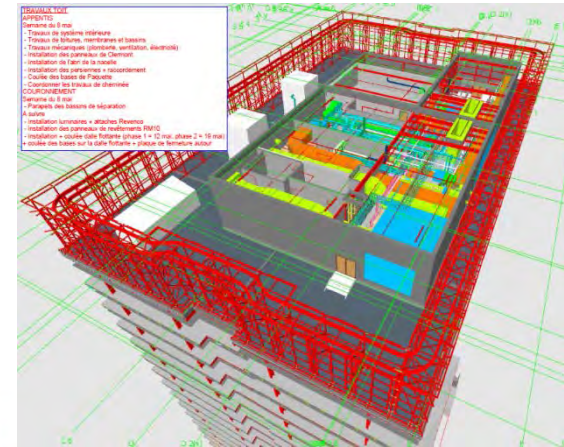




# LES TENDANCES SOCIALES, ENVIRONNEMENTALES ET TECHNOLOGIQUES

Impact sur les besoins en TI entraînant aussi des conséquences sur la demande et l'offre:

- Soutien depuis tout appareil, à tout moment et partout
- Augmentation de la connectivité dans les espaces
  - Salles de réunions connectées, bureaux, stationnements, espaces traiteurs, services de conciergerie
  - Solution BIM étendue de la construction aux opérations
  - Émergence d'applications pour faciliter la vie des locataires dans les immeubles



# L'ÉMERGENCE DE NOUVELLES CERTIFICATIONS

- LEED devenu un standard de base – voir même Platine minimum
- WELL, une nouvelle référence en matière d'immobilier de qualité

*WELL™ Building Standard* est une nouvelle certification internationale centrée sur la santé et le bien-être de l'utilisateur du bâtiment. Elle se base sur sept thèmes pour définir la performance attendue, soit : l'air, l'eau, l'alimentation, la lumière, l'activité physique, le confort et l'esprit.

- Une nouvelle certification sur la connectivité des immeubles : WiredScore
- BOMA BEST



# LES DÉFIS ET LES OPPORTUNITÉS RELIÉS À LA LOCALISATION

## Tendances

- Retour au centre-ville
- Connection au réseau de transports
- Offre de transports alternatifs
- Relié à une offre de des services

## Contraintes:

- Contraintes d'exécution
- Barrières à l'entrée
- Adhésion de la Communauté



## BAY PARK CENTRE, TORONTO

## DUO, PARIS

Les 2 premiers projets pré-certifiés WELL Platine et Wiredscore Platine en France et au Canada



MERCI !

À vous la parole



# Ivanhoé Cambridge

Caisse de dépôt et placement  
du Québec

