

Les employés de bureau sont de retour et apprécient les locaux mis à jour :

Le sondage de Conseillers immobiliers GWL de 2024 sur les locataires de bureaux.

Janvier 2025



En avril 2024, Conseillers immobiliers GWL a effectué un sondage parmi nos employés de bureau pour la première fois depuis l'interruption causée par la COVID-19. Nous leur avons demandé ce qu'ils pensaient de notre travail de gestionnaires immobiliers, et quelles commodités étaient les plus appréciées ou souhaitées en ce qui concerne leur retour au bureau et leurs moyens de transport.

Pour les gestionnaires de bureau, les plus grandes sources de satisfaction étaient les immeubles où Conseillers immobiliers GWL avait investi dans les commodités axées sur le bien-être des locataires, par exemple l'addition de gymnases, d'installations de repos, de salons et de halls de réception imaginatifs et inspirants.

Ce sondage a aussi révélé des aspects intéressants sur la nouvelle nature du travail de bureau au Canada.

Les employés de bureau sont de retour!

Les locataires sont de retour au bureau. Par exemple, plus de 75 % d'entre eux travaillaient au moins trois jours à Calgary et à Edmonton à la date du sondage d'avril 2024. Conseillers immobiliers GWL juge important de prévoir au moins trois jours au bureau car cela est généralement indispensable pour accueillir tout le monde durant au moins une journée par semaine, et réduire ainsi la probabilité que le locataire désire moins de locaux.

La prédominance du travail de bureau à l'interne, hors de Toronto, s'inscrit dans les parcours de navette plus courts et vraisemblablement plus agréables qu'on retrouve ailleurs au Canada. Voir les figures 1 et 2. Montréal compte certains trajets plus longs mais on y utilise davantage le transport en commun qu'à Toronto, ce qui peut être une raison d'y maintenir un plus grand recours au travail de bureau; les gens peuvent répondre à des courriels, lire des rapports ou se détendre en train ou en autobus plutôt que de se crispier à cause de la circulation.

Figure 1 : Travailler au bureau durant trois ou quatre jours

Données : Sondage de Conseillers immobiliers GWL, avril-mai 2024, sur les locataires de bureau

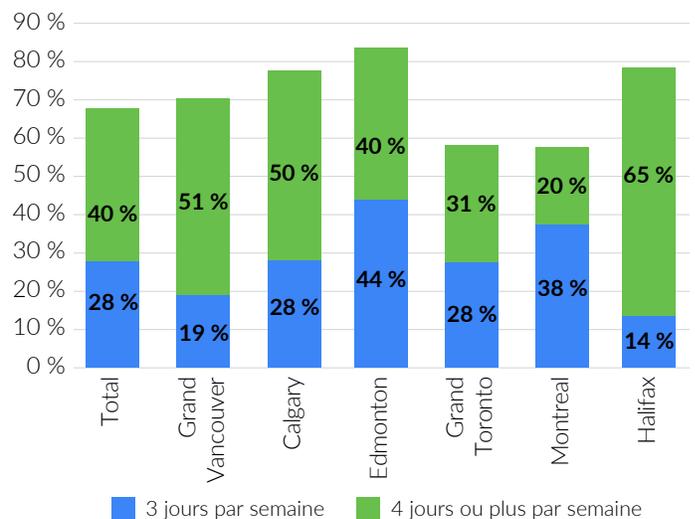
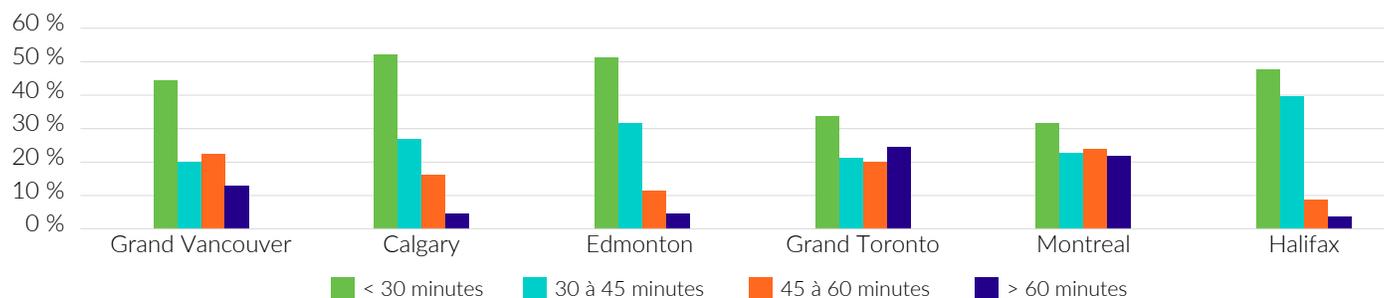


Figure 2 : Longueurs de navette, locataires de bureaux de Conseillers immobiliers GWL

Données : Sondage de 2024 sur les locataires de bureaux



Les employés de bureaux accordent une plus grande valeur à la sécurité

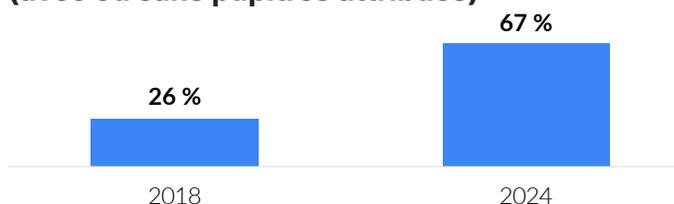
L'importance du travail global dans un bureau s'est accrue depuis 2018, surtout sur le plan de la sécurité. Ces mesures, en vigueur 24 heures sur 24 et sept jours par semaine, constituaient le premier souci et la principale précaution dans de nombreux immeubles du centre-ville. Le désordre urbain à proximité de certains de nos édifices a sans doute contribué à faire apprécier la présence d'un professionnel souriant de la sécurité lorsque les locataires entrent dans l'immeuble.

Évolution des styles dans les lieux de travail et appréciation de l'attribution des places dans tout l'immeuble

Les locataires ont apprécié les lieux de travail dans l'immeuble hors des bureaux proprement dits, y compris la présence de fauteuils dans le hall d'entrée, un salon pour locataires, une aire extérieure ainsi que des salles de réunion disponibles sur réservation. Le désir d'autres lieux de travail ou de repos dans l'immeuble est normal, vu le plus grand nombre de gens qui oeuvrent dans des cafés ou en cotravail et souhaitent se rassembler ou parfois se ressourcer en bonne compagnie.

Cette appréciation pour les lieux de travail hors des bureaux peut aussi être liée à un important changement dans les styles de locaux depuis 2018. En 2024, 67 % des locataires déclaraient occuper des emplacements polyvalents avec ou sans fauteuils attribués : contrairement à 26 % en 2018. La plupart des gens travaillent dans des aires ouvertes qui favorisent la collaboration mais peuvent être plus bruyantes et nuire aux conversations privées, et incitant ainsi certains locataires à apprécier la présence d'autres lieux de travail dans un immeuble. Aussi, puisque les employés sont généralement dotés d'ordinateurs mobiles branchés sur le WIFI, il leur est plus facile de trouver le calme, le privé ou l'ambiance animée d'un café.

Figure 3 : Usage d'emplacements polyvalents (avec ou sans pupitres attribués)



Insistance sur le bien-être

Les commodités relatives au bien-être sont régulièrement les plus appréciées de notre sondage. Les aliments sains dans l'immeuble ou à proximité de celui-ci, les installations de repos (douches, cases à vélos, etc.) sur place et les appareils de conditionnement physique ont obtenu la plus forte appréciation quand ils étaient disponibles et se révélaient les plus souhaités quand Conseillers immobiliers GWL ne les offrait pas encore.

L'aspect de l'arrivée et le hall d'entrée

Dans les immeubles dont Conseillers immobiliers GWL a modifié l'aspect à l'arrivée en améliorant le hall d'entrée, les locataires ont nettement apprécié cette caractéristique. Conseillers immobiliers GWL explore actuellement d'autres moyens d'améliorer les entrées d'immeubles, les halls et les espaces partagés dans les immeubles à bureaux.

Conclusion

Le principe à retenir de ce sondage pour Conseillers immobiliers GWL est que l'accueil global est important. Qu'il s'agisse d'arriver dans un hall d'entrée en compagnie d'aimables professionnels de la sécurité, de se reposer dans un café ou un des restaurants de l'immeuble, ou de trouver d'autres lieux de travail sur place, les locataires s'attendent maintenant à trouver et à apprécier des signes de qualité durant toute la journée. Ils veulent aussi avoir l'occasion de faire de l'exercice dans un gymnase ou de participer à des déplacements actifs, tout en choisissant des aliments sains. En se préparant à d'autres améliorations pour nos bureaux, Conseillers immobiliers GWL ne perd pas de vue ces considérations.



À l'intention des locataires, de nouvelles commodités à First & Jasper

L'immeuble de Conseillers immobiliers GWL ayant affiché la plus grande satisfaction des locataires en 2024 était First & Jasper dans le district financier d'Edmonton.

Les commentaires positifs des locataires témoignent du succès de l'important investissement en capital effectué par l'entreprise dans cet actif, entre 2018 et 2023.

Voici les améliorations apportées pour les locataires :

- Nouvelles installations de repos et de conditionnement physique
- Des salons pour le repos des locataires
- Des espaces privés et ouverts pour travailler hors de leurs bureaux
- Des salles de conférence pour les réunions à l'interne ou avec des clients

Ce projet souligne l'engagement pris par Conseillers immobiliers GWL pour favoriser les investissements intelligents en Alberta ainsi que des locaux de haute qualité. L'immeuble First & Jasper mis à jour est maintenant certifié sur le plan de la durabilité et de l'accessibilité, reflétant les engagements de Conseillers immobiliers GWL dans ces deux secteurs.

Équipe de recherche

WENDY WATERS

Vice-présidente, Services de recherche et Stratégie

Vaishali

Analyste principale, Services de recherche et Stratégie

Le présent rapport vise à donner des renseignements généraux seulement et non à offrir des conseils personnalisés en matière de finance, de placement, de biens immobiliers, de droit, de comptabilité, de fiscalité ou de santé ou dans tout autre domaine professionnel. Bien que l'information figurant dans ce rapport soit considérée comme fiable et exacte au moment de sa publication, Conseillers immobiliers GWL inc. et ses sociétés affiliées (« CIGWL ») ne garantissent pas et n'attestent pas l'exactitude, l'intégralité ou la fiabilité de l'information publiée dans ce site Web, et ne garantissent pas non plus que ces renseignements ont été vérifiés, qu'ils sont exempts d'erreur ou qu'ils conviennent à un usage quelconque. Aucun appui ni aucune approbation ne sont exprimés ni sous-entendus par le contenu du présent rapport relativement à tout tiers ou à toute affirmation, à toute opinion, à toute information, à tout produit ou à tout service provenant de ce tiers.

CIGWL désavoue expressément toute déclaration, garantie ou condition, expresse ou tacite, légale ou autre, y compris, mais sans s'y limiter, relativement à la valeur marchande, à la conformité aux besoins, à l'absence de contrefaçon, à la compatibilité, à l'actualité des données, à la sécurité ou à l'exactitude. L'utilisateur assume l'entière responsabilité des risques de pertes de toute nature résultant de l'utilisation du présent rapport. Pour en savoir plus sur les modalités d'utilisation du présent rapport, veuillez consulter notre site Web à l'adresse www.gwlyadvisors.com/fr/avis-juridique/.