

# Conférence sur la location et la stratégie immobilière Comment repeupler le centre-ville?

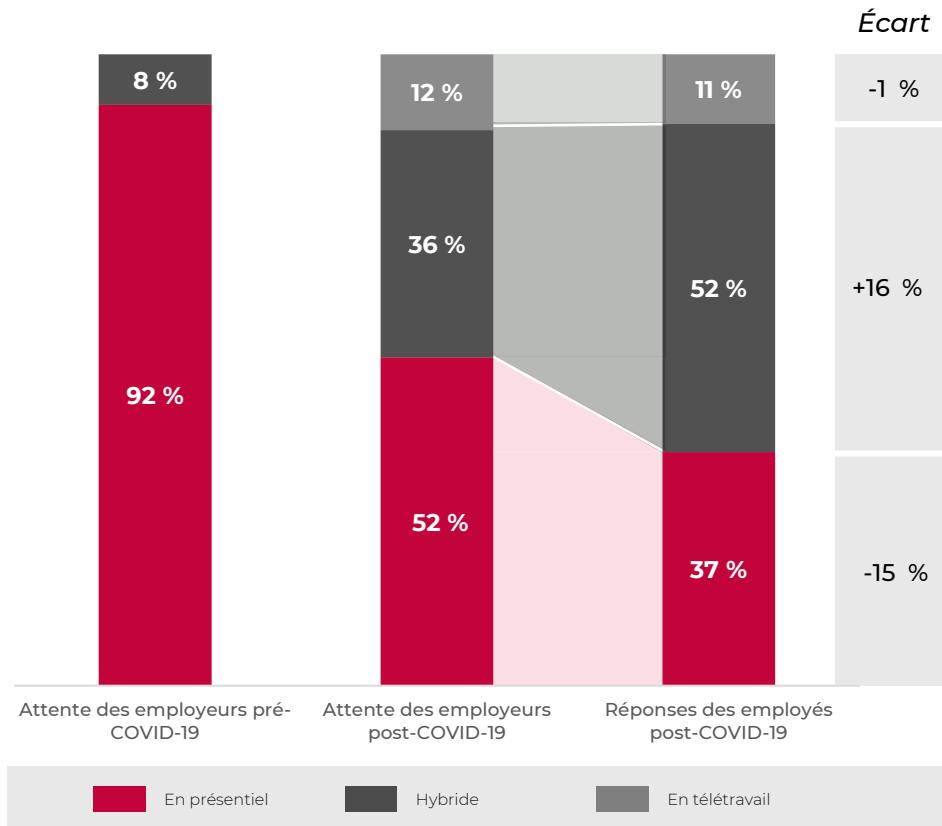
## La réorganisation du travail et les perspectives pour le secteur immobilier du centre-ville



Jessica Bouchard  
Directrice principale, Stratégie de contenu, Affaires économiques et Relance du centre-ville  
Chambre de commerce du Montréal métropolitain

# Le travail hybride s'impose comme un nouveau mode d'organisation du travail

Attentes des employeurs et des employés par rapport au mode d'organisation du travail (2021)

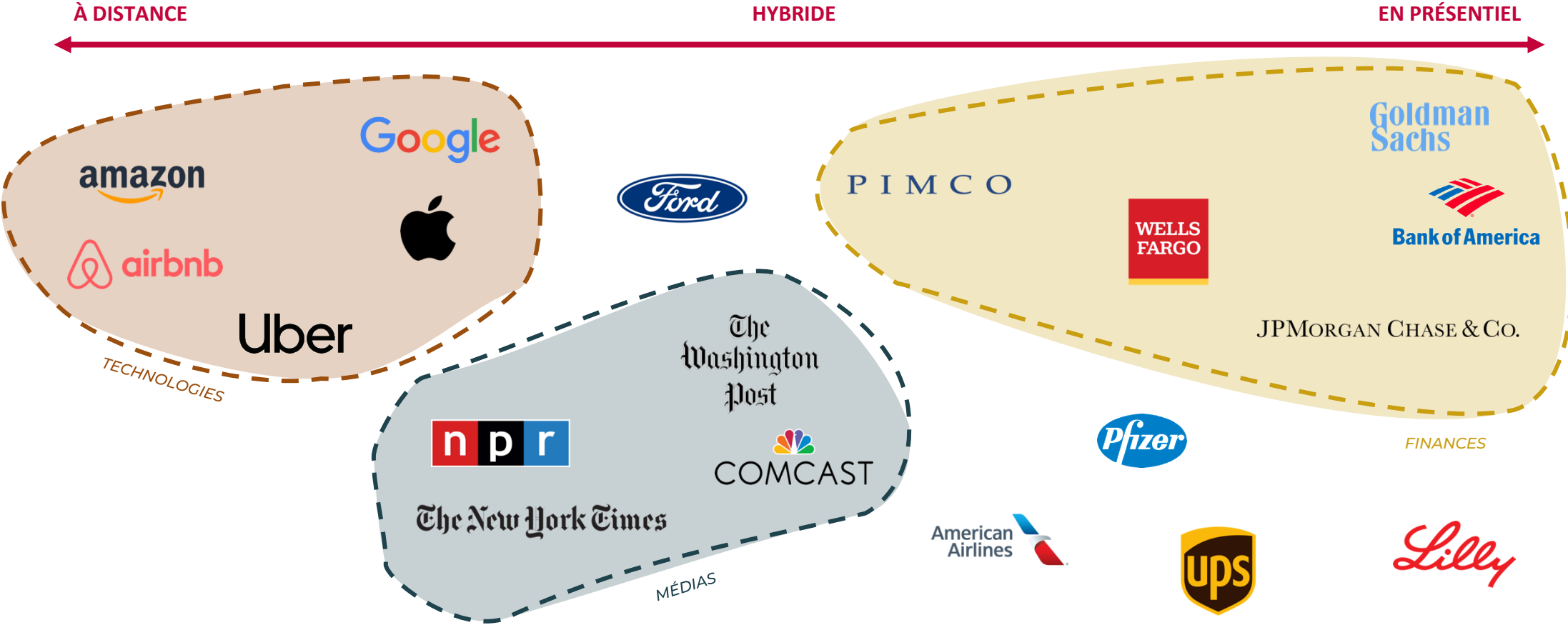


Les travailleurs montréalais se distingueraient, en Amérique du Nord et en Europe, comme étant davantage des fervents du mode hybride.

En effet, **76 %** des répondants disent vouloir travailler de la maison à temps plein ou à temps partiel.

# L'approche des employeurs est nourrie 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



# Plusieurs facteurs déterminent le mode de travail privilégié par les employeurs

## Facteurs

### Nature de l'emploi

## Détails

- Le mode de travail est largement déterminé par la nature du travail, p. ex. la nécessité d'avoir accès à des équipements spécialisés

---

### Culture d'entreprise

- Le choix est intimement lié à la culture d'entreprise et au secteur d'activité

---

### Attraction de talents et environnement concurrentiel

- La flexibilité est un facteur majeur dans l'attraction et la rétention du talent

---

### Synergies et innovation

- Le travail en présentiel crée un environnement riche en synergies, rencontres spontanées et collision d'idées

---

### Développement et progression des employés

- Le travail à distance conduit les employés à souffrir d'isolement et de peur de manquer des occasions d'apprentissage ou de progression

# La réorganisation du travail a un effet direct sur la présence quotidienne des travailleurs au centre-ville et le niveau de consommation

- Cet **impact** pourrait être en partie **transitoire** grâce à la croissance des entreprises et à la reprise des activités touristiques

- Toutes proportions gardées, il faut faire de l'expérience de travail au centre-ville un **mini « voyage d'affaires » local**

**Jusqu'à 25 %**

Baisse de l'achalandage des travailleurs du centre-ville par rapport à février 2020

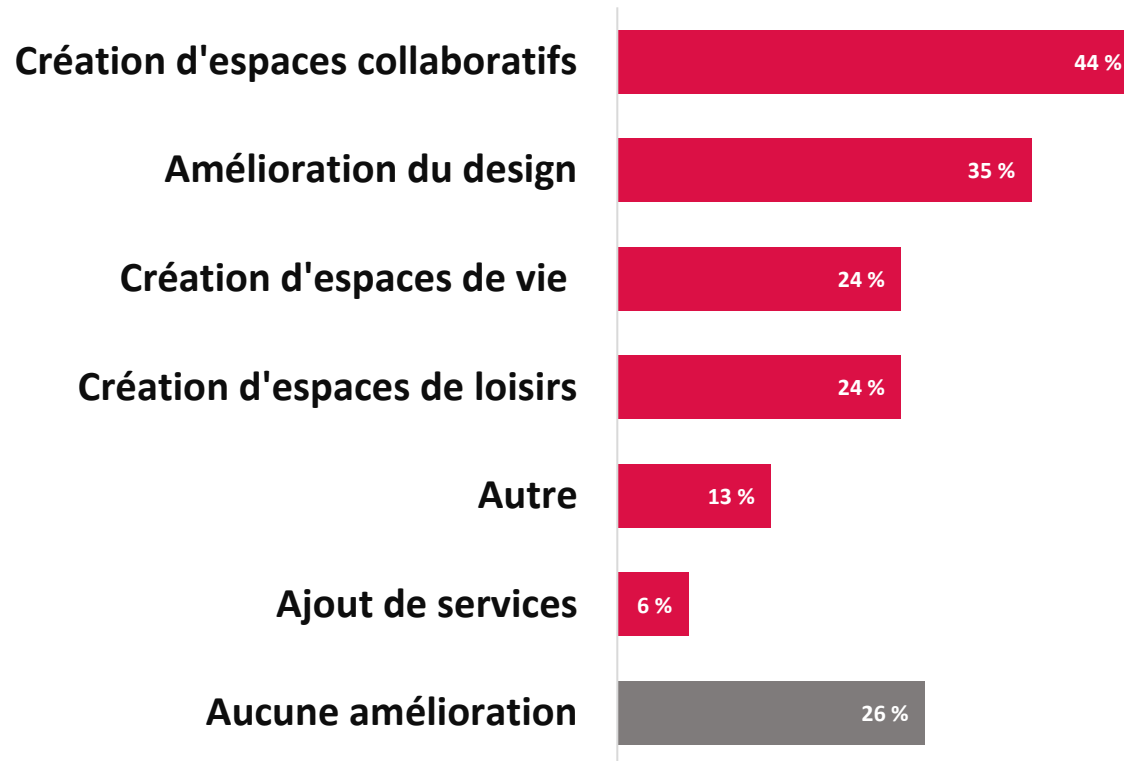


**14 %**

Baisse des dépenses au centre-ville à la suite de la perte d'achalandage des travailleurs



# Malgré ce contexte incertain, on remarque une volonté des employeurs d'améliorer l'environnement de travail au sein de leur bureau



- 74 % des employeurs du centre-ville prévoient apporter des améliorations à leurs espaces de travail d'ici 2024

# Stratégie ciblée pour réduire le choc sur le marché des espaces à bureaux au centre-ville :

1) la classe d'immeubles la plus affectée; 2) les entreprises de secteurs ciblés; 3) un segment limité du bassin de talents; 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 des catégories B et C



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 tracas et obstacles

Les 3 avantages distinctifs du centre-ville



L'ACCESSIBILITÉ



LE PRESTIGE



LES SYNERGIES





pvm

Le bien vivre  
au travail  
commence ici.





LE REINE ELIZABETH





## Milieu de travail, milieu de vie

Un campus d'affaires où la gastronomie, la culture et l'art de vivre convergent.

Joignez la vague de nouveaux occupants et occupantes technophiles qui positionnent le campus d'affaires de Place Ville Marie (PVM) comme un haut lieu d'innovation au cœur du centre-ville de Montréal.

Édifice emblématique du quartier des affaires depuis maintenant 60 ans, PVM est en constante évolution. Grâce à la revitalisation de son esplanade qui a été repensée pour accueillir une programmation culturelle et événementielle enrichissante, à son concept culinaire et à son expérience de magasinage uniques, PVM demeure l'une des destinations les plus recherchées de la ville.

Osez être **différents**.

Choisissez un endroit **stratégique du marché**.

Donnez libre cours à votre **créativité**.

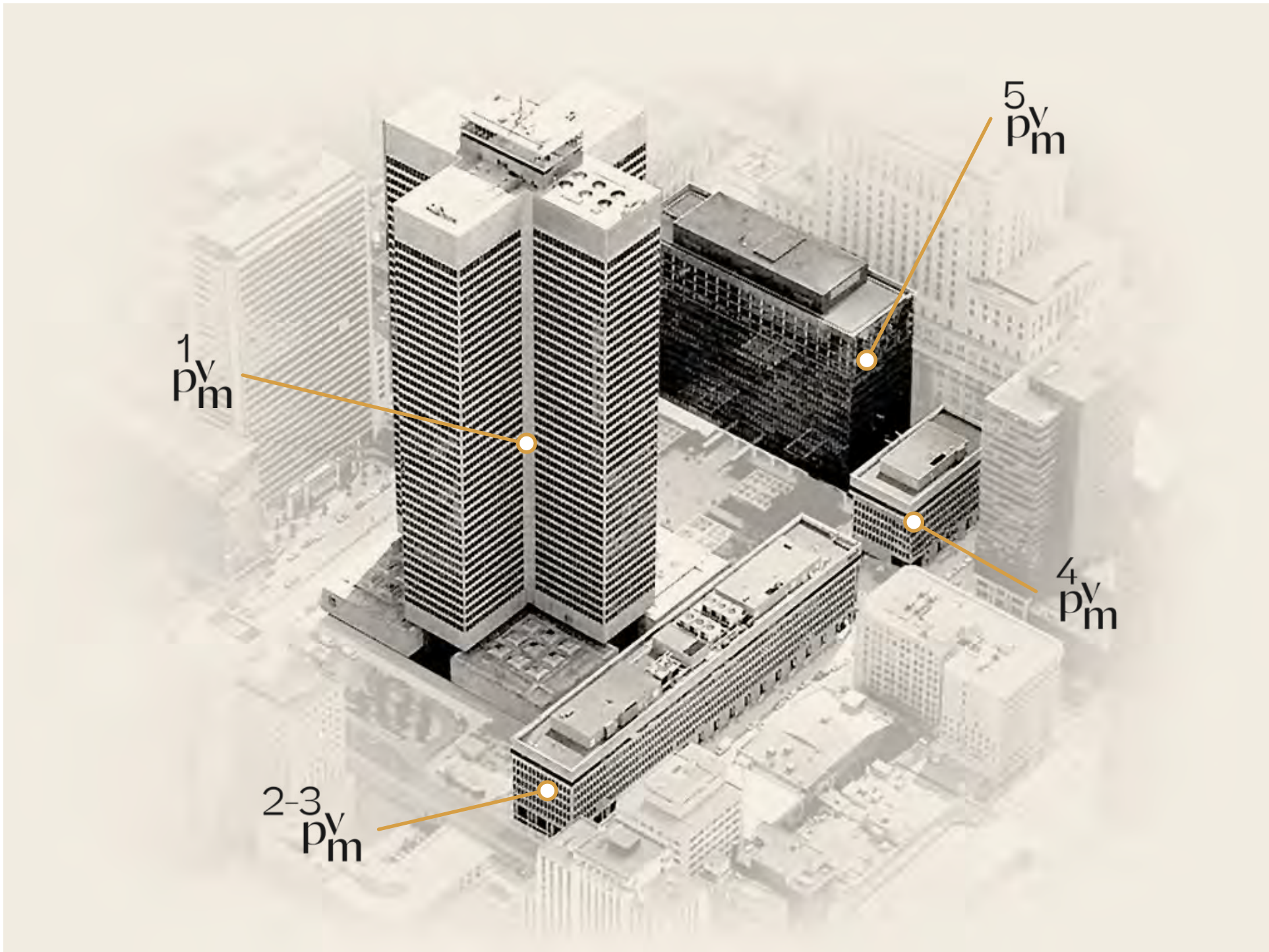
PVM est un campus d'affaires avec cinq immeubles de bureaux, un vaste stationnement intérieur de 900 places ouvert en tout temps, une esplanade pensée pour accueillir une programmation événementielle enrichissante et une aire gourmande réinventée entourée de boutiques dans une galerie commerciale moderne.

## CARACTÉRISTIQUES

- Espaces de bureau de catégorie AAA
- Espaces de bureau flexibles, idéals pour une variété de locataires allant de structures traditionnelles aux plus innovantes., axés sur la créativité, la collaboration et les idées originales
- Cohabitation de bureaux privés, de salles de conférence et d'espaces de travail à aire ouverte
- Fenestration abondante qui offre des vues imprenables sur la ville
- Abondance de lumière naturelle

## COMMODITÉS QUI CONTRIBUENT AU BIEN VIVRE AU TRAVAIL

- **Application monCampusPVM**  
Un nouvel outil de référence pour simplifier la vie de nos occupants, même à distance
- **Service de conciergerie**  
Un service de conciergerie personnalisé, disponible sur place et virtuellement
- **Équipe de gestion qui est là pour vous**  
Une équipe chargée des relations avec les clients sur place et disponible pour répondre aux demandes des locataires
- **Connectivité**  
Une infrastructure numérique en place pour assurer une connexion sûre, rapide et fiable dans les espaces communs
- **Communauté**  
Des activités d'engagement des locataires offertes tout au long de l'année
- **Culture**  
Installation transitoire du Musée d'art contemporain (MAC) au cœur du Campus PVM
- **Garderie**  
Une garderie éducative pour les enfants âgés de 4 mois à 5 ans
- **Style de vie**  
D'innombrables magasins, services et restaurants au sein du complexe
- **Stationnement intérieur**  
700 espaces de stationnement réservés pour les locataires et 200 espaces pour les visiteurs
- **Ascenseurs**  
Avec plus de 50 bancs d'ascenseurs pour un service efficace
- **Accessibilité**  
Accès direct au réseau souterrain, à deux stations de métro et à deux stations de train, dont la deuxième plus importante au Canada
- **Sécurité 24 h/24, 7 j/7**



$1 \mu\text{V}_m$

$2-3 \mu\text{V}_m$

$5 \mu\text{V}_m$

$4 \mu\text{V}_m$





## ATTENDEZ L'INATTENDU

PVM regorge d'éléments à la fois intrigants et inspirants : un campus d'affaires animé, une esplanade rénovée idéale pour réunir les gens et partager des idées, une offre de magasinage entièrement repensée et une expérience gastronomique unique incluant un concept de biergarten et un éventail de nouveaux restaurants excitants, tous conçus dans l'optique d'optimiser l'expérience utilisateur.



## Plus de trois acres

d'espace de rassemblement extérieur

L'Esplanade PVM, avec son impressionnant pavillon de verre, propose un grand lieu de rassemblement à ciel ouvert propice au réseautage et aux rencontres et a été pensé pour accueillir une programmation culturelle et événementielle enrichissante. Un lieu idéal pour générer des rencontres positives et créatives.

## Plus de 1000 places

offrant une expérience culinaire unique

Le Cathcart Restaurants et Biergarten propose un concept culinaire novateur qui prend place dans un lieu de vie animé, constitué d'un biergarten et qui est surplombé par l'impressionnant Pavillon de verre PVM. Un espace épicurien avec une vue inédite sur le paysage urbain et sur le mont Royal, et qui a tous les éléments en place pour attirer les passionnés de la cuisine de l'extérieur de la ville.



Official photos of Le Cathcart - Credit Sid Lee Architecture



Official photos of Le Cathcart - Credit Sid Lee Architecture





## À quelques pas

Une expérience de magasinage nouvellement repensée avec un accès direct aux 5 immeubles de bureaux du Campus PVM, où se côtoient commerces de détail et services, dépassant les attentes de demain.



## Un service exclusif de conciergerie sur site et à distance

Profitez des nombreux services de **La Conciergerie** pour une vie simplifiée :

- Achats personnels ;
- Service de nettoyeur écologique ou d'altérations ;
- Livraison de paniers de fruits et légumes ;
- Gestion des tâches administratives ;
- Événements sur mesure.

### Et plus encore!

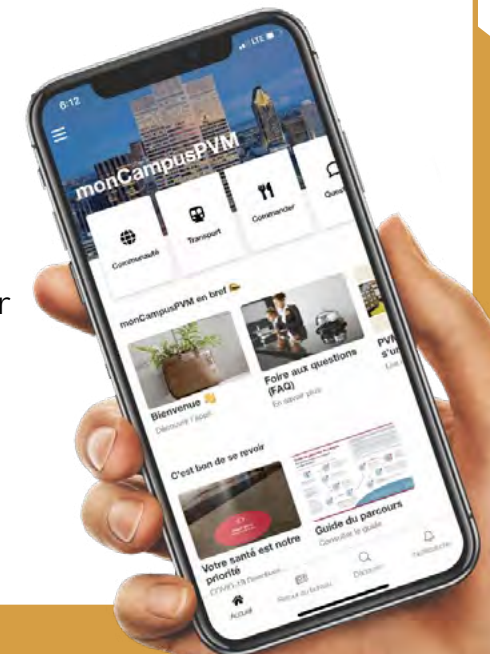
La Conciergerie est propulsée par l'entreprise TO DO TODAY et disponible à travers l'application monCampusPVM

## Un outil pour faciliter votre quotidien

Exclusive aux occupants de l'immeuble, l'appli **monCampusPVM** est votre outil de choix pour faciliter votre journée, à portée de main!

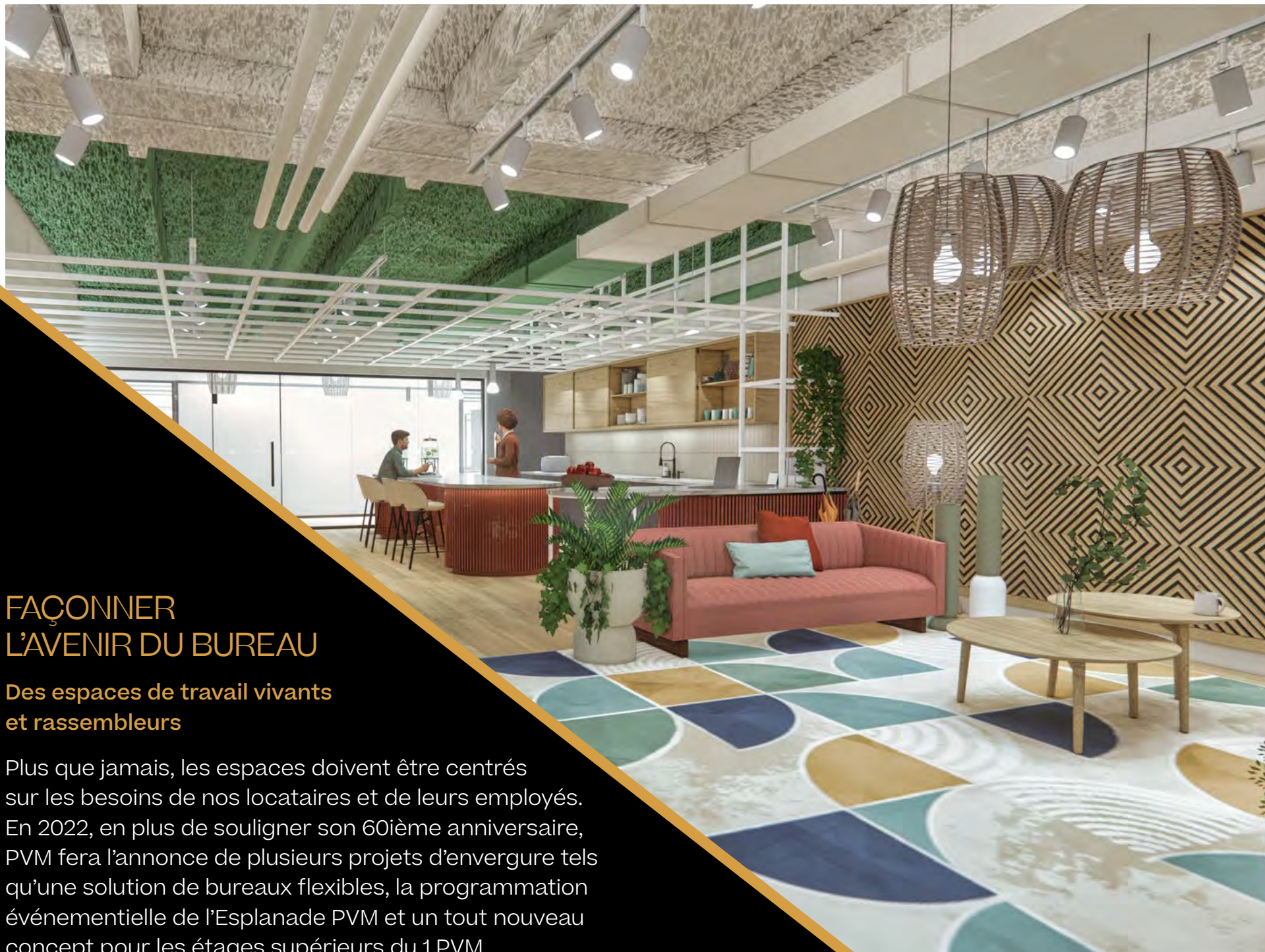
Grâce à celle-ci, vous aurez accès :

- Aux services de votre campus, incluant les services de La Conciergerie offerts par Ivanhoé Cambridge en exclusivité aux occupants de l'immeuble;
- À un flux de nouvelles à propos de votre immeuble et du campus du centre-ville d'Ivanhoé Cambridge;
- À un survol du réseau de transport en temps réel pour vous aider à planifier vos déplacements. Cette fonctionnalité permet entre autre, de consulter la disponibilité du service Bixi auquel les occupants de PVM peuvent accéder gratuitement\*



\* Prêt de clé Bixi sur demande





## FAÇONNER L'AVENIR DU BUREAU

**Des espaces de travail vivants  
et rassembleurs**

Plus que jamais, les espaces doivent être centrés sur les besoins de nos locataires et de leurs employés. En 2022, en plus de souligner son 60<sup>ième</sup> anniversaire, PVM fera l'annonce de plusieurs projets d'envergure tels qu'une solution de bureaux flexibles, la programmation événementielle de l'Esplanade PVM et un tout nouveau concept pour les étages supérieurs du 1 PVM.



## Solution de bureaux flexibles

Environnement connecté et adapté aux besoins de l'utilisateur

Au printemps 2022, un nouveau service de location de salles situé au 29e étage du 1 PVM sera offert en exclusivité aux locataires et occupants de l'immeuble.



Dans cet espace favorisant la **collaboration**, la **créativité** et mettant de l'avant des **technologies innovantes**, les salles flexibles pourront être louées à court et à moyen terme pour y tenir des réunions et des formations.



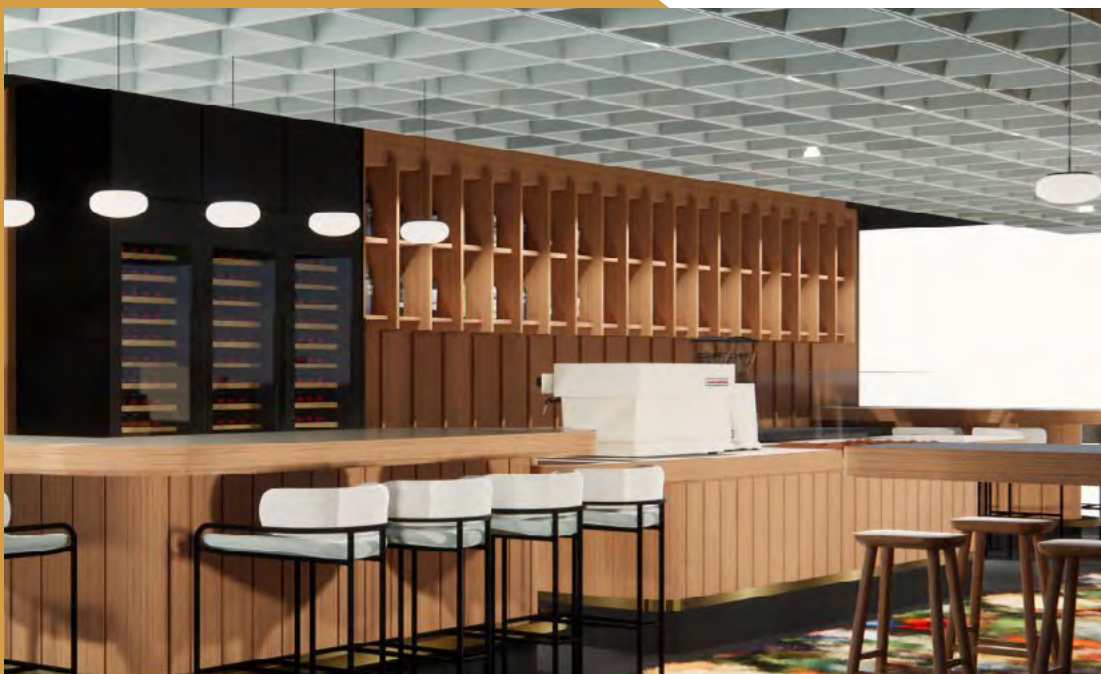
## Se réunir au sommet de PVM - Espace 360

Lieux exclusifs aux travailleurs  
de PVM, lieu d'échange avec la  
communauté du centre-ville et  
expériences gastronomiques!

Imaginez prendre un café tout  
en déconnectant complètement  
de votre journée. Peut-être  
souhaitez-vous célébrer la  
signature d'un contrat important  
ou encore un anniversaire ?







Et si vous aviez l'opportunité de faire ces activités avec, en prime, une des plus belles vues de Montréal ?

À l'automne 2022, un tout nouveau concept unique et spécifique à l'immeuble sera lancé et sera véritablement transformateur pour le centre-ville.

Ce projet avec une vue incomparable sera situé aux étages **44, 45 et 46 du 1 PVM** et fera place à un ensemble d'offres pour les occupants et le grand public.





## Redéfinir l'expérience urbaine

Ivanhoé Cambridge déploie depuis quelques années une série d'initiatives visant à redynamiser le centre-ville de Montréal en proposant une approche centrée sur les besoins des diverses clientèles.

Ainsi, Ivanhoé Cambridge profite du positionnement géographique stratégique de ses propriétés dont notamment l'hôtel Fairmont Le Reine Elizabeth, Place Montréal Trust, le Centre Eaton de Montréal et PVM, afin de créer une destination d'expériences à travers un centre culturel, commercial et social, se réappropriant du coup un rôle important au centre de la vie montréalaise.







## FACILE D'ACCÈS

L'emplacement central de PVM est un avantage sans égal pour les employés, les clients et les visiteurs :

- Reliée au RÉSO souterrain de la ville
- Accès intérieur aux lignes de métro orange et verte
- Près des principales autoroutes
- Accès intérieur stations de train de banlieue (Gare Centrale/Lucien-L'Allier)



Pratique pour les piétons

100



Convivial en vélo

70



Transport en commun

100

## VERT ET CONNECTÉ

PVM a adopté, lors des dernières années, une approche résolument avant-gardiste en investissant de manière considérable pour doter le complexe de nouveaux systèmes de bâtiment et d'infrastructures à haut rendement énergétique. PVM est une communauté connectée et écoresponsable, et est fière de détenir les certifications suivantes :



LEED®  
Or



BOMA  
Édifice  
de l'année  
(2011-2012)



BOMA BEST®  
Or



WELL  
Health and  
Safety



WiredScore  
Or



Un espace de vélos intérieur et un espace vestiaires-douches sont mis à la disposition des occupants de PVM

