

Quel futur pour les espaces de bureaux? Une analyse sur la relocalisation des services à forte intensité de connaissances dans la région métropolitaine de Montréal

18e Colloque de la Relève VRM

Cardenas Morales Diego Andres

Candidat au doctorat en aménagement du territoire et développement régional

École supérieure d'aménagement du territoire et de développement régional (ÉSAD)

Université Laval

Jean Dubé (directeur), Richard Shearmur (co-directeur)

diego-andres.cardenas-morales.1@ulaval.ca

La crise sanitaire et la fermeture quasi-complète de l'économie en mars 2020 ont accéléré le recours au télétravail. Maintenant bien implanté, le travail à la maison est susceptible d'influencer les choix de localisation et de relocalisation des espaces de bureaux (Shearmur et al., 2020; Stevens & Shearmur, 2020), particulièrement pour les services à forte intensité de connaissances (SFIC). Un tel changement ne serait pas sans effet sur les dynamiques urbaines et métropolitaines puisque la divergence entre la localisation des entreprises (sièges sociaux) et les lieux de travail remet en cause non seulement le rôle des bureaux dans l'organisation des activités productives, mais aussi leur modèle de distribution spatiale (Shearmur, 2017).

La localisation des SFIC est traditionnellement associée à la ville, et plus précisément au centre-ville. Les aires urbaines, vues par plusieurs comme des foyers d'innovation, sont l'élément essentiel pour la naissance de nouvelles connaissances. Plusieurs études démontrent comment les SFIC se concentrent dans le haut de la hiérarchie urbaine (Torres & Godinho, 2020; Florida et al., 2017; Glaeser et al., 2011; Shearmur & Doloreux, 2008; Herstad & Ebersberger, 2014; Yigitcanlar et al., 2008; Aslesen et al., 2004; Jacobs, 1969), où les régions métropolitaines agissent comme plateformes d'innovation (Keeble & Nachum, 2002) qui rayonnent à des échelles macro, méso et micro spatiale. La présence des universités, centres de recherche (Aslesen et al., 2004), l'accessibilité au marché nationale (Wyrwich, 2013; Bettiol et al., 2011; Aslesen & Jakobsen, 2007) et international (Sassen, 2001), l'accessibilité multimodale de transport (Deza & Lopez, 2014) et la consolidation d'un écosystème entrepreneurial d'innovation (Escolano-Utrilla & Escalona-Orcao, 2017; Andersson & Hellerstedt, 2009) expliquent en partie la prépondérance de la ville.

La distribution spatiale des SFIC à l'intérieur des régions métropolitaines a été particulièrement étudiée sous l'angle de l'emploi. Dans la littérature sur la forme urbaine, les villes occidentales

proposent trois modèles de répartition des SFIC issue de différentes compositions des villes : i) la ville monocentrique; ii) la ville polycentrique; et iii) la ville diffuse. Bien que ces modèles soient présentés comme étapes d'une trajectoire, les villes canadiennes affichent des schémas asynchrones qui les différencient de leurs homologues états-uniennes et européennes (Duquet, 2018; Romero de Avila Serrano, 2019). Trépanier et Coffey (2004) indiquent qu'Ottawa a omis la phase de développement des pôles périphériques de SFIC et affiche une distribution dispersée. Vancouver semble se trouver dans un état stationnaire de son développement urbain puisque le centre-ville accapare toujours l'essentiel des activités intensives en savoir. Les interventions en matière d'aménagement et développement ainsi que le contexte socio-économique régional influencent les traits propres aux villes canadiennes (Trépanier & Coffey, 2004; Shearmur & Coffey, 2001a,2001b). Le coût et la disponibilité de l'immobilier dans le centre-ville, la congestion des principales artères de communication et les TIC illustrent les principaux facteurs qui façonnent la localisation intra métropolitaine.

La littérature recense une panoplie de facteurs influençant les décisions de localisation des entreprises. Les caractéristiques des entreprises et de leurs propriétaires influencent le choix de localisation (Doloreux et al., 2008; Doloreux & Shearmur 2012b; Shearmur, 2012a). Toutefois, deux types de facteurs sont soulignés dans la littérature : i) les déterminants liés au marché (Tableau 1); et ii) les déterminants qui ne sont pas liés au marché (Tableau 2). Les déterminants liés au marché sont intrinsèquement reliés à la conception productiviste de la ville. La ville offre un bassin de travailleurs qualifiés grâce au faible coût du transport qui facilite l'accès à un nombre exponentiel d'idées et à de meilleures technologies (Glaeser et al., 2001). Ainsi, les entreprises localisées dans des centres urbains profitent d'un bassin de main-d'œuvre compétente et plus instruite. Que ce soit dans le CBD ou dans une technopole suburbaine, les établissements SFIC cherchent leurs principaux intrants, la main-d'œuvre spécialisée et l'information (Polèse et al., 2015). Les économies de localisation (Marshall, 1890) et d'urbanisation (Jacobs, 1961, 1969) expliquent à des échelles différentes, mais complémentaires le choix de localisation fait par les SFIC.

Les déterminants non liés au marché correspondent à une vision de la ville consommatrice. Un espace d'interaction hors marché qui profite de la densité urbaine pour construire du capital social (Glaeser et al., 2001). Ces échanges constituent des externalités positives, car ils

élargissent le réseau de contacts des travailleurs dans des sphères autres que le bureau. Les interactions hors marché, comme l'explique Glaeser (2000), peuvent découler en relations marchandes qui maximisent les retombées des transferts de connaissances. Les décisions de localisation de SFIC sont aussi guidées par la recherche des aménités urbaines (Clark, 2003; Gottlieb, 1994, 1995), définies comme des espaces avec une qualité utile, esthétique et/ou architecturale agréables pour les travailleurs et les cadres supérieurs. Les aménités procurent des bienfaits tangibles et/ou intangibles (Haisch & Klöpper, 2015; Carmichael & Rosenfield, 2003). Les musées, les stades, les bibliothèques, les centres de congrès et les sites historiques/touristiques représentent des aménités qui ont une visibilité qui dépassent l'échelle nationale. Néanmoins, ce sont les petits cafés chics et les restaurants qui déterminent la localisation des SFIC en raison de la vitalité sociale qu'ils apportent au quartier (Florida, 2002; Lee et al. 2004).

Bien que la distribution spatiale des emplois des SFIC a été largement documentée à l'échelle inter et intra-urbaine, il n'y a pas de recherche portant spécifiquement sur la trajectoire de relocalisation des établissements individuels et sur le rôle des facteurs locaux sur les décisions d'implantation des bureaux des SFIC dans un contexte post COVID-19. Est-ce que la délocalisation des entreprises est une tendance générale liée au choc de la COVID-19, ou est-elle le prolongement d'une tendance précédente? Est-ce que la crise du COVID-19 fait en sorte d'amplifier les désavantages de l'agglomération et le besoin de reconfigurer l'aménagement des villes? Est-ce que le centre pourra se réinventer et profiter de son attractivité pour ramener les entreprises en ville après un certain temps? Ces sont quelques questions qui guident la recherche.

L'objectif principal de la recherche est d'analyser les tendances de (re)localisation des SFIC dans la région métropolitaine de Montréal (RMM) dans un contexte pré et post crise sanitaire. Le but est de vérifier si les externalités urbaines et locales jouent le même rôle dans la performance des entreprises individuelles et d'examiner les possibles répercussions du COVID-19 sur les tendances de la localisation des SFIC. Notamment, la recherche s'interroge sur l'impact de la désertion du centre-ville sur les avantages liés aux économies d'agglomération et sur l'avenir des espaces de bureaux, en particulier de leur localisation.

L'analyse empirique repose sur la consolidation d'une cartographie des dynamiques que relocalisation dans la RMM et l'estimation d'un modèle de régression portant sur des variables explicatives liées aux sous-secteurs de SFIC, au paysage économique des entreprises (entourage) et sur des variables liées aux aménités urbaines. Ce modèle rend compte des déplacements des entreprises sur une période de six ans couvrant 3 ans pré-COVID (2017-2019) et 3 ans de pandémie (2020-2022). L'unité d'observation est le déplacement (déménagement), donc la distance entre les lieux d'origine et de destination. Ainsi, il est possible d'apprendre la logique que guide une entreprise à quitter le centre-ville par exemple, pour aller se loger dans un quartier excentré.

Afin de caractériser l'environnement de proximité des entreprises et des établissements, une série de variables sont construites à partir de la méthode basée sur la distance (Dubé & Brunelle, 2014). Pour ce faire, des matrices de connectivité utilisant une distance seuil de 800 mètres à partir du lieu d'implantation des entreprises sont calculées. Des mesures de proximité sont aussi calculées et intégrées dans le modèle.

Pour fin d'analyses, les données mobilisées proviennent du Registraire des Entreprises du Québec (REQ). Cette base de données recense l'ensemble des informations déclarées par les entreprises constituées au Québec et/ou y exerçant des activités depuis 1994. La base de données fournit des informations sur le numéro d'entreprise du Québec (NEQ – identifiant unique attribué à chaque entreprise), la date de constitution, le statut d'immatriculation, le code d'activité économique, le nombre d'employées (intervalle) ainsi que les adresses et les dates de début et fin d'activité dans les adresses.

Les résultats des analyses cartographiques montrent une délocalisation des SFIC vers la banlieue de la rive sud de la RMM avant l'entrée de la COVID-19. Le centre-ville et ses quartiers adjacents ont affiché des pertes nettes d'entreprises au profit des pôles suburbains de Longueuil et Brossard. Donc, il est probable que les entreprises qui se relocalisent le font essentiellement en banlieue, après avoir consolidé leur position dans le marché. Le portrait pendant la COVID-19 a changé la tendance, les entreprises montréalaises semblent chercher des localisations prestigieuses et de qualité au centre-ville tout en réduisant l'espace occupé et la durée des baux (etatducentreville, 2021). Le noyau du CBD est donc la destination des SFIC en temps de

pandémie. La diminution des loyers est un facteur possible, mais l'explication la plus valable est la prépondérance et les bienfaits offerts par la centralité.

Le modèle économétrique montre comment certains sous-secteurs comme celui des services informatiques et des bureaux de conseillers ont décidé de parcourir de plus longues distances tant avant que durant la COVID-19. D'autres secteurs, les études d'avocats et de notaires et les services agricoles ont renversé leur trajectoire. Donc, ces entreprises ont été sensibles à l'effet de la pandémie. Les décisions de relocalisation sont guidées par les infrastructures de transport et les aménités urbaines et écologiques. L'effet de la distance aux autoroutes est négatif tandis que la distance aux stations de métro varie en fonction des lieux de départ et d'arrivée. La proximité aux parcs et le nombre de restaurants font en sorte de réduire la distance des déplacements. Donc, les SFIC cherchent de quartiers similaires.

La plupart des SFIC enregistrés dans la base de données sont de petite taille (maximum 5 employés) raison pour laquelle les résultats doivent être interprétés avec précaution. Le modèle présenté est préliminaire et le développement d'un modèle causal (par exemple, différence en différence) est envisagé pour la suite. Deux grandes conclusions sont tirées des analyses. 1) Bien que la RMM ait connu une délocalisation des entreprises dans le secteur de SFIC avant l'année 2020, la relocalisation des SFIC se fait essentiellement à l'intérieur de l'île de Montréal depuis la COVID-19. 2) les aménités urbaines et écologiques représentent dans les deux scénarios (Pré et post COVID-19) un déterminant clé des trajectoires de relocalisation.

Plusieurs enjeux en matière d'aménagement et d'urbanisme se posent en lien avec les trajectoires de développement d'un écosystème de startups en pleine effervescence. Les décisions de (re)localisation des SFIC sont étroitement liées à la vitalité du centre-ville et les quartiers centraux ainsi qu'au développement des zones d'innovation. La possible fuite d'entreprises vers la périphérie se révèle comme un des défis majeurs en matière d'aménagement et de politique publique qui doivent affronter les maires des métropoles à ce moment, car ces mouvements exercent une pression plus aiguë sur des problématiques comme l'étalement urbain et l'augmentation des émissions de GES.