

OCTOBRE 2020

BGO CANADA RESEARCH

AVENIE DES VILLES



LES VILLES INTERNATIONALES CONTINUERONT DE PROSPÉRER.

Dans cette première d'une série de trois parties, nous explorerons l'avenir des villes et l'impact de la technologie sur le travail des connaissances et la mobilité. Dans la seconde partie, nous examinerons plus en profondeur la façon dont le travail des connaissances évolue, la façon dont les entreprises réévaluent leurs besoins en matière d'espace de bureau et ce que l'avenir réserve au sièges sociaux. Dans la dernière partie, nous examinerons, de plusieurs points de vue différents, les forces qui façonneront l'avenir des villes au cours de la prochaine décennie, y compris les facteurs démographiques, technologiques, environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) et les impacts économiques potentiels de la récession provoquée par la COVID-19.

LES VILLES DU MONDE SONT RÉSILIENTES.

- Le coronavirus a eu un impact disproportionné sur les villes à l'échelle mondiale. Il est évident que les villes de plus grande taille ont connu des taux de cas et de décès plus élevés que dans d'autres régions du monde, et avec de nombreux endroits maintenant confrontés à une deuxième vague, les efforts de reprise sont susceptibles de subir un recul. **Cependant, nous croyons qu'il ne s'agit pas de la fin des villes, mais simplement d'un obstacle à l'urbanisation.** Les villes ont toujours eu à relever de nombreux défis et s'en sont toujours sorti plus fortes et plus dynamiques qu'auparavant. Nous nous attendons à ce que les grandes villes du monde demeurent des centres importants de culture, d'innovation et de pouvoir économique.
- L'avenir du travail devient de plus en plus décentralisé, ce qui signifie un plus grand choix d'endroits où vivre et travailler. Cependant, **l'espace de bureau en soi ne risque pas de disparaître, et ce facteur ne sera pas non plus le catalyseur de la disparition des centres urbains.** Les gens voudront toujours se rassembler physiquement pour établir des liens et des relations, échanger des idées, apprendre les uns des autres, et poursuivre leur carrière. Ainsi, une plus grande souplesse dans la façon dont les gens vivent, travaillent et se divertissent pourrait constituer une occasion pour les villes de devenir plus souples elles-mêmes. L'adoption de principes de planification et de conception plus polyvalents peut aider à transformer les villes en communautés plus agréables, plus propices à la marche, inclusives et durables.

Nous n'assistons pas à la fin des villes, mais simplement à un obstacle à l'urbanisation



- La résilience des villes est ancrée dans notre croyance commune selon laquelle les économies d'agglomération resteront fortes, renforcées par une « valeur d'agrément » encore plus grande que les villes devront créer pour attirer et retenir les talents. Le monde numérique favorise le développement des relations à l'échelle de la planète. Les gens qui partageant les mêmes idées peuvent maintenant se connecter de n'importe où dans le monde, mais ils continueront tout de même à vouloir se rassembler en personne pour échanger des idées, créer de nouvelles entreprises et s'amuser lors de soirées en ville. Après tout, notre désir d'établir des liens avec les autres après la pandémie sera probablement plus grand que jamais.

LES VILLES ONT TOUJOURS CONSTITUÉ L'ÉPICENTRE DES ÉPIDÉMIES.

- Le terme densité de population, ou plus précisément de « surpopulation », tout particulièrement dans les communautés à faible revenu, a mené à des taux d'infection plus élevés dans les villes du monde entier. Dans la plupart des cas, les travailleurs à faible salaire : 1) Travaillent dans les services essentiels; 2) N'ont pas la capacité de travailler à domicile; et 3) N'ont pas accès à des prestations de soins de santé appropriées. Ils vivent souvent dans des familles nombreuses et dans des communautés d'habitations denses, où le virus peut être transmis plus facilement. Les travailleurs à faible revenu doivent souvent parcourir de grandes distances dans les transports en commun bondés pour se rendre au travail et en revenir, ce qui pourrait alimenter davantage la propagation du virus.
- Teralytics, une société de technologie suisse, a analysé les données de mobilité dans les villes européennes et américaines et a découvert que les taux d'infection locaux pouvaient être prévus de façon plus exacte lorsque leurs modèles comprenaient également deux mesures de propension aux voyages : le nombre de voyages que les personnes effectuent et la « centralité du réseau », ou le nombre de personnes avec qui elles entrent en contact. Cela suggère que les villes mieux connectées à l'échelle régionale et mondiale sont plus



susceptibles d'être touchées par le virus que celles dont la centralité du réseau est moins importante.¹

- En outre, les taux plus faibles d'infections et de décès peuvent être observés dans les zones plus aisées de certaines des villes les plus touchées qui ont un meilleur accès aux soins de santé et où les résidents sont plus susceptibles de s'isoler à la maison tout en continuant de travailler. Par exemple, les données de la ville de New York montrent que les régions les moins touchées étaient dans les quartiers les plus prospères de Manhattan, tandis que les taux élevés d'infection ont été relevés dans les régions les plus défavorisées.
- Ces « points chauds » ont mené à un exode de travailleurs du savoir plus aisés et plus mobiles de villes comme Londres, New York et San Francisco. Parmi ceux qui ont quitté la ville pendant la période de la pandémie, beaucoup sont revenus, mais certains ont peut-être déménagé de façon permanente.²
- Bien que le coronavirus soit probablement un facteur contributif dans les décisions de délocalisation, il est peu probable qu'il s'agisse du seul facteur. Le virus a simplement accéléré une tendance vers l'exode de villes coûteuses qui sont devenues victimes de leur propre succès. Comme le démographe de l'Institut Brookings William Frey l'a démontré, la croissance des villes « vedettes », comme New York et San Francisco, a commencé à se renverser au cours des cinq dernières années alors que les gens semblaient opter pour de plus petites municipalités, des banlieues et des zones rurales à la recherche de logements plus abordables, de temps de déplacement plus courts et d'une meilleure qualité de vie.³ Des recherches similaires réalisées par Oxford Economics indiquent des « sorties nettes » des jeunes adultes de Londres de 2016 à 2018 principalement à la recherche de logements plus abordables.⁴
- Dans de nombreux cas, ces « sorties » enregistrées dans les grandes villes sont passées en grande partie inaperçues en raison d'un taux élevé de migration internationale. Par exemple, la politique d'immigration ouverte du Canada a attiré un niveau record de résidents permanents et non permanents, y compris des travailleurs étrangers temporaires et des étudiants étrangers. Il en résulte une hausse de la croissance démographique dans les villes-passerelles comme Toronto et Vancouver, en particulier chez les jeunes adultes. Les perspectives de croissance à court terme se sont atténuées avec



Les « points chauds » ont mené à un exode de travailleurs du savoir plus aisés et plus mobiles de villes comme Londres, New York et San Francisco.

La croissance à New York et à San Francisco a commencé à s'inverser au cours des cinq dernières années alors que les gens semblaient opter pour de plus petites municipalités, des banlieues et des zones rurales à la recherche de logements plus abordables, de temps de déplacement plus courts et d'une meilleure qualité de vie.



la fermeture des frontières liées à la COVID-19. Et bien que nous ne nous attendions pas à ce que la mobilité internationale subisse des changements à long terme, elle demeure un risque.

- Alors que nous espérons que bon nombre des défis liés aux virus auxquels les villes font actuellement face seront transitoires, cette crise et les retombées économiques qui en résultent ont fait la lumière sur les problèmes systémiques qui ont un impact négatif sur l'appartenance des villes, principalement le manque de logement abordable, l'inégalité des revenus et les injustices raciales et sociales.

ASSISTONS-NOUS À UN MOMENT DÉCISIF POUR LES GRANDES VILLES DU MONDE?

- Nous ne croyons pas qu'elle sera la cause de la disparition des villes du monde, mais simplement un obstacle à l'urbanisation. Les prévisions pré-pandémiques indiquent qu'au cours des 10 prochaines années, près d'un milliard de personnes devraient déménager dans les villes. Aujourd'hui, 4,2 milliards de personnes (55 %) vivent dans des villes partout dans le monde; d'ici 2050, ce nombre devrait passer à 6,7 milliards (68 %).⁵ Cette pandémie pourrait justifier une refonte de ces prévisions, mais il est peu probable que le résultat entrave de façon importante la vague continue d'urbanisation.
- L'histoire fait état de nombreux exemples de villes qui ont survécu à des pandémies, des catastrophes naturelles, des guerres et des effondrements économiques beaucoup plus graves. Dans son récent article de Bloomberg CityLab, *This Is Not the End of Cities* (Ce n'est pas la fin de villes), l'urbaniste Richard Florida explique : « L'urbanisation a toujours été une force plus importante que les pestes noires dévastatrices qui ont fait leur apparition au 14e siècle, les épidémies mortelles de choléra au 19e siècle à Londres, et la tragédie horrible de la grippe espagnole, qui a tué près de 50 millions d'êtres humains entre 1918 et 1920. Il poursuit : « Chaque fois, le pouvoir économique des villes, leur capacité à stimuler l'innovation et la productivité en combinant le talent

La COVID-19 n'est qu'un obstacle à l'urbanisation.



des personnes ambitieuses et créatives, a été plus que suffisant pour compenser le pouvoir destructeur des maladies infectieuses. »⁶

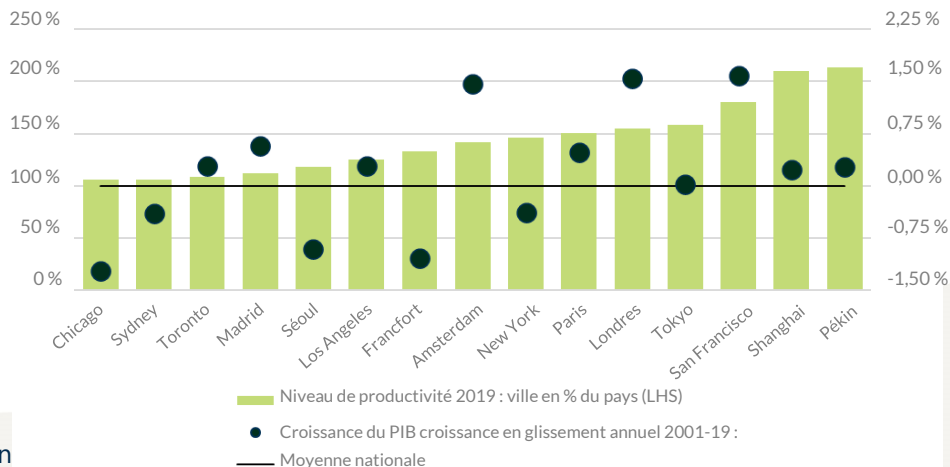
- Dans la troisième partie de cette série, nous aborderons les forces qui redéfinissent les villes mondiales et combien de ces forces ont été amplifiées par la COVID-19 et accéléreront au cours de la prochaine décennie. Nous examinerons comment ces facteurs pourraient influencer les villes dans lesquelles les gens choisissent de vivre et où ils résident. L'un de ces facteurs déterminants est l'évolution du travail dans une économie axée sur le savoir.

LES VILLES CONTINUERONT D'ÊTRE DES CENTRES DE TALENT ET D'INNOVATION.

- La pandémie actuelle et ses retombées économiques ne mèneront pas à la disparition des villes ou des centres urbains, mais nous prévoyons qu'elles seront les catalyseurs qui accélèrent de nombreux changements démographiques et économiques sous-jacents déjà en cours. Ces changements influenceront la distribution spatiale de l'offre et de la demande et pourraient avoir un impact considérable sur la façon dont les villes sont organisées.
- Notre vision à long terme est que nous nous attendons à ce que les environnements urbains, tout particulièrement dans les villes les plus importantes au monde, continuent d'être les centres de talent et d'innovation. Selon les recherches d'Oxford Economics, les grandes villes du monde présentent une prime de productivité et de croissance du PIB par rapport à leurs moyennes nationales. Les chercheurs soulignent que « bien que la supériorité économique des grandes villes ne soit pas entièrement universelle, elle est certainement répandue. »⁷

La pandémie actuelle et les retombées économiques influenceront la distribution spatiale de l'offre et de la demande et pourraient avoir un impact profond sur la façon dont les villes sont organisées.

Productivité et croissance des grandes villes sélectionnées
Par rapport à leurs moyennes nationales



- La reprise et le succès à long terme des villes dépendront en grande partie de la façon dont les dirigeants et leurs citoyens gèrent la crise sanitaire actuelle. Les gens voudront se rendre dans les villes qui leur offrent les meilleures occasions de réussir, et ce facteur dépendra de plus en plus des villes qui placent la santé, la sécurité et le bien-être de ses citoyens avant tout. Et il n'est plus suffisant de simplement fournir l'infrastructure physique pour soutenir une économie. Il est essentiel pour les villes de donner des raisons aux citoyens de les visiter et de venir s'y établir.

Les grandes villes du monde présentent une productivité et une prime de croissance du PIB par rapport à leurs moyennes nationales.



New York, États-Unis

LES ÉCONOMIES D'AGGLOMÉRATION SONT LÀ POUR RESTER.

- Pour appuyer notre conviction dans l'avenir dynamique des villes, nous croyons que les économies d'agglomération dureront même à l'ère de l'information.
- En fait, les connaissances, tout comme les rendements des placements, prennent de la valeur au fil du temps. Cet environnement de type « le vainqueur emporte toute la mise » est évident dans l'article influent de Florida publié dans *The Atlantic*, intitulé « *The World is Spiky* » (*le monde est constitué de pointes*). Il affirme que : « Sur le plan de la puissance économique et de l'innovation de pointe, il est surprenant de constater que peu de régions comptent vraiment dans l'économie mondiale d'aujourd'hui. » De plus, les pics les plus élevés, c'est-à-dire les villes et les régions qui stimulent l'économie mondiale, ont connu une augmentation au cours des dernières années.⁸
- La « Valeur d'agrément » sera de plus en plus importante dans la décennie à venir. Les travailleurs du savoir exigent des endroits très agréables où il fait bon vivre : des lieux avec des attractions culturelles, des restaurants fabuleux, une vie nocturne animée, des espaces publics vivants et un éventail important d'établissements de vente au détail. La valeur des commodités ajoute aux avantages externes. Ainsi, comme les entreprises, les résidents sont prêts à payer des loyers plus élevés ou à recevoir des salaires plus bas en échange de ces avantages. Cela signifie que les sources conventionnelles d'agglomération n'ont pas besoin de constituer des avantages nets pour favoriser les économies d'agglomération.
- Les découvertes récentes des chercheurs Giuliano, Kang et Yuan (2019) suggèrent également que les économies d'agglomération, tant au niveau régional que sous-régional, continueront probablement d'être un facteur important dans la structure spatiale urbaine.⁹ Dans leurs travaux, ils ont découvert des preuves de la persistance des économies d'agglomération au fil du temps à Los Angeles. Ils observent également un haut degré de concentration en matière d'emploi malgré la perception de Los Angeles comme l'incarnation de l'étalement urbain.

Les économies d'agglomération sont là pour rester, même à l'ère de l'information.

« Sur le plan de la puissance économique et de l'innovation de pointe, il est étonnant de constater que peu de régions comptent vraiment dans l'économie mondiale d'aujourd'hui. »



Los Angeles, États-Unis

QU'EST-CE QUE LES ÉCONOMIES D'AGGLOMÉRATION?

- Les économies d'agglomération sont les avantages externes dont les entreprises bénéficient lorsqu'elles se trouvent les unes près des autres. En théorie, si les avantages externes sont supérieurs aux coûts supplémentaires des salaires et des coûts de transport plus élevés générés par l'agglomération, on assisterait à un regroupement géographique.
- Le principe veut que le regroupement spatial permette une variété d'avantages externes, tels que le regroupement de la main-d'œuvre, le partage des fournisseurs et la spécialisation, ce qui contribue à l'augmentation de la productivité et de la croissance économique.
- Les économies d'agglomération existent à la fois à l'échelle régionale et sous-régionale, et se retrouvent dans des villes polycentriques qui possèdent un certain nombre de centres d'emploi différents.

LE TRAVAIL À DISTANCE DEVIENDRA-T-IL L'OUTIL DE MOBILITÉ PAR EXCELLENCE?

- La plus grande expérience en matière de travail à domicile jamais entreprise a démontré que de nombreuses tâches, voire la totalité des activités d'une entreprise, peuvent être transférées en ligne. Tout au long de cette pandémie, de nombreuses entreprises ont signalé qu'il y avait peu d'impact négatif sur la productivité et la satisfaction au travail. Cette opinion est loin d'être unanime, mais il est clair que toute stigmatisation antérieure du travail à distance a diminué, voire disparu.
- Selon les données américaines, le travail à distance a pris de l'ampleur depuis 2005 et représente aujourd'hui plus de 3 % de la population active.¹⁰ La pandémie accélérera la tendance du télétravail au-delà de la COVID-19, et le télétravail risque de s'ancre plus solidement en fonction de la durée du virus.

Il est clair que la stigmatisation antérieure du travail à distance a diminué, voire disparu.

La pandémie accélérera la tendance du télétravail après la COVID-19.

- Une étude sur le télétravail menée par Gensler, une firme d'architecture de premier plan, a indiqué que, même si une grande majorité de gens veulent retourner au bureau, 30 % veulent davantage de souplesse pour leur permettre de travailler à distance au moins trois jours par semaine.¹¹
- Bien que cela ne semble pas tout à fait significatif, en utilisant des hypothèses similaires aux résultats du sondage de Gensler, la société de conseil en immobilier Green Street estime une baisse de 10 % à 15 % de la demande d'espace de bureau aux États-Unis résultant d'une réduction du nombre total de jours de travail passés au bureau.¹² Ils prévoient que cette demande réduite pourrait avoir une baisse négative de 30 points de base sur la croissance du bénéfice d'exploitation net à long terme par rapport aux niveaux avant la COVID-19.¹³
- De même, l'entreprise immobilière CBRE prévoit une baisse de 15 % de la demande dans son scénario de référence, mais suggère qu'une plus grande attention sur le bien-être entraînera une baisse de la densité, ce qui aidera à compenser la baisse de la demande. Leurs prévisions actuelles prévoient une perte nette de seulement 2 % de la demande des bureaux par rapport aux niveaux précédant la COVID-19.¹⁴ Alors que les stratégies de travail à distance peuvent être mises en œuvre rapidement, les baux à long terme suggèrent que les répercussions sur les propriétaires d'actifs prendront un certain temps à montrer leurs effets, à peu près comme la tendance de densification des bureaux de la dernière décennie.
- Même si les implications à long terme pour la demande de bureaux sont encore très incertaines, la décentralisation du travail des connaissances permet désormais une plus grande souplesse et un plus grand choix d'endroits où vivre. Il est maintenant possible de déménager plus loin du bureau, dans les banlieues, les petites villes ou même les zones rurales.
- L'histoire nous a montré que les employeurs s'inspireront des « talents », c'est-à-dire, ces professions à forte demande qui détiennent l'effet de levier même si, plus largement, l'équilibre du pouvoir peut résider actuellement entre les mains des employeurs avec un taux de chômage élevé.

Une grande majorité de gens souhaitent retourner au bureau, mais 30 % veulent davantage de souplesse, par exemple, travailler à distance trois jours par semaine.

La décentralisation du travail des connaissances permet désormais une plus grande souplesse et un plus grand choix quant à l'endroit où vivre.

Les employeurs s'inspireront des « talents », car ces professions à forte demande sont à même de tirer parti.

- À mesure que la nature du travail de la connaissance évolue, le bureau de l'avenir n'est probablement pas un lieu unique, mais plutôt un réseau d'espaces et de services qui facilitent la productivité et le bien-être. L'objectif du bureau sera de fournir des destinations inspirantes qui renforcent les liens culturels, l'apprentissage, les liens avec les clients et les collègues et qui favorisent la créativité et l'innovation.¹⁵
- Nous nous attendons à ce que les solutions de travail hybrides influencent les décisions de location de l'occupant. Il est trop tôt pour savoir comment l'espace de bureau sera reconfiguré, surtout en raison du besoin à court terme de distanciation physique et d'une plus grande souplesse pour s'adapter aux fluctuations des niveaux d'occupation. Les solutions possibles seront probablement une combinaison d'un modèle de « réseau passerelle », d'un « écosystème de milieu de travail absolu »¹⁶ et de l'intégration d'un espace souple de la part des employés en télétravail. Nous explorerons l'évolution de l'espace de bureaux plus en profondeur dans la deuxième partie de cette série et comment il pourrait avoir une incidence sur les marchés immobiliers des bureaux et des immeubles résidentiels.

Le bureau de l'avenir n'est probablement pas un lieu unique, mais plutôt un réseau d'espaces et de services qui facilitent la productivité et le bien-être.



¹L'*économiste*, « Phone data identify travel hubs at risk of a second wave of infections » (Les données téléphoniques pour identifier les plaques tournantes du secteur du voyage à risque d'une deuxième vague d'infections) Les zones bien réseautées ont tendance à présenter plus d'infections que leurs revenus moyens et leurs densités de population le suggèrent », 16 mai 2020.

²Oxford Economics, « Is 2020 a Turning Point for the World's Great Cities? » (L'année 2020 sera-t-elle un moment décisif pour les grandes villes du monde?) Août 2020.

³Brookings Institute, « Even Before Coronavirus, Census Shows U.S. Cities' Growth Was Stagnating » (Même avant le coronavirus, les résultats du recensement montrent que la croissance des villes des États-Unis était stagnante), 6 avril 2020.

⁴Oxford Economics, « Is 2020 a Turning Point for the World's Great Cities? » (L'année 2020 sera-t-elle un moment décisif pour les grandes villes du monde?) Août 2020

Département des affaires économiques et sociales de l'ONU, « Perspectives d'urbanisation dans le monde:⁵ Révision de 2018 ».

⁶Richard Florida, Bloomberg CityLab, « This Is Not the End of Cities » (Ce n'est pas à la fin des villes », 19 juin 2020.

⁷Oxford Economics, « Is 2020 a Turning Point for the World's Great Cities? » (L'année 2020 sera-t-elle un moment décisif pour les grandes villes du monde?) Août 2020

⁸Richard Florida, The Atlantic, « The World is Spiky » (Le monde est constitué de pointes), octobre 2005

⁹Giuliano, Kang, and Yuan, « Agglomeration economies and evolving urban form » (Économies d'agglomération et évolution de la forme urbaine) 25 novembre 2019.

¹⁰Bureau du recensement des États-Unis.

¹¹Gensler, « U.S. Work from Home Survey » (Sondage sur le travail à domicile aux États-Unis), 26 mai 2020.

¹²Banque de la Réserve fédérale d'Atlanta, « Survey of Business Uncertainty » (Sondage sur l'incertitude commerciale), mai 2020.

¹³Green Street, « Office Insights : Whistle While You Work from Home » (Perspective de la vie de bureau : sifflez pendant que vous travaillez de la maison), 30 juin 2020.

¹⁴CBRE, « The Future of Office » (L'avenir de la vie de bureau), septembre 2020.

¹⁵Cushman & Wakefield « The Future of Workplace : How Will COVID-19 and Data Shape the New Workplace Ecosystem » (L'avenir de la vie de bureau : comment les données déterminent le nouvel écosystème du lieu de travail), juin 2020.

¹⁶Ibid. Cushman & Wakefield définissent l'« écosystème total de travail » comme un espace de travail réparti entre le bureau, la maison et un troisième endroit. Ils suggèrent que 50 % de la main-d'œuvre adoptera cette approche.