

rapidement], pourrait amener à penser le contraire», ajoute-t-elle.

Les promoteurs sont bien conscients des coûts plus élevés de la miniaturisation des logements: «Un promoteur qui vend un logement de 700 pi² au même prix au pied carré qu'un logement de 350 pi² sera vite rattrapé par la réalité», croit Jacques Vincent. Nous [le Groupe Prével], on en a fait un paquet d'unités à 550 pi² [notamment à L'Impérial, dans l'arrondissement du Sud-Ouest]. Mais maintenant, il y en a plein. Si l'on continue à ne faire que ça, on va "sécher", illustre le coprésident, qui souligne l'importance de s'adapter rapidement.

Question de se doter des outils nécessaires pour démontrer une agilité à toute épreuve, «il est possible de dessiner des plans où l'on explique aux clients que l'on peut fusionner des unités au besoin», précise Richard Hylands, président de Kevric. Du même souffle, M. Hylands souligne que, dorénavant, «la mathématique fonctionne pour faire des condos en location; la demande est là, ça émerge».

Ce qui ne signifie pas nécessairement que la tendance au «petit» s'est essoufflée. Mais si une copropriété est trop petite, les propriétaires auront tendance à sortir davantage. «Si tu peux visiter le condo à partir du tapis d'entrée, tu sors!» lance Claude Sirois, chef de l'exploitation et vice-président exécutif Québec, chez Ivanhoé Cambridge.

Créer des milieux de vie éprouvette

Avec la fin du cocooning [tendance à rester dans le confort de son foyer], «c'est le projet en soi qui devient un milieu de vie», affirme Mme Shooner. On dirait que la vie de quartier manque aux gens. C'est peut-être un retour à une vie en communauté.»



«On dirait que la vie de quartier manque aux gens. C'est peut-être un retour à une vie en communauté.»

— **Anik Shooner**, associée chez Menkès Shooner Dagenais LeTourneau Architectes

44 %

Seulement 44 % des Y trouvent leur lieu de travail agréable.

Source : Deloitte, «L'avenir du travail : guide de réorientation»

«Je connais un couple qui s'est formé au Lowney, explique Jacques Vincent. Ils se sont rencontrés sur la terrasse commune. Quand ils attendaient leur premier enfant, ils sont revenus me voir pour acheter une plus grande unité. Ils venaient de la banlieue, on a créé des Montréalais.»

Nouvelle relation spatiale

L'arrivée massive des Y bouscule bien plus que le secteur résidentiel. Les espaces de travail et les commerces subissent également leur influence. «C'est un peu agaçant de remettre en



1



2



3

1 Le YUL comprendra deux tours de 38 étages au centre-ville. 2 Le projet Avenue 32, de DevMcGill, à Lachine. 3 Les Y affectionnent la vie de quartier.

question la pertinence d'ajouter de nouveaux produits [nouvelles constructions] sur le marché [du bureau]», pense Claude Sirois, d'Ivanhoé Cambridge, qui est derrière la nouvelle Maison Manuvie.

Une situation similaire pour les commerçants, affirme l'expert. «Il y a de nouveaux détaillants qui arrivent, malgré les boutiques virtuelles, qui ont compris l'importance d'un cycle complet.» Au-delà du Web, les Frank & Oak et BonLook de ce monde ont aussi besoin de «brique et de mortier» pour loger leurs équipes ou concevoir leurs produits.

«Si on veut attirer des sociétés, des entreprises de la nouvelle économie, il faut leur offrir des locaux adaptés à leurs besoins. Ça force l'ensemble des acteurs à revoir leur offre. Pour attirer le capital humain, les gens sont prêts à payer plus cher.»

Payer plus cher, notamment pour obtenir un espace moderne et central, afin d'attirer les meilleurs. «Les Y ne veulent pas voyager une heure et demie pour aller travailler», juge Richard Hylands.

À l'instar des copropriétés, les espaces de travail tendent à se miniaturiser. Et le calcul ne s'effectue plus «au pied carré», mais bien «au coût par employé», explique-t-il. D'abord, parce que les locaux haut de gamme sont onéreux, et surtout, parce que les Y n'ont pas la même relation que leurs prédecesseurs avec les espaces de travail. «Maintenant, ils n'ont besoin que d'un ordinateur portable, précise M. Hylands. La mentalité où "tout le monde a un bureau" a changé. Aujourd'hui, on peut travailler de partout.»

Des bureaux «tout inclus»

«Les postes de travail homogènes tendent à disparaître, constate Anik Shooner. Il faut offrir différentes atmosphères. Les jeunes veulent bouger. Il y a des espaces plus "formels", plus tranquilles, et d'autres plus occupés.»

Au-delà de cette nouvelle relation à l'espace, ces jeunes Y «mouvants» ne «calculent plus leurs heures de la même façon», affirme M. Hylands. Ils se basent sur les tâches plutôt que sur le nombre d'heures.

Certains employeurs se sont rendu compte qu'en réaménageant les bureaux, ils pouvaient garder leurs employés plus longtemps au travail et les attirer chez eux. «Certains aménagent une cuisine commune, avec des chefs qui viennent cuisiner au travail ou des traiteurs qui livrent des repas. Certains payent même des équipes pour faire le ménage chez leurs employés», dit le président de Kevric. ta