



PROJET DE VALORISATION ÉCONOMIQUE ET SOCIAL DU PARC JEAN-DRAPEAU À L'ÎLE SAINTE-HÉLÈNE

Mercredi 3 octobre 2018

Mémoire présenté devant
l'Office de consultation publique de Montréal pour l'avenir du Parc Jean-Drapeau

OBJECTIF DU MÉMOIRE :
Rallier la communauté montréalaise derrière l'intention

projet présenté par
Benoît Berthiaume, PDG projet ikonic



PROJET : d-TONIK

DESTINATION, NATURE, SANTÉ ET DU POUVOIR DES IDÉES.





SOMMAIRE

- La société ikonic 4
- Intention..... 5
- Carte du site D-TONIK6
- Le projet7-8
- Composante 1.....9
- Composante 2..... 10
- Composante 3..... 11
- Composante 4.....12
- Benoit Berthiaume promoteur et homme d'affaires..... 13-14

Note aux lecteurs :

** les noms des lieux cités dans ce document ne sont là qu'à titre évocateur et dans une intention de modernisation des marques actuelles et dans une volonté de relancer un nouveau positionnement mondial.*

Hypothèses du projet :

** première hypothèse soutenue dans ce document suggère de transférer le musée sur l'environnement actuellement la Biosphère bien connu aussi comme l'ancien pavillon des États-Unis lors de l'EXPO67. Nous suggérons de façon pertinente pour une plus grande synergie de forfaitisation et une d'une volonté attractive d'activités du même type de déménager ce musée dans le Quartier des Sciences de la Vie à l'est de Montréal.*

** une deuxième hypothèse évoquée exigera une étude de relocalisation de la route qui longe la rive sud de l'île et qui bloque l'accès aux rives du fleuve Saint-Laurent.*

La société ikonic inc

Penser, Imaginer et Créer des lieux uniques avec une notion
expérientielle moderne

Mission :

Élaborer une nouvelle pertinence sociale et économique à des lieux patrimoniaux. Réinventer les notions traditionnelles de l'expérience en valorisant l'histoire, la culture et les rapprochement humains.

Vision :

IKONIC a pour volonté d'être une référence mondiale dans l'exploration et l'exploitation de l'expérience usager. D'inventer et réinventer des lieux avec une notion d'expérience nouvelle. IKONIC se démarque par la pertinence et la sobriété de ses interventions favorisant les contacts humains et le bonheur que procurent ses milieux de vie.

Les Vecteurs ikonic de collaboration et développement :

- » L'expérience humaine d'abord
- » Toujours pertinent
- » Synergie des idées

Ikonic œuvre à restaurer et à redonner aux Montréalais le secteur de la Pointe du Moulin dans le Vieux-Port de Montréal. L'organisation développe également un projet unique de destination-villégiature avec les mêmes paramètres que le projet **D-TONIK** à savoir : nature - santé - affaires.

INTENTION

D-TONIK est un projet de valorisation économique et social, de leadership créatif et de **positionnement international** en matière de créativité et d'innovation.

Par le **commerce mondial des idées**, de par notre culture unique et par nos valeurs montréalaises d'ouverture sur le monde.

Par la création de valeurs importante et de **synergie créative**.

Par un lieu, qui offrira une approche de **santé globale** physique, créative et spirituelle dans un monde exigeant axé sur la performance.

Avec une volonté sincère de valorisation et de **préservation des origines culturelles** et naturelles du lieu ainsi que son lègue architectural et historique.

d-TONIK

À L'ÎLE SAINTE-HÉLÈNE



1. Espace nature grand public

2. QG - Centre d'idéation et de travail collaboratif

3. Strate/Montréal

4. Centre de santé et de thermalisme

LE PROJET et ses 4 composantes

Situé dans la partie sud de l'île Sainte-Hélène du parc Jean-Drapeau, englobant à la fois la Biosphère et l'ancien restaurant Hélène de Champlain, **D-TONIK**, c'est un projet permanent de laboratoire et d'incubation d'idée, un milieu expérientiel dans un lieu patrimonial unique combinant à la fois nature, santé et affaires.

Structurant et grandiose pour Montréal, **D-TONIK**, c'est un projet ayant pour objectif de **remettre en valeur le legs architectural** de ce secteur de l'île Sainte-Hélène, de le transposer au 21e siècle et d'en faire à nouveau une **destination internationale** propice à la créativité.

Promoteur du projet **D-TONIK**, **Benoit Berthiaume, créateur de Scandinave Spa, cofondateur et ex-PDG de la conférence internationale sur la créativité en affaires C2 Montréal et montréalais**, veut redonner une pertinence internationale à ce site.

Il propose une solution citoyenne qui viendra donner un nouveau souffle à ce lieu unique à partir d'icônes d'Expo 67. À l'image de notre culture montréalaise, à la fois créative et inventive et perçue internationalement comme étant dynamique, Benoit Berthiaume veut faire de ce site un centre d'incubation et de démarrage de projets commerciaux, mais aussi un lieu d'idéation expérientielle basée sur la qualité de vie et le mieux-être global, une expérience mondiale unique qui fera tomber les paradigmes traditionnels voulant qu'on ne puisse entremêler nature, santé et affaires.

Il sera donc possible, sur un même site, de travailler, de développer des idées et projets, de nouer des contacts, de réaliser des partenariats d'affaires et de se ressourcer le corps et l'esprit. **D-TONIK** veut conjuguer l'univers commercial à celui de la créativité et de l'idéation; apporter sa pierre aux grands bouleversements mondiaux, révolutionner le monde des affaires et saisir les occasions d'améliorer la société.

D-TONIK, c'est un milieu immersif qui transformera la façon de faire des affaires.

D-TONIK à terme pourrait attirer quotidiennement plus de 5 000 personnes sur le site réaménagé au bord du fleuve là où un sanctuaire est proposé et plus 2 000 personnes par jour du monde des affaires. Des touristes et pèlerins du monde entier, des personnes tentées par des activités de mieux-être ou encore issues du milieu des affaires, et ce, 365 jours par année, créant ainsi un achalandage annuel estimé à plus de 2 000 000 de personnes annuellement. Avec le projet **D-TONIK**, son promoteur propose de réinventer la pertinence d'un milieu patrimonial tombé en désuétude et d'en faire un laboratoire mondial unique par la juxtaposition de la nature, de la santé et des affaires.

L'idée derrière **D-TONIK**, c'est donc de transformer l'Hélène de Champlain (1) en un lieu de travail collaboratif, un laboratoire d'idées et d'incubation de projets d'affaires et un centre de rencontres internationales. Parallèlement, dans la Biosphère (2), renommée Strate/Montréal, **D-TONIK** proposera des espaces de travail pour professionnels, un lieu de rencontre pour les commerçants d'idées et un centre d'expositions dédié à des projets, des démonstrations et des expérimentations visant à l'amélioration de la société. Puisqu'il sera ouvert au grand public, ce dernier pourra visiter Strate/Montréal et participer aux expositions et démonstrations de tous genres.

Pour compléter le projet **D-TONIK**, est donc un centre de loisirs et de santé (3) sera érigé à proximité des installations déjà existantes. Il inclura notamment des installations de massothérapie, de yoga, des bains extérieurs et une terrasse. Enfin, l'ensemble du site **D-TONIK** sera aménagé en respectant l'esprit des lieux avec différentes installations accessibles au grand public (4).



COMPOSANTE 1

Espace nature grand publique

Dans un premier temps, le projet **D-TONIK** veut redonner **à tous un accès aux abords du fleuve Saint-Laurent**. Dans la genèse du projet, il est prévu de créer un lieu de contemplation naturel.

Avec la complicité de Pierre Thibault (architecte renommé) une promenade piétonnière surplombant le fleuve sera érigée sur des passerelles, sur la face sud. Elle permettra de donner accès à des points de vue uniques sur un endroit du fleuve particulièrement mouvementé et énergisant, une perspective inédite.

Le **sanctuaire de repos, de méditation et de contemplation** inclura un pavillon à l'image d'Expo 67 en porte-à-faux sur le fleuve Saint-Laurent.



La promenade sur le fleuve et le sanctuaire : pour les pèlerins du monde, les touristes et les citoyens excursionnistes souhaitant se recueillir, respirer, admirer, contempler.

COMPOSANTE 2

QG - Centre d'idéation et de travail collaboratif

L'immeuble **Hélène de Champlain, Centre d'idéation et de travail collaboratif**, a une place importante dans le projet **D-TONIK**. Il deviendra le quartier général, centre d'idéations et de rencontres de tous les secteurs industriels, un lieu propice à la **planification stratégique**, mais aussi à la **socialisation** et à la **collaboration**.

Le promoteur veut faire de ce lieu un centre de création et de travail collaboratif unique en son genre qui permettra d'engendrer une synergie et de développer une destination d'affaires pour le commerce des idées de tous les milieux.

Qu'il s'agisse des technologies de pointe comme l'intelligence artificielle, la robotique, la pharmacologie, ou encore du domaine culturel comme les arts de la scène et la création cinématographique en passant par l'industrie touristique.



Les espaces intérieurs de l'immeuble seront donc transformés en milieu expérientiel unique en leur genre permettant la mise en place de multiples environnements qui **favoriseront le travail collaboratif** (coworking), l'incubation des idées et le démarrage d'entreprise. Ainsi, plusieurs espaces ouverts de travail, un café et un amphithéâtre seront aménagés de façon à permettre l'échange des idées et provoquer la créativité en temps réel.

COMPOSANTE 3

Strate/Montréal

Dédiée aux professionnels du commerce et des idées, la Biosphère, rebaptisée Strate/Montréal, aura une **vocation de centre d'expositions** pouvant accueillir des installations temporaires et permanentes, mais toutes de classe mondiale.

Les installations pourront être utilisées pour des lancements de produit ou converties en salles de conférences.

De plus, des espaces de travail voués aux discussions et aux négociations y seront aménagés. En tout temps, des experts en services légaux et en financement, des spécialistes du franchisage, du brevetage, des licences et des droits d'auteur seront sur place pour offrir des conseils.



« L'objectif de D-TONIK est d'offrir un ensemble de 4 composantes expérientielles, jamais imaginées et juxtaposées ensembles. De permettre par cette synergie et innovation, de se démarquer au niveau international, par la création d'une notion expérientielle unique qui feront tomber les barrières traditionnelles du monde des affaires qui favorisera les contacts humains et la confiance, ainsi que par l'amélioration de la performance professionnelle par une meilleure santé globale. »

Benoît Berthiaume

COMPOSANTE 4

Centre de santé et de thermalisme

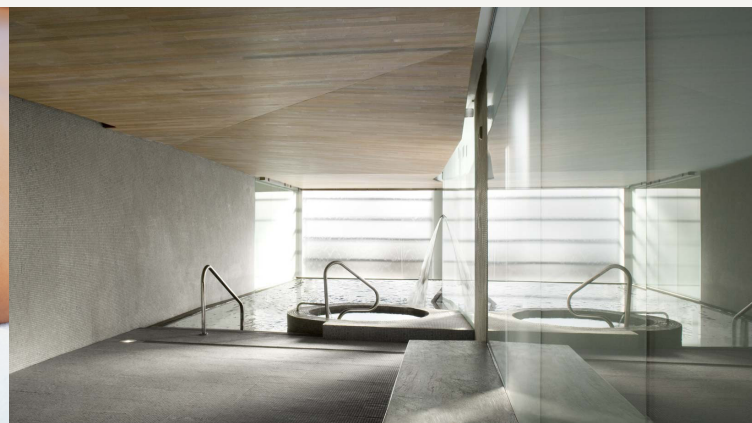
Un esprit sain dans un corps sain !

Voilà qui résume en quelques mots la démarche du projet

D-TONIK. À tout moment, des installations de loisirs et de santé de haute qualité seront accessibles à tous, aussi bien les professionnels œuvrant dans un des nombreux espaces du Centre d'idéation et de travail collaboratif et de Strate/Montréal que les gens de passage, touristes et Montréalais.

Tous les jours, des séances de redémarrage (reboot) seront proposées :
thermothérapie extérieure, entraînement seul ou en groupe (bootcamp), yoga.

Sur plus de 6 500 m² d'un nouvel espace seront aménagées des installations de massothérapie et de yoga. Des locaux seront également proposés pour la pratique de la méditation ou tout simplement pour y faire une sieste.



En tout temps, des professionnels de la santé, de la nutrition, d'ostéopathie, d'acupuncture et de coaching personnel offriront leurs services.

Enfin, un service de restauration santé sera accessible à tous.

L'environnement extérieur du Centre de santé et de thermalisme ne sera pas en reste. Avec ses 7 500 m², il accueillera des terrasses, des jardins, des espaces de détente et des bains thermaux.

BENOIT BERTHIAUME

PROMOTEUR ET HOMME D’AFFAIRES



Administrateur de société certifié de l’Université Laval (ASC) et la CDPQ, Benoit Berthiaume est un homme d’affaires reconnu pour son leadership créatif. Pour les gens d’affaires, c’est un idéateur et un visionnaire. Pour les créatifs, c’est un homme d’affaires stratégique et rigoureux. Intuitif, instinctif, et ouvert d’esprit, il a contribué à la réussite de plusieurs projets audacieux. Son aptitude à comprendre les phénomènes de société en évolution est une compétence très recherchée, garante des meilleurs résultats et d’une profitabilité maximale.

En 2010, la firme de communication **Sid Lee** lui a confié la présidence de **C2 MTL**, l’événement phare sur la créativité en affaires. Benoit Berthiaume a mené d’une main de maître cette série de conférences immersives s’adressant aux gens d’affaires créatifs qui désirent réinventer l’avenir. Il a mis de l’avant une approche collaborative, se déployant dans des sessions de brainstorming expérimentales, des ateliers pratiques ou des rencontres ciblées, et il a privilégié la stimulation de tous les sens des participants, à travers des artistes invités et des décors spectaculaires à l’image de la vitalité culturelle de Montréal.

Son intuition et son sens stratégique ont encore une fois porté fruit. En moins de quatre ans, C2 MTL a été reconnue par plusieurs médias nord-américains comme étant la conférence par excellence en innovation, dépassant contre toutes attentes la prestigieuse conférence TED au Texas.

De 1999 à 2013, de concert avec son collègue d'Intrawest Pierre Brisson, il a fondé à Mont-Tremblant le premier de quatre spas et bains scandinaves. Quelques années plus tard, la compagnie sera récipiendaire de nombreux prix nationaux et internationaux pour l'excellence de ses aménagements spectaculaires à Mont-Tremblant, à Montréal, à Blue Mountain, en Ontario, et à Whistler, en Colombie-Britannique. Auparavant, il a occupé le poste de directeur exécutif de la société Intrawest et l'Association de villégiature de Tremblant, qui souhaitait développer un centre d'envergure mondiale à Mont-Tremblant. Pendant plus de six ans, il a mis à profit son talent en marketing, en communication et en programmation événementielle pour développer ce centre de villégiature.



Au début des années 1990, il s'est joint à **Mont-Saint-Sauveur International** à titre de directeur des communications et de la promotion du centre de ski, du parc aquatique et des projets immobiliers. Il a ainsi participé à l'énorme croissance de cette entreprise.

Il a entrepris sa carrière comme journaliste couvrant l'actualité artistique et sportive, pour les stations Radiomutuel et RDS, notamment, après avoir complété une formation professionnelle en journalisme radio et télévision.

Grand voyageur et passionné de voile, Benoit Berthiaume a pris part à de nombreuses régates et expéditions en mer, là où il peut s'évader et se ressourcer, toujours à la recherche de nouveaux moyens d'améliorer la collaboration et les connexions.

LES INSPIRATIONS ET LES COMPARABLES



LES INSPIRATIONS:
COLLABORATION, AFFAIRES ET CULTURE

C2 MONTRÉAL

OÙ ? MONTRÉAL
QUOI ? Une conférence immersive s'adressant aux gens d'affaire créatifs

Des gens d'affaires et des créatifs de partout dans le monde se déplacent chaque année pour prendre part à C2 Montréal. Cette conférence de renommée internationale, qui en sera à sa 6^e édition en 2017, attire annuellement 6000 êtres humains qui désirent réinventer l'avenir des affaires. L'approche collaborative est de mise lors de cet événement, et s'exprime à travers des activités où les participants de divers domaines prennent part à des sessions de transforming expérimentales, des ateliers pratiques ou des rencontres ciblées, le tout dans un décor interpellant tous les sens. En effet, C2 Montréal ne déçoit jamais. Ses artistes invités et ses décors spectaculaires sont à l'image de la vitalité de la scène culturelle à Montréal.

MaRS

OÙ ? Toronto
QUOI ? Un accélérateur de startups, un centre de recherche, un lieu de vie pour les innovateurs.

«MaRS est où la créativité rencontre la complexité.»

À travers une approche sociale et durable, MaRS a pour mission de créer une intersection entre éducateurs, chercheurs, scientifiques sociaux, entrepreneurs, et experts du milieu des affaires. Ils s'assurent également de faire le pont entre le public et le privé, tout en s'assurant que les parts du gâteau soient divisées équitablement entre ce que les gens ont besoin et ce que le gouvernement peut offrir.

LE CAS WEWORK

OÙ ? 110 localisations dans 34 villes à travers le monde.
QUOI ? Des espaces de coworking misant sur l'esprit de communauté et la collaboration.

Selon FastCompany, la société de location de bureaux WeWork est maintenant la sixième société privée ayant la plus grande valeur, à égalité avec Snapchat¹. Sa valeur s'éleva à près de 17 milliards de dollars, et domine présentement le marché. Son expansion prendra encore plus d'ampleur en 2017, alors que l'entreprise prévoit «implanter en Inde, entre autres». La startup qui réinvente les espaces de travail désire ajouter une offre résidentielle à son modèle actuel.

WeWork est actuellement présent dans 34 villes à travers le monde. D'ailleurs, en 2016, il ont doublé le nombre de membres, totalisant 80 000 personnes au sein de la communauté. Les nouveaux espaces sont apparus à Berlin, Be'er Sheva, Seoul, Mexico, Shanghai, Hong Kong, Montreal, Sydney, Philadelphie, Atlanta, Denver, Arlington, Irvine, Astoria, Long Beach, Pasadena, San Jose, et San Diego.

WEWORK POUR ENTREPRISE

Les travailleurs autonomes et les startups ne sont pas les seuls à désirer profiter de l'engouement de WeWork. De grandes compagnies réservent également des espaces pour leurs employés. Par exemple, Microsoft loue des bureaux au WeWork de New York pour plus de 300 de ses employés².

Les entreprises désirant s'établir chez WeWork n'ont qu'à demander une soumission. WeWork estime que les entreprises font des économies de 25 % en louant des espaces chez eux, en comparaison avec des bureaux réguliers. De plus, les compagnies résidentes ont accès à plusieurs ressources pouvant accélérer le développement de leurs entreprises.

PROGRAMME DE PARRAINAGE

Pour encourager les membres à parler de WeWork, la compagnie encourage la diffusion de la bonne nouvelle en offrant un 10 % de rabais pour chaque nouvelle référence. Ils offrent le même type de partenariat pour les agences immobilières.

UNE INTRODUCTION AUX ESPACES

WEWORK LOS ANGELES

Nombre de localisations: 11

Ils sont répartis dans toute la région, de sorte que les entrepreneurs du domaine du cinéma, de la mode, du design ou des autres industries du moment peuvent se rencontrer et bâtir l'avenir de la ville ensemble³.

WEWORK SAN FRANCISCO

Nombre de localisations: 9

WeWork a réussi à se tailler une place dans certains des quartiers les plus prisés de la ville. L'ambiance décontractée, mais stimulante, attire à la fois des startups innovatrices et des grands noms du milieu des affaires⁴.

WEWORK NEW YORK

Nombre de localisations: 34

C'est à cet endroit que le mouvement WeWork est né. Avec plus de 34 emplacements répartis dans Manhattan, Brooklyn et Queens, WeWork a certainement le luxe de plaie à plus d'un, grâce à la diversité des ambiances offertes. En effet, chaque emplacement a son propre ADN. En plus d'être hôte de startups et d'entreprises technologiques, WeWork New York accueille les communautés provenant de l'industrie publicitaire, médiatique, de la mode et des finances⁵.

WEWORK MONTRÉAL

Nombre de localisations: 2

Le premier WeWork canadien a vu le jour à Montréal en 2016, avec une capacité d'accueil de 1 200 locaux⁶. Tout récemment, davantage d'espaces WeWork ont été mis en place⁷. C'est 40 000 pieds carrés et 600 espaces supplémentaires qui se sont ajoutés à notre montréalaise.



¹ Kessler, Sarah. (2016, 9 mars). WeWork valuation Soars To \$8 Billion. Fast Company. Récupéré le 8 décembre 2016 de <https://www.fastcompany.com/7523792/wework-valuation-soars-to-8-billion>

² Hirsch, Dan. (2016, 9 mars). WeWork Is Raising \$200 Million at a Huge Valuation. Fortune. Récupéré le 8 décembre 2016 de <http://fortune.com/2016/03/09/wework-is-raising-750-million-at-a-huge-valuation/>

³ Grant, Peter. (2016, 8 décembre). WeWork Is the Next Facebook? Part 1: Fast Track. Wall Street Journal. Récupéré le 8 décembre 2016 de <http://www.wsj.com/articles/wework-is-the-next-expansion-plan-or-fast-track-148220204>

⁴ WeWork. (s.d.). Los Angeles. Récupéré le 8 décembre 2016 de <https://www.wework.com/fr/los-angeles>

⁵ Kovalichova, Kira. (2016, 4 novembre). WeWork Will House 300 Microsoft Employees in New York City. Fortune. Récupéré le 8 décembre 2016 de <http://fortune.com/2016/11/04/wework-microsoft/>

⁶ WeWork. (s.d.). Why We Work. Récupéré le 22 décembre de <https://www.wework.com/fr/why-wework>

⁷ WeWork. (s.d.). We Work Better. Récupéré le 22 décembre de <https://frfr.wework.com/fr/why-better-2>

⁸ WeWork. (s.d.). We Work New York. Récupéré le 22 décembre de <https://www.wework.com/fr/ny/los-angeles-ca>

⁹ WeWork. (s.d.). We Work San Francisco. Récupéré le 22 décembre de <https://www.wework.com/fr/fo/los-angeles-ca>

¹⁰ WeWork. (s.d.). We Work New York. Récupéré le 22 décembre de <https://www.wework.com/fr/fo/new-york-ny>

¹¹ Braud, Julien. (2016, 3 mars). Les mastodontes américains WeWork occupera deux étages de la Place Ville Marie. Les Affaires. Récupéré le 22 décembre 2016 de <http://www.lesaffaires.com/entreprises/jean-braud/les-mastodontes-americains-wework-occupera-deux-etages-de-la-place-ville-marie/146324>

¹² See, Karoline. (2016, 8 mars). First Look Inside WeWork's First Canadian Location in Montreal, Quebec. WeWork. (s.d.). We Work Montreal. Récupéré le 22 décembre de <https://www.wework.com/fr/fo/montreal-quebec>

LES PRINCIPALES VILLES INSPIRANTES DANS LE MONDE : VILLES AYANT LA CRÉATIVITÉ COMME MOTEUR DE DÉVELOPPEMENT

■ VILLES INTELLIGENTES
■ TRANSIT TOD TRANSIT ORIENTED DEVELOPMENT
■ VILLES COLLABORATIVES ET CRÉATIVES

Après avoir consulté plus de 200 sites web et articles traitant de l'économie de partage, de la collaboration, et des espaces de coworking dans le monde, il nous faut conclure que si plusieurs tentent de réinventer le coworking, très peu y arrivent.

Il y a quelques points communs entre les espaces de collaboration analysés : salles de conférences, *phonebooth*, bureaux flottants ou attitrés, événements, communauté, excellent Wi-Fi et café. On voit un mouvement silencieux de petits indépendants, qui tentent de bonifier l'offre en ajoutant des espaces avec une vocation culturelle ou éducationnelle, comme des salles de cocreation artistique, des salles de classe, ou encore des *showrooms*. Certains des plus grands, comme Google Campus Sao Paulo, offrent un espace plus complet, incluant auditorium, salles de classe, salles de travail, stationnement (vélo et auto), salles pour maman, salles événementielles, salles de jeux, café bistro et terrasse, mais encore rien de fondamentalement innovant.

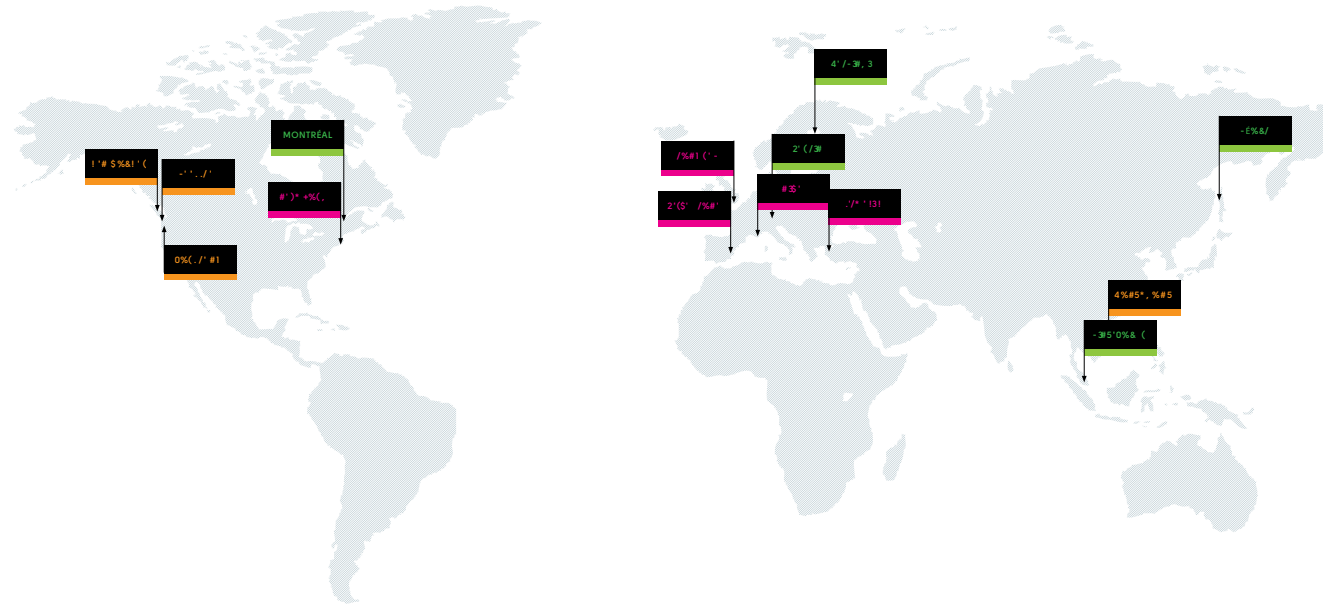


Ainsi, rien de comparable à eQiNox n'a été trouvé lors de la recherche préliminaire. Un seul complexe semble vouloir s'inscrire dans la même catégorie, mais n'existe encore que sur papier. Il s'agit du projet Gran Mediterraneo¹, situé à Tel Aviv en Israël. Si cet édifice voit le jour, on y trouvera des appartements, un hôtel, des espaces de coworking, une communauté startup, des bars, des restaurants, des piscines, un Dead Sea Spa, des salles pour événements, et des espaces dédiés à l'éducation. Par ailleurs, outre la vision de regrouper dans un même quartier une attraction économique d'approche collaborative, eQiNox est encore bien différent du Gran Mediterraneo.

Ce qui rend eQiNox si unique en son genre, c'est la profondeur et la complémentarité de son approche, sa vision de quartier TOD, son côté culturel (espace de cocreation et galeries d'exposition), ses valeurs de santé globale (ses spas de types nordiques, son centre de santé, incluant terrain de squash et de tennis), et son volet éducatif important (Centre de recherche et bibliothèque). Le projet eQiNox a le potentiel de faire rayonner le Québec sur la scène internationale.

¹ Campus Sao Paulo. [s. d.]. Google Space. Récupéré le 8 décembre 2016 de <https://www.campus.co/sao-paulo/en/about>

² Stevens, Philip. (2016, 4 avril). David Tajchman Conceive Topological Gran Mediterraneo Tower for Tel Aviv. DesignBoom. Récupéré le 8 décembre 2016 de <http://www.designboom.com/architecture/david-tajchman-gran-mediterraneo-mixed-use-tower-tel-aviv-israel-04-04-2016/>



LES INSPIRATIONS AU QUÉBEC

LA MAISON NOTMAN

QUOI ? Un incubateur à startups du milieu technologique.

Un lieu qui rassemble les entrepreneurs individuels et les innovateurs communautaires sous un même toit. La communauté est au cœur de cet espace physique, qui encourage la collaboration, l'échange d'idées, et la création de liens professionnels. On retrouve dans cet espace des salles multimédia, des salles de conférences, des bureaux, et un café.



SAT

QUOI ? Un centre de création et d'exposition qui allie technologies, art et design.

« La SAT est une organisation à but non lucratif reconnue internationalement pour son rôle actif et précurseur dans le développement de technologies immersives, de la réalité virtuelle et l'utilisation créative des réseaux à très haut débit® ».

On y trouve une programmation de films, des événements de tous genres, des espaces de création, un laboratoire de R&D et un laboratoire culinaire. La Satosphère, une salle du futur, est en fait un dôme modulable dédié à la présentation d'expériences immersives à 360 degrés.

DISTRICT 3

QUOI ? Un accélérateur à startups.

C'est l'alternative montréalaise au MaRS de Toronto. En collaboration avec l'Université Concordia, District 3 permet de mettre en contact des entrepreneurs, des créateurs, des chercheurs, et même des investisseurs. En plus d'offrir des espaces physiques, tels que des espaces de bureaux, des laboratoires, des salles de classe, et des salles multimédia, ils offrent aussi de la formation et des outils pour la communauté présente.



LES LOGES DES CANADIENS DE MONTRÉAL

QUOI ? Un espace de rencontre privilégié.

Les loges des Canadiens sont des lieux conviviaux, confortables et distingués, offrant un service personnalisé. On y retrouve de nombreux fauteuils, des installations multimédias et évidemment, une vitrine directe sur l'action. Les services complémentaires sont des stationnements, une option de menu, et une hôtesse présente pour prendre soin des invités.

Ce lieu sert d'inspiration pour les salles allouées aux rencontres entre investisseurs et entrepreneurs à la recherche d'un levier financier. Évidemment, en ayant la vue sur les matchs du sport favori des Québécois.

MOKSHA YOGA

QUOI ? Un centre de yoga aux valeurs bien ancrées.

La qualité des classes et la force tranquille des valeurs qui unit la communauté du Moksha Yoga sont deux des avantages qui assurent le succès de ce centre. En plus des classes de yoga, Moksha organise des événements et des retraites de groupes à l'extérieur du pays.



CLUB MANSFIELD

QUOI ? Un centre de conditionnement physique, un bistro et une clinique santé.

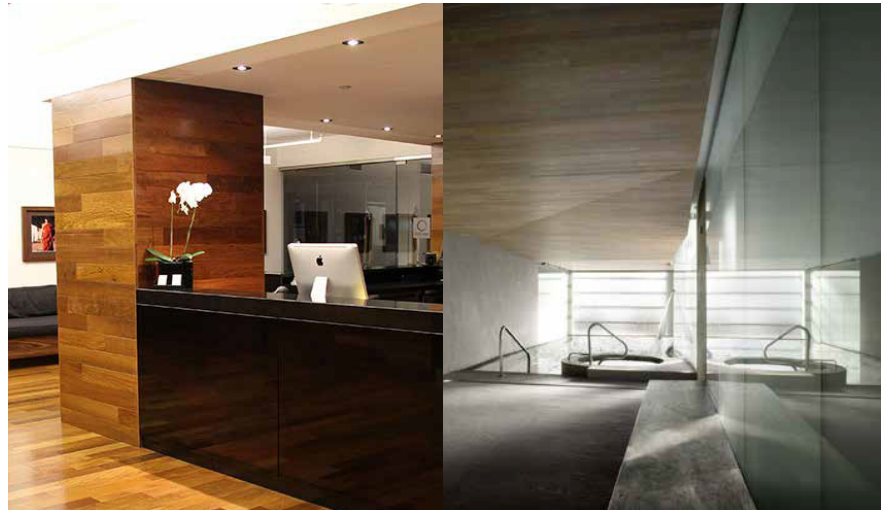
La santé du corps est au cœur des activités du Club Mansfield. Outre les entraînements de groupes, les cours de *spinning* et les classes de yoga, les adeptes de la mise en forme peuvent également bénéficier de la salle d'entraînement libre. Dans les services annexes, on trouve un bistro et une clinique santé. À la clinique, que ce soit pour soigner des douleurs, ou agir à titre préventif, les thérapeutes présents collaborent à l'amélioration de la santé des clients. Il y a des nutritionnistes, des physiothérapeutes, des ostéopathes, des acupuncteurs, des thérapeutes du sport et des massothérapeutes.

ENSO YOGA

QUOI ? Un centre de yoga inspirant.

Enso yoga se décrit comme étant « un sanctuaire de vigueur et d'inspiration pour l'esprit, l'âme et le corps ». Le centre offre une variété de classes de yoga pouvant être réservées en ligne, ainsi qu'un service de massothérapie. Pour ceux qui ont besoin d'étancher leur soif suite à un effort intense, un bar à jus santé est également disponible.

Parmi les classes offertes en plus du yoga, on retrouve chez Enso des classes de pilatès, gyrotonic, danse, entraînement fonctionnel et de méthode Riley.



SCANDINAVE

QUOI ? Un spa avec bains de type scandinave.

Avec quatre locations, le Scandinave Spa a été un précurseur dans sa catégorie au Québec. Récipiendaire de prix d'architecture, le Scandinave mise sur des installations qui incluent de nombreux saunas secs, bains vapeurs, bains à remous, salles de détente et de massothérapie.

De plus, dans le but de permettre à ses clients de vivre une expérience complète de détente et de relaxation, le Scandinave Spa collabore avec les hôtels qui se trouvent à proximité de ses emplacements. Par exemple, le spa du Vieux-Montréal est partenaire des hôtels Le Saint-Sulpice, Saint-Paul et Zéro 1.

BOTA BOTA

QUOI ? Un spa de type thermal/bain nordique.

Le spa Bota Bota est un havre de paix pour le corps et l'esprit. Ses installations comptent trois saunas secs, deux hammams, trois bains à remous, des douches et bains froids, ainsi que plusieurs aires de repos. En plus des lieux de détente, au design moderne inspiré du monde nautique, le Bota Bota ajoute à sa liste de commodités un restaurant avec service aux tables, des événements divers, incluant des cours de yoga pendant l'été, ainsi qu'une gamme complète de soins du corps, comme la massothérapie.



BIBLIOTHÈQUE MARC FAVREAU

QUOI ? Une bibliothèque moderne.

À deux pas d'une station de métro et d'une station Bixi, cette nouvelle bibliothèque à l'architecture moderne et au design durable est nouvelle en son genre au Québec. D'une superficie de 3000 mètres carrés, elle comprend 112 000 documents, dont 7500 en multimédia, en plus d'offrir à ses membres de nombreuses places de travail, des salles privées (dont une pouvant accueillir jusqu'à 60 personnes), des fauteuils de lecture, des postes de visionnement, une salle multimédia, trois murs d'expositions, une terrasse café et même une salle d'allaitement. Son système d'autoprêt et de triage robotisé ajoute à la modernité de la construction, et ses événements renforcent le sentiment de communauté.

LA GARE

QUOI ? Un espace de coworking entouré de commerces locaux.

La Gare est un espace de coworking complet, avec des salles de conférences, des salles de travail en groupe, des cabines téléphoniques, des bureaux flottants ou attitrés, une cuisine, un espace événementiel, une cuisine, et bien sûr, une machine à café. Accueillant une communauté majoritairement constituée de startups, les nombreux partenaires de la Gare ont contribué à faire de cet espace un lieu prisé du Mile-End. La Gare n'offre pas d'espaces commerciaux en soi, mais on trouve dans la même bâtisse, et dans les bâtisses environnantes, des traiteurs, des comptoirs lunchs, un gym, et plusieurs autres commodités créant un sentiment de communauté et de proximité.



#JEFAISMTL

QUOI ? Plateforme de diffusion et collaboration

« Je fais MTL est un puissant mouvement citoyen à l'origine de 181 projets pour donner un nouvel élan à Montréal. Ici, vous pourrez dialoguer avec les partenaires de ces projets, collaborer à leur réussite, suivre leur progrès et proposer de nouvelles idées pour notre ville »¹¹.

Faire Montréal, c'est un mouvement, des événements, une plateforme qui aide les projets et les gens derrière à passer de l'idée à l'action.

¹¹ Faire Montréal. [s. d.], Je Fais Montréal. Recupéré le 8 décembre 2016 de <https://fairemtl.ca/fr/je-fais-mtl>

LES COMPARABLES AU QUÉBEC

LE CRIM

QUOI ? Un centre de recherche informatique interuniversitaire.

Malgré un design des lieux physiques et un site web désuets, l'idée d'une collaboration entre diverses universités, experts et entreprises, dans le but de développer l'expertise informatique au Québec, demeure inspirante. Parmi les membres du CRIM, on compte à la fois des startups, des grandes entreprises (Google Montréal, CAE, L'Oréal Canada, Telus Santé, le Groupe TVA...) et des entités gouvernementales (Tourisme Montréal, Ville de Montréal, Revenu Québec...). De leur côté, les institutions de R&D et d'éducation sont représentées par les universités McGill, Laval et Concordia, HEC Montréal, l'université de Montréal, l'ETS, et plusieurs autres.



Le coworking est en forte croissance au Québec. Au moment où nous avons répertorié les espaces collaboratifs, on en comptait plus de 50, mais de nouveaux espaces s'ajoutent chaque mois. Actuellement, 31 de ces centres sont à Montréal, et seulement 2 dans la région de la Montérégie (1 à Longueuil, 1 à Varennes)¹². Ainsi, le marché est peu exploité sur la Rive-Sud, et éQiNox tombe à point avec les plans de développement d'envergure annoncés.

Sur la Rive-Sud, le taux de croissance démographique est plus grand qu'à Montréal. On estime que 127 950 nouveaux résidents feront partie de la population d'ici 2023. Actuellement, on compte 919 000 résidents qui représentent 23 % de la population du grand Montréal¹³.

LE CENTRE DE LA CAISSE DE DÉPÔT

QUOI ? Un écosystème entrepreneurial qui a pour but d'inciter les entreprises québécoises à innover et à s'internationaliser

L'espace CDPQ est entièrement détenu par la sphère immobilière de la Caisse de dépôt et placement : Ivanhoé Cambridge. L'écosystème réunit dans un même endroit divers acteurs ayant un pouvant d'action dans le milieu entrepreneurial :

Volet collaboration : WeWork

Volet accompagnement : École d'entrepreneurship de Beauce, Business Family Foundation

Volet financement : AnGES Québec, ainsi qu'un nouveau fonds de 50 millions créé par la Caisse

Volet expansion : présence d'un « laboratoire de mondialisation » qui offrira un accompagnement structuré aux PME désirant développer à l'extérieur du Canada.



Ecto Coop à Montréal

¹² Charest, Mathieu. (2016, 10 décembre). Trouver sa place dans la jungle du coworking. Les Affaires. Récupéré le 13 décembre 2016 de <http://www.lesaffaires.com/dossier/defi-start-up-7---2e-edition/trouver-sa-place-dans-jungle-du-coworking/592139>

¹³ Steer Davies Gleave. (Novembre 2016). REM Forecasting Report. Récupéré le 13 décembre 2016 de https://www.cdpqinfra.com/sites/default/files/document/rem_forecasting_report_november_2016.pdf

COWORKING AU QUÉBEC

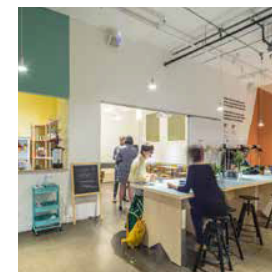
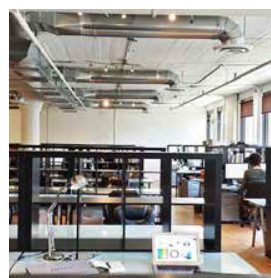
CAPACITÉ DE **21 À 50** PERSONNES

NOM	VILLE	CAPACITÉ	TYPE D'ESPACE	SECTEUR D'ACTIVITÉ SPÉCIFIQUE
Bnkr Coworking	Québec	30	Coworking, Incubateur	Technologies et innovation et professionnels autour des entreprises techno, Saas et Startups
BuroLoft – Espace coworking	Laval		Coworking, Centre d'affaires, Café, Incubateur	
ECTO – Coworking coopératif	Montréal	37	Coworking, Coopérative, Communauté de partage, Espace collaboratif	
Espace-inc	Sherbrooke	40 Startups	Coworking, Centre d'affaires, Espace alternatif, Incubateur, Salle pour événements, Incubateur	
Esplanade	Montréal	50	Coworking, Espace alternatif, Incubateur	Entrepreneuriat et innovation sociale
ÉTAB	Saint-Narcisse	25	Coworking, Centre d'affaires, Formations et Conférences	
GAB	Montréal	30	Coworking, Café	
La Mijoteuse – Espace collaboratif-crétatif	Drummondville	30	Coworking	Entrepreneuriat, communication et marketing, rédaction, formation, publication, coaching, vente, ressources humaines, recherche et développement, technologie de l'information
La Zone BM	Cowansville	23	Coworking, Incubateur	
Le 29T	Ste-Thérèse	30	Coworking, Café, Salles de réunion	
Le 5°	Montréal	50	Coworking, Café, Espace alternatif	Développement durable
LORI hub	Montréal	22	Coworking, Incubateur	Femmes entrepreneures
Maison Notman	Montreal	50	Café, Espace alternatif, Location de bureau	
Noburo	Granby	30	Coworking	
L'espace CDPQ	Drummondville	30	Coworking	Entrepreneuriat, communication et marketing, formation, publication, coaching, vente, ressources humaines, recherche et développement, technologie de l'information, santé, création artistique, multi-média
RG Dessin Industriel	Beauceville	30	Coworking	

COWORKING AU QUÉBEC

CAPACITÉ DE **51 À 100** PERSONNES

NOM	VILLE	CAPACITÉ	TYPE D'ESPACE	SECTEUR D'ACTIVITÉ SPÉCIFIQUE
Coworking Alphard	Montréal	60	Coworking, Espace alternatif, Café, Espace alternatif, Studio Photo et tournage video	
DigiHub	Shawinigan	100	Coworking, Centre d'affaires, Café, Incubateur	Développement numérique
GamePlay Space	Montréal	100	Coworking	Développeurs de jeux vidéo indépendant
La Gare	Montréal	82	Coworking	
Le Cube	Québec	100	Coworking, Incubateur	
Le Salon 1861	Montréal	80	Coworking, Espace alternatif, Salle de cocréation	
Le Tableau Blanc	Montréal	60	Coworking	
Nexus Workspace	Montréal	85	Coworking, Centre d'affaires	
Temps libre	Montréal	80	Coworking, Café, Espace alternatif	Innovation sociale, urbanisme, design Web

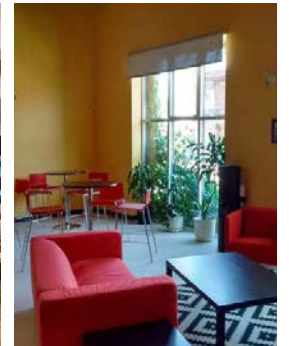
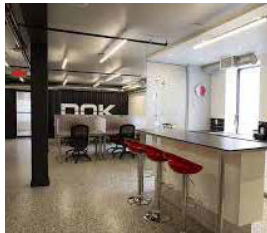


Source: Charest, Mathieu. (10 décembre 2016). Récupéré le 16 décembre de <http://www.lesaffaires.com/dossier/delt-start-up-7---2e-edition/trouver-sa-place-dans-jungle-du-coworking/592139>

COWORKING AU QUÉBEC

CAPACITÉ DE **101** PERSONNES ET PLUS

NOM	VILLE	CAPACITÉ	TYPE D'ESPACE	SECTEUR D'ACTIVITÉ SPÉCIFIQUE	PRINCIPAUX MOYENS DE TRANSPORT	STATIONNEMENT	SUPERFICIE PI-	NOMBRE DE SALLES DE RÉUNIONS FERMÉES	TARIFS M: MENSUEL H: HEBDOMADAIRE Q: QUOTIDIEN + À PARTIR DE...	SERVICES D'ACCOMPAGNEMENT OFFERTS	INCUBATEUR SUR PLACE	ACCÉLÉRATEUR SUR PLACE	PARTENARIAT UNIVERSITAIRE	PARTENAIRE DE FINANCEMENT
Dok Station	Montréal	150	Services administratifs		Métro	Non	15 000	4	M: entre 25\$ et 650\$ Horaire: 10\$	Ateliers de formation, Conférences	Non	Non	Non	Non
Fabrik8	Montréal	275	Coworking	Entreprises issues des technologies, du Web et domaines connexes	Métro	Oui	32 000	9	450\$+	Conférences	Non	Non	Non	Oui
Halte 24-7	Montréal	150	Coworking		Marche/voiture	Oui	12 000	7	M: 399\$+ Q: 30\$	Mentorat, Ateliers de formation, Conférences	Non	Non	Oui	Oui
Le CAMP	Québec	200	Coworking, Incubateur	Entreprise de produits technologiques à fort potentiel de commercialisation internationale	Voiture	Oui	107 640	2	M: 250\$+	Mentorat, Coaching, Ateliers de formation, Conférences	Oui	Oui	Non	Oui
The FoodRoom	Montréal	150	Coworking, Cuisine professionnelle partagée	Restauration et production alimentaire	Métro	Oui	2 000	2	M: 250\$ Horaire: 25\$	Coaching, Ateliers de formation, Conférences	Non	Non	Non	Non
WelWork - Place Ville Marie et L'Avenue	Montréal	1 200	Coworking, Centre d'affaires, Bureau privés, Communauté de soutien		Métro	Oui	65 000	22	M: 275\$+	Conférences, Équipe de la communauté sur place	Non	Non	Non	Non
Espace 735	Lachine	125	Coworking, Café, Espace alternatif, salle de conférence		Autobus	Oui	5 000	1	Q: 25\$ H: 75\$ M: Entre 95\$ et 500\$	Mentorat, Coaching, Ateliers de formation, Conférences	Non	Non	Non	Oui



QUELQUES CHIFFRES, EN BREF

12 700

C'est le nombre d'espaces de coworking que DeskMag prévoit pour 2017. Ce nombre représente une augmentation de 46 % par rapport à 2015, année où on estime que les espaces de coworking s'élevaient à 8700¹⁴. Cette tendance, qui prend encore de l'ampleur, se reflète également sur les moteurs de recherches. Le terme coworking est recherché 5500 fois par mois à Montréal et sur la Rive-Sud, et plus de 195 000 fois par mois dans le monde¹⁵. Depuis la naissance du phénomène moderne autour de 2005, on voit clairement la tendance se dessiner à travers les années¹⁶.

¹⁴ DeskMag. [s. d.]. 2016 Coworking Forecast. Récupéré le 8 décembre 2016 de <https://d1.droptboxusercontent.com/u/64387613/Coworking%20Survey%20Results/Slides%202016%20Coworking%20Forecast.pdf>

¹⁵ Google. [s. d.]. Google AdWords Keyword Planner. Récupéré le 6 décembre 2016 de <https://adwords.google.ca/KeywordPlanner>

¹⁶ Google. [s. d.]. Google Trends. Récupéré le 6 décembre 2016 de <https://www.google.ca/trends/>

Tableau 1:
LA TENDANCE DE RECHERCHE DU TERME «COWORKING» SUR INTERNET À MONTRÉAL ET À BROSSARD

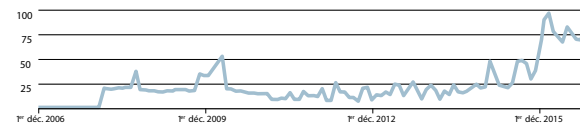
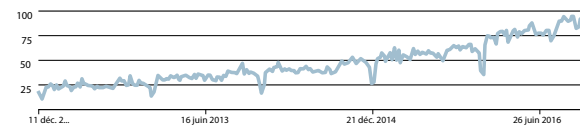


Tableau 2:
LA TENDANCE DE RECHERCHE DU TERME «COWORKING» SUR INTERNET DANS LE MONDE



Malgré la croissance importante du marché, les espaces de coworking dans le monde représentent moins de 1 % des espaces de bureau dans le monde¹⁷.

Autres faits intéressants. Les adeptes du coworking voient leur productivité augmenter¹⁸:

- 71 % des adeptes se disent plus créatifs dans un environnement de coworking
- 68 % se disent davantage capables de focaliser sur leur travail
- 62 % mentionnent que leur standard de travail est plus élevé

¹⁷ JLL. (Printemps 2016). Coworking spaces. Récupéré le 8 décembre 2016 de <http://www.us.jll.com/united-states/en-us/Research/US-Shared-workspace-2016-JLL.pdf?44948329-e847-4c47-9a9e-9c000e4e8999#99>

¹⁸ Foertsch, Carsten. (2015, 18 novembre). 3rd Global Coworking Survey (First results). Deskmag. Récupéré le 8 décembre 2016 de <https://prezi.com/y95mouglmjm/3rd-global-coworking-survey-first-results/>

Le tableau de la page suivante est basé sur 4 des plus gros acteurs de l'industrie du coworking dans le monde, qui ont été sélectionnés selon deux critères.

- 1 - Avoir une répartition géographique sur quatre continents ou plus.
- 2 - Avoir un minimum de 20 établissements dans le monde.

Après une longue recherche, il est évident qu'il y a une énorme quantité d'exemples d'espaces de coworking dans le monde. Ceci ne représente qu'un aperçu du marché. Outre les résultats présentés dans le tableau, une des entreprises qui s'est démarquée à quelques reprises dans les recherches, et qui est présente uniquement aux États-Unis, est Industrious. L'entreprise a présentement 12 espaces d'ouverts aux États-Unis et compte en ouvrir 13 supplémentaires grâce au montant de financement considérable de 37 millions \$ US qu'elle a reçu. D'une manière plus générale, il a été constaté au fil des recherches que tous les espaces de coworking analysés comportaient : bureaux flottants, bureaux attirés, espaces communs, salles de réunions, espace événementiel, réceptionniste sur place, Wi-Fi, imprimante et scan, café, casiers et clés, un accès 24/7, accès à des événements. Certains offraient la possibilité d'un rabais pour un invité, un espace de jeux ou d'arcades, un stationnement pour vélos, une terrasse, une/des douche(s), et une liste des membres.

WEWORK



IMPACT HUB



REGUS



SPACES WORK



4 DES PLUS GROS ACTEURS DU COWORKING DANS LE MONDE

4 DES PLUS GROS ACTEURS DU COWORKING DANS LE MONDE

	LOCALISATIONS							ESPACES							SERVICES							COMMUNAUTÉ					LOCATION ET PRIX					NOTES
	Monde	Améri- que du nord	Améri- que Centrale et du Sud	Europe	Asie	Afrique	Océanie	Hôtel	Biblio- thèque	Cuisine	Auditorium	Salle pour maman	Centre de santé	Restau- rant	Galerie d'art	Centre multi- média	Sta- tionnement voiture	Centre d'ap- prentissage	Médias sociaux	Blogue	Info- lettre	Application mobile	Plateforme web	Heure	Jour	Semaine	Mois	A partir de				
WEWORK	139	100	4	20	13	0	2	a		√*	√*	√*	√*	√*	√*	√*	√*	b	Facebook, Instagram, Twitter, LinkedIn	√	√		√	c	d	√	275 \$ par mois (augmente en fonction du type de bureau choisi). Cet abonnement donne un accès illimité aux espaces communs. Un abonnement mensuel de 45 \$ par mois est aussi disponible (prix de Montréal), et donne accès aux bureaux pour un montant additionnel de 50 \$ par jour.	Précision : les espaces vides dans le tableau ne veulent pas nécessairement dire que l'option n'est pas disponible, mais seulement que l'information n'est pas présentée dans le site web. * Peut varier selon l'emplacement. a : Lancement récent de WeLive, des appartements pouvant être loués à court ou à long terme. b : Absence de mention concernant la présence de centres de recherches. Par contre, les espaces sont parfois adjacents à des Campus Universitaires. c : Service disponible seulement pour les salles privées. d : Membership obligatoire pour avoir accès au service (à partir de 45 \$/ mois). Un système de crédit est en place pour louer des espaces comme les salles de réunions.				
IMPACT HUB	86	13	15	42	10	6	0		√*	√*				√*			√**	Instagram, You-Tube, Facebook ***		√					√	50 \$ par mois. Ces abonnements incluent une journée d'accès par mois. Il existe également des abonnements avec accès illimités aux espaces communs à partir de 225 \$ par mois. (Le prix augmente en fonction du type de bureau choisi).	* - L'accès au service dépend des abonnements ** - Ils offrent du coaching avec mentor : Impact Hub Saline Program *** - Certains ont leurs comptes individuels					
REGUS	3000	N.D.	N.D.	N.D.	N.D.	N.D.	N.D.		√*	√*	√*		√*	√*	√*	√*		LinkedIn, Facebook, You-Tube				√	√	√	√	3,80 \$/jour. Regus fonctionne avec un système de soumissions.	* - Le service offert peut varier selon les emplacements. Précision : ils offrent une option d'espaces de bureaux personnalisables. Regus est souvent comparé à WeWork dans les médias, mais semble moins faire les manchettes. Malgré leur présence impressionnante, la valeur de WeWork semble plus grande.					
SPACES WORK	24	10	1	12	1	0	0	√*		√*				√	√			Instagram, You-Tube, Facebook, LinkedIn	√	√		√	N.D.		√	350 \$ par mois. Le prix varie selon les localisations.	*Partenaire des CitizenM Précision : différents services sont offerts sur place, soit nettoyeur, tailleur et cordonnier. Ils est également possible de recevoir les soins d'un massothérapeute.					