



Pourquoi l'ACEP a-t-elle renouvelé le bail du 100, rue Queen?

Un comité sur les locaux à bureaux composé de plusieurs membres du Conseil exécutif national a été mis sur pied. Des représentants de la gestion ainsi que du syndicat qui représentait le personnel de l'ACEP ont été ajoutés à titre de conseillers, sans droit de vote. Les services de Colliers International ont été retenus pour examiner les possibilités offertes par d'autres locaux et produire une analyse du marché afin de permettre une prise de décision éclairée, fondée sur les faits, en ce qui concerne le maintien en place ou le déménagement des locaux du Bureau national de l'ACEP.

L'ACEP a obtenu une réduction de 11 % du coût du loyer du 100 Queen au cours des 10 prochaines années

Le Comité a pris en considération de nombreux emplacements et options, y compris l'achat d'un immeuble pour loger le Bureau national de l'ACEP. Cette option a toutefois été abandonnée puisqu'il n'y avait aucun local de disponible dans le centre-ville d'Ottawa, répondant aux normes. Les locaux disponibles à la vente au moment de l'étude et qui correspondaient aux besoins de l'ACEP, tant au niveau de la superficie disponible que des prix, étaient tous situés dans des secteurs très éloignés du centre-ville d'Ottawa et auraient nécessité une dépense initiale considérable afin d'y aménager les bureaux; en outre, ces

options auraient été plus coûteuses.

Le comité a analysé avec soin les options disponibles pour location, incluant toutes les options dans le centre-ville, et pris en considération les avantages financiers et non-financiers de chaque option, avant de faire sa recommandation. Il a également examiné ce qu'il en coûterait pour aménager les nouveaux locaux de telle façon qu'ils répondent aux besoins de l'ACEP, qu'il s'agisse d'achat ou de location. Les conditions du bail courant au 100 Queen nous obligeaient à remettre les locaux dans leur état initial si nous quittions; aussi, nous avons tenu compte de ces coûts de remise à niveau dans notre analyse financière. Ayant considéré tous ces faits, le comité des locaux a recommandé au Conseil exécutif national (CEN) que l'ACEP renégocie le bail du 100, rue Queen.



Voici les scénarios examinés par le comité :

1. Déménager sur la rue Elgin :

- Le loyer aurait été inférieur à celui payé sur Queen à 16 \$ le pied carré pendant 8,5 ans, et plus élevé que sur Queen durant les 19 derniers mois, à 26 \$ le pied carré. L'ACEP aurait épargné 385 070 \$ en loyer sur 10 ans, mais :
 - L'ACEP aurait dû payer des frais liés au déménagement de 257 499 \$ se répartissant comme suit :
 - Les frais de déménagement de 40 576 \$;
 - Les frais de déménagement et de réinstallation des équipements informatiques de 60 863 \$;
 - Les frais de remise en état des locaux du 100 Queen pour un montant de 150 060 \$;
 - L'ACEP aurait dû payer des frais d'aménagement de ses nouveaux locaux estimés à 1 014 390 \$;
 - À la fin, le coût pour loger l'ACEP sur 10 ans dans le local de la rue Elgin aurait été supérieur de 886 819 \$ à celui de rester sur Queen (1 014 390 \$ + 257 499 \$ - 385 070 \$).

2. Déménager sur la rue Bank :

- Le loyer aurait été de 32,25 \$ le pied carré les cinq premières années et 34,50 \$ le pied carré les cinq dernières années. De plus:
 - L'ACEP aurait dû payer des frais liés au déménagement de 257 499 \$ se répartissant comme suit :
 - Les frais de déménagement de 40 576 \$;
 - Les frais de déménagement et de réinstallation des équipements informatiques de 60 863 \$;
 - Les frais de remise en état des locaux du 100 Queen pour un montant de 150 060 \$;
 - L'ACEP aurait dû payer des frais d'aménagement de ses nouveaux locaux estimés à 1 014 390 \$.

Pendant les dix années de la durée du bail, l'ACEP paiera moins chaque année que le loyer actuel.



- À la fin, le coût pour loger l'ACEP sur 10 ans dans le local de la rue Bank aurait été supérieur de de 1 427 189 \$ à celui de rester sur Queen.

3. Rester au 100 Queen et renouveler le bail.

- Compte tenu que l'ACEP demeurerait locataire du 100 Queen, nous n'aurions pas à assumer les frais de remise en état des locaux à la fin de notre bail. Ces frais ont été estimés à 150 060 \$ par un consultant professionnel. Il faut également noter que dans les dispositions du nouveau bail, l'obligation faite à l'ACEP quant à la restauration des locaux est beaucoup moins coûteuse sur le plan financier;

En restant au centre-ville, l'ACEP demeurerait alors à une distance de 15 minutes par transport pour environ 80 % de ses membres.

- En renégociant les termes du contrat, en plus d'éviter les coûts de remise en état des locaux (tel que mentionné ci-haut) l'ACEP a obtenu une réduction de 11 % du coût du loyer au cours des 10 prochaines années.

- Le coût au pied carré du loyer actuel est de 21,50 \$ jusqu'en 2018 et de 23,50 \$ après 2018 et jusqu'en 2023.

- Le loyer que payait l'ACEP précédemment au 100 Queen était de 24 \$ du pied carré. Ceci donne donc une réduction de 54 624 \$ pour

la première année du nouveau bail.

Le comité avait déjà estimé que l'ACEP, en restant au centre-ville dans la même zone que le 100 Queen demeurerait alors à une distance de 15 minutes par transport pour environ 80 % de ses membres.

En demeurant au centre-ville, les économies réalisées ont été estimées annuellement à 170 000 \$. Parmi ces coûts, le comité avait indiqué que le déménagement de l'ACEP hors du centre-ville l'obligerait à embaucher un nouvel agent de relations de travail afin d'assurer le même service aux membres. Ce poste supplémentaire aurait représenté une dépense annuelle estimée à environ 135 000 \$. Les autres coûts sont les frais de déplacement lors des rencontres effectuées chaque semaine par les agents de relations de travail, le président et les deux directeurs généraux.

Compte tenu de ces paramètres, il a donc été décidé de chercher des locaux disponibles dans la zone du centre-ville d'Ottawa.



Il faut noter également que dans son étude, le Comité sur les locaux à bureau a utilisé comme critère le coût d'occupation par employé. C'est une mesure utilisée par les consultants en location de bureaux pour comparer les coûts entre différents locaux offerts. Si ces coûts étaient sensiblement les mêmes entre le 100 Queen et les édifices examinés sur les rues Elgin et Bank, il faut noter toutefois que l'ACEP, depuis son installation sur la rue Queen a réduit ses coûts d'occupation par employé de façon significative. En effet, nous avons aménagé l'espace actuel afin d'y absorber les employés occupant les nouveaux postes créés au fil des années. Somme toute, en réduisant de 11 % les coûts de son loyer durant la période 2013-2023 et en réduisant les coûts d'occupation par employé, l'ACEP réalise une excellente affaire en demeurant dans ses locaux actuels. Lorsque les conditions budgétaires seront meilleures, il restera des travaux d'aménagement mineurs à compléter pour assurer une utilisation optimale de l'espace occupé.

Le CEN a donc reçu les recommandations du comité des locaux, puis a examiné un certain nombre de possibilités afin de déterminer si les recommandations étaient au mieux des intérêts de l'Association. En partie, son raisonnement a été le suivant :

C'est une bonne affaire

En examinant le nouveau bail, on se rend compte rapidement que de nombreux efforts ont été consacrés à sa négociation. L'ACEP a réussi à obtenir des concessions considérables du propriétaire. Pendant les dix années de la durée du bail, l'ACEP paiera moins chaque année que le loyer actuel. Les locaux ont été réaffectés et, dans une moindre mesure, modifiés. Grâce à la transmission électronique de l'information, à l'utilisation optimale de l'espace secondaire et aux nombreux autres changements apportés au mode de fonctionnement du Bureau national de l'ACEP, l'organisme a pu éviter la location d'espace supplémentaire. Des plans ont été dressés pour veiller à ce que l'ACEP puisse fonctionner efficacement avec la superficie actuelle, sans expansion, peu importe l'augmentation des services demandés par les membres pendant les dix prochaines années.

Déménager à l'extérieur du centre-ville accroîtrait de beaucoup les coûts pour l'Association à l'égard aussi bien de la durée des déplacements que de leurs coûts.

Pourquoi le centre-ville?

Les frais de déplacement les membres sont souvent réticents à l'idée de rencontrer un agent des relations de travail sur leurs lieux de travail. Ils aiment mieux la discrétion d'un endroit extérieur. Les rencontres ont souvent lieu le midi, avant la journée de travail ou encore après les



heures de travail, et les membres ont peu de temps disponible. Il importe que les membres puissent accéder au Bureau national rapidement et sans difficulté. Or, l'emplacement central du Bureau national offre un accès direct à 80 % environ des membres de l'ACEP en moins de 15 minutes pour la plupart d'entre eux. Il est à distance de marche pour les membres de plusieurs ministères. Bien sûr, l'emplacement central du Bureau national au centre-ville d'Ottawa augmente la valeur de l'immeuble de location. Par contre, cela permet de réduire les frais de déplacement. Tous les jours ou presque, des employés de l'ACEP, en particulier les agents des relations de travail, les négociateurs et le président de l'ACEP, ont à se déplacer au centre-ville et à proximité. Déménager à l'extérieur du centre-ville accroîtrait de beaucoup les coûts pour l'Association à l'égard aussi bien de la durée des déplacements que de leurs coûts. Selon les estimations, la durée supplémentaire des déplacements obligerait l'ACEP à embaucher des employés additionnels simplement pour maintenir le niveau de disponibilité des agents du Bureau national auprès des membres.

L'accessibilité Le Bureau national de l'ACEP est physiquement accessible à tous les membres de la région de la capitale nationale. L'ACEP compte fortement sur la contribution de ses très nombreux membres bénévoles. Ces membres passent de nombreuses heures au Bureau national de l'ACEP au cours et en dehors des heures de travail normales. L'emplacement central leur permet un accès facile par transport en commun ou taxi. L'ACEP dépend de ses bénévoles et a tenu compte de ce facteur au moment de décider de son emplacement. S'il devient de plus en plus difficile pour les bénévoles de participer aux réunions des comités, il deviendra de plus en plus difficile pour l'ACEP de trouver des bénévoles. En plus, il importait de veiller à ce que l'emplacement du Bureau national fût gage de sécurité pour ses occupants. En effet, de nombreuses réunions de comités ont lieu après les heures de travail, et l'ACEP est responsable de la sécurité des membres qui travaillent dans les comités.