

**« Gestion de l'actif immobilier (séance 4) » ; formation continue présentée par l'IDU Québec**

**Montréal, le 15 avril 2009** – Dans le cadre de la série *Gestion de l'actif immobilier*, la quatrième séance avait aujourd'hui lieu au Mount Stephen Club du centre-ville. Cette formation continue, offerte par l'Institut de Développement Urbain du Québec, présentait cette fois un volet portant sur la gestion des risques liée à l'industrie de l'immobilier. Mme Catherine Chevalier, Vice-présidente Finance et administration, chez Maestro, était pour l'occasion invitée à titre d'animatrice de la séance et fut assistée de deux conférenciers venus discuter des options existantes pour les entreprises à la recherche d'un peu de tranquillité d'esprit.

Cumulant plus de dix ans d'expérience dans le domaine de l'immobilier, Mme Chevalier était toute désignée pour l'animation de la session d'aujourd'hui. « La gestion des risques, est-ce vraiment une option? » voilà la première question que celle-ci s'est posée au début de la présentation. Elle fait partie des nombreuses interrogations soulevées par quiconque œuvre dans un milieu plein de rebondissements comme celui de l'immobilier. Elle poursuit en expliquant qu'une gestion des risques efficace repose sur une bonne structuration et une vision claire et réaliste de sa situation. « Un bon processus de gestion de risques est une des meilleures pratiques en matière de gouvernance », enchaine Mme Chevalier. Nos deux conférenciers ont bien voulu révéler les étapes à franchir ainsi que les chemins à éviter. Voici donc une vue d'ensemble des points abordés lors de cette session.

*Pourquoi, et comment?*

Gérer ses risques signifie plusieurs tâches dont savoir les déceler, les connaître, les anticiper, les minimiser et mène ultimement à une meilleure gestion de son entreprise. Notre premier conférencier, M. Brian Philbin, est associé chez Intéris dont l'une des forces est le service de gestion de risques. Ayant lui-même travaillé à la réalisation de nombreux mandats dont celui de la firme Maestro, il peut maintenant établir la gestion de risques comme un processus en quatre étapes bien distinctes. Il faut tout d'abord établir le cadre, c'est-à-dire l'objectif recherché via cette gestion, et ensuite comprendre les risques par identification et analyse. Puis, vient le moment de répondre à ces risques déterminés, soit en les acceptant ou en les contrant. Enfin, il est primordial de faire le suivi de leur évolution. « L'objectif principal de la gestion de risques n'est pas de mettre les freins sur votre développement, mais de prendre de meilleures décisions », mentionne-t-il. Si vous n'avez pas toutes les pièces du casse-tête, vous n'arriverez jamais à obtenir une image globale!

## *Les avantages*

Mme Chevalier a cru bon de souligner les avantages de recourir à ce type de service afin d'améliorer la situation de notre entreprise, tant à court qu'à long terme. On peut donc compter l'amélioration du processus de prise de décision directement lié aux conséquences possibles, rehausse le niveau de gouvernance, augmente les chances d'atteindre les objectifs de réalisation établis par l'entreprise et permet la proactivité plutôt que la rétroactivité. Évidemment, ce ne sont là que quelques-uns des nombreux avantages reliés à cette décision. Il faut considérer les risques comme partie intégrante et normale de nos vies. C'est donc dire qu'il faut cesser de les craindre ou de fermer les yeux, d'agir activement en leur présence et surtout de bien les évaluer.

Quant à Mme Julie Chapdelaine, Chef, Gestion des risques et assurances chez Ivanhoé Cambridge, elle confirme que cette discipline semble être très à la mode depuis quelques années, mais que la gestion des risques comportant un volet assurances est présente depuis plus de cinquante ans au Québec. Elle explique que lorsque la décision d'évaluer la situation de l'entreprise s'est présentée, ils ont d'abord réalisé le profil de risques. Ils ont ensuite passé pour toutes les mêmes étapes, comme l'a fait Maestro, afin de tirer des conclusions justes et réalistes. Comme le groupe Ivanhoé Cambridge compte plus de 80 propriétés au Canada et plusieurs à l'international, ils se devaient d'assurer la sécurité de leurs actifs. En tant que gestionnaire de risques, il faut savoir bien évaluer son client, sa philosophie et ses attentes. Tous ses aspects doivent nécessairement être abordés avant d'entamer tout processus. Dans leur cas, ils ont appris à considérer plus sérieusement les risques de type environnementaux (ex. : sinistres de type séisme ou tempête tropicale) ou encore les spécificités des immeubles en location (tant pour les propriétés locales qu'internationales) et les responsabilités y étant rattachées. Votre gestionnaire pour vous aider à envisager des points auxquels vous n'auriez pas pensé.

Pour conclure, Mme Chevalier a tenu à rappeler que la gestion de risques est un outil précieux que nous nous devons d'entretenir. Comme la terre tourne et que les risques sont eux aussi en perpétuelle évolution, Maestro a choisi de mettre annuellement à jour la liste de ses propres risques. Puisqu'ils peuvent avoir toute confiance en l'équipe d'Intéris, ceci leur permet d'être un peu plus détachés de leur situation et d'en avoir une meilleure perspective. Ils répètent aussi tous les trois ans l'exercice complet d'identification, ce qui leur permet de s'assurer une compréhension plus complète de leur situation. « Il faut être à l'affût de ce qui se passe », a-t-elle ajouté.

Tous nos remerciements aux conférenciers ayant partagé avec nous leur expertise et ont ainsi contribué à faire de cette quatrième séance un succès : M. Brian Philbin, associé chez Intéris; Mme Julie Chapdelaine, chef à la gestion des risques et assurances, Ivanhoé Cambridge; ainsi que notre animatrice Mme Catherine Chevalier, vice-présidente finance et administration chez Maestro.

*IDU Québec compte plus de 20 ans d'expérience et est fier de pouvoir offrir une programmation de formation basée sur l'actualité de l'immobilier. Cette quatrième présentation portant sur la gestion de l'actif immobilier fait partie d'une série de cinq séances ayant pour but d'offrir à ses membres l'accès à des ressources informatives. L'Institut de Développement Urbain du Québec offre aussi de nombreuses sessions sur une base régulière aux acteurs de l'immobilier et nous vous invitons à visiter le site web pour obtenir plus de détails.*

Pour plus d'information, veuillez contacter :

**Catherine Thibault**

Coordonnatrice des événements  
et du marketing

**Institut de développement urbain du Québec**

**Tél.: 514-866-3625, poste 21**

**Fax: 514-866-0166**

**1010, de la Gauchetière Ouest, suite 2115**

**Montréal (Québec) H3B 2N2**

**[www.iduquebec.com](http://www.iduquebec.com)**