

« Gestion de l'actif immobilier (séance 5) »; formation continue présentée par l'IDU Québec

Montréal, le 6 mai 2009 : C'est au Mount Stephen Club du centre-ville que l'Institut de développement urbain du Québec tenait aujourd'hui sa cinquième et dernière séance portant sur la gestion des actifs immobiliers. Trois conférenciers étaient invités à partager leur expertise lors de ce volet intitulé « développement municipal : urbanisme, fiscalité et développement économique ». M. Sylvain Thériault, de chez Verreault inc., était pour l'occasion invité à titre d'animateur et a assisté les conférenciers venus discuter des rouages de la réalisation de projets immobiliers.

Après plus de 20 ans dans le domaine du bâtiment, M. Thériault était tout désigné à animer cette présentation, qui se voulait très conviviale malgré son horaire très chargé. Les conférenciers invités aujourd'hui cumulent de nombreuses années d'expérience et ont bien voulu partager avec nous leurs connaissances et spécialités. Voici une vue d'ensemble de cette dernière séance de la formation continue.

Des ressources à notre portée

« En quoi les consultations publiques sont-elles utiles? » pose d'abord Mme Louise Roy, présidente de l'Office de la consultation publique de Montréal (OCPM). Il faut d'abord savoir que l'Office a pour mandat de recueillir tous les propos émis et les préoccupations relatives aux projets d'urbanisme et d'aménagement du territoire de la ville de Montréal. Il se doit donc d'être à l'écoute et observateur des projets en cours de réalisation, tant pour le promoteur et son projet que pour le citoyen. « On se définit comme un organisme indépendant et neutre » tient-elle à souligner.

Les services de consultation permettent au promoteur d'établir de bons climats dans l'environnement de son projet, en plus d'assurer certaines cohésions avec celui-ci. En d'autres mots, il permet de démontrer les valeurs communes que partagent les deux parties. Cependant, le promoteur doit fournir avec le plus de transparence possible toute information jugée pertinente lors de la consultation. Elle ajoute qu'en ces temps d'incertitude, les gens font preuve de beaucoup de crainte, et qu'il est donc important de créer et d'entretenir des ressources qui leur permettront de reprendre confiance à nouveau.

À titre d'animateur, M. Thériault a cru bon de questionner les conférenciers quant à l'importance des médias dans les négociations. Ont-ils leur place? Oui, selon Mme Roy, qui les considère comme des diffuseurs d'informations. Qu'ils soient bien ou mal intentionnés, il faut simplement apprendre à travailler avec eux et s'assurer qu'ils diffusent correctement l'information. « Un conseil à donner à tout le monde, partout : c'est la transparence. Et ensuite d'apprendre à vivre avec les critiques... » ajoute M. Yaccarini.

La requalification urbaine

Le projet de la Société de développement Angus (SDA) est un bel exemple du savoir-faire de chez nous. Choisir un projet, aussi incroyable soit-il, et ensuite voir à la possibilité de sa réalisation à travers l'immobilier. M. Christian Yaccarini, la Société de développement Angus, explique de quelle façon leur expertise de requalification urbaine est mise à l'œuvre dans le projet de la rue St-Laurent. Auparavant très populaire pour ses attraits tant au niveau culturel que gastronomique, l'avenue est aujourd'hui beaucoup moins achalandée qu'elle ne l'a déjà été. Ils se sont donc donné comme objectif de « redonner le boulevard Saint-Laurent aux montréalais ». Plusieurs requalifications actuellement en cours forment ce projet, dont le 222 Sainte-Catherine qui devrait être reconverti en édifice à vocation culturelle. La SDA se plaît à imaginer des concepts allant au-delà des structures et qui envoient un « signal de renouveau à travers l'architecture ». Pourquoi s'en tenir à ce que l'on connaît lorsque l'on peut explorer de nouvelles options? Il s'agit là d'une belle initiative pleine de promesses.

Un autre projet en cours est situé dans un quartier ayant subi les conséquences d'un grand laisser-aller : celui que l'on nomme l'aire de protection du Monument National (situé sur la rue Clark). Avec un locataire potentiel réputé comme Hydro-Québec, intéressé par 300,000 pieds carrés, il y a fort à parier que cela rendra possible la requalification de tout le secteur avoisinant. « Une rue destination, (...) qui va attirer la population montréalaise », souligne M. Yaccarini. Enfin, un troisième projet au stade de l'élaboration est le métro Saint-Laurent. Abandonné depuis de

nombreuses années, on cherche aussi à le reconvertir en édifice à vocation culturelle. Il pourrait s'agir d'une salle de spectacles, ou encore d'une salle de danses : de nombreuses possibilités se présentent aux visionnaires de la société. La ville pourrait se laisser tenter par une vraie métamorphose beauté! Les projets proposés par la SDA ne font évidemment pas l'affaire de tous, mais ils se disent prêts à discuter et à aller en consultations.

L'adoption de la loi 22

Spécifique à la ville de Montréal, la loi 22 a été instaurée en juin dernier afin de modifier certaines législations existantes. De façon réaliste Me L'Allier, de la firme Langlois Kronström Desjardins, la résume comme un faux pouvoir général de taxation ayant un pouvoir d'influence sur la fiscalité de la ville. On a longtemps considéré plusieurs options pour contrer les effets du déficit, et ce, sans trop de succès. Malheureusement, toutes les requalifications imaginables ne peuvent à elles seules régler tous les problèmes reliés au développement municipal. « Les villes ne sont pas associées à leurs succès, à leurs projets », déplore Me L'Allier. En effet, elles ne retirent pas les bénéfices du succès d'un nouveau restaurant ou encore de la galerie d'à côté, et les taxes vont tout de même aux autorités. Il faut donc concevoir d'autres options via des projets plus censés, davantage adaptés à nos besoins tel le transport en commun dans le but d'augmenter les apports de revenus.

L'une de ses propositions touche la taxation des stationnements publics, qui consiste à rentabiliser des espaces existants en imposant des frais aux utilisateurs. Ils peuvent être érigés sur des terrains vacants, des stationnements intérieurs ou d'affaires déjà existantes. Un procédé tout simple qui a déjà fait ses preuves et qui permet de « recycler » des espaces tout en faisant rouler l'économie. Les commentaires des propriétaires de centres commerciaux ayant testé le principe sont tous du même avis : 1 utilisateur sur 4 entrera pour y faire des achats. On peut donc dire que la rentabilisation s'effectue très rapidement. Une idée qui vaut la peine d'être poussée un peu plus loin.

Pour conclure, nous tenons à remercier les conférenciers pour leur participation à la séance d'aujourd'hui, laquelle n'aurait pas été possible sans leur collaboration : Mme Louise Roy, présidente de l'Office de la consultation publique de Montréal; Me Jean-Paul L'Allier, avocat et conseiller stratégique chez Langlois Kronström Desjardins; M. Christian Yaccarini, président-directeur général chez Société de développement Angus ainsi que notre animateur Sylvain Thériault, vice-président au développement des affaires chez Verreault inc.

Porte-parole de l'industrie immobilière commerciale au Québec, IDU Québec est un organisme indépendant avec comme bagage plus de 20 ans d'expérience dans le domaine de l'immobilier. À titre d'indicateur et d'analyste, il veille à tenir ses membres informés de la situation de leur milieu, en plus de favoriser le développement économique du secteur immobilier. Restez à l'affût pour les prochaines formations!

Pour plus de renseignements, 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