



INSTITUT  
DE DÉVELOPPEMENT  
URBAIN DU QUÉBEC

## « Gestion de l'actif immobilier (séance 2) » ; formation continue présentée par l'IDU Québec

Montréal, le 24 février 2010 – C'est au Mount Stephen Club qu'avait lieu la deuxième séance de la série Gestion de l'actif immobilier. Présentée par l'Institut du développement urbain du Québec, la conférence d'aujourd'hui portait sur **les projets de développement sous une perspective municipale**. En plus d'avoir pour but d'informer les développeurs sur les mesures et attentes des villes face à leur projet, la formation vise aussi à les diriger dans leurs démarches de conception et de présentation de celui-ci. **Me Sébastien Thomas** de chez Stikeman Elliott, ainsi que **M. Christian Lalonde**, de la Ville de Montréal, étaient pour l'occasion présents à titre de conférenciers invités.

« Dans un contexte de développement immobilier, l'un des aspects les plus importants est de s'assurer que les visions concordent » explique Me Sébastien Thomas, avocat de la firme Stikeman Elliott. Il souligne que la communication doit être présente entre les deux partis, soit le développeur et les autorités municipales, afin d'en assurer sa réussite. Voici un aperçu des sujets abordés lors de cette seconde séance de formation.

### Le rôle de la ville dans les projets de grande envergure

Il y a actuellement plusieurs projets privés en cours que l'on considère comme étant de grande envergure, et il y a fort à apprendre de ceux-ci. « Outre le fait que ces projets soient de très grande envergure, et qu'ils aient une complexité exceptionnelle, la ville considère aussi l'impact du projet sur le milieu » débute M. Christian Lalonde, architecte et urbaniste à la ville de Montréal. Spécialisé dans la gestion et le service de mise en valeur du territoire et du patrimoine, ce chef de projets est une ressource toute indiquée pour la présentation d'aujourd'hui.

La ville a de nombreux critères à remplir dans sa participation à des projets de taille. Elle crée d'abord une équipe adaptée aux besoins du projet en cours, ce qui lui permet de s'assurer que tous les aidants requis soient présents. Elle doit ensuite s'assurer que le processus soit clair et bien compris des promoteurs, en plus de veiller au respect de ses échéanciers et de ses budgets. On considère également les retombées économiques liées à ce projet, en plus de la création d'infrastructures avoisinantes qu'entraînera le développement. Le dit projet doit aussi comporter une solidité financière, en plus d'assurer une récupération dans un délai maximal de dix ans. Dans la mesure où elle le peut, la ville contribue au projet en lui apportant un soutien financier. Évidemment tous les aspects du projet doivent être évalués, menant le promoteur de l'approbation à l'étude de faisabilité, jusqu'à l'étape finale qu'est la réalisation. Une fois à cette étape, plusieurs mesures sont mises en place afin que tout un chacun soit à son poste, ce qui assure un meilleur rendement.

L'un des projets de taille auquel la ville a prit part en est un du type de développement durable. Deux mille logements seront bientôt créés à Montréal, « dont 20% de logements sociaux, et 10% de logements abordables » souligne M. Lalonde. Le projet, dit mixte, abritera tant des entreprises que des résidences, assurant une originalité certaine au projet. Le tout permettra à la ville d'atteindre plusieurs des objectifs qu'elle s'est fixés. « Au-delà de la nature du projet de type développement durable, il y a certaines exigences de la ville (...) sur le transport, le patrimoine, l'archéologie, la cession des terrains à des fins de parcs » ajoute-t-il, soulignant aussi une participation au réseau pour la préservation et la création d'emplois locaux.



D'un point de vue légal...

Suite aux explications de M. Lalonde, Me Sébastien Thomas a tenu à profiter de l'occasion pour compléter la présentation avec quelques précisions sur l'aspect légal d'un projet. Ses connaissances de la réglementation municipale et sa participation à de nombreux projets immobiliers d'envergure en font une référence fiable et expérimentée, et lui permettent d'accompagner les développeurs dans leur cheminement. Il a donc présenté les trois points à surveiller lors de la mise en place de structures :

- Les contrôles de sites : « Il n'y a pas que l'acquisition des terrains qui représente une solution ». En effet la mise en place de promesses d'achat permet de sécuriser des terrains dans l'attente de la réponse des municipalités. Faites toutefois attention aux hausses de prix qui pourraient survenir en cas de grande demande pour un lot donné, ainsi qu'aux expropriations qui doivent être faites dans les règles. Celles-ci s'obtiennent de la municipalité et dans certaines situations, « lorsque le promoteur détient les deux tiers du site, il est possible pour la ville d'exproprier au profit du développeur » explique Me Thomas. Il faut cependant noter que le promoteur doit contrôler les sites soit par propriété ou par le biais de promesses d'achat, une option qui peut s'avérer fort avantageuse.
- Les ententes sur les travaux municipaux : Ses expériences personnelles lui permettent d'affirmer qu'il est depuis quelques temps à la mode ici à Montréal de demander au promoteur d'assurer l'ensemble des travaux. « Lorsque l'on est développeur, c'est souvent la meilleure façon de faire pour nous » ajoute Me Thomas. Cette façon de faire permet à la fois de contrôler coûts et délais, qui peuvent grandement influencer la réalisation de notre projet. Suffit de mettre en place des ententes contractuelles qui définissent qui exécute les travaux et à quel prix.
- Les protocoles d'ententes, ou accords de développement : « Comme tout autre contrat, tout se négocie » souligne l'avocat. C'est donc dire qu'il est primordial d'établir des relations de confiance et d'entente entre la ville et les promoteurs, quoique vous ne soyez pas tenu de les prévoir. Il s'explique : « ce sont des politiques, et lorsque vous insérez ces éléments à vos ententes, vous bonifiez votre projet ». Et poursuit en ajoutant que « c'est une relation contractuelle (...) on permet à la ville de trouver son compte dans notre projet en même temps que nous ».

Pour conclure, à la lumière des informations dévoilées aujourd'hui, il est possible d'affirmer qu'une collaboration entre la ville et les promoteurs se doit d'être basée sur la confiance et la communication. Évidemment, vous avez déjà beaucoup à penser en tant que promoteur, mais vous devez vous garder de la souplesse dans votre projet. Comme l'a si bien dit M. Lalonde, la ville propose un « partenariat privé-public » où la ville s'associe avec le promoteur. Tout au long de votre projet, elle sera présente à vos côtés et vous permettra de vous réaliser en toute conformité.

Nous tenons à remercier les conférenciers ayant participé à cette séance : Me Sébastien Thomas, avocat de la firme Stikeman Elliott et M. Christian Lalonde, architecte et urbaniste à la Ville de Montréal.

Au sujet de l'IDU Québec

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. En plus de tenir ses membres informés des plus récentes analyses du marché, il a aussi comme mission de partager ses connaissances avec la communauté et les réseaux établis de gens œuvrant dans le secteur.

Pour de plus amples renseignements, veuillez contacter Monsieur Raymond C. Bouchard, Président, Directeur général de l'Institut de développement urbain du Québec 514- 866- 3625 ext. 24 [www.iduquebec.com](http://www.iduquebec.com)