

# COMMUNIQUÉ

## « Développement immobilier : les facteurs de réussite » ; une présentation de l'Institut de Développement Urbain du Québec (IDU Québec)

Montréal, le 13 novembre 2009, mettre la date du jour de l'envoi – L'Institut de développement urbain du Québec présentait, le 10 novembre dernier, au Mount Stephen Club son troisième colloque annuel ayant pour sujet les facteurs de réussite propres au développement immobilier, en plus de souligner les aspects juridiques à surveiller afin d'augmenter ses chances de réussite. Étaient présents pour l'occasion Me Michel Poirier et Me Marie-Claude Bellemare, tous deux de la firme Heenan Blaikie, ainsi que Me Mario Caron et Me Miguel F. Manzano, de la firme Ogilvy Renault. Ceux-ci ont tour à tour discuté des points importants reliés au développement d'un projet et ont su expliquer avec simplicité certains des sujets les plus complexes. M. Serge Paquette et Mme Nicole Delorme, du cabinet de relations publiques NATIONAL, étaient aussi présents à titre d'invités d'honneur. Voici un aperçu des points soulevés lors de ce colloque dynamique et informateur.

### Développement immobilier : quelques erreurs coûteuses à éviter

« Je vais tenter de faire un palmarès de gaffes à ne pas commettre, parce qu'elles sont généralement coûteuses » commence Me Michel Poirier. Spécialiste en droits de l'aménagement du territoire et en droits de l'environnement, son expérience en enseignement et ses connaissances du milieu lui permettent de jeter un œil objectif sur la situation et d'une façon avisée. Il suggère fortement d'être au courant de la votre situation réelle avant d'entreprendre toute démarche. Voici quelques-unes des mises en garde mentionnées lors de sa présentation :

- Effectuer des transactions de propriétés de sources fiables et bien établies;
- Toujours examiner la situation réglementaire propre à son projet avant d'entreprendre toute démarche;
- Dans le cas de terrains particuliers (ex. : milieux humides, espaces verts) arriver préparé et en connaissance de son dossier lors de la demande;
- Lors de l'acquisition de bâtiments transformés ou recyclés, toujours vérifier les titres de propriété du bâtiment et de son terrain. Omettre ce détail pourrait vous mettre dans l'obligation de payer des impôts fonciers à la place du propriétaire actuel. « Essayez de faire en sorte de déterminer de façon réaliste le moment de mise en œuvre du projet, et retardez le transfert de propriété »;
- L'acquisition d'immeubles au zonage jugé controversé doit se faire en connaissance des modifications d'ordre urbanisme en tout temps, qu'elle ait lieu avant ou après l'achat de la propriété;

« Vous devez tout planifier à l'avance. Tout l'argent que vous dépenserez en utilisant vos employés et vos consultants pour planifier à l'avance est de l'argent bien investi » conclut Me Poirier. On peut donc dire que la règle générale consiste à ne rien tenir pour acquis et à savoir anticiper. Ces mises en garde devraient permettre d'éviter de nombreux problèmes et d'éviter des corrections qui pourraient être très coûteuses dans l'absence de consultation préalablement à l'achat d'une propriété, par exemple.

### **Fiscalité municipale : développements importants vers la diversification des sources de revenus des municipalités**

« Ça prend une ville centre forte pour avoir une économie centre forte » de dire Me Mario Caron, avocat chez Ogilvy Renault. Deux projets de loi récemment adoptés, soit 28 et 45, figurent aujourd'hui à son plan de travail. « Aucunes nouvelles taxes n'ont été adoptées en vertu de ces lois » note-t-il, ajoutant qu' « il est intéressant de constater qu'ici, à Montréal, 75% des revenus de la ville découlent de la taxe foncière ». Il s'agit donc d'une grande source de revenus dont la ville est dépendante et à laquelle il serait impératif de trouver des alternatives. On remarque que selon leurs besoins, diverses villes ont trouvé une façon de répondre à leurs besoins monétaire en instaurant des tarifs (en Ontario, majoritairement), la taxe de vente ou encore l'impôt sur le revenu. La méthode de tarification, par le biais de l'instauration de postes de péage, par exemple, a déjà fait ses preuves à l'international. Vous avez peut-être entendu parler de cette nouvelle possibilité au courant de la dernière année, car les postes de péage et les tarifs de stationnement font l'objet de discussions sérieuses depuis un moment déjà. Elle comporte de nombreux avantages, dont l'assurance d'un revenu régulier, de mettre le contribuable au service de la ville et « la possibilité de diminuer le fardeau de la taxe foncière » souligne Me Caron. Elle a cependant pour désavantage de devoir être liée à un service particulier.

Une nouvelle option, soit le projet de loi 45 constitue la redevance, fait actuellement beaucoup jaser. « La ville peut exiger sur son territoire toute redevance pour contribuer au financement d'un régime de réglementation relevant de l'une de ses compétences » cite Me Caron, dont l'information est tirée du communiqué publié. Voici quelques caractéristiques de la redevance, telles que citées par Me Caron :

- Elle peut être enclenchée à tout moment;
- Elle ne doit pas nécessairement faire partie d'un budget;
- Elle peut être définie comme règlement mais sans tout le « formalisme » qui y est généralement rattaché;
- Elle ne requiert pas de consultations publiques;
- Contrairement au tarif général, elle n'est pas limitée aux coûts de financement.

« La redevance n'est pas une taxe » avise-t-il. En résumé, il est possible de dénoter trois sources distinctes de financement soit la taxe foncière, la loi 22 ainsi que les redevances municipales. Me Caron termine en ajoutant que l'avenir s'annonce très prometteur pour 2010 puisque les discussions sont enclenchées et que de nombreuses possibilités s'offrent à la ville en matière de fonds.

### **Récents développements en droit de l'environnement : quels impacts pour les projets immobiliers ?**

De nombreuses lois ont été modifiées ou créées en matière d'environnement au cours des dernières années, et il va de soi que nous devons en connaître les conditions afin d'exercer correctement nos activités. Me Marie-Claude Bellemare, spécialiste des questions de droits publics en environnement et énergie, est avocate chez Heenan Blaikie. « Il faut prévoir la dynamique au niveau de notre gestion si notre projet implique un terrain contaminé : les autorisations gouvernementales requises et les délais qui peuvent en découler » explique Me Bellemare. En effet, cela vaut pour la majorité des projets impliquant une situation environnementale particulière. Quant aux milieux humides, dans le cadre de travaux il faudra demander une autorisation (en vertu de la loi sur la qualité de l'environnement) équivalente à la superficie du terrain et de sa valeur écologique, ceci étant la première étape d'un long processus d'analyse. « Fort possiblement, avant même que la compensation entre en ligne de compte, le ministère va essayer de pousser pour une modification ou une adaptation du projet afin d'éviter la destruction des milieux humides » prend-elle la peine de souligner. Les troubles de voisinage sont aussi un autre sujet complexe dont les lois ont récemment été modifiées, majoritairement en raison de l'implantation d'un exploitant près d'une zone résidentielle (ou l'inverse). L'usage et le comportement des parties entrent donc en ligne de compte dans la résolution de l'inconvénient et il est donc primordial de s'informer avant d'entreprendre tout travaux, peu importe la zone.

### **Les recherches hors-titres : une nécessité plutôt qu'un luxe**

« Les recherches hors-titres sont un moyen d'obtenir des renseignements sur un vendeur, ou une propriété, qui ne sont pas disponibles aux registres fonciers », définit M. Miguel F. Manzano, avocat chez Ogilvy Renault. Aujourd'hui, suite à un simple processus d'autorisation, les recherches dans les registres fonciers permettent d'obtenir les informations d'un dossier en moins de trente jours. Il existe de nombreux avantages à cette recherche : cela permet entre autres de connaître la situation du vendeur et les détails exacts de la propriété, de l'information sur des litiges, des certificats de zonage et de propriété, ou encore des détails sur la construction ou de possibles infractions. Bref, des renseignements autrefois accessibles qu'aux experts sont aujourd'hui disponibles via les ministères par votre avocat ou encore par vous-même. Quoiqu'il y ait certaines restrictions, les divers ministères, les organismes publiques, la CSST, le RDPRM (Registre des droits personnels et réels immobiliers) et Hydro-Québec peuvent vous fournir de précieuses informations qui pourraient influencer votre transaction.

### **La communication : un outil essentiel pour le succès d'un projet immobilier**

Tout projet, peu importe son envergure, peut bénéficier de la couverture médiatique : « les grands projets immobiliers sont définitivement dans l'œil des médias » débute Mme Nicole Delorme, associée chez NATIONAL. En effet, ils peuvent tant être bénéfiques que néfastes pour notre image, certains projets étant malmenés de tous côtés par les citoyens, députés et groupes sociaux reliés à l'opposition. M. Serge Paquette, associé directeur du cabinet, explique que la faible présence des promoteurs dans la couverture d'un projet est le résultat du bon travail des groupes de pression, expliquant que ceux-ci sont bien organisés et qu'il s'agit de leur métier que de présenter des objections. Il ne faut donc pas les craindre, mais plutôt savoir les utiliser à son avantage. Selon lui, il ne faut pas hésiter à rencontrer les médias, bien au contraire, mais plutôt à être préparé une fois le moment de l'entrevue venue.

« Communiquer c'est donc prendre un risque, mais un risque calculé » souligne Mme Delorme. Il n'existe pas de solution magique pour bien réussir ses communications, mais il vaut la peine de se poser quelques questions avant de rédiger notre message. À qui s'adresse-t-il? Quelle impression veut-on laisser? Veut-on tout divulguer en même temps? Qui sera mandaté pour présenter l'information? En voilà quelques-unes. M. Paquette ajoute qu'être préparé, savoir quelles informations nous souhaitons transmettre, choisir le bon moment, consulter et connaître son public permettent d'être efficaces en communication. Peu importe que la communication se fasse de façon verbale, écrite ou électronique, toutes ces méthodes favoriseront une bonne transmission des données et permettront tant au communicateur qu'au spectateur d'être satisfait des informations reçues.

Pour conclure, tous s'entendent pour dire qu'il est primordial de consulter des professionnels et d'aller chercher le plus d'informations possible auprès de personnes qualifiées. Ceci vous évitera beaucoup de maux de tête et vous permettra de maximiser vos chances de réussite.



Me Miguel F. Manzano, de la firme Ogilvy Renault, M. Serge Paquette, associé directeur, Mme Nicole Delorme, associée au cabinet de relations publiques National, Me Mario M. Caron, de la firme Ogilvy Renault, Me Marie-Claude Bellemare, de la firme Heenan Blaikie, Mme Nicole Delorme, associée au cabinet de relations publiques National, Me Michel Poirier, de la firme Heenan Blaikie

En tant que porte-parole de l'industrie immobilière québécoise, l'IDU Québec a pour mission de favoriser le développement économique du secteur immobilier; de défendre les intérêts de ses membres; d'assurer des politiques efficaces; de maintenir de bonnes relations avec les membres, les instances gouvernementales et la communauté.

Pour de plus amples renseignements, veuillez contacter Monsieur Raymond Bouchard, Président et Directeur Général, IDU Québec, au 514 866-3625 Ext.:24 , [rbouchard@iduquebec.com](mailto:rbouchard@iduquebec.com)