

CAHIER
SPECIAL
PUBLISCOPIE

PUBLISCOPIE
SAMEDI 2 JUIN 1990

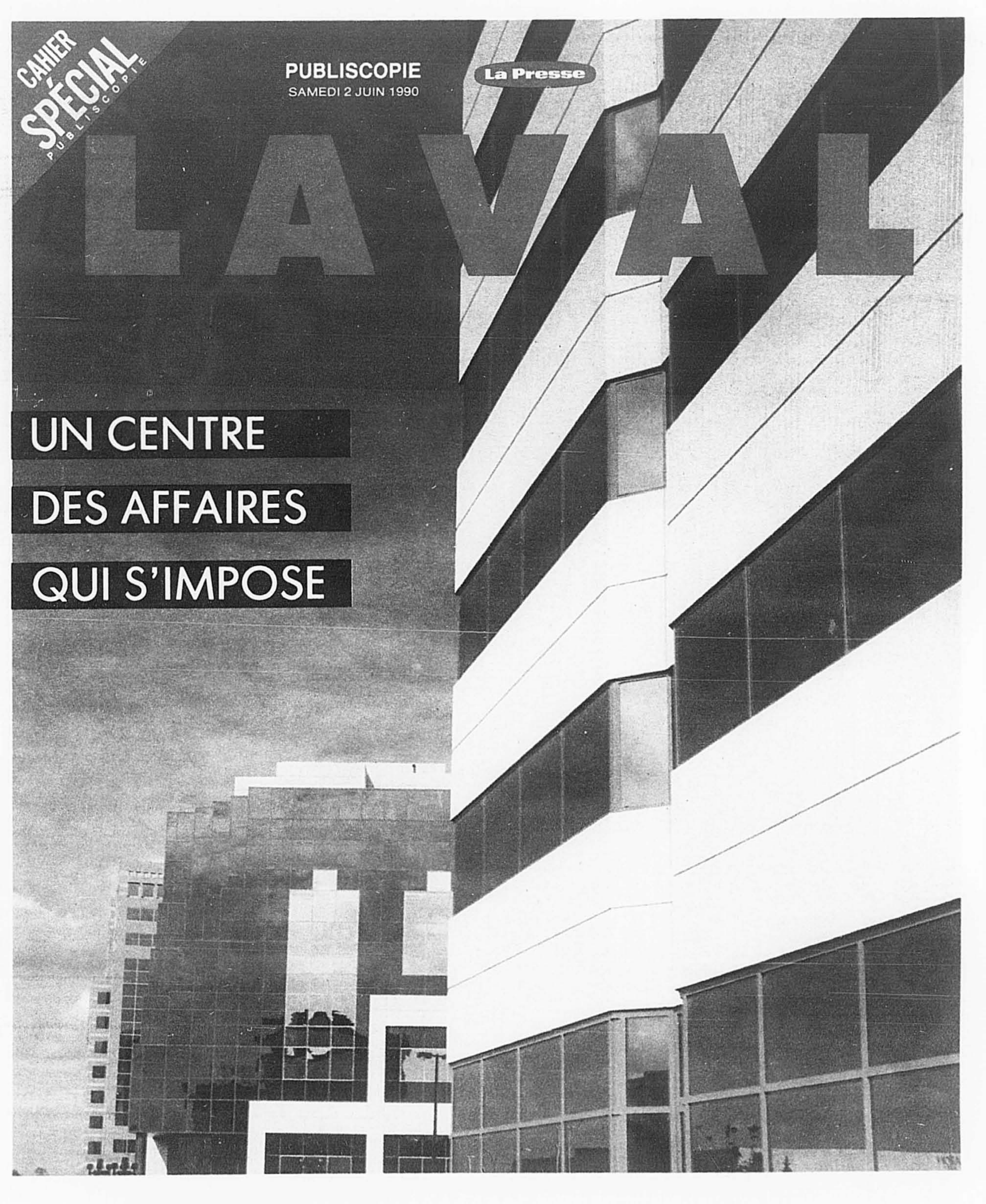
La Presse

LAWWALL

UN CENTRE

DES AFFAIRES

QUI S'IMPOSE



Industrie, commerce, services
professionnels et d'affaires

LAVAL, PÔLE D'ATTRACTION



Gilles Vaillancourt,
maire de Laval:
«L'administration
municipale assure un
leadership qui inspire
confiance et motive
les partenaires
économiques et
financiers.»



Robert Plante,
président de la
Corporation de
développement
économique de Laval
(Codél).

En août 1965, Laval naissait de la fusion de 14 municipalités. Vingt-cinq ans plus tard, cette ville qui est à la fois une M.R.C. (municipalité régionale de comté) et une région administrative s'est imposée comme le pôle de développement économique le plus actif de la périphérie de Montréal.

Sa situation géographique entre les deux aéroports internationaux et l'essor du réseau autoroutier ont favorisé le développement du secteur commercial, de l'industrie manufacturière, des édifices à bureaux et du tourisme d'affaires de Laval. Le dynamisme reconnu du milieu des affaires, la présence constante de l'administration municipale dans la promotion de ses atouts ont façonné cette ville résolument tournée vers l'avenir. Résultat de cette synergie: Laval connaît, ces dernières années, un boom économique sans précédent.

«L'administration municipale de Laval assure un leadership politique qui inspire confiance et motive les partenaires économiques et financiers, déclare le maire Gilles Vaillancourt. Nous croyons que cet engouement pour Laval est dû à notre philosophie d'aménagement, qui favorise une expansion contrôlée et de qualité, à la souplesse de la structure lavalloise qui permet d'accueillir et d'optimiser les investissements, et à notre préoccupation d'assurer la qualité de vie de la population.»

Un tout cohérent

Laval se présente comme un immense territoire de 245 kilomètres carrés dont les projets majeurs de développement sont soigneusement intégrés de manière

à former un tout cohérent et attractif. «Dans la définition de ses grandes orientations d'aménagement, poursuit M. Vaillancourt, Laval a misé sur des axes de développement qui favorisent la création d'un centre-ville où se concentrent graduellement une grande partie des activités économiques: commerce, services et marché des immeubles à bureaux de qualité.»

De l'autoroute des Laurentides, à la hauteur du boulevard Saint-Martin, on voit se dresser une dizaine de tours, points de repère visuels du carrefour stratégique de Laval, dont l'émergence avait été prévue dès le schéma d'aménagement de 1970.

Au fil des ans, la convergence de multiples facteurs a permis de transformer cette vision sur papier en réalité dynamique. «Le point de départ a été la construction des centres commerciaux Le Carrefour, Centre 2000 et Centre Laval, rappelle Robert Plante, président de la Corporation de développement économique de Laval (Codél). Ce développement commercial a étendu la zone d'influence de Laval du nord de l'île de Montréal jusqu'aux Basses-Laurentides, a entraîné la création de nombreux emplois locaux et l'accroissement rapide de la population lavalloise.»

Deuxième coup de fouet pour l'économie: Laval a grandement bénéficié du déplacement des activités des entreprises du cœur vers la périphérie, phénomène que l'on observe dans la plupart des grandes villes du continent nord-américain. «Des entreprises en expansion ne trouvant plus de terrains à prix abordables dans les centres urbains, explique M. Plante, se sont établies à Laval en raison de la proximité des voies d'accès, de la présence d'un bassin de main-d'œuvre et d'une bonne qualité de vie pour leurs employés. Cette effervescence, particulièrement dans l'entreprise manufacturière, s'est concentrée dans le parc industriel Centre, qui abrite aujourd'hui près de 1 000 entreprises fournissant plus de 20 000 emplois. Ce qui contribue à créer une structure industrielle équilibrée et diversifiée.»

Une autre tendance profite grandement à Laval: la décentralisation des opérations de nombre d'entreprises pour mieux desservir le nouveau marché régional qu'est devenu Laval. Par exemple, la Banque Royale a transféré son centre décisionnel de services aux entreprises du nord-ouest du Québec dans le centre-ville de Laval. Canadair y a, de

SPÉCIAL LAVAL

Hebdohec / La Presse
Responsable des cahiers spéciaux
Alain Brunet

Responsable de la rédaction
Manon Chevalier Communications
Textes: Jean-Marc Papineau
Photos: Pierre Charbonneau

Montage: Atelier La Presse
Impression: T.R. Offset

Hebdohec Inc.
7, rue Saint-Jacques
Montréal H2Y 1K9
Tél.: (514) 285-7319

PARTENAIRES DES LAVALLOIS



Édifice Trust Général
2525, boul. Daniel-Johnson
Laval (Québec) H7T 1S9

Avec cet édifice à bureaux au cœur de l'action, les Développements Natco ltée tiennent à perpétuer leur tradition déjà reconnue de gestion éclairée et d'initiative dynamique dans chacun des projets auxquels ils s'associent. Natco, c'est la gestion des bâtisseurs pour construire notre avenir.

Les Développements Natco ltée sont membres de Trustco Général. Ils en ont hérité cette fiabilité et cette solidité qui inspirent confiance à tant de gens.

Les Développements
NATCO

Membre du groupe



La gestion des bâtisseurs

LOCAUX À LOUER RENSEIGNEMENTS AU (514) 284-1315

À l'angle des boulevards Daniel-Johnson et Le Carrefour, les tours grimpent, changeant le paysage de Laval.



son côté, déménagé une partie de ses services informatiques.

Une grande vitalité

Une telle vitalité industrielle fait bouler de neige: apparaissent des entreprises de services connexes, comme des bureaux de comptables, des firmes d'assurances, de communication, de publicité, de marketing, de consultants divers, etc. Ces entreprises se devaient de trouver un toit dans des édifices à bureaux situés à proximité de leur clientèle d'affaires.

Sans tarder, des promoteurs immobiliers comblent ce besoin par des édifices à l'architecture avant-gardiste, de facture luxueuse, d'une dizaine d'étages en moyenne, de superficies variant de 20 000 à 150 000 pieds carrés. «De la sorte, souligne Luc Simard, économiste à la Codel, les petites et moyennes entreprises bénéficient d'un environnement prestigieux ordinairement réservé aux grands locataires.»

Dans les années 70, les édifices à bureaux lavallois sont érigés du côté est de l'autoroute des Laurentides, le long du boulevard Saint-Martin. La deuxième vague déferle cette fois du côté ouest, dans l'axe des boulevards Le Carrefour, Daniel-Johnson, et son prolongement plus au sud, sur le boulevard Chomedey. Bref, en plein coeur du centre-ville de Laval. À quelques minutes de la fébrilité des centres commerciaux et du parc industriel le plus actif de la province. Ainsi que de plusieurs hôtels et complexes de salles pour des congrès et des réunions d'affaires, des atouts qui alimentent le nouveau poumon économique de Laval tout en favorisant l'éclosion du tourisme d'affaires.

Jusqu'en 1985, le stock des immeubles à bureaux totalisait 1,2 million de pieds carrés. Cinq ans plus tard, il s'élève à 3,2 millions, soit une progression phénoménale de 166 p. cent! Au milieu de la décennie 80, on dénombrait 25

édifices à bureaux; aujourd'hui, plus du double, soit 51.

Essor économique

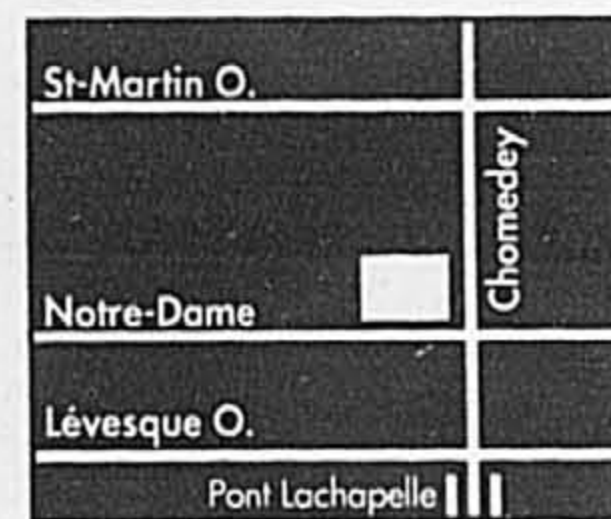
«C'est au lendemain de la récession économique de 1982 que Laval a véritablement pris son envol économique, précise le maire Gilles Vaillancourt. Et cet essor s'est considérablement accru ces cinq dernières années, alors que les investisseurs immo-

biliers ont injecté en moyenne 450 millions de dollars par année de ce côté-ci de la rivière des Prairies.»

Cette année, deux autres édifices sont en chantier: la seconde tour du Groupe Pétra et la première de la Place d'Arc. Sans compter le Palais de justice, dont la construction doit démarrer bientôt et qui aura un effet d'entraînement

majeur dans l'établissement de services connexes spécialisés en matières juridiques. Sans oublier le parc d'affaires du groupe Ivanhoe Inc., l'un des plus importants projets immobiliers de l'histoire de Laval, dont la réalisation s'échelonne sur 15 ans. Une étude de marché de la Société immobilière Devencore Ltée indiquait à l'automne 1989 que

- AFFAIRES
- TRANSPORT
- ACHALANDAGE
- À PROXIMITÉ DE VOTRE MARCHÉ
- STATIONNEMENT GRATUIT
- PAS D'EMBOUEILLAGE
- TAUX DE LOCATION À MOITIÉ PRIX DU CENTRE-VILLE DE MONTRÉAL
- UNE PRODUCTIVITÉ ACCRUE



LE 800 CHOMEDEY

Stratégiquement situé au centre-ville de Laval, une des villes les plus progressives du Québec, Le 800 Chomedey représente sans aucun doute un édifice à bureaux de premier choix afin de satisfaire aux exigences particulières de tout professionnel en affaires aujourd'hui. Étant intégré à un complexe multifonctionnel, Le 800 Chomedey vous offre une multitude de services dont ceux de la restauration à la portée de la main.

Appelez dès maintenant un de nos conseillers en location, il se fera un plaisir d'élaborer un plan d'aménagement correspondant à vos besoins en termes d'espace et budget. **682-1584 ▶ LE 800 CHOMEDEY, coin Notre-Dame et Chomedey, à la sortie du pont Lachapelle.**





Depuis 1986, vingt-six immeubles à bureaux d'importance ont été construits à Laval.

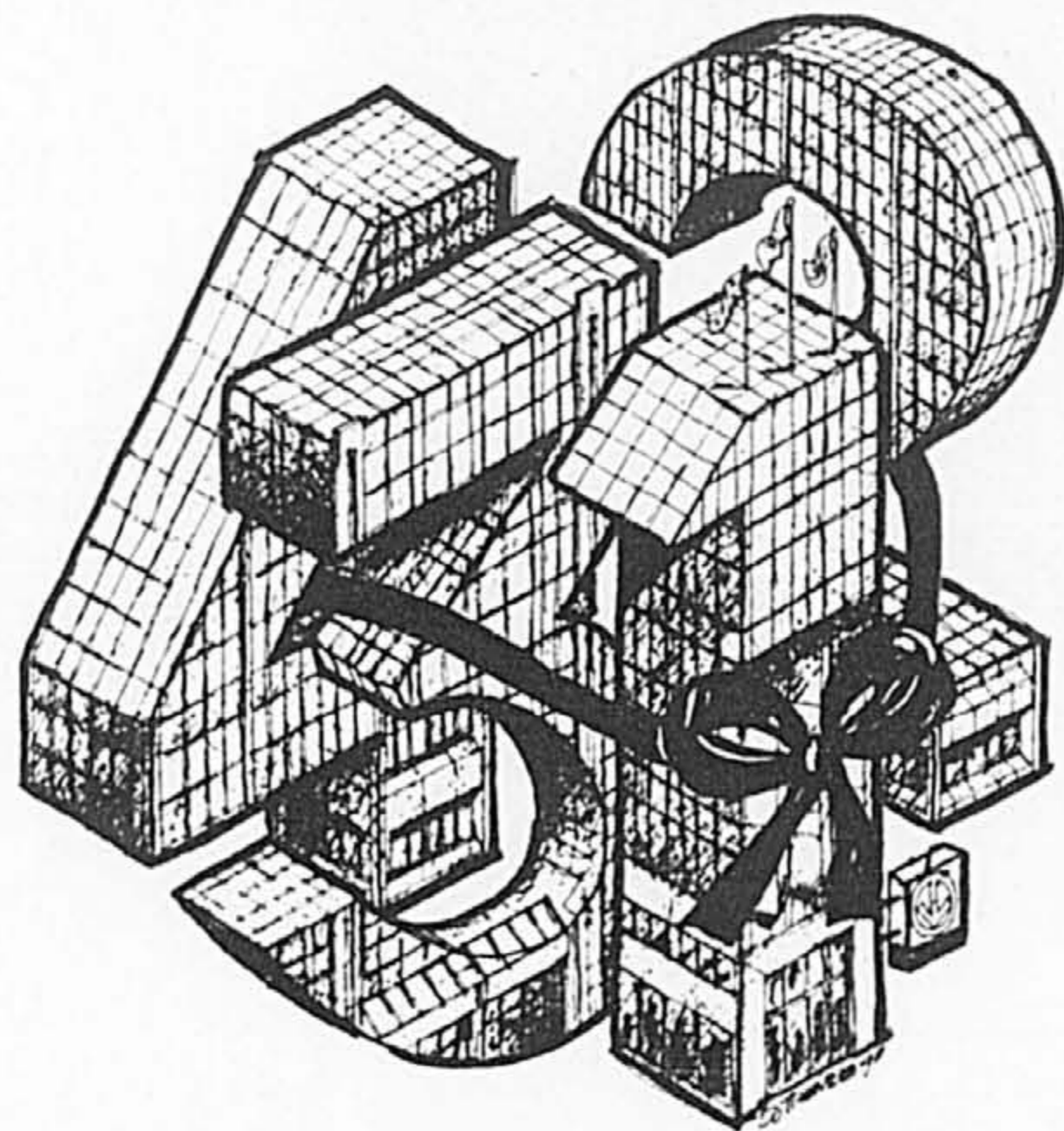
«la tendance est actuellement à la construction d'édifices à bureaux de qualité élevée. Cela indique que le marché lavallois a pris de la maturité et qu'il concurrence maintenant les autres secteurs de l'agglomération montréalaise. Et ce, non seulement en termes de prix de location, mais aussi sous le rapport de la qualité et des commodités». Précisons que dans les édifices à bureaux de catégorie «A», qui constituent 85 p. cent du stock lavallois, les prix de location nets oscillent entre 9 \$ et 15,50 \$ le pied carré pour un bail de cinq ans, comparativement à une fourchette de 17 \$ à 32,50 \$ au centre-ville de Montréal.



Devencore conclut que les édifices à bureaux lavallois offrent aux locataires «d'excellentes possibilités d'identifier leurs entreprises, de déterminer leur aménagement et de détenir une participation dans l'immeuble». Compte tenu des contraintes et des conditions habituelles, ces locataires, pour obtenir les mêmes avantages au centre-ville de Montréal qu'à Laval, devraient louer trois fois plus d'espace.

«Si, aujourd'hui, conclut le maire Gilles Vaillancourt, Laval offre une solution de choix face au problème de l'engorgement progressif de Montréal, c'est que nous avons travaillé, en concertation avec les milieux d'affaires, à faire de Laval la ville de notre temps.»

Un pour tous, tous pour un!



4 ÉDIFICES À BUREAUX

AU CENTRE DE LA VILLE

À l'angle des boulevards Saint-Martin et des Laurentides, ce complexe moderne de classe A satisfait pleinement aux exigences d'une clientèle avisée en plus d'offrir un environnement essentiel au développement du monde des affaires...

- Plancher type 10,000 à 30,000 pi.ca.

PLACE

LA CITÉ DES AFFAIRES

LAVAL

- À deux pas de la **plus importante station de métro** prévue à Laval
- Taux d'occupation: **90%**
- Environnement commercial complet: restaurants, services financiers, etc.
- Accès rapide par les autoroutes 440, 15, 13, 19 et 25
- Plus de 1400 places de stationnement (extérieur et intérieur)

LE PLUS VASTE COMPLEXE D'AFFAIRES À LAVAL

Pour renseignements: Édifice G.L. Inc. Denis Perreault (514) 629-8377, (514) 384-1260 ligne directe de Mtl



Le 3030, boulevard Le Carrefour

Situé en plein coeur du centre des affaires de Laval, au carrefour des autoroutes des Laurentides (15) et Laval (440), le 3030 du boulevard Le Carrefour est un bel immeuble de 12 étages revêtu de granit. L'aménagement extérieur comprend une esplanade de 12000 pieds carrés, ainsi qu'un stationnement pouvant recevoir 300 voitures. La conception mécanique d'avant-garde assure une meilleure ventilation de l'immeuble, avec possibilité d'ouvrir certaines fenêtres. Chaque étage a une superficie de 10000 pieds carrés.

— MERCI À NOS LOCATAIRES —
LE 3080 BOUL. LE CARREFOUR
— LAVAL —

É D I F I C E C U M I S



"Les Assurances"

CUMIS

**Caron Bélanger
Ernst & Young**

Comptables agréés



Division Services aux Concessionnaires



SIGOUIN ET PAGÉ

Notaires et conseillers juridiques

**Alepin
et
Gauthier**
Avocats

LA BANQUE.....

Groupe immobilier R.P.M.

LA DÉCENTRALISATION DES AFFAIRES FAVORISE LAVAL



Paul de Séve, vice-président aux ventes pour la région est chez Télé-Direct.

Plus de 100 employés y travaillent, ce qui représente une masse salariale de 4,6 millions de dollars. Et comme le bureau lavallois de Télé-Direct dessert non seulement le marché local mais la moitié nord de Montréal et tout le nord-ouest québécois jusqu'à la Mauricie, sa clientèle totale se compose de 65 000 comptes d'affaires, ce qui engendre des revenus de plus de 60 millions de dollars.

« En somme, conclut M. de Séve, cette décision nous a permis de fournir un meilleur service à notre clientèle, autant celle que nous visitons que celle que nous recevons dans nos locaux lavallois, d'avoir une meilleure connaissance de ce marché, de maximiser le rendement de nos opérations et de satisfaire nos ressources internes. »

Se rapprocher des PME

Motivation identique chez Caron, Bélanger, Ernst et Young qui, en 1984, fusionne avec un autre bureau de conseillers-comptables, Viau, Rouleau et Brosseau, déjà installé à Laval. « À ce moment-là, dit Michel Viau, directeur du bureau ainsi créé à Laval, nous étions convaincus que, pour croître, nous devons nous rapprocher des PME. Les entrepreneurs sont plus à l'aise dans une boîte personnalisée que dans une grosse tour du centre-ville. »

Dans l'environnement économique des années 90, le client, plus que jamais, est roi. Il n'est donc guère étonnant que les entreprises décentralisent leurs opérations pour mieux desservir leurs clientèles locales.

Avec ses quelque 300 000 habitants, Laval est la deuxième ville du Québec. Ajoutons-y les 200 000 habitants des Basses-Laurentides et voici un bassin d'un demi-million de clients éventuels.

La nouvelle réalité commerciale

Télé-Direct, éditeur officiel des pages jaunes de Bell Canada, est l'une de ces entreprises qui ont conclu que la concentration de leurs activités au centre-ville de Montréal ne correspondait plus à la réalité commerciale. « De 1972, date de la création de Télé-Direct, à 1989, nos opérations ont été centralisées à Montréal, parce que la majorité de notre clientèle s'y trouvait, explique Paul de Séve, vice-président aux ventes pour la région est. À ce moment-là, les villes périphériques n'avaient pas l'envergure qu'elles ont aujourd'hui et nos représentants sur la route n'y travaillaient que quelques semaines par année.

La première option fut retenue. Restait à préciser le lieu d'implantation : la banlieue ouest, Saint-Laurent, le nord de Montréal, Anjou ou Laval. « Nous avons choisi Laval, dit M. de Séve, parce que nos analyses ont démontré qu'on y trouve une grande clientèle commerciale et industrielle, un milieu d'affaires très dynamique, une grande accessibilité grâce à la diversité du réseau routier, la facilité d'implantation en raison du nombre croissant d'édifices commerciaux, et une qualité de vie connue de nombre de nos employés qui résident déjà à Laval. »

La décision s'est révélée judicieuse. Télé-Direct occupe, depuis fin octobre 1989, les 2e et 3e étages de l'immeuble situé au 2500, boulevard Daniel-Johnson.

Léger retour en arrière : au début des années 80, la firme Caron, Bélanger, Clarkson et Gordon décentralise ses opérations dans la région de Toronto. Succès monstre. En 1983, elle veut répéter l'expérience dans la région de Montréal. Une étude de marché démontre que Laval doit être préféré à la Rive-Sud en raison de sa réputation générale et, surtout, de l'importance des centres de décisions. « Il y a à Laval beaucoup d'entreprises autonomes et de sièges sociaux de PME, signale Michel Viau. Dans notre profession, il est très important d'être situé tout à côté des véritables décideurs. »

Pourquoi le boulevard Le Carrefour, qui au moment de la fusion n'était qu'un vaste champ, exception faite du centre commercial et de l'édifice à bureaux du



La concentration des immeubles à bureaux contribue à créer à Laval un centre des affaires dynamique.



Michel Viau, directeur du bureau lavallois de Caron, Bélanger, Ernst et Young.

DAVAU

Ingénieurs et constructeurs

Siège social :

1200, boul. St-Martin Ouest, bureau 300
Laval, Québec H7S 2E4 • Tél. : (514) 384-5660

Trust Général? « Par un concours de circonstances, répond Michel Viau. Caron, Bélanger, Clarkson et Gordon avait le choix de partir à zéro ou de fusionner avec un bureau ayant déjà une bonne présence dans le milieu lavallois. Ce qui était le cas de Viau, Rouleau et Brosseau, locataire au Trust Général. »

Croissance assurée

Succès monstre, bis. La croissance des affaires lavalloises oblige la firme fusionnée à s'agrandir à deux reprises : du Trust Général (6 200 pi carrés) au 6e étage complet de l'Édifice Les

Coopérants juste en face, soit près de 10 000 pi carrés à partir de juillet 1988, et, à partir du 15 juin 1990, 17 000 pi carrés. « Si on emménage dans de nouveaux locaux presque deux fois plus grands, c'est qu'on prévoit une croissance très forte ces prochaines années, notamment à cause de l'aménagement du Parc scientifique et de haute technologie. Déjà Laval est très actif dans le secteur de la biotechnologie. Au niveau québécois, le bureau de Laval a reçu le mandat de développer le créneau de la haute technologie. On s'occupe, par exemple, de la vérification finan-

cière de Canadair, même si l'essentiel de l'entreprise est situé à Montréal. »

Une anecdote : « Quand nous avons fusionné, des collègues de Montréal nous ont surnommés le « country-club »! Je n'avais guère apprécié. Jusqu'à ce qu'on me dise que c'était là un compliment. Que l'on enviait la qualité de vie de Laval. D'ailleurs, il y a beaucoup de nos employés des bureaux de Montréal, Québec et même Ottawa qui désirent venir travailler ici », conclut Michel Viau avec une satisfaction bien compréhensible.

Surveillez bien cet espace.

Vous y découvrirez bientôt un des projets immobiliers les plus innovateurs de l'Amérique du Nord.

POUR EN SAVOIR PLUS, COMPOSEZ LE 934-7600

Bureaux à louer

TROIS TÊTES D'AFFICHE DE L'IMMOBILIER COMMERCIAL



Marc Gendron, président-directeur général de la firme Gendron Lefebvre (photo du haut). Claude Lefebvre, président du conseil de Gendron Lefebvre. Ci-dessous, Richard Dubois, président des Développements Duken.



Derrière les statistiques fort éloquentes, il y a des personnes et des entreprises qui ont anticipé et façonné la croissance exceptionnelle de Laval dans le marché des immeubles à bureaux. Nous avons retenu trois noms en particulier: le pionnier Gendron Lefebvre, Les Développements Duken, précurseurs de l'émergence du centre-ville actuel de Laval; les promoteurs futuristes Ivanhoe Inc.

«Notre objectif était de construire la Place d'Armes de Laval, déclare Claude Lefebvre, président du conseil de Gendron Lefebvre, firme d'ingénieurs-conseils fondée en 1958. Nous étions convaincus que le boulevard des Laurentides deviendrait la principale artère nord-sud de Laval, et le boulevard Saint-Martin le plus important axe est-ouest.»

Prévisions confirmées

C'était en... 1964! Imaginez. L'environnement immédiat était constitué d'une carrière poussiéreuse, d'une multitude de petits garages et d'une cour à... «scrap»!

«Le prolongement, d'ici à trois ou quatre ans, du métro jusqu'au carrefour des Laurentides et Saint-Martin confirme nos prévisions d'il y a 25 ans», lance fièrement Claude Lefebvre.

«Le projet de fusion de cinq ou six municipalités de l'île Jésus, renchérit Marc Gendron, président-directeur général de Gendron Lefebvre, a été le coup d'envoi du transfert complet de nos effectifs du nord de Montréal à l'est de Laval. Car à cette époque, comme aujourd'hui, le prix des terrains était beaucoup plus avantageux.»

Locataire à Montréal, Gendron Lefebvre devient promoteur du 1, Place Laval et emménage au 2^e étage de cet immeuble trois mois avant la naissance officielle de Laval.

Devant l'intérêt manifesté par leurs confrères nord-montréalais des milieux juridiques et comptables pour l'emplacement choisi, Gendron Lefebvre ajoute deux autres étages aux trois qui ne sont même pas encore achevés.

Au fil de son expansion, Gendron Lefebvre occupe le 1, Place Laval au complet, construit le 3, Place Laval de 1972 à 1976. Puis, le 2 et le 4, Place Laval en 1978 et

1987. Il en résulte un complexe relié comptant une surface totale d'un demi-million de pieds carrés. «Cela fait de Place Laval la «cité» des affaires la plus importante à ce jour à Laval, signale Claude Lefebvre.»

La concurrence nouvelle de l'ouest de Laval? «C'est certain que cela nous stimule, admet volontiers Marc Gendron. Cela nous a incités à investir six millions de dollars dans la modernisation du 1, Place Laval l'an dernier, et dix millions au 3, Place Laval cette année.»

Y aura-t-il d'autres places Laval? «Oh! oui, dit spontanément Claude Lefebvre. On ne fait que commencer!»

Coup d'audace

Le Trust Général, le seul immeuble à bureaux du boulevard Le Carrefour, est à vendre. Richard Dubois, président des Développements Duken, l'achète. En 1982! Au plus creux de la récession... «J'ai toujours remarqué que les gens audacieux étaient dans l'immobilier, surtout commercial», explique-t-il. Jusqu'alors, Richard Dubois avait été propriétaire d'une boutique d'articles de sport et de deux centres commerciaux.

La foi du débutant déplace parfois les montagnes. Dans le cas de Richard Dubois, ce sont les locataires qu'il convainc de venir s'installer dans «son» immeuble. Au moment de l'achat, 10 000 des 110 000 pieds carrés sont inoccupés. Trois semaines plus tard, on affiche complet! «Cela m'a surpris, avoue-t-il, car à ce moment-là, à l'exception du centre commercial Le Carrefour, mon immeuble était situé en plein milieu d'un champ!» Mais Richard Dubois ne prêche pas dans le désert. Il ne cesse de répéter à qui veut l'entendre que son immeuble est situé en plein cœur du futur centre des affaires de Laval. On le croit.

«Toutes les villes du monde, avance Richard Dubois, se développent de façon identique: d'est en ouest. Quel phénomène inexplicable!» s'exclame-t-il. Laval ne fait pas exception. Gendron Lefebvre à l'est, le centre Le Carrefour à l'ouest, la construction des autoroutes 440 et 13. Tous les éléments d'une explosion sont réunis.

Les événements se bousculent dans la vie de promoteur néophy-

te qu'est Richard Dubois: construction de l'édifice Les Coopérants en 1987. «Deux mois après la fin des travaux, c'était complet.» Puis construction de l'édifice de la Banque Royale en 1989. Et d'un troisième, achevé en mai dernier. «Mes locataires ont grandi avec moi. Ils m'ont suivi quand ils ont pris de l'expansion.» Parmi ses locataires: la Banque fédérale de développement, la Sun Life, La Prudentielle, Caron, Bélanger, Ernst et Young. Des gros canons qui ont conclu qu'ils se devaient d'être présents dans les deux pôles d'attraction du Québec: les centres-villes de Montréal et de Laval. Des gros canons qui constituent maintenant plus de la moitié de la clientèle de Richard Dubois.

«Aujourd'hui, il n'y a plus de terrains disponibles le long du boulevard Le Carrefour», constate Richard Dubois. Avec le recul, on se dit que Richard Dubois n'est pas arrivé au plus creux de la récession, mais juste avant le plus gros boom économique de Laval. Nuance!

Un mégaprojet

Dans 15 ans, le territoire au sud du boulevard Le Carrefour sera complètement métamorphosé. Sur un terrain de trois millions et demi de pieds carrés, encadré par les boulevards Daniel-Johnson, Saint-Martin, Le Carrefour et l'autoroute des Laurentides, se dressera le parc d'affaires d'Ivanhoe regroupant une trentaine d'immeubles à bureaux au design intégré. S'y grefferont une zone résidentielle et une multitude d'espaces verts et de détente. Environ 10 000 personnes y travailleront.

Il s'agit du mégaprojet immobilier du groupe Ivanhoe, dont l'actionnaire majoritaire est la Caisse de dépôt et placement du Québec. L'emplacement a été acheté à la fin des années 50.

«Même s'il y a eu beaucoup d'investissements ces dernières années, fait remarquer Roger Laberge, directeur de la gestion des terrains chez Ivanhoe, je pense que ce mouvement va se poursuivre dans l'avenir car Laval est une ville extrêmement dynamique et bien gérée. C'est aussi une ville jeune, au potentiel considérable. Contrairement à d'autres municipalités où il commence à y avoir une grande rareté de terrains disponibles, les promoteurs peuvent y planifier plus facilement leurs projets.»

Un des édifices de Place Laval,
de la firme d'ingénieurs-conseils
Gendron Lefebvre.



Roger Laberge,
directeur de la gestion
des terrains chez
Ivanhoe.



Bruno Saint-Pierre,
coordonnateur du
développement,
bureaux du Québec,
chez Ivanhoe.



«Ce qui est important pour notre clientèle, renchérit Bruno Saint-Pierre, coordonnateur du développement, bureaux du Québec chez Ivanhoe, c'est que Laval présente une base économique importante et offre une très grande variété d'habitations et de services. Dans la décision d'une entreprise de se relocaliser, la qualité de vie de ses employés devient un critère fondamental.

De plus, le parc comporte des édifices à bureaux de superficie variable, ce qui permet de répondre à tous les besoins, actuels et futurs, des locataires.» Soulignons au passage que tous les édifices à bureaux de Laval offrent du stationnement gratuit, tant aux locataires qu'aux visiteurs, ce qui est un atout non négligeable en ce temps de grande gestion urbaine.

Ainsi, en l'an 2005, Laval comptera près de quatre millions de pieds carrés d'espaces à louer supplémentaires grâce à ce projet. Soit plus du double du stock actuel. Échelonné sur 15 ans, ce projet constitue, en somme, l'évaluation d'Ivanhoe de l'expansion du marché des immeubles à bureaux dans cette ville où l'avenir se bâtit au présent. ■



L'IMMEUBLE À BUREAUX DE PRESTIGE À LAVAL

- QUALITÉ DE CONSTRUCTION SUPÉRIEURE
- À L'AVANT-GARDE DES PROGRÈS TECHNOLOGIQUES
- SITUÉ EN PLEIN COEUR DU CENTRE
DES AFFAIRES DE LAVAL

**3030 boul. LE CARREFOUR
LAVAL, QUÉBEC H7T 2P5**

Pour informations: **681-1593**

686-0030

Télécopieur: **686-7426**

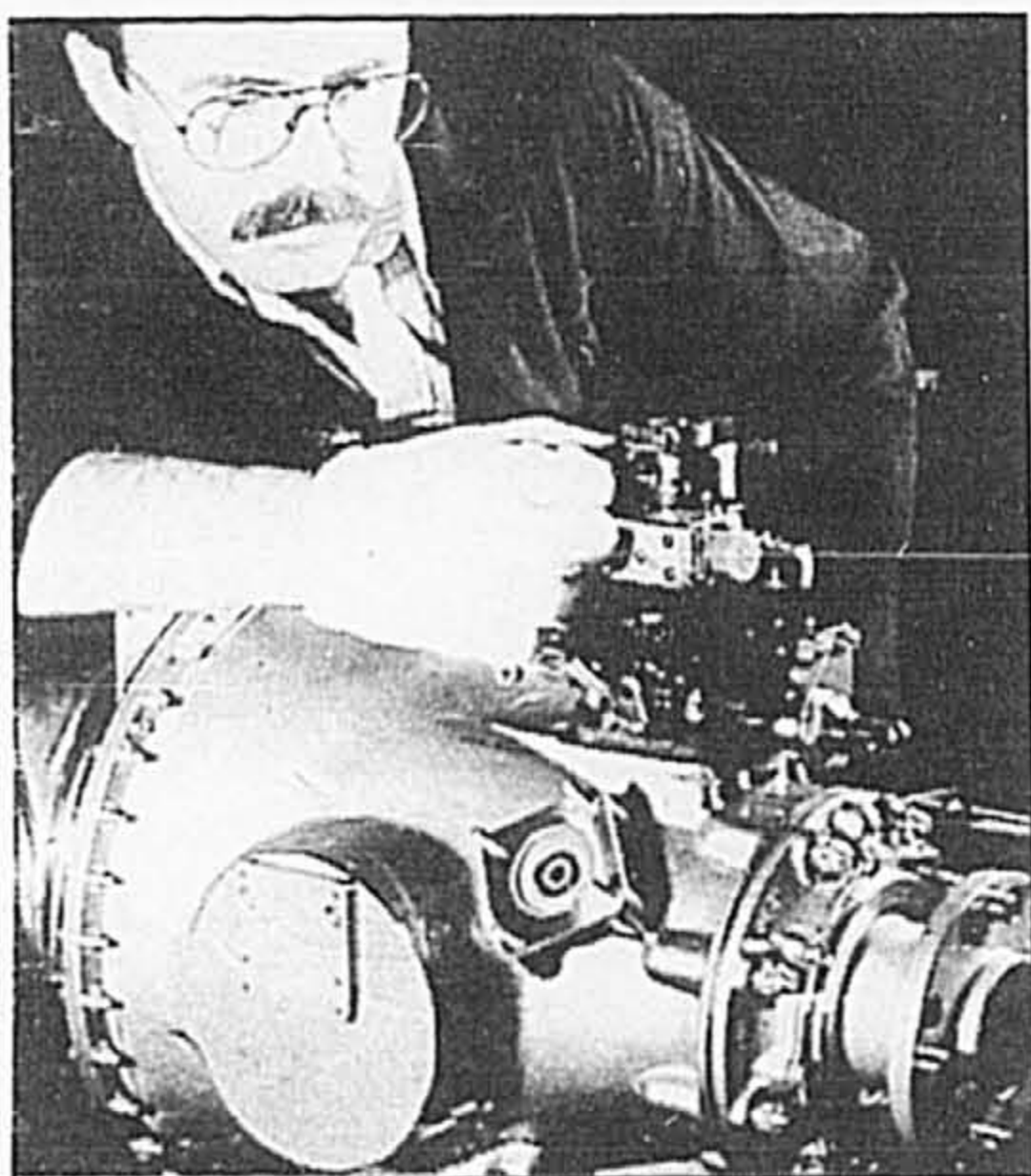
UNE RÉALISATION DE LA SOCIÉTÉ DE DÉVELOPPEMENT LANDRY LTÉE

L'ÉLAN DES ANNÉES 90



Gilles Martin, directeur général de la Corporation de développement économique de Laval (Codel).

Parmi les objectifs de la Codel: diversifier la structure industrielle en favorisant la mise sur pied d'activités reliées à la haute technologie, à la recherche et au développement.



Au 1555 du boulevard Chomedey se dresse un édifice vert écume de mer. Un symbole. À double titre. Du modernisme teinté d'audace de Laval. Et de l'étroite concertation entre tous les partenaires engagés dans le développement économique de Laval. Sous ce même toit se trouvent la Corporation de développement économique de Laval (Codel), la Chambre de commerce de Laval, l'Office de développement du tourisme et des congrès de Laval, le ministère de l'Industrie, du Commerce et de la Technologie du Québec, et l'Office de planification et de développement du Québec (OPDQ). Un guichet d'affaires unique, en somme.

Québec (OPDQ). Un guichet d'affaires unique, en somme.

La Codel existe depuis cinq ans. Laval connaît son plus grand essor économique depuis 1985. C'est plus qu'une simple coïncidence. Corporation paramunicipale mixte, la Codel unit gens d'affaires et élus municipaux dans une même cause: la mise en valeur du potentiel économique de Laval.

Une ville complète

«La Codel a atteint maintenant sa vitesse de croisière, déclare Gilles Martin, directeur général de l'organisme. Par ailleurs, Laval est à un tournant de son histoire: elle devient une ville complète, intégrée et harmonieuse. Ce n'est plus une ville à vocation strictement résidentielle, mais une agglomération qui intègre les fonctions commerciale et industrielle, les services professionnels et d'affaires. Autant de secteurs dont s'occupe activement la Codel, sans oublier le secteur agricole.

«Maintenant qu'une stature vigoureuse a été atteinte, nos efforts se concentrent sur le renforcement de notre base économique. Avec trois grands objectifs stratégiques: 1) consolider le tissu économique existant en renforçant les principaux secteurs d'activité que sont l'industrie manufacturière et les services professionnels et d'affaires; 2) diversifier la structure industrielle en favorisant la mise sur pied d'activités reliées à la haute technologie, à la recherche et au développement; 3) favoriser l'amélioration de la qualité de vie.»

Deux projets majeurs sont au centre des préoccupations actuelles: le Parc scientifique et de haute technologie, qui constituera «la vitrine de Laval», version de l'an 2000. Et le Centre de développement de l'horticulture écologique, qui confirmera Laval comme capitale québécoise de la production horticole.

Expansion économique

La grandeur du territoire lavallois et sa communauté d'affaires reconnue pour son esprit d'entrepreneurs autorisent une gran-

de diversité des fonctions urbaines. Bien qu'une partie du territoire soit zonée agricole, Laval a prévu des espaces nécessaires à la poursuite de son expansion industrielle. «Nous avons développé plus de 25 millions de pieds carrés de nouvelles superficies à vocation industrielle depuis 1985, précise Gilles Martin. Ce qui représente près de 40 nouvelles réalisations industrielles par année! Par ailleurs, la Codel veut favoriser la mise en valeur du territoire agricole de Laval. À cet effet, un poste de commissaire au développement agricole a été créé l'an dernier.»

IMMEUBLES À BUREAUX

Depuis 1986, 26 immeubles à bureaux d'importance ont été construits à Laval, ce qui fait de cette ville le pôle le plus actif de la périphérie de Montréal dans ce domaine. Voici un tableau de 44 immeubles à bureaux et de leurs principales caractéristiques.

NOM DE L'ÉDIFICE	NOMBRE D'ÉTAGES	SUPERFICIE NETTE (pieds carrés)
Banque Laurentienne	3	9973
Beaujélais	2	15768
Centre d'Affaires 440	2	96000
Centre Professionnel Sainte-Rose	2	10000
Centre Professionnel Val-des-Arbres	2	26000
Complexe Concorde	5	55452
Complexe Daniel-Johnson	8	102442
Coopérants	7	72105
Dessau I	6	96000
Dessau II	5	69000
Édifice Banque Royale	7	76000
Édifice Berthelo	3	19000
Édifice Cumis	10	95000
Édifice Greenalko	4	53888
Édifice Revenu Canada	6	100000
Édifice Trust Général du Canada	6	112380
Groupe Sélection Inc.	2	48000
Jardin des Professions — Phase I	2	10000
Jardin des Professions — Phase II	2	10000
Jardin des Professions — Phase III	2	10000
Jardin des Professions — Phase IV	2	10000
Jardin des Professions — Phase V	2	4000
Place d'Arc	6	100000
Place Deka Laval	5	20000
Place d'Entraide	2	15000
Place de Ville	3	42500
Place Lauzanne	5	16500
Place Le Corbusier	6	165000
Place Lunebourg	10	91029
Place Prestige	4	56000
Place Val-des-Arbres «Tour A»	8	78716
Place Val-des-Arbres «Tour B»	6	81000
Le Plexus	5	117000
S.E.C. Saint-Martin	3	32752
Terrasses du Souvenir	11	121323
Tour Chomedey	6	88760
Tours Triomphe	11	181271
1, Place Laval	6	114756
2, Place Laval	5	92039
3, Place Laval	6	129733
4, Place Laval	6	124000
500, Saint-Martin	5	50000
1600, Curé-Labelle	3	19000
3030, boul. Le Carrefour	12	130000

TOTAL

2967487

Une statistique résume tous ces efforts concertés: Laval fournit maintenant 60 p. cent de l'emploi à sa population, soit plus de 100 000 emplois, dont les trois quarts dans le secteur tertiaire, particulièrement les services et le commerce.

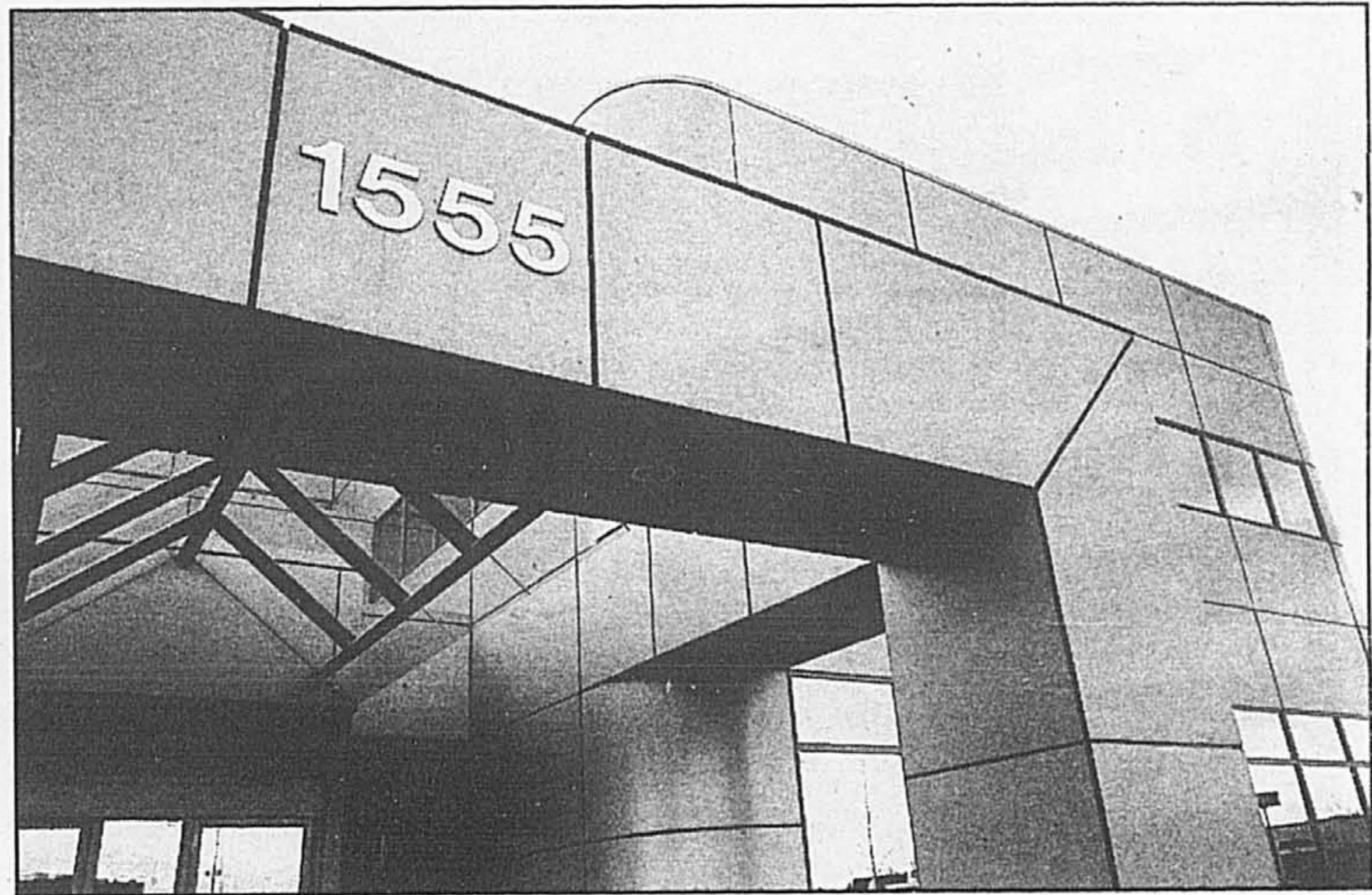
Avenir prometteur

La réalisation prochaine de projets de grande envergure assure à Laval un brillant avenir économique. En voici quelques-uns: la création sur le territoire lavallois d'une voie de ceinture reliant les Maritimes à l'Ontario afin d'allé-

ger le trafic nord-montréalais; le prolongement à moyen terme du métro à Laval; l'implantation progressive d'une foule de nouveaux services gouvernementaux, conséquence de la désignation, l'an dernier, de Laval comme région administrative; un hôpital et un parc régional dans l'ouest du territoire; une faculté universitaire. Et plusieurs autres dossiers sont à l'étude.

«Bref, ce n'est pas fini le développement économique à Laval», lance avec conviction Gilles Martin.

C'est dans cet immeuble résolument moderne que loge la Corporation de développement économique de Laval (Codel).




*À Laval
Le vrai sens des affaires
c'est de louer de l'espace
de bureau
à meilleur prix.*


TOUR B
PLACE
VAL-DES-ARBRES
1600, boul. St-Martin est
Laval
(face au complexe sportif
Val-des-Arbres)

Pour tout renseignement:
382-4701

LE PLEXUS



LE HAUT LIEU
DES AFFAIRES
À LAVAL



Situé à la jonction des autoroutes, au cœur du centre-ville, le complexe immobilier, «LE PLEXUS» est le haut lieu des affaires à Laval.

Ce prestigieux complexe commercial et professionnel, alliant la qualité de l'environnement à une construction de qualité supérieure, a été pensé pour une gestion plus efficace de l'espace et un climat de travail des plus exceptionnels.

«LE PLEXUS» se veut avant-gardiste! Il vous offre jusqu'à 20 000 p.c. sur un même plancher. Que la superficie recherchée soit de 600 p.c. ou plus, «LE PLEXUS» adaptera les locaux à la mesure de vos besoins. Quelques espaces sont encore disponibles dans la Phase 1 de ce complexe.

Copropriété de:
Fonds F-I-C Inc.
La Corporation BCR Ltée
Les Entreprises F. Furst Ltée

Pour toute information, contactez le
Fonds F-I-C Inc.
(514) 849-1227

COMPLEXE CONCORDE
SITUÉ À DUVERNAY



LOCAUX DE QUALITÉ À TAUX TRÈS ABORDABLES

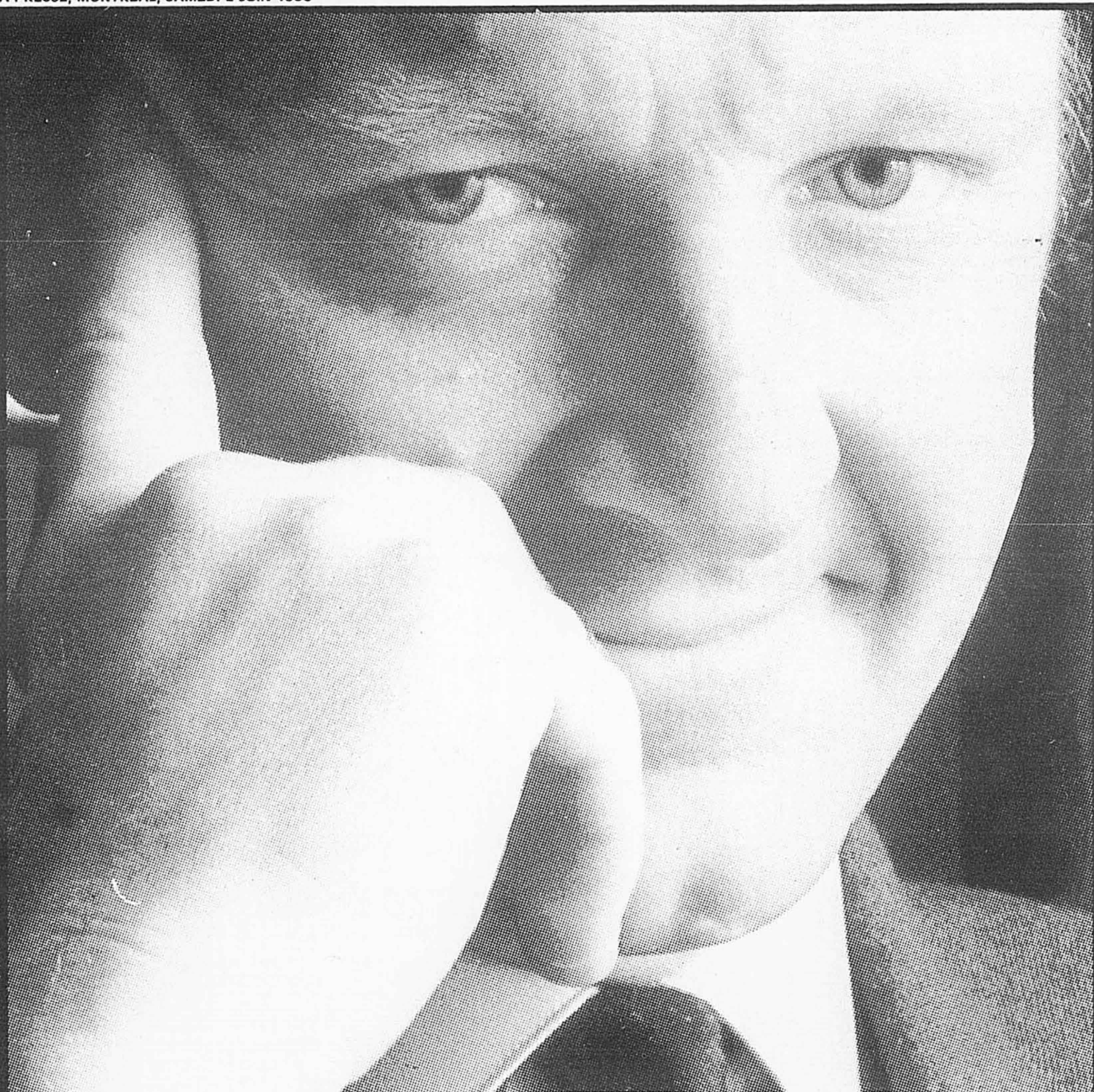
- Locaux disponibles à partir de 500 pi²
- 12 500 pi² par étage
- Aménagés selon vos besoins à nos frais
- Ascenseurs ultra-rapides
- Entièrement climatisés
- Durées de bail flexibles
- Vaste stationnement gratuit
- Banque Nationale et Trust Royal au rez-de-chaussée

3131
BOUL. DE LA CONCORDE
(ENTRE LES PONTS PAPINEAU ET PIE-IX)
TEL. Mme. S. Blanc
875-5530




Le Groupe Montrose

LOCATION D'AFFAIRES!



LES MEILLEURES PLACES VOUS SONT ALLOUÉES

L'occasion vous est donnée de louer des bureaux d'une qualité exceptionnelle.

Depuis quelques années, plusieurs des plus beaux édifices à bureaux du Grand Montréal ont été construits à Laval.

Vous trouverez à Laval non seulement l'espace pour votre entreprise mais surtout un marché dont le potentiel vous échappe depuis déjà trop longtemps. Soyez sur place et vous profiterez de l'environnement économique le plus dynamique du Québec.

- Prix avantageux au pi²
- Facilité de stationnement
- Accès rapide au réseau autoroutier
- Un marché en pleine croissance

- Une communauté d'affaires dynamique, agressive et innovatrice
- Un milieu de vie stimulant et bien organisé

Laval vous offre l'occasion d'affaires qui vous assurera un très bel avenir.

Afin d'obtenir le Répertoire des édifices à bureaux de Laval, communiquez avec nous au:

(514) 662-4393

ou écrivez-nous à:

1555, boulevard Chomedey
bureau 100
Laval (Québec)
H7V 3Z1

LAVAL...

**si le succès
vous attire!**



CODEL
Corporation
de développement
économique de Laval