



Fernand Perreault, de la Société immobilière Trans-Québec : « Les sociétés institutionnelles ont joué un rôle important dans l'essor des Québécois dans l'immobilier commercial. »

LES 25 PLUS IMPORTANTS PROPRIÉTAIRES, PROMOTEURS ET GESTIONNAIRES D'ESPACES DE BUREAUX DE MONTRÉAL

p. B-3

LE MARCHÉ DES ESPACES DE BUREAUX EST À PLAT À QUÉBEC

Entre avril 1991 et avril 1992, le taux d'occupation des espaces de bureaux louables à Québec est passé de 9,3 % à 13,6 %. Cette année, on prévoit la construction de seulement 100 000 pi² de nouveaux espaces

p. B-4

HORS DES CENTRES : 13 M\$ INVESTIS À AYLMEYER, 14 M\$ À SAINT-JÉRÔME

Les Galeries d'Aylmer sont agrandies et le Carrefour Saint-Jérôme verra le jour

pp. B-6,7

CAHIER DÉTACHABLE

C A H I E R S P É C I A L

LES AFFAIRES

MONTRÉAL, LE SAMEDI 16 MAI 1992

CAHIER B 8 PAGES

Six conseils pour économiser sur les coûts d'aménagement

Bien qu'ils bénéficient de baux très avantageux depuis quelques temps, les locataires d'espace recherchent tout autant les rabais sur le plan de l'aménagement. Les designers d'intérieur ne font donc pas exception à la règle et doivent, au même titre que la plupart des fournisseurs, composer avec les budgets réduits de leurs clients.

L'expérience des designers les amène toutefois à mettre en garde leurs clients contre les fausses économies. Il peut être tentant, par exemple, de conserver ses vieux meubles.

Les frais épargnés à court terme risquent cependant de s'envoler rapidement en pieds carrés loués en trop et en souplesse réduite par la suite, lorsqu'il faudra apporter des modifications à l'espace occupé.

1- Consultez avant de signer

Autant les coûts de location se sont comprimés depuis deux ans, autant les améliorations locatives ont tendance à être beaucoup plus alléchantes afin d'attirer les nouveaux locataires. Si le designer participe à cette étape, sa contribution permettra de comparer les espaces en fonction des besoins à combler et non pas seulement de leur coût de location.

En produisant des esquisses d'aménagement correspondant à plusieurs localisations potentielles, il sera plus facile de visualiser une solution à la fois économique et fonctionnelle.

Robert Vachon, président de Groupe Robert Vachon Design, a signalé à ce propos qu'un local dans le Vieux-Montréal, habituellement moins cher qu'au centre-ville, obligera son occupant à

IMMEUBLE COMMERCIAL



composer avec des colonnes à tous les 15 pieds plutôt qu'aux 30 pieds.

2- Aérez les aires de travail

Sans nécessairement passer au mode de fonctionnement japonais, où seule la hauteur de sa chaise distingue le chef..., un déménagement peut être l'occasion de redistribuer l'espace alloué aux cadres. André Dubois, président de André Dubois & Associés, a affirmé aux AFFAIRES que les aires ouvertes conviennent maintenant tout autant au personnel de direction qu'à leurs employés subalternes.

En prévoyant quelques bureaux privés pour les deux à trois plus importants dirigeants et quelques salles de réunion selon les besoins, il sera possible de réduire considérablement la surface nécessaire. Il est toutefois préférable de réserver l'espace en trop aux besoins collectifs pour ne pas frustrer personne, en particulier s'il faut réaménager subsé-

quemment afin d'accueillir plus de personnel.

3- Meublez en fonction de l'avenir

M. Vachon a soumis que les économies de construction et de réaménagement découlant de l'adoption des aires ouvertes sont contrebalancées, au début, par des meubles qui coûtent jusqu'au double du mobilier conventionnel. C'est le prix à payer pour accroître l'efficacité de fonctionnement.

La gamme des produits offerts permet toutefois, selon M. Dubois, de s'offrir un niveau de qualité et de fonctionnalité très adéquat tout en sélectionnant les marques courantes. L'économie réalisée grâce à des meubles bas de gamme sera par contre vite effacée par les coûts de réparation inévitables.

4- Supprimez le superflu

Les designers soutiennent que leur

Un designer est utile pour comparer les espaces à louer en fonction des besoins à combler et non pas seulement de leur coût de location.

imagination peut compenser lorsque des budgets restreints ne leur accordent pas la possibilité de recourir aux matériaux dispendieux. Prenez-les au mot !

M. Dubois s'est dit fort capable de travailler avec les couleurs afin de créer une atmosphère de travail agréable et productive. « Compte tenu de la situation actuelle, a de son côté reconnu M. Vachon, on doit mettre plus de temps sur le concept et trouver des formules où on va mettre davantage en valeur les volumes et l'espace. »

5- Pensez au prix et à l'entretien

Pour les recouvrements de sol, les tapis sont encore les moins dispendieux et les plus faciles à entretenir. Ils offrent aussi l'avantage d'amortir les bruits, a indiqué M. Dubois. Sur les murs, M. Vachon a avancé que la peinture permet d'aller chercher des coups d'oeil intéressants. Cependant, M. Dubois met en garde ses clients contre la moindre résistance de ce recouvrement. Dans les corridors, où les murs sont plus susceptibles de recevoir des coups de toute sorte, il recommande d'apposer du vinyle, plus difficile à abimer.

6- Mettez l'accent sur le plus voyant

Au lieu de distribuer le budget uniformément, on pourra augmenter l'impact auprès des visiteurs et des employés en dépensant davantage là où la circulation est plus dense. La réception et la cafétéria doivent être plus choyées parce que ce sont les endroits où les passants ont le temps de s'attarder à leur environnement.

« Si c'est bien distribué, les gens auront l'impression que c'est cher alors que ce n'est pas toujours le cas », a conclu M. Vachon. Un éclairage particulier, entre autres, attirera l'attention et fera disparaître le plafond recouvert de tuiles tout à fait standard.

VALLIER
LAPIERRE

Trans-Québec devance Trizec et devient premier propriétaire à Montréal

Les Propriétés Trizec, qui ont longtemps devancé leurs concurrents, sont tombées au deuxième rang derrière la Société immobilière Trans-Québec (SITQ) dans le classement des principaux propriétaires d'immeubles commerciaux de Montréal. À elle seule, la Place Ville-Marie constitue plus de la moitié du portefeuille montréalais de 3,8 M de pi² de Trizec. La société, dont le siège social est installé à Calgary, est entre autres actionnaire de la Place Air Canada, du 500 Place d'Armes, du 2020 rue Université et du 360 de la rue Saint-Jacques. Trizec est la propriété de la société Carena, de Toronto, et d'actionnaires divers, dont Olympia & York, de la famille Reichmann. La société Carena est contrôlée par la famille Bronfman.

De son côté, la famille Kotler et Monit International ont pris le troisième rang de notre classement. Arrivés d'Europe à la fin des années 1940, Barry et Alex Kotler se sont établis dans la région de Montréal et y ont cons-

truit nombre d'immeubles. Leurs actifs sont essentiellement situés dans la région de Montréal, mais on en retrouve également aux États-Unis. Monit détient plus de 3 M de pi² d'espaces industriels.

Les principaux immeubles de bureaux montréalais des Kotler sont la Tour Scotia, rue Sherbrooke Ouest (350 000 pi²), le 1000 rue Sherbrooke Ouest (aussi 350 000 pi²), qui abrite l'Organisation de l'aviation civile internationale (OACI), le 1255 rue Université (160 000 pi²) et le 460 rue Sainte-Catherine Ouest (220 000 pi²). Le taux d'occupation combiné des immeubles est de 15 %, en incluant ceux qui sont délibérément vides pour des fins de rénovation, comme le 460 rue Sainte-Catherine.

Actuellement, Monit mène un projet de complexe immobilier de 550 000 pi², à l'angle des rues Guy et Sherbrooke, un investissement prévu de quelque 150 M\$. Le projet prévoit la construction d'un hôtel cinq étoiles, d'une centaine d'unités de

condominium et d'espaces de bureaux et commerciaux.

« Nous sommes allés à New York, à Paris et à Londres pour trouver des locataires. Nous sommes très confiants », a souligné aux AFFAIRES Richard Glickman, vice-président exécutif de Monit.

D'autres projets pour Marathon, plus petits

La Société immobilière Marathon suit, avec 2,3 M de pi² d'espaces de bureaux. Marathon a été très active au cours des sept dernières années, ajoutant à son portefeuille une participation dans l'Édifice La Laurentienne, au 1100 boulevard René-Lévesque Ouest (560 000 pi²), et la tour IBM/Marathon, au 1250 boulevard René-Lévesque Ouest (1 M de pi²). Le taux d'occupation combiné des propriétés montréalaises de Marathon est d'environ 15 %.

« Croyez-le ou non, l'immobilier à Montréal est en bonne position comparative-



John Sullivan, directeur général de Marathon au Québec : « Croyez-le ou non, l'immobilier à Montréal est en bonne position comparativement à la plupart des villes nord-américaines. »

ment à la plupart des villes nord-américaines, a soutenu John Sullivan, directeur général de Marathon au Québec. De notre côté, nous regardons de nouveaux projets.

Certains sont gros, d'autres plus petits. »

M. Sullivan a notamment mentionné le projet de 2 500 à 3 000 unités résidentielles aux abords du terrain de golf

Wentworth, à Côte-Saint-Luc. Les premières maisons de ce projet devraient voir le jour en 1995.

Marathon, qui possède plus de 7 M de pi² d'espaces de bureaux à l'extérieur du Québec, dont 2 M aux États-Unis, est détenue à 100 % par Canadian Pacific. Le siège social de Marathon est à Toronto.

Canderel à l'Île-des-Sœurs

D'autre part, la société Canderel, qui vient au 5e rang, possède plusieurs immeubles, principalement dans la région montréalaise. Cette société est notamment propriétaire de la Place Félix-Martin, au 495 boulevard René-Lévesque Ouest (1ère phase, 350 000 pi²), ou au 630 boulevard René-Lévesque Ouest (600 000 pi²).

En outre, l'Île-des-Sœurs est un endroit que privilégie cette société, détenue par Jonathan Wener, un Québécois originaire de la région de Montréal. La Place du Commerce regroupe d'ailleurs plusieurs de ses immeubles.

Suit la société Place Desjardins, contrôlée depuis peu par la Fédération des caisses populaires Desjardins de Montréal et de l'ouest du Québec et Belcourt, de la famille Zunenshine. Ce dernier est surtout actif en banlieue de Montréal.

Avec 1,5 M de pi² d'espaces de bureaux, la famille Riesman occupe le 8e rang du classement. Bostonnais d'origine, Eugène N. Riesman, président de la Corporation première, Québec, demeure depuis 1957 dans la région de Montréal. « Notre philosophie est de faire des projets en partenariat avec d'autres, principalement avec des institutions financières », de dire M. Riesman.

Actuellement, la Corporation première, Québec est actionnaire de la Tour Industrielle-vie (400 000 pi²) et de la Maison Ultramar (132 000 pi²), toutes deux sur l'avenue McGill College, de la Place Canada Trust, au 999 de Maisonneuve Ouest (230 000 pi²), et de la Maison des Coopérants, aussi sur de Maisonneuve Ouest (800 000 pi²).

Soulignons que notre classement ne comprend pas les centres commerciaux et les espaces industriels ni les propriétés détenues ou gérées à l'extérieur de la région de Montréal.

FRANCIS
VAILLES

MAISON
LA PRUDENTIELLE
1080 BEAVER HALL

LA CORPORATION PREMIÈRE QUÉBEC
284-9115

Confort, efficacité dans des installations modernes au centre du monde des affaires de Montréal. Accès direct au métro Square Victoria. Gérée par une équipe de professionnels - La Corporation Première, Québec.

Bienvenue à KRAFT GENERAL FOODS CANADA au nouveau Centre des affaires !

C'est avec fierté et plaisir que nous accueillons parmi nous, un groupe dont la réputation n'est plus à faire. Bienvenue à KRAFT GENERAL FOODS CANADA INC. au Centre Corporatif Cavendish, le nouveau Centre des affaires de la région métropolitaine de Montréal.

Conçu et construit par le Groupe Alexis Nihon, le Centre Corporatif Cavendish constitue une véritable réussite tant technologique qu'architecturale. Grâce à sa situation géographique et à sa gestion exceptionnelles, le Centre est vite devenu l'hôte d'une clientèle de haut prestige.

Encore une fois, bienvenue à KRAFT GENERAL FOODS CANADA INC. et merci aux courtiers de Royal LePage qui ont représenté notre nouveau locataire dans cette transaction.



Centre Corporatif Cavendish

AU CENTRE DE L'ÎLE, À L'ANGLE DU BOULEVARD CAVENDISH ET DE LA TRANSCANADIENNE, À SAINT-LAURENT.
POUR PLUS D'INFORMATION, APPELER AU (514) 737-3344.



Alexis Nihon

Les Québécois sont majoritairement propriétaires des immeubles d' bureaux de Montréal

Ce sont des Québécois qui sont majoritairement propriétaires des immeubles d' bureaux de Montréal. C'est ce qui ressort de notre tableau des 25 principales sociétés immobilières dans la région de Montréal.

Parmi les 10 plus grands propriétaires, promoteurs ou gestionnaires d'espaces de bureaux, six ont leur siège social dans la région de Montréal.

Il s'agit de la Société immobilière Trans-Québec (SITQ), de Monit International, de Canderel, de Place Desjardins, de Belcourt et de la Corporation première, Québec. Le classement a été réalisé en collaboration avec Espace Montréal, une revue spécialisée en immobilier.

« Il y a plusieurs années, les Québécois étaient plus versés dans le résidentiel que le commercial, a expliqué aux AFFAIRES Fernand Perrault, président de la SITQ. Les sociétés institutionnelles ont joué un rôle important dans l'essor des Québécois dans l'immobilier commercial. » D'ailleurs, la SITQ a pris la tête du peloton avec 4,4 M de pi². C'est l'acquisition de la tour de la Banque Nationale de Paris, en août dernier, qui a permis à la SITQ de devancer les Propriétés Trizec.

Localisé au 1981, avenue McGill College, l'immeuble de 650 000 pi² sur 20 étages a été acquis avec la Caisse de dépôt et placement du Québec et d'autres caisses de retraite. Le gratte-ciel appartenait à Louis Dreyfus immobilier, une filiale new-yorkaise du groupe financier français. Dreyfus, qui ne détient plus que le 1801, avenue McGill College (350 000 pi²), ne fait plus partie des principaux propriétaires montréalais.

Pas le plus gros

« Nous ne visions pas d'être le plus gros il y a huit ans, lors de notre fondation, a précisé M. Perrault, que nous avons rencontré à ses bureaux de Montréal. Nous cherchions seulement à constituer un portefeuille immobilier pour nos actionnaires. »

res. »

La SITQ est avant tout un gestionnaire d'espaces. En général, elle ne détient que 5 % des immeubles qu'elle gère. Outre la Caisse de dépôt, les partenaires financiers de la SITQ sont les caisses de retraite de la Banque Nationale du Canada, des policiers de la Communauté urbaine de Montréal (CUM), de l'Université Laval, de la Société de transport de la CUM, de la Confédération des caisses populaires et d'économie Desjardins du Québec, d'Alcan et de la Ville de Montréal. Le partenariat varie selon les immeubles.

« Nous allons ralentir nos activités d'acquisition à Montréal. D'ailleurs, le rattrapage immobilier de nos actionnaires est fait », a indiqué M. Perrault, qui affirme que le taux d'occupation combiné des espaces de bureaux détenus par la SITQ est de 8,5 %.

M. Perrault a ajouté que la SITQ lorgne plutôt la côte Est américaine et même l'Europe. « Nous ne voulons pas mettre tous nos oeufs dans le même panier, donc nous regardons en France, en Grande-Bretagne et en Belgique. En Europe, la récession immobilière ne fait que commencer », a déclaré M. Perrault, qui a ajouté que 1994 pourrait être un moment idéal pour y investir.

FRANCIS
VAILLES



DUFRESNE FARLEY BRILLON

INGÉNIEURS-CONSEILS

GILLES DUFRESNE, ING.
FRÉDÉRIC FARLEY, ING.
MICHEL BRILLON, ING.
NICOLAS FARLEY, ING.

200 RUE SAUVÉ OUEST
MONTREAL, QC H3L 1Y9
TÉL.: (514) 384-0440

- Climatisation
- Ventilation
- Plomberie
- Chauffage
- Électricité
- Communications
- Études énergétiques

LES 25 PRINCIPAUX PROPRIÉTAIRES, PROMOTEURS ET GESTIONNAIRES D'ESPACES DE BUREAUX À MONTRÉAL (1)

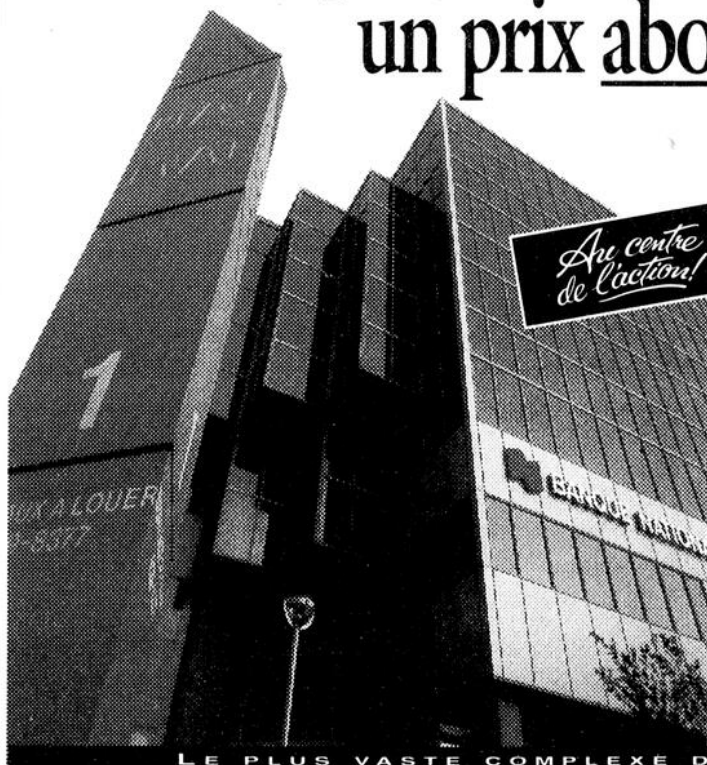
	Nombre de pi ²	Actionnaires
1 Société immobilière Trans-Québec	4 399 790	Caisse de dépôt (52 %) et autres caisses de retraite
2 Propriétés Trizec ltée	3 746 000	Carena (famille Bronfman) et actionnaires divers
3 Monit International inc.	2 860 035	Famille Kotler (100 %)
4 Société immobilière Marathon inc.	2 347 622	Canadien Pacifique (100 %)
5 Canderel ltée	2 190 313	Jonhathan Wener
6 Place Desjardins inc.	2 000 000	Féd. des caisses Desjardins de Mtl (90,1 %) et Ass.-vie Desjardins (9,9 %)
7 Belcourt inc. (entrevue récente)	1 764 282	Famille Zunenshine (100 %)
8 Corporation première, Québec	1 495 500	Famille Riesman (100 %)
9 Sun Life du Canada, cie d'assurance-vie	1 381 300	Sun Life du Canada, compagnie d'assurance-vie
10 Great West, cie d'assurance-vie	1 322 300	Corporation Power
11 Corporation immobilière Magil-Laurentienne	1 243 500	Groupe Magil (50 %) et Groupe La Laurentienne (50 %)
12 Groupe Cytren	1 226 222	Famille Cytrynbaum
13 Les immeubles Polaris (Canada) ltée	1 191 000	Famille Herz (Allemagne)
14 Alexis Nihon Corporation	1 169 433	Famille Nihon
15 Corporation de développement Brookfield	920 000	Carena (51 %) (famille Bronfman) et BCE (49 %)
16 Rester Management Services Ltd	908 000	n.d.
17 Banque Nationale du Canada	900 000	Banque Nationale du Canada
18 Investissements Mirelis ltée	829 000	n.d.
19 Investissements J.K.	784 000	Joseph Kracouer
20 Standard Life, cie d'assurance	770 943	Standard Life, compagnie d'assurance
21 Metro Industrial Leasehold Ltd et al	731 493	MM. Kertzer et Winant
22 Petra immeubles inc.	700 000	Giuseppe Borsellino
23 Placements Rhythm inc.	644 300	n.d.
24 Entreprises Luger inc.	600 000	Famille Luger et Michael Mikelberg
25 L'Industrielle Alliance	599 533	L'Industrielle Alliance

1 Cette liste inclut les immeubles récemment parachevés ou sur le point de l'être.

Source : Espace Montréal

Tableau : LES AFFAIRES

Aujourd'hui, le prestige, c'est d'occuper des espaces de bureau super-efficaces et de payer un prix abordable!



Super efficaces:

- Au centre géographique de Laval, angle boul. St-Martin et des Laurentides.
- 4 édifices à bureau, catégorie A, reliés par un mail commercial.
- Vaste stationnement.
- Services d'avant-garde : garderie en milieu de travail, services financiers, etc.
- Jusqu'à 30 000 pi² ca par étage.

Un prix abordable!

Pourquoi payer de 30 \$ à 40 \$ le pi² ca ?
A Place Laval, votre place d'affaires coûtera à peine la moitié de ce prix !!!

PLACE
LA CITE DES AFFAIRES
LAVAL

Pour renseignements:
Denis Perreault
Édifice G.L. inc. (514) 629-8377

LE PLUS VASTE COMPLEXE D'AFFAIRES DE LAVAL

Le marché des espaces de bureaux est à plat à Québec

Le marché des espaces de bureaux de Québec est frappé durement par la récession. Tant dans la location d'espaces que dans la construction, l'activité est à plat.

Les immeubles qui ont été parachevés en 1991 ont fait bondir le taux d'occupation de quatre points de pourcentage, vidant les immeubles moins récents. Par exemple, l'arrivée du nouveau siège social de la Société d'assurance-automobile du Québec (SAAQ) sur le marché a rendu déserte la Place Sillery, où logeait la SAAQ.

Ainsi, entre avril 1991 et avril 1992, le taux d'occupation des espaces de bureaux louables est passé de 9,3 à 13,6 %, selon la firme Racine Larochelle et associés. L'enquête porte sur 12,4 M de pi² d'espaces de bureaux dans la région de Québec.

« Il n'y a pratiquement plus de transaction à Québec depuis septembre : c'est mort », a déclaré Émile Larochelle, associé de Racine Larochelle, lors d'une entrevue aux bureaux des AFFAIRES. Des propriétaires m'offraient des mandats et je ne

les prendrais même pas. »

Une autre étude récente, celle des évaluateurs immobiliers Desjarlais, Prévost et associés, situe le taux d'occupation à 16,5 %, un sommet à Québec. Le taux d'occupation d'équilibre est d'environ 6 %.

Selon cette enquête, l'absorption nette des 12 derniers mois a été de 325 000 pi², deux fois moins que l'année précédente. En retranchant la location attribuable au secteur public, la demande d'espace a été négative de 151 000 pi².

« La région métropolitaine de Québec a évité la première moitié de la récession : l'emploi a augmenté jusqu'en mai 1991. Depuis, l'emploi diminue et il est probable que la reprise soit retardée », a expliqué Luc Desjarlais.

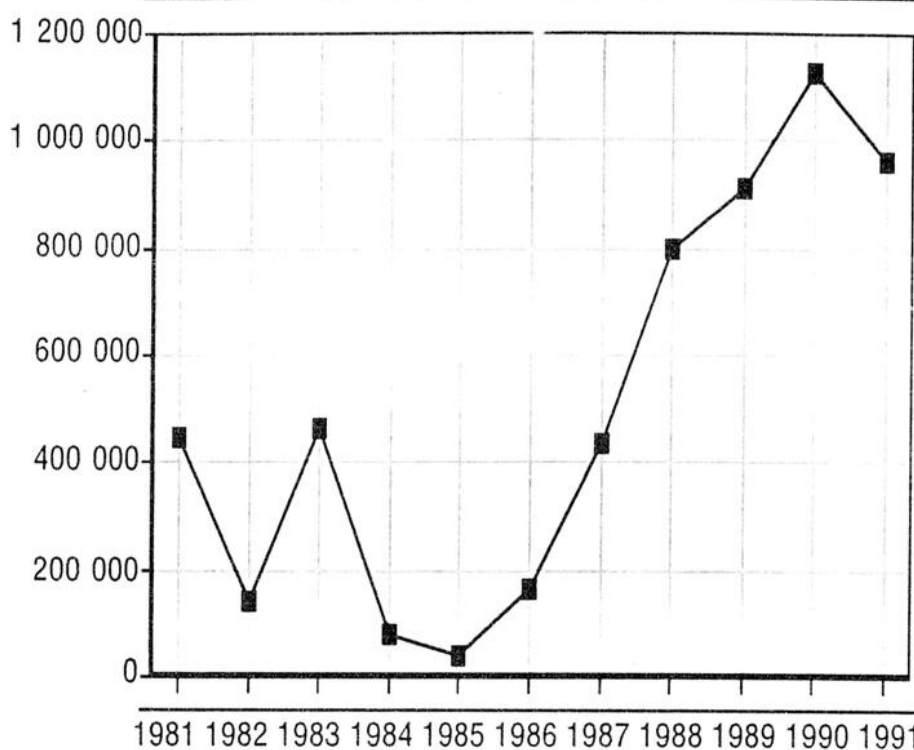
Pour 1992, on s'attend aussi à une absorption négative.

« Au cours des six derniers mois, aucune absorption n'a été constatée et il est à prévoir que l'année se terminera avec une absorption négative d'environ 100 000 pi² », a indiqué M. Larochelle dans son étude. D'autant plus que le gouvernement prévoit diminuer ses effectifs de 10 % au cours des cinq prochaines années.

Deux bonnes nouvelles

Bonne nouvelle, toutefois : les promoteurs ont mis un frein à la construction, ce qui devrait donner une chance au marché de retrouver son équi-

ESPACES DE BUREAUX CONSTRUITS SELON LES ANNÉES (pi²)



Source : Racine Larochelle et associés

Graphique : LES AFFAIRES

libre.

En 1992, seulement 100 000 pi² de nouveaux espaces de bureaux devraient voir le jour. Il s'agit essentiellement d'immeubles construits sur mesure pour des locataires.

En comparaison, les promoteurs ont construit quelque 500 000 pi² d'espaces de bureaux par année depuis 1981. Le sommet a été atteint en 1989 et en 1990 avec 913 000 et 1,1 M de pi² de bureaux respectivement.

« Au sortir de la récession de 1982, le marché est tombé et c'est ce qui se produit ac-

tuellement. Nous sommes au creux de la vague. Ça ne peut qu'aller en s'améliorant », a soutenu M. Larochelle.

Le seul projet d'importance à l'horizon est le centre des congrès. Deux emplacements sont particulièrement probables : le basilaire du Complexe G (Édifice Marie Guyard), que privilégie l'administration du maire L'Al-lier, et la Place Québec, qui appartient à Propriétés Trizec.

Si on opte pour la première solution, plus de 1 800 fonctionnaires devront être relocalisés. On prévoit que les autorités profiteront de cette demande d'espace pour débiter le développement de l'Espace Saint-Roch, anciennement connu sous le nom de Grande Place. En outre, selon nos informations, le ministère de l'Environnement du Québec pourrait être relocalisé dans l'Espace Saint-Roch.

La deuxième bonne nouvelle touche les locataires d'espaces. La faiblesse de la demande et le surcroît d'offre a fait reculer de près de 5 % les taux de location affichés par les promoteurs. En ajoutant les nombreux incitatifs à la location, la chute des loyers nets effectifs atteint 10 % depuis un an.

Des incitatifs pas catholiques

Les incitatifs dépassent les loyers gratuits et les allocations d'aménagement. Selon nos informations, les propriétaires offrent des rabais masqués à certains locataires qui ne sont pas déclarés aux prêteurs hypothécaires pour ne pas faire dévaluer la propriété.

Par exemple, un cabinet d'avocats pourrait obtenir un rabais de loyer en facturant des services professionnels factices au propriétaire, qui ne seront jamais rendus.

Des sept secteurs répertoriés par Racine, Larochelle et associés, le secteur Sainte-Foy Haute-Ville a le plus faible taux d'occupation. Sur les 3,5 M de pi² d'espaces de bureaux – la concentration d'aire louable la plus élevée de la région –, 319 000 sont inoccupés, soit 9 %.

« Sainte-Foy est une ville qui se développe. Les taxes sont basses. C'est une des villes qui a le plus de chance de succès dans les 10 à 15 prochaines années », croit Michel Ouellet, vice-président développement du Groupe Cominar, un promoteur immobilier qui détient plus de 3 M de pi² d'espaces de bureaux, commerciaux et industriels dans la région.

À l'inverse, Sainte-Foy Basse-Ville occupe la tête des espaces disponibles, avec 21 % d'occupation. Le secteur Charlesbourg-Beauport est aussi élevé, à 21,5 %.

L'enquête d'avril dernier révèle aussi que Québec Haute-Ville, secteur ouest a triplé son taux d'espace inoccupé depuis deux ans, de 5,3 à 17,9 %.

Pour sa part, Québec Haute-Ville, secteur est a un taux d'occupation de 11,2 % pour ses 2,8 M de pi² d'espaces louables.

Enfin, Québec Basse-Ville et Lebourgneuf ont respectivement 15,6 et 14,4 % d'espaces disponibles.

FRANCIS
VAILLES

LES CAHIERS SPÉCIAUX
LES AFFAIRES

SOYEZ
PRÉSENT!

AVEC UNE
PUBLICITÉ DANS
NOTRE PROCHAIN
CAHIER SPÉCIAL

LES PÉRIPHÉRIQUES

DATE DE PARUTION: 6 JUIN 1992
DATE DE TOMBÉE: 22 MAI 1992

POUR INFORMATIONS :

MONTREAL:
(514) 842-6491

TORONTO:
(416) 324-2789

VANCOUVER:
(604) 984-7176

La Corporation Immobilière Magil Laurentienne
est heureuse d'accueillir

La Laurentienne Vie Inc.
Gauthier & Associés, comptables agréés
Vallée Lefebvre et Associés Inc.

à Le Plexus
1515, boul. Chomedey, Laval

Le Plexus

Pour informations en matière de location d'espace:



Magil Laurentienne
(514) 875-6010

Cominar met la main sur la Place Belle-Cour contre 40,5 M\$

Le Groupe Cominar, un promoteur immobilier de Québec qui détient plus de 3 M de pi² d'espaces de bureaux, commerciaux et industriels dans la région de Québec, a mis la main sur la Place Belle-Cour, un complexe immobilier de quelque 300 000 pi². Le montant de la transaction s'élève à 40,5 M\$.

Situé boulevard Laurier, entre la Place Sainte-Foy et la Place Laurier, le complexe est formé d'un mail commercial de 45 500 pi², de l'ancien Édifice Pollack (76 700 pi²), du Club Entrain (40 000 pi²) et d'un immeuble de bureaux de 132 100 pi².

« Nous avons négocié deux ans avec Belcourt pour réaliser cette transaction », a

confié aux AFFAIRES Michel Ouellet, vice-président développement de Cominar. Les deux parties sont passées devant le notaire le 1er mai.

L'ancien Édifice Pollack, tel qu'on le surnomme, abrite plusieurs institutions financières dont la Caisse populaire Laurier, une des plus imposantes au Québec, et la Banque Laurentienne.

Quant à l'immeuble de bureaux du complexe au 2590, boulevard Laurier, il accueillera un nouveau locataire de 12 000 pi² en juin. Il s'agit de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), qui loge présentement à l'Édifice Delta Nord, sur Laurier, un immeuble qui abrite aussi l'Université du Québec.

« On jumellera la Place de

la Cité et la Place Belle-Cour », a ajouté M. Ouellet, en entrevue téléphonique. La Place de la Cité est adossée à la Place Belle-Cour, au 2635 du boulevard Hochelaga.

Grâce à cette acquisition, Cominar pourra réaliser un autre projet de 100 000 pi² d'espaces de bureaux, qui donnera sur le boulevard Laurier.

Le nouvel immeuble sera situé à l'ouest de l'ancien Pollack. L'ensemble sera symétrique : Pollack au centre, le 2590 à l'est et le nouvel immeuble à l'ouest.

Tout comme l'acquisition, le projet est financé par la Fédération des caisses populaires Desjardins de Québec.

Au dire de M. Ouellet, le financement d'une dizaine

de millions est déjà approuvé par Desjardins.

« Il est certain que le projet sera sur le marché d'ici trois ans, a déclaré, confiant, M. Ouellet.

« Selon nous, le centre-

ville de Sainte-Foy est le seul marché actif de la région de Québec. »

De plus, la transaction comprend un immeuble de bureaux de 70 000 pi² au 979, avenue de Bourgogne,

aussi à Sainte-Foy Haute ville. Cominar, qui compte rafraîchir l'immeuble, l'a acquis pour 4,5 M\$.

FRANCIS
VAILLES



La Place Belle-Cour bénéficie de l'achalandage généré par la Place Laurier (photo).

Suivez le guide !

CORRESPONDANCE D'AFFAIRES

Règles d'usage françaises et anglaises et 85 lettres modèles



« Un livre très pratique et conçu à l'intention des entreprises »

Cet ouvrage :

- Renferme un index exhaustif;
- Présente les nouveaux usages et les nouvelles tendances;
- Répond aux besoins des entreprises.

Préparé avec la collaboration de l'Office de la langue française et de quelque 80 entreprises

Veillez m'envoyer _____ exemplaire(s) du livre

Correspondance d'affaires— 24,95 \$

Soit 28,57 \$ frais de poste et TPS inclus

Adressez votre chèque ou mandat-poste à :
PUBLICATIONS TRANSCONTINENTAL INC.
Division des livres
465, rue Saint-Jean, 9^e étage
Montréal (Québec) H2Y 3S4

Pour commande par carte de crédit :

Tél. : (514) 284-0339 ou 1-800-361-5479

Nom : _____ Prénom : _____

Adresse : _____

Ville : _____ Province : _____

Code postal : _____ Tél. : _____

AFF 05

Chèque ou mandat-poste ☐

Carte de crédit ☐ Visa ☐ Master Card ☐ Am.Exp

Numéro de carte _____ exp. _____

PLACE MERCANTILE



(514) 288-6767



DONNEZ UN CACHET À VOTRE IMAGE CORPORATIVE.

Place Mercantile. Un concept architectural qui a su faire place aux affaires, au prestige et à l'élégance fonctionnelle. Un point de vue nouveau sur le monde des affaires.

- Espaces à bureau à partir de 2000 pi²;
- Vaste stationnement intérieur;
- Service clé en main de luxe;
- À deux pas du métro McGill et du réseau souterrain du centre-ville de Montréal;
- Service de sécurité 24 heures.

NOTRE ENGAGEMENT VA AU-DELÀ DES PIEDS CARRÉS.

Immeuble commercial en région : des gens d'affaires

Les projets d'immeubles commerciaux sont rares en province par les temps qui courent. Les marchés régionaux sont plutôt occupés à absorber le surplus de capacité disponible qui s'est ajouté dans la frénésie des constructions spéculatives de la fin des années 1980.

Néanmoins, certains promoteurs vont de l'avant, tantôt parce que les besoins qui étaient présents il y a quel-

ques années n'ont pas été comblés, tantôt parce qu'un site bien localisé peut enfin être mis en valeur. Deux exemples illustrent ces types de projets.

Agrandissement de 13 M\$ aux Galeries d'Aylmer

À Aylmer, les Galeries d'Aylmer viennent d'amorcer un agrandissement de 13 M\$

qui se réalisera en deux phases. La première étape sera complétée à la mi-juillet pour permettre l'ouverture d'une nouvelle série de magasins le 1er août suivant. La seconde phase viendrait probablement dès l'automne.

Les propriétaires de cet immeuble commercial, Sam Choueiri et Pierre Heyfer, sont deux résidents de la région. Ils font affaires sous la raison sociale d'une compagnie à numéros.

Le centre commercial, construit en 1973, n'avait pas été modifié depuis son inauguration « même si on parlait d'agrandissement depuis 10 ans », a signalé aux AFFAIRES Denis Hull, directeur général des Galeries d'Aylmer.

M. Hull a indiqué que ce sont principalement des succursales de grandes chaînes nationales ou des franchises de bannières importantes qui viendront occuper les nouveaux locaux. « Il y avait des lacunes dans le secteur

du vêtement et de l'habillement comme les souliers, par exemples », a-t-il dit.

Une vingtaine de boutiques de plus

Une vingtaine de boutiques s'ajouteront à la trentaine existantes. Un Jean Coutu est au nombre des nouveaux locataires, de même que Reitmans. La phase II ajoutera 20 000 pi² de surface au centre commercial de la rue Principale, le seul mail fermé de ce type dans la municipalité voisine de Hull.

Selon M. Hull, 80 % de l'espace en construction est déjà loué. Qui plus est, les deux grands noms commerciaux des Galeries, Zellers et Xtra (la nouvelle désignation pour cet ancien supermarché Steinberg), ont procédé récemment à la rénovation de leurs locaux.

C'est ce qui motive les propriétaires à entamer le chantier de la seconde phase dès la fin de la présente année.

Cette fois-là, 30 000 pi² additionnels se grefferont au mail, créant un lien physique avec le Canadian Tire qui ne fait présentement pas partie du mail.

Encore là, a insisté M. Hull, les propriétaires du centre courtiseront les grandes chaînes nationales pour combler les nouveaux espaces locatifs créés.

Si le coût des travaux de la phase I avec ses 5 M\$ d'investissement est plus modeste que la seconde portion de l'agrandissement envisagé, c'est tout simplement que des coûts d'infrastructure sont reliés à la seconde. Les égouts municipaux qui desservent l'emplacement devront être relocalisés.

Un emplacement de choix

Dans la région des Laurentides, ce sont aussi deux hommes d'affaires locaux qui construiront le Carrefour Saint-Jérôme, à la sortie 43

de l'autoroute du Nord. Pierre Desjardins et Raymond Deschamps, associés à parts égales dans Les Placements Desjardins et Deschamps, vont aussi procéder par phases pour concrétiser un investissement de 14 M\$.

L'entreprise qu'ils ont fondée en 1986 a été la seule à soumissionner pour la location par bail emphytéotique, d'une durée de 50 ans, d'un terrain d'Hydro-Québec dont la particularité est d'être fort rocailleux. Il présente pour principal avantage d'être à la fois en bordure de la voie rapide et sur la rue menant au centre-ville de Saint-Jérôme. L'emplacement, d'une superficie de 450 000 pi², fait face à la Rôtisserie Saint-Hubert.

Dans un premier temps, le projet d'investissement des deux hommes d'affaires ne touchera que le tiers de la superficie du terrain. On y établira une halte routière comportant une station d'essence

PROMANAC PROPOSE

BUREAUX À LOUER

5929, TRANS-CANADA SAINT-LAURENT

De 500 à 10 000 pi² idéalement situé près du cercle Côte de Liesse.

Services de réponses téléphoniques et possibilité de secrétariat

COIN BLEURY/STE-CATHERINE

De 800 à 10 000 pi². Bail à court terme, ou au mois

222, HENRI-BOURASSA EST

Près du métro. Plusieurs petits bureaux de 350 pi² jusqu'à 4 000 pi². Idéal pour professionnels

6075, HENRI-BOURASSA EST

Bureaux jusqu'à 6 000 pi² et Magasins / Espace commercial dont 6 000 pi² équipé pour club de santé

ESPACE COMMERCIAL ET PETITE INDUSTRIE

VILLE ST-LAURENT rue Sabourin

Jusqu'à 10 000 pi². incl. salle d'exposition

ST-LÉONARD rue Meaux / Bd. Grandes Prairies

Jusqu'à 20 000 pi².

IMMEUBLES À REVENUS À VENDRE

CENTRE PROFESSIONNEL 222, HENRI-BOURASSA EST

Près du métro. 11 800 pi². 4 000 pi² disponibles pour propriétaire

A. VAN HERCK • FRI, CCIM
933-3646

PROMANAC
SERVICES IMMOBILIERS/LTÉE • COURTIER

SERVICES IMMOBILIERS VRAIMENT PROFESSIONNELS, OÙ L'EXPÉRIENCE ET LES QUALIFICATIONS COMPTENT.

FONDÉE MARS 1972
P.D.G. LUC BAUDOUIN
adm., A., E., A., CPM, CRE.



Demain, sur quelles épaules reposera votre entreprise?



Pourquoi pas sur celles de nos étudiants et étudiantes!

En tant qu'employeur, vous jouez un rôle de premier plan dans la formation de la main-d'œuvre de demain. Au Placement étudiant du Québec, nous sommes là pour vous épauler.

Faites-nous connaître vos besoins en matière de personnel étudiant. Grâce à la présélection, nous sommes en mesure de vous proposer rapidement les candidatures qui répondront le mieux à vos exigences.

Communiquez avec nous. Nous vous présenterons une relève aux épaules solides.

Montréal: (514) 873-7395

Québec: (418) 528-9442

Extérieur sans frais: 1 800 463-2355

PLACEMENT ÉTUDIANT DU QUÉBEC

En collaboration avec

BANQUE NATIONALE
Notre banque nationale

Gouvernement du Québec
Ministère de l'Industrie, du Commerce
et de la Technologie
Placement étudiant du Québec

Québec

vont de l'avant

et quatre ou cinq commerces de restauration rapide. Des ententes fermes ont été signées avec **Ultramar**, **Mike's Submarine**, **Burger King** et **Tim Horton** et une prochaine pourrait survenir avec **Chalet Suisse**.

Les Placements Desjardins et Deschamps en seront à leurs premières armes dans la location commerciale. Ils concoctent ce projet depuis déjà 18 mois.

« Il s'agira de la seule halte routière aussi complète en matière de restauration le long de l'autoroute 15 », a déclaré aux **AFFAIRES M.** Desjardins, un jeune homme de 31 ans, fils d'un entrepreneur en construction, **Gilles Desjardins**.

La récession a du positif

La récession a probablement favorisé les plans de cette jeune entreprise. En effet, au départ, le coût des travaux d'aménagement du site risquait de faire échouer tout le projet. Or, les entreprises qui ont soumissionné à la fin d'avril, affamées par les temps qui courent, ont proposé des coûts fort raisonnables pour le dynamitage du roc.

« Le terrain est inégal et surélevé jusqu'à 20 pieds au-dessus du niveau de l'autoroute à certains endroits, a pour sa part précisé M. Deschamps, un Jérôme de 46 ans. Nous allons faire sauter 30 000 m² de roc et le répartir sur le site même pour faire un plateau d'exploitation plus égal. »

Les travaux de base, incluant la pose de tuyaux d'égoût et la coulée des fondations sur dalles flottantes, commenceront d'ici la fin du mois et dureront huit semaines. L'ouverture des six commerces est prévue pour le 1er novembre. Quelque 200 emplois seront alors créés, estime-t-on.

Hôtel en cogitation

Entre temps, les promoteurs espèrent conclure une entente avec une chaîne de hôtels pour la réalisation d'un établissement hôtelier. « Nous avons des besoins non comblés dans ce domaine à Saint-Jérôme, a indiqué M. Desjardins. La demande est forte, surtout pour des chambres bon marché, mais de qualité et **Journey's End** ainsi que **Day's Inn** se sont montrés, jusqu'ici, très intéressés. »

Une troisième phase du développement du terrain longeant l'autoroute du Nord est moins avancée. Elle concerne l'érection d'un ou de deux immeubles de bureaux.

« Nous ne sommes pas en-

core fixés sur le total de pi² à bâtir, a expliqué M. Desjardins. Nous nous donnons deux ans pour mener ce projet à bon port. Nous avons l'intention de cibler des locataires montréalais et des services gouvernementaux. »

Expérience

Les Placements Desjardins

et Deschamps ne possèdent aucun immeuble de bureaux, mais une autre compagnie détenue par les deux hommes d'affaires, **Construction Gilles Desjardins**, en a déjà construit.

Cette dernière entreprise ne participera cependant pas à la réalisation des deux premières phases du Carrefour Saint-Jérôme.

Elle est actuellement engagée dans des développements résidentiels au Mont-Gabriel et à Saint-Sauveur. Elle a également construit le **Country Club**, un projet résidentiel de 150 unités de luxe à Sainte-Adèle, un peu plus au nord.

RAYMOND PRINCE



LE CENTRE-VILLE DE MONTRÉAL À

\$ 6950*
PAR JOUR

**La Tour
Centre-Ville**
appartements-hôtel

- Studios rénovés de 350 pieds carrés et plus avec cuisinette
- Petit-déjeuner continental gratuit
- Appels locaux gratuits
- Journal gratuit
- Piscine intérieure

* Sur réservation seulement, selon la disponibilité.
Offre en vigueur jusqu'au 15 juin 1992.
Occupation simple, T.P.S. en sus

Le meilleur rapport qualité-prix

400 ouest, boul. René-Lévesque
1-514-866-8861, ou 1-800-361-2790

LES
PUBLICATIONS
D'AFFAIRES
DU QUÉBEC,

**LE FER
DE LANCE
DE
L'ÉCONOMIE**

**Tous les
spécialistes
le reconnaissent:
la communication
est un outil essentiel
au développement
d'une cité et d'une région.**

**Pour Montréal, comme pour l'ensemble du Québec,
les publications d'affaires établissent
cette communication constante entre investisseurs,
cadres et propriétaires d'entreprises.**

**Celles-ci servent à la fois de carrefour privilégié
où ils échangent leurs idées et leurs projets et de tremplin
vers leur succès dans les affaires.**

**La qualité de leur contenu et de leur présentation
font des publications d'affaires du Québec le véhicule
par excellence pour rejoindre les preneurs de décision
dans toutes les sphères de l'économie.**

LES AFFAIRES
Le No 1 de la finance et de l'économie au Québec

COMMERCE
MAGAZINE Affaires PLUS

INFORMATIQUE
& BUREAUTIQUE

PME

**Publications
TRANSCONTINENTAL
inc.**

Division des publications économiques

✓ Le tirage
de nos cinq
publications
est vérifié
par des
organismes
indépendants
soit ABC,
soit CCAB.

Le World Trade Centre^{MD} de Montréal

CARREFOUR INTERNATIONAL DES ÉCHANGES COMMERCIAUX

PLUS QU'UN ÉDIFICE, UN CARREFOUR

Le World Trade Centre^{MD} de Montréal c'est un ensemble de onze édifices historiques du quartier des affaires de Montréal, réaménagés et intégrés en un lieu unique en son genre. Point de rencontre du passé et du futur sans cesse conjugué au temps présent, Le World Trade Centre^{MD} de Montréal, est aussi un point de convergence des activités. À plus d'un titre, il est un carrefour. Mais dans sa conception même et dans tous les détails de sa réalisation, Le World Trade Centre^{MD} de Montréal, est d'abord et avant tout ce Carrefour international des échanges commerciaux.

Plus qu'un espace, un concept

Le World Trade Centre^{MD} c'est un concept commercial international qui s'étend maintenant à plus de deux cent quarante villes. Un concept né à New-York et qui a gagné les cinq continents, de Londres à Beijing, en passant par Hong-Kong et maintenant Montréal.

À l'origine de ce concept, l'émergence du marché global. Résultat d'une irréversible évolution dans le domaine des transports et des télécommunications, puis dans ceux des mouvements de capitaux et des ententes commerciales, la mondialisation des marchés représente un défi nouveau, un défi que peuvent seules relever les entreprises disposant d'outils et d'approches nouvelles. Une idée a surgi, puis une réalité : Le World Trade Centre^{MD} de Montréal.

Plus qu'un immeuble, un grand ensemble immobilier

Onze édifices historiques fondus en un complexe intégré, multifonctionnel. Hôtel cinq étoiles, boutiques et restaurants reliés par une véritable rue intérieure créent un environnement aussi fonctionnel que spectaculaire. Le World Trade Centre^{MD} de Montréal offre au locataire toute la souplesse et la personnalité de ses multiples bâtiments surplombant la rue intérieure baignée de



Onze édifices historiques fondus en un complexe intégré et multifonctionnel. Le World Trade Centre^{MD} de Montréal offre toute la souplesse et la personnalité de ses multiples bâtiments surplombant la rue intérieure baignée de lumière du jour

lumière du jour. Des espaces à bureaux d'une qualité incomparable sont disponibles en petites comme en plus grandes surfaces, ainsi qu'un grand nombre d'entrées privées, avec possibilité d'identification corporative, au niveau de la rue. Il est même possible à une entreprise d'occuper au complet son propre édifice signature, tout comme il est possible de louer des bureaux au Centre des affaires et de disposer de tous les services nécessaires aux activités d'un bureau.

Relié au métro Square Victoria et située face à la Bourse de Montréal, à proximité du Palais des Congrès et de la Place Bonaventure, Le World Trade Centre^{MD} de Montréal est le point focal des principaux réseaux d'expositions et d'échanges commerciaux de

Montréal. Cette situation enviable en fait le choix idéal pour toutes les entreprises à la recherche d'une adresse de prestige, qu'elles soient ou non impliquées dans le commerce international.

Plus qu'une place d'affaires, un environnement

Plus qu'une place d'affaires, Le World Trade Centre^{MD} de Montréal est une place *pour* les affaires, conçue pour offrir aux entreprises, au-delà de l'espace, un système, un environnement propice aux affaires. Sa vocation : générer des occasions d'affaires stimuler les échanges commerciaux d'un pays à l'autre, d'un continent à l'autre.

C'est ainsi que l'on a mis sur pied *Inforum*, une infrastructure de services unique en son genre pour faciliter les contacts, transmettre l'information, permettre que se rencontrent, quotidiennement, des entreprises du Québec et du monde entier. Par l'entremise d'*Inforum*, les entreprises ont accès à une information électronique spécialisée, de la documentation technique, des conseils en transactions commerciales internationales et à des salles de conférence.

Mais tout autant que les services, c'est le regroupement des entreprises et des intervenants en une véritable communauté d'affaires qui façonne l'environnement.

Petites et grandes entreprises, agences gouvernementales, délégations commerciales, banques d'affaires, courtiers en transports... locataires et visiteurs ont en commun beaucoup plus qu'un espace, qu'un lieu physique. Ils partagent un contexte, une approche, une dynamique.

Le World Trade Centre^{MD} de Montréal, c'est la convergence des objectifs, des énergies, des visions.

Pour toutes informations veuillez téléphoner au **982-9888**

