



**COGIR en chiffres :**

**Secteur résidentiel : 10 701 unités**

- ◆ Québec: 3 750 unités de logement dans 40 immeubles
- ◆ Ontario : 3 569 unités de logement dans 18 immeubles
- ◆ Résidences pour personnes retraitées : 3 392 unités au Québec dans 14 résidences

**Secteur commercial : 5 164 788 pieds carrés**

- ◆ Québec: 4 696 388 pieds carrés dans 18 centres
- ◆ Ontario: 468 400 pieds carrés dans 3 centres

**Secteur industriel et bureaux : 1 749 274 pieds carrés**

- ◆ Québec: 1 434 274 pieds carrés
- ◆ Ontario: 315 000 pieds carrés

**Nombre d'employés : 600** dont 565 dans les propriétés gérées

# COGIR

## Une entreprise multidisciplinaire dans un marché cyclique

Reconnue pour son expertise dans le redressement de centres commerciaux en détresse, la Société de gestion COGIR lorgne aujourd'hui du côté du secteur résidentiel et des résidences pour personnes retraitées pour assurer sa croissance. «Nous n'abandonnons pas pour autant les autres secteurs, mais les indicateurs économiques et démographiques nous poussent résolument dans cette direction», affirme Serge G. Duguay, président-fondateur de la jeune entreprise.

La multidisciplinarité constitue un atout de taille dans un secteur aussi cyclique que l'immobilier, croit ce vétéran de l'immobilier qui a fourbi ses armes à la Société Immobilière Trans-Québec, chez Bramelea et chez Campeau. «Notre capacité de gestion dans des domaines aussi différents que le commercial, l'industriel, les tours à bureaux, le multirésidentiel conventionnel et les résidences pour personnes retraitées, de même que la conversion d'appartements en condominiums, nous permet d'aborder le marché immobilier dans son ensemble, et de saisir les opportunités qui se présentent à toutes les phases du cycle économique.»

Chaque phase comporte en effet des opportunités, soutient M. Duguay. «Par exemple, lorsque l'économie est en difficulté ou que les taux d'intérêt sont élevés, le nombre de reprises hypothécaires augmente. Quand l'économie reprend, c'est souvent le secteur indus-

triel qui est le premier à en bénéficier. En ce moment, les taux d'intérêt étant bas et l'économie relativement bonne, il y a peu de reprises du côté commercial. Les possibilités sont donc plus limitées pour nous dans ce segment. Par contre, avec les taux actuels et le vieillissement de la population, le secteur des résidences pour personnes retraitées devient fort intéressant.»

Le secteur du bureau est en crise à Montréal, estime M. Duguay. «Nous avons la chance d'avoir un taux d'occupation très élevé dans nos immeubles, mais la prudence s'impose en ce moment. C'est essentiellement un marché de sous-location.»

À Toronto, un marché que COGIR commence à percer, Serge G. Duguay s'attend à une croissance plus lente. Les propriétés y sont de plus en plus chères, et, en conséquence, les rendements moindres. «Toronto a toujours gonflé sa bulle un peu trop fort, remarque M. Duguay. Mais les arbres ne poussent jamais jusqu'au ciel, philosophe-t-il. À un

moment donné, la bulle éclatera et ce sera le moment d'acheter.»

C'est pourquoi les antennes de COGIR, largement déployées dans tous les segments du marché, sont constamment à l'affût. «Il est difficile de prévoir l'avenir, mais nous sommes toujours prêts à réagir.» Voilà qui constitue un atout de taille pour les clients de COGIR, en grande partie des investisseurs étrangers. Peu d'entre eux disposeraient autrement d'une connaissance aussi large du marché immobilier local.

«Un de nos secteurs d'activité, c'est-à-dire la gestion immobilière résidentielle pour le compte de tiers, est encore assez mal



Serge G. Duguay

SUITE EN PAGE 2

### Les propriétés gérées par COGIR au Québec:

**Immeubles résidentiels (40)**

Angoulême (St-Julie), Anjou (Anjou), Le Bellevois (Montréal Nord), Le Champfleury (St-Julie), Le Chatel (Montréal), La Citadelle (Montréal), Comesol (Montréal), Côte Vertu (Ville St-Laurent), De la Montagne (Montréal), Delmar / Coolbreeze (Pointe-Claire), Des Châteaux (Laval), Grand Sud (St-Julie), Langelier (Montréal), Le Riviera 231 (St-Lambert), Le Michelet (St-Léonard), Montbéliard (Montréal), Multi-Plex (Regroupe 18 propriétés), Place Elgin (Montréal), Seigneurie (Montréal-Nord), St-Laurent (Québec), Tour du Parc (Montréal), Le Victoria (Greenfield Park), Walter Scott (Côte St-Luc), Westmount Square (Westmount).

**Immeubles pour personnes retraitées (14)**

Château Beauvillage (Montréal Nord), Clair Matin (Longueuil), Gouin Langelier (Montréal), Habitats Lafayette (Longueuil), Jardins Intérieurs (St-Lambert), La Rosière (St-Julie), L'Émerite (Brossard), Manoir Louisiane (Montréal), Manoir Manrèse (Québec), Manoir Outremont (Montréal), Résidence du Comfort (Montréal-Nord), Résidence du Jardin Botanique (Montréal), Sault-Au-Récollet (Montréal-Nord), Tournesol (Montréal)

**Centres commerciaux (18)**

Carrefour Argenteuil (Lachute), Carrefour des Bois Francs (Victoriaville), Carrefour Les Saules (Québec), Carrefour Pelletier (Brossard), Cour du Roi (Montréal), Faubourg de l'Île

(Pincourt), Galeries de la Canardière (Québec), Galeries des Îles (Port Cartier), Galeries des Sources (Dollard-des-Ormeaux), Galeries La Chaudière (St-Marie-de-Beauce), Galeries Thetford (Thetford Mines), Place Désormeaux (Longueuil), Place La Cité (La Prairie), Place La Salle (La Salle), Place Longueuil (Longueuil), Place Portobello (Brossard), Plaza Tracy (Tracy), Westmount Square (Westmount)

**Immeubles à bureaux (2)**

Cité Quatre Saisons (Charlesbourg), Westmount Square (Montréal)

**Immeubles industriels (25)**

25 immeubles (Ville St-Laurent)

### Ontario:

**Immeubles résidentiels (18)**

1862 Bathurst (Toronto), Bridgewood (Mississauga), Fairview Towers (3 tours à Ottawa), Glen Road (Hamilton), 75-89 Gosford (North York), Hespeler (Cambridge), Jarvis / Maitland (Toronto), 165 Kennedy (Brampton), 195 Kennedy (Brampton), 1080 Kingston (Toronto), Meadowvale Place (Mississauga), 25 Rambler (Brampton), Riviera Gate (Ottawa), 140 Robinson (Hamilton), Sheppard Manor (East Scarborough), 230 Town House (Brampton) Wonderland Road (London), Woodview (Mississauga)

**Immeubles à bureaux et centres commerciaux (4)**

Bloor Bathurst (Toronto), Dun Dixie Square (Mississauga), Whitby Mall (East Whitby), 5001 Yonge (Toronto)

**COGIR**

450-672-5090

**www.cogir.net**

## SOCIÉTÉ DE GESTION COGIR La riche histoire d'une jeune entreprise

SUITE DE LA PAGE 1

connu», reconnaît M. Duguay. Il y a 25 ans, ça n'existait presque pas.» À l'époque, les propriétaires confiaient la gestion de leurs immeubles à des firmes n'ayant pas les compétences voulues. «Le domaine a beaucoup évolué depuis et nous tenons à le faire savoir.»

Avec ses 600 employés, COGIR dispose de toutes les compétences requises à l'interne pour administrer efficacement tous les aspects d'une propriété. L'entreprise s'occupe d'absolument tout pour le compte de ses clients, de la vérification diligente et du financement au moment d'une acquisition, jusqu'à la vente d'un immeuble. Entre les deux, les experts de COGIR se chargeront du repositionnement stratégique d'une propriété et de sa mise en valeur. L'entreprise assumera également toutes les responsabilités liées à la location, au marketing, à la comptabilité, à la gestion de personnel, à la perception et à l'exploitation, ainsi qu'aux aspects légaux. ■

En moins de huit ans, la Société de gestion COGIR est passée d'une petite équipe gérant cinq centres commerciaux régionaux, à une entreprise multidisciplinaire comptant 600 employés et un portefeuille d'une centaine de propriétés gérées. «Cette croissance résulte entièrement du bouche à oreille», tient à préciser son président-fondateur, Serge G. Duguay.

En 1995 naissait COGIR, issue d'un partenariat avec la société immobilière Genra de Toronto. Cette dernière possédait quatre centres commerciaux en détresse au Québec, que COGIR, à titre de gestionnaire, avait pour mandat de redresser. Ces quatre centres, dont Place Portobello, où loge aujourd'hui le siège social de COGIR, sont les fleurons sur lesquels s'est bâtie sa réputation. Plusieurs centres commerciaux, la niche initiale de l'entreprise, se sont par la suite ajoutés à son portefeuille de gestion, qui en compte aujourd'hui 18.

et les bureaux. «Comme il s'agissait d'un marché très spécialisé, nous sommes allés chercher l'expertise nécessaire pour gérer cette propriété», souligne-t-il.

Peu après, COGIR se lançait dans la gestion d'immeubles industriels, alors qu'un de ses plus importants clients faisait l'acquisition d'un portefeuille de 25 immeubles industriels à Ville Saint-Laurent. Le rôle de COGIR ne s'est pas limité à la gestion de ces immeubles. COGIR s'est impliquée bien avant l'acquisition de ce portefeuille, se chargeant de toute la vérification diligente des baux et des propriétés pour le compte de l'acheteur. Depuis, COGIR gère ces propriétés avec succès, c'est-à-dire que les locaux sont entièrement loués.

### Diversification géographique

«Très rapidement COGIR a englobé toutes les facettes de la gestion immobilière. Il nous restait à nous diversifier géographiquement», poursuit M. Duguay.

Une première occasion s'est présentée en avril 2001, alors qu'un client pour le compte duquel elle gérait des immeubles au Québec, leur a offert de gérer ses propriétés en Ontario. Sa condition : que COGIR ouvre un bureau à Toronto avant le 1er juillet suivant.

C'est à Daniel Acre, qui oeuvrait chez COGIR depuis sa fondation, qu'on confie cette tâche. «En deux mois et demi, se souvient Daniel Acre, vice-président, Ontario, nous avons évalué tous les aspects des propriétés à administrer, mis en place les systèmes informatiques, embauché le personnel requis et élaboré nos plans d'affaires.»

Deux ans plus tard, l'entreprise gère 3 569 unités de logement dans 18 propriétés résidentielles, une tour à bureau et trois centres commerciaux en Ontario, à partir de son bureau régional de Whitby, en banlieue de Toronto.

COGIR est aujourd'hui l'une des sociétés de gestion immobilière les plus diversifiées de son marché. En termes de types de propriétés gérées, mais aussi de clientèle, composée à 80 % d'investisseurs privés. En outre, elle gère des propriétés un peu partout en région au Québec, de même que dans les grandes agglomérations urbaines de Montréal, Québec et Toronto.

«Nous avons relevé avec succès le défi de la diversification, conclut-il. Nous sommes maintenant prêts pour la croissance, dans tous nos secteurs d'activités, tant au Québec, qu'en Ontario.» ■



Une partie de l'équipe de COGIR à Montréal:  
1<sup>ère</sup> rangée: Nathalie Barsalou, Nicole Lavoie, Johanne Fortin, Serge G. Duguay, Diane Rose, Margot Lavigne. 2<sup>e</sup> rangée: Malcel Blouin, Gilbert Killeen, Paul Mercier, Marcel Toupin, Mathieu Duguay, Hugues Proulx, Thierry Proulx, Denis Brunet.

### Diversification en profondeur

En 1999, la division résidentielle de COGIR prenait son envol. «Il y avait à ce moment une grande ouverture pour l'acquisition de propriétés multi-résidentielles, se souvient Serge G. Duguay. Les rendements étaient excellents et les taux d'intérêt commençaient à baisser. Plusieurs investisseurs étrangers voulaient acheter des propriétés, mais ne souhaitaient pas les administrer eux-mêmes. Comme certains de mes collègues et moi-même avions déjà de l'expérience dans ce domaine, nous avons accepté quelques mandats. Nous en avons obtenu de nombreux autres par la suite. Plus tard, nous nous sommes lancés dans les résidences pour personnes retraitées.»

Au début de 2001, COGIR se voyait confier la gestion d'un immeuble de prestige, le Westmount Square, qui regroupait trois secteurs de gestion immobilière: le résidentiel, le commercial

## KAMCO CONSTRUCTION ET LA SOCIÉTÉ DE GESTION COGIR, des partenaires dans la réussite de vos projets

Notre équipe d'experts hautement qualifiés est très fière de s'associer au succès de la Société de gestion COGIR.

Kamco Construction, un allié de taille dans vos projets de construction partout au Québec.

COMMERCIAL  
RÉSIDENTIEL  
INSTITUTIONNEL  
INDUSTRIEL

**KAMCO**  
Construction inc.

La Pocatière (418) 856-5432

Québec (418) 651-2555

ISO 9002

www.kamcoinc.com

R.B.Q. : 2948-9515-79

## BÉTONEL

le vrai magasin de peinture

Nous sommes fiers de participer au succès du Groupe Cogir et de contribuer à ses réalisations.

1-888-Bétonel

www.betonel.com

Plus de 75 magasins

Vaste choix de produits en magasin

## IMMOBILIER COMMERCIAL

# La vie après les grandes surfaces

«Il n'y a pas si longtemps, nous pensions que les centres commerciaux de quartier allaient être sérieusement affectés par la prolifération des centres super-régionaux et des grandes surfaces commerciales, confie Marcel Blouin, vice-président location chez COGIR. Mais depuis un an, remarque-t-il, c'est surtout le secteur de la mode qui a souffert.»

**O**r, les 18 centres commerciaux régionaux gérés par COGIR à travers la province ont un ratio de boutiques mode beaucoup moins élevé que les grands centres. «Dans nos centres, nous avons accordé beaucoup d'importance aux commerces de service, ajoute-t-il. Ce facteur nous rend plus confiants quant à leur réussite à long terme.»

C'est dans le secteur commercial que COGIR a acquis ses lettres de noblesse. Depuis sa fondation en 1995, l'entreprise a en effet redressé avec succès tous les centres commerciaux dont on lui a confié la gestion dans ce but.

Outre le fondateur de l'entreprise, deux gestionnaires ont participé aux succès de la division commerciale depuis 1998. Marcel Blouin et son équipe s'occupent de la location des centres commerciaux et des espaces commerciaux situés dans les propriétés résidentielles et de bureaux du groupe. Marcel Toupin, vice-président administration, est responsable de tout l'aspect opérationnel. À eux deux, ils cumulent 37 années d'expérience en gestion immobilière. Ils connaissent de ce fait tout le monde dans le domaine, et tout le monde les connaît.

«La location c'est avant tout une affaire de personnes», affirme Marcel Blouin. C'est pourquoi notre équipe de location entretient des liens constants avec les locataires - actuels ou potentiels - et surveille de près l'arrivée de nouveaux détaillants. «Avec le nombre de propriétés que nous gérons, il y a toujours des espaces qui se libèrent à un moment ou à un autre. Nous renouvelons entre 300 et 400 baux chaque année», précise-t-il.

«Notre grande force, continue Marcel Blouin, c'est notre rapidité d'action et notre flexibilité à

l'égard des locataires. Pas question de faire attendre quelqu'un un mois - comme cela se voit souvent dans le milieu - quand il est prêt à signer un bail! Nos locataires savent aussi qu'ils peuvent s'asseoir avec nous pour corriger le tir au besoin. Nous n'avons aucun intérêt à emprisonner un locataire dans un centre où ça ne marche pas pour lui, alors qu'il pourrait fort bien avoir du succès dans un autre de nos centres.»

Lorsque COGIR prend un centre commercial en main, la première étape consiste souvent à faire un test de marché, sur place plutôt que sur papier. «Nous allons chercher des locataires à bas taux avec des baux à court terme dans différents domaines, explique Marcel Toupin. L'important est d'abord de remplir le centre avec des locataires qui s'installent, parfois temporairement, en toute connaissance de cause. Les commerces qui fonctionnent nous permettent de mieux percevoir le marché. Ils nous indiquent la voie à suivre.»



Marcel Toupin



Marcel Blouin

«Après cette période d'essais et d'erreurs, continue M. Toupin, nous soumettons un plan d'affaires détaillé au propriétaire du centre. Notre rôle comme gestionnaire consiste à nous assurer qu'il y ait une bonne synergie entre les boutiques, que l'environnement soit agréable et bien tenu et que le rendement soit au rendez-vous pour le propriétaire.»

### Un exemple probant

«L'arrivée des grandes surfaces a créé des opportunités pour COGIR, admet M. Toupin. Il existe plusieurs façons de repositionner un centre commercial régional face à la compétition et c'est justement notre spécialité.» La renaissance de Place LaSalle, qui était en chute libre lorsque COGIR l'a prise en charge, en est un bel exemple.

«Place LaSalle a longtemps été en compétition avec Place Le Cavalier en face d'elle, rappelle M. Toupin. Puis, l'activité commerciale s'est lentement déplacée vers le Carrefour Angrignon. Avec l'arrivée des grandes surfaces, la rue Newman s'est développée, entraînant toute la vocation commerciale de Ville Lasalle vers ce nouveau pôle.»

Résultat : Place Lecavalier a été démolie. Et Place LaSalle s'est retrouvée avec un taux d'occupation de 50 % et des baux à court terme.

En acceptant le mandat, COGIR avait jugé qu'il y avait un bon espoir de redresser la situation.

Le marché naturel du centre comptait 90 000 personnes à Ville LaSalle et 70 000 à Verdun, assez pour faire vivre un petit centre. À condition, bien sûr, qu'il réponde véritablement aux besoins de la clientèle ciblée. «Notre stratégie a été d'aller chercher un magasin à rayons connu, mais peu présent dans la région de Montréal, confie M. Toupin. Un magasin de la chaîne canadienne Hart, qui compte une soixantaine de sites au Québec.»

Ce pari était le bon. Aujourd'hui, le magasin Hart enregistre des ventes record et la construction va bon train pour plusieurs nouveaux magasins de Place LaSalle. «D'ici six mois, assure M. Toupin, le centre sera plein. Déjà, chaque espace vacant porte un nom.»

### Encore de l'avenir

Contre toute attente, les pessimistes auront été confondus dans le cas de Place LaSalle et de tous les autres centres gérés par COGIR. Il y a encore de l'avenir pour les centres commerciaux de quartier, estiment les deux gestionnaires.

«Il n'en demeure pas moins qu'il y a des centres commerciaux en difficulté, remarque M. Toupin. Si la bataille est perdue d'avance, nous n'hésiterions pas à le dire à un client potentiel, car le remède consiste souvent à changer la vocation d'un centre.»



«Il n'y a rien de plus triste que de voir un centre d'achat à moitié vide, renchérit Marcel Blouin, surtout lorsque son emplacement est excellent. Avec tous nos contacts dans le marché et notre excellente feuille de route, nous croyons que COGIR représente une solution très valable pour les propriétaires qui voient la valeur de leur actif glisser inexorablement.» ■

Fière de compter COGIR parmi notre clientèle

## GÉRATIO inc.

Génie-conseil  
Gestion de projets  
Spécialités

Gestion énergétique  
Rationalisation



Analyse des factures d'électricité  
Corrections - Récupération - Précédents

Plus de 1000 dossiers traités

Nous sommes les maîtres

Québec - Ontario - États-Unis

514 - 343 - 9397 • 1-866-343-9397

»» Nous sommes fiers d'être  
partenaire de COGIR »»

# KARRELEX

Licence RBQ : 8003-9225-29

»» Réfection de béton »» Injection spécialisée »»  
»» Imperméabilisation »» Service d'ingénierie »»

Karrelex Réparation de Béton Inc.

Tél. : (514)333-7011 • Fax : (514) 333-1153

Plus de 75 ans d'expérience  
en litige commercial  
au service du monde immobilier au Québec

SEAL SEIDMAN  
S.E.N.C  
AVOCATS ET PROCUREURS

2015, Rue Drummond, Suite 1050, Montréal, Québec, H3G 1W7  
Tél.: (514) 842-8861 • Fax: (514) 288-1708  
courriel: leonardseidman@sealseidman.com

# Le Westmount Square retrouve sa couleur d'origine

Le joyau du portefeuille de gestion de COGIR, le Westmount Square, se refait une beauté ! Oeuvre de l'architecte de renom Ludwig Mies Van der Rohe, l'édifice inauguré en 1967, est l'un des trésors architecturaux de Montréal. Pour donner suite au souhait des propriétaires de redorer son blason et d'en conserver le caractère distinctif, COGIR a entrepris de grands projets de capitalisation.

« Nous avons déjà remplacé tous les systèmes électromécaniques du bâtiment (refroidisseurs, pompes) par des nouveaux systèmes à la fine pointe, entièrement automatisés, souligne Gilbert Killeen, directeur général du Westmount Square.

Toutes les aires communes seront aussi restaurées. Nous sommes même allés chercher les spécifications de peinture extérieure originales, directement du bureau de l'architecte à Chicago! »

Gilbert Killeen, qui compte une trentaine d'années d'expérience en gestion immobilière, notamment chez Bell, à la Société



Immobilière Trans-Québec (SITQ) et chez Sun Life, assure la gestion de tous les volets de la propriété. Serge G. Duguay, avec lequel il avait déjà travaillé à la SITQ, l'a convaincu de se joindre à l'équipe pour gérer le Westmount Square lorsque COGIR en a obtenu la gestion pour le compte du nouveau propriétaire en mars 2001.

Une vingtaine d'employés de COGIR assurent la gestion et l'entretien de ce complexe, qui compte deux tours résidentielles de 225 appartements de luxe, deux tours à bureaux d'une superficie totale de 250,000 pieds carrés, ainsi qu'un mail commercial de 85,000 pieds carrés.

« Lorsque COGIR a pris en main la gestion de Westmount Square, se souvient M. Killeen, le centre commercial était loué à 65 % et le taux de vacance dans les tours à bureaux était de 27 % ». Dans sa campagne de promotion pour les espaces à bureaux, COGIR a choisi de mettre l'accent sur les qualités inhérentes de l'édifice. « D'abord, le prestige associé au nom de son concepteur le plaçait dans une classe à part. Ce qu'il nous fallait faire, explique-t-il, c'était de jouer cette carte, tout en faisant ressortir les avantages du Westmount

Square par rapport aux édifices comparables du centre-ville. » Entre autres, l'accès pour les automobilistes y est beaucoup plus facile qu'au centre-ville et le stationnement moins dispendieux », tient-il à souligner.

La campagne de location, aidée par une conjoncture favorable et les nombreux contacts de COGIR, a été un franc succès. « À la fin de 2001, affirme M. Killeen, le complexe était entièrement loué, commercial, bureau et résidentiel confondus. »

La surcapacité du secteur bureau qui sévit actuellement au centre-ville de Montréal n'affecte pas le Westmount Square, dont la majorité des locaux sont loués à des firmes de professionnels. « Notre plus gros problème en fait, c'est qu'il nous est difficile de trouver de l'espace additionnel lorsque nos locataires prennent de l'expansion, » continue-t-il. Beau problème à gérer, s'il en est !

Le scénario est similaire du côté résidentiel. « Même si les loyers vont chercher dans les 2 000 \$ à 6 000 \$ par mois, nous avons des listes d'attente de deux à trois ans », affirme M. Killeen. Outre le prestige de l'édifice, c'est la qualité des services qui attire les locataires. Services de conciergerie, de portier, de stationnement et de valet, sans compter l'accès à une galerie marchande haut de gamme. « En plus, comme nous avons notre propre personnel d'entretien, les locataires n'ont pas à attendre indûment quand un robinet fuit. »

Bien que le Westmount Square soit pour l'instant la seule propriété de cette catégorie gérée par COGIR, l'entreprise compte bien développer ce marché. « Nous avons toute l'expertise nécessaire pour faire notre place dans ce secteur. Notre taux d'occupation et les rendements que nos clients obtiennent, en sont les témoignages les plus éloquents », conclut M. Killeen. ■



**LES GICLEURS R. DUBÉ**

Tél. / Fax : (450) 462-2504

Raoul Dubé  
Président  
St-Hubert (Québec)

• INSTALLATION  
• SERVICE  
• INSPECTION  
• 36 ANS D'EXPÉRIENCE

[www.optilog.com/gicleursdube](http://www.optilog.com/gicleursdube)

**Access**  
Technologie en Télécommunication  
Groupe de Produit en Communication

Daniel Cardinal  
Consultant en télécommunication

1375 de l'Église  
St-Laurent, Québec H4L 2H1

Tél. : (1-866) • (514) 340-1161 #506  
Télec. : 514-340-0982  
(1-866) 333-2377  
dcardinal@accesstelecomgroup.com

**TELUS**  
Québec

Agent autorisé

RÉALISATION RÉCENTE AVEC:

**COGIR**  
GESTION IMMOBILIÈRE

GALERIES DES SOURCES  
DOLLARD-DES-ORMEAUX

PRINCIPAUX SERVICES:

DESIGN INTÉRIEUR & ARCHITECTURE

RESTAURATION • COMMERCIAL • INDUSTRIEL

**LINE LAURIN**  
ARCHITECTE

QUÉBEC • ONTARIO • MARITIMES

(450) 441-1133

**DES SOLUTIONS DE GESTION DE TRÉSORERIE, SUR MESURE POUR LES GESTIONNAIRES D'IMMEUBLES.**

LE SAVOIR FINANCIER ADAPTÉ À VOTRE ENTREPRISE

**RBC Banque Royale**

Communiquez avec un de nos spécialistes au 1-800-ROYAL\*2-0 (1-800-769-2520) ou visitez [www.rbcbanqueroyle.com](http://www.rbcbanqueroyle.com)

\* Marque de commerce de la Banque Royale du Canada. RBC et Banque Royale sont des marques déposées de la Banque Royale du Canada. © Marque déposée de la Banque Royale du Canada.

**Conciergerie**

**AMISANT**

*Vous faire resplendir c'est apposer notre Marque!!!*

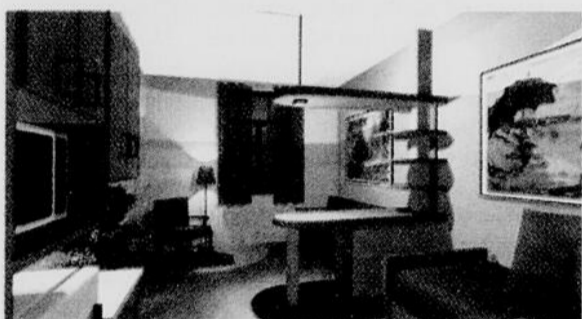
**Fière partenaire de COGIR**

9442 Route Transcanadienne  
Saint-Laurent, Qc - H4S 1R7  
Tél. : (514) 333-1817  
Télec. : (514) 333-7457

# Le secteur résidentiel dans la mire de COGIR

La gestion d'immeubles résidentiels et de résidences pour personnes retraitées est en forte croissance chez COGIR. À tel point que Mathieu Duguay, le premier vice-président responsable de la division, compte créer un nouveau poste de développement des affaires d'ici l'automne. «Les demandes d'investisseurs souhaitant qu'on leur trouve des propriétés à gérer pour leur compte ne cessent d'entrer, affirme le fils du fondateur de COGIR. Nous ne faisons pas de courtage, poursuit-il, mais des courtiers et des agents nous proposent des propriétés chaque semaine. La tâche de cette nouvelle personne sera d'évaluer toutes ces propositions et de jumeler les offres d'investissement aux bonnes propriétés.»

## Les Résidences Richeloises Un tournant dans l'histoire de COGIR



Une chambre modèle des Résidences Richeloises

Les Résidences Richeloises à McMasterville



Une toute nouvelle résidence pour personnes retraitées gérée par COGIR, ouvrira ses portes le 1er novembre 2003. Située à McMasterville en bordure du Richelieu, la phase I des Résidences Richeloises, comportera 140 chambres et studios pour une clientèle semi-autonome. «Il s'agit d'un tournant important pour COGIR, dans la mesure où c'est la première fois que nous sommes partie prenante dans un projet en construction», explique Mathieu Duguay, premier vice-président et responsable de la division résidentielle de COGIR.

L'entreprise a acheté un bâtiment existant en partenariat avec trois autres partenaires du domaine de la construction et participe à l'élaboration du concept. Avant ce projet, COGIR s'en tenait à la gestion pour des tiers. «Mais de plus en plus, nos clients nous proposent d'investir avec eux. Comme ils n'ont souvent aucune expérience en gestion de résidences, le partenariat est une voie intéressante pour les deux parties.»

Mathieu Duguay est déjà convaincu du succès du projet. «Ce sera une résidence de catégorie B2, c'est-à-dire une construction haut de gamme qui rencontre les critères les plus exigeants sur le marché. C'est presque la même qualité de construction qu'un hôpital, continue-t-il. Il n'y en a que deux ou trois de même qualité dans le Grand Montréal.»

Dans un immeuble de cette catégorie, les corridors, les sorties d'urgence, les ascenseurs et les portes sont plus larges, les chambres plus grandes, et la plomberie, l'électricité et les matériaux, de meilleure qualité. Bien que cela représente des coûts de construction de 20 à 25 % plus élevés, les loyers eux, seront dans les normes du marché, promet M. Duguay. «Après le crédit d'impôt, il en coûtera 1 100 \$ par mois à une personne de 70 ans ou plus, pour une chambre meublée avec pension complète.» Les repas, plusieurs services donnés par des préposés aux bénéficiaires et des infirmières, ainsi que le ménage et le lavage seront inclus. D'autres services seront également offerts en option.

COGIR a déjà l'approbation de la ville pour construire jusqu'à 350 unités. «Nous sommes d'avis qu'à long terme, la qualité de l'immeuble et des services, combinée à un superbe site en bordure de rivière nous distinguera nettement de la compétition», conclut M. Duguay.

Il faut dire que le contexte est extrêmement favorable pour COGIR. Les faibles taux d'intérêt et les déboires des marchés boursiers font en sorte que l'immobilier revient au goût du jour. «Quand on ajoute à cela la réputation de notre entreprise, poursuit Mathieu Duguay, le rendement par rapport au travail à fournir devient très intéressant pour un investisseur.»

N'investit pas qui veut toutefois. «Une résidence de 140 unités locatives peut aller chercher dans les huit à dix millions de dollars», révèle-t-il. Bien que COGIR puisse s'occuper du financement pour le compte d'un investisseur, la mise de fonds demeure élevée.

En revanche, COGIR assumera la gestion totale des propriétés résidentielles qu'on lui confie, s'adaptant au style de gestion souhaité par le propriétaire. «Nous avons du personnel spécialisé dans chacune des facettes de la gestion, tant au niveau de la Régie du logement, de la location, de la perception et de l'embauche de personnel, que de la comptabilité», précise M. Duguay. Grâce à son volume d'affaires, l'entreprise a également développé des liens solides avec des professionnels pour ses assurances, ses systèmes informatiques et ses enquêtes de crédit, de même qu'avec des firmes d'évaluateurs et d'avocats. Ses fournisseurs de services d'entretien et de réparation lui sont aussi très dévoués. «Tout cela assure un contrôle optimal des coûts d'exploitation d'une propriété résidentielle, pour le plus grand bénéfice du propriétaire et des locataires.»

COGIR se spécialise dans les propriétés de 40 unités et plus, même si l'entreprise ne refuse pas à l'occasion la gestion de plusieurs petits immeubles pour le compte d'un même propriétaire. «C'est une question d'économies d'échelle», explique Mathieu Duguay.

La division résidentielle compte aujourd'hui un total de 10 701 unités locatives, réparties sur 72 propriétés, dont 3,569 unités dans 18 immeubles en Ontario qui sont gérées par une division distincte à Toronto. «Nous affichons un taux de vacance de 0,75 % et un taux de mauvaises créances de 0,5 % sur le portefeuille. C'est en deçà de la norme, qui joue autour de 2,5 % pour les deux taux combinés», affirme-t-il.

### Résidences pour personnes retraitées

Du côté des résidences pour personnes retraitées, le profil démographique des Canadiens constitue un atout supplémentaire. «Nous recevons beaucoup de propositions pour participer à des nouveaux projets de résidences, soutient M. Duguay. Je crois beaucoup à l'avenir des résidences qui offriront des soins de santé et toute une panoplie de services.» Déjà, les 14 résidences gérées par COGIR dans la grande région de Montréal ont toutes d'importantes listes d'attentes. Les types de résidences vont de l'appartement pour personnes autonomes, à la chambre et pension pour celles qui requièrent jusqu'à trois heures et demi d'assistance par jour.

La demande s'accroîtra dans les prochaines années croit M. Duguay. «Les baby boomers les plus âgés ont aujourd'hui 58 ans, souligne-t-il. Il faudra être prêts à les accueillir dans dix ans, alors que, selon tous les démographes, la demande atteindra un niveau record.» Mais dix ans, c'est un peu comme mille ans pour ce jeune homme de 24 ans. «Ma crainte est qu'on se retrouve avec une surcapacité de résidences correspondant au mode de vie et aux critères d'aujourd'hui.» Or dans dix ans, croit-il, les modes et les besoins pourraient fort bien avoir changé. «Nous serons donc très sélectifs dans le type de projets dans lesquels nous participerons», dit-il. ■

Howard N. Wallace, M.B.A.

Cell. : (514) 917-8725



**DEBSEL INC.**  
APPAREILS ET ÉLECTRONIQUES

[www.appliancity.com](http://www.appliancity.com)

Sans frais : 1-877-481-0215

Tél. : (514) 481-0215 • (514) 481-0217

4612 Garand, Ville Saint-Laurent, Québec H4R 2A2

78 Iberville, Gatineau, Québec J8T 5A7 • Ottawa Inq. - Fax (819) 243-1351

Fidèles

PARTENAIRES !



Gaz Métropolitain est fière de reconnaître le dynamisme de ses clients et de ses fidèles partenaires qui, comme elle, sont déterminés à offrir qualité et excellence en tout pour des années à venir. Et, aujourd'hui, elle applaudit chaudement l'énergie de COGIR.

[WWW.GAZMETRO.COM](http://WWW.GAZMETRO.COM)



SOURCE D'AVENIR

Protection  
**PRÉVEX**  
Alarme d'incendie

PARTENAIRE  
EN SÉCURITÉ

-Contrôle d'accès  
-Caméra

**450-471-5333**

ASCENSEURS  
VERT  
TEC  
INC.

- ENTRETIEN
- RÉPARATION
- MODERNISATION
- INSTALLATION
- SERVICE 24 HEURES

Richard Delisle  
Tél. : (450) 963-7277  
Fax : (450) 967-4942  
Ext. : 1 888 963-7277

6228, Parini  
Laval, Québec  
H7H 2P6

# La passion : le trait commun de l'équipe de direction

Lorsque Daniel Acre parle de ses collègues de la direction de COGIR, sa voix s'anime. Son admiration pour eux et sa fierté d'appartenir à l'équipe sont palpables. «COGIR a toujours eu le flair de choisir les bonnes personnes», dit-il en substance. Daniel Acre peut en témoigner puisqu'il les a tous connus au fil de l'évolution de l'entreprise. Vice-président, Ontario depuis 2001, il a en effet été le tout premier employé de COGIR en 1995.

«**J'**embauche les meilleures personnes disponibles, renchérit Serge G. Duguay, président de COGIR, mais j'embauche surtout pour l'attitude. Nos gens sont tous des passionnés, dotés d'une forte personnalité.»

Marcel Toupin, vice-président administration abonde dans le même sens. «Il faut assister à une réunion chez COGIR pour comprendre.» Une fois tous les un ou deux mois, toutes les facettes de chacune des propriétés sont passées au crible par l'équipe de direction. «Si ça fonctionne selon nos plans, nous le voyons tout de suite. Si ça ne fonctionne pas, nous décidons en groupe des grandes lignes des correctifs à apporter.

Bien que l'entreprise compte aujourd'hui 600 employés, sa structure demeure souple et entrepreneuriale. La petite équipe de direction est composée d'une demi-douzaine de person-

nes d'expérience, qui travaillent de concert dans le meilleur intérêt du client. «Chez COGIR, nous mettons l'accent sur les résultats, sur des plans d'action qui peuvent être implantés rapidement», affirme M. Acre.

L'équipe de la Division Ontario dans ses bureaux de Whitby. Assises de gauche à droite: Gizella Southam, Leeann Mathura et Yuliya Bereza. Debout de gauche à droite: Graham Procter, Susan Swingler, Angela Valic, Daniel Acre, Patricia Flynn, Jennifer Flynn et Lisa Comeau.



La gestion immobilière, c'est 80 % de jugement et 20 % de connaissances, croit pour sa part Serge G. Duguay. «C'est pourquoi je laisse beaucoup d'initiative aux gens, affirme-t-il. Je ne veux pas qu'on m'appelle pour me dire qu'il y a un problème. Je veux qu'on me propose des solutions.»

Cette philosophie de gestion s'étend à tous les niveaux de l'entreprise. «Nous exerçons un contrôle serré là où c'est nécessaire, mais nous donnons des responsabilités et de l'autorité aux employés, explique Daniel Acre.

«Chez nous, poursuit-il, la qualité de service ne se limite pas à une réceptionniste qui sourit en répondant au

téléphone. La réceptionniste s'assure de mettre son interlocuteur immédiatement en contact avec la personne qui peut régler son problème. En d'autres mots, tout le monde en fait un peu plus.» Mais pour cela, il faut que les employés se sentent investis de l'au-

torité nécessaire pour prendre des initiatives. «Nous embauchons des personnes solides et nous tentons ensuite de créer un environnement qui les encourage à prendre des décisions. Notre but est que chaque employé ait le sentiment de faire une différence.» ■

## UN CONTRÔLE ADÉQUAT

«Nous encourageons l'autonomie chez nos employés, mais certainement pas le laisser-aller, tient à préciser Diane Rose, première vice-présidente, Finances chez COGIR.

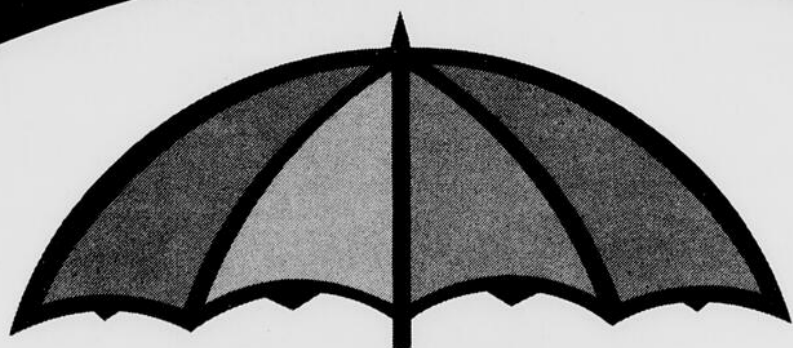
L'entreprise a mis en place des politiques et procédures de contrôle efficaces afin d'assurer que les objectifs fixés par la direction et les investisseurs soient atteints. «Cela permet une conduite ordonnée et efficace des affaires, ajoute-t-elle, sans nuire à l'esprit d'initiative de nos gens.»

L'équipe du groupe finances compte une trentaine d'employés, répartis entre le siège social, les divisions résidentielles et commerciales, l'Ontario et quelques-unes des plus grosses propriétés gérées par l'entreprise. Tous les membres de l'équipe sont reliés électroniquement et peuvent compter sur des systèmes informatiques performants. Les professionnels du groupe produisent des rapports mensuels et trimestriels détaillés, ainsi que des analyses coûts-bénéfices. Ils assurent en outre le suivi des flux monétaires, en portant une attention soutenue à la perception et au contrôle des dépenses. «Les comptes à recevoir sont très minimes chez COGIR», souligne Mme Rose.



En plus d'assurer la fiabilité des documents financiers et la conformité aux procédures, Diane Rose supervise également le département des ressources humaines, composé d'une équipe de trois personnes qui s'y dévouent à temps plein. «Nous nous efforçons de maintenir un équilibre entre les employés d'expérience et les nouveaux venus dans le domaine. Le transfert de connaissances, doublé de formation spécifique, assure la relève.» La gestionnaire, qui a aussi œuvré dans des entreprises hiérarchisées, apprécie grandement la rapidité avec laquelle les décisions sont prises chez COGIR. «Quand il y a un problème à résoudre, dit-elle, les solutions se trouvent rapidement chez nous!»

FIÈRE DE COLLABORER AU SUCCÈS DE COGIR



**TOITURES  
HOGUE INC.**

RESIDENTIELLE, COMMERCIALE, INDUSTRIELLE

745 BOUL. INDUSTRIEL  
BLAINVILLE, QUEBEC.  
J7C 3V3

TEL; 450-435-6336  
SANS FRAIS; 1-800-263-6336  
TELEC; 450-435-6811

R.B.Q. 3093-7957-31



Le contrôle  
bien en vue



Voyez comment le système Easycontrols™ offre une vraie liberté d'opération du bâtiment. Constatez comment le logiciel LonWatcher™, basé sur la technologie LNS server, intègre l'interopérabilité entre les divers systèmes électromécaniques grâce au protocole Lonworks™. Que ce soit pour une gestion locale ou pour l'ensemble d'un parc immobilier avec une connectivité Internet, Easycontrols™ vous procure une vision différente du système de contrôle sur protocole ouvert.

Pour de plus amples informations contactez l'un de nos intégrateurs ou visitez notre site :  
[www.distech-controls.com](http://www.distech-controls.com)

**easyc**CONTROLS  
system

Nous sommes heureux de participer au succès de Cogir.



Distech Controls inc. 4005-B, boul. Matte, Brossard (Qc) Canada, J4Y 2P4 Tél. : (450) 444-9898 Téléc. : (450) 444-0770  
[www.distech-controls.com](http://www.distech-controls.com)

© 2003 Distech Controls. Tous droits réservés. Easycontrols, LonWatcher, LonWorks sont des marques ou brevets de Distech Controls inc. LonWorks, LonWorks sont des marques de la société LonWorks Corporation. Toutes autres marques de commerce sont la propriété de leur propriétaire respectif.

## Une relève assurée pour COGIR

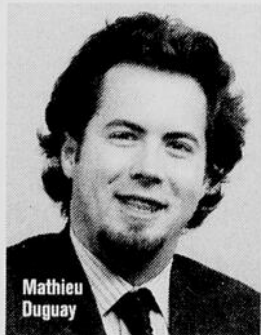
«Souvent, quand une PME prend une grande expansion, l'administration ne suit pas, remarque Serge G. Duguay, président-fondateur de COGIR. Nous avons voulu que l'administration suive dans notre entreprise et même qu'elle précède notre expansion.» Jusqu'à planifier la relève, pourrait-il ajouter, plusieurs années à l'avance.

À l'instar d'Obélix, on pourrait dire que Mathieu Duguay est tombé très jeune dans la potion magique de l'immobilier. «Dès l'âge de huit ou neuf ans, j'accompagnais mon père dans les centres commerciaux ou à son bureau chez Campeau, confie-t-il. C'était la seule façon de passer un peu de temps avec lui!»

Quelques années plus tard, lui qui passait déjà plus de temps chez COGIR qu'au cégep, s'est porté volontaire pour remplacer un employé en congé de maladie prolongé. Son premier défi : la gestion d'un centre commercial à l'âge de 18 ans. Défi relevé il va sans dire avec succès, puisqu'on lui confiait ensuite la gestion de deux, puis de trois autres centres.

En 1999, il passait au secteur résidentiel, armé de son gros bon sens et de ses trois années d'apprentissage auprès de véritables pros. «La vraie gestion immobilière, ça ne s'enseigne pas à l'université, mais je suis allé à la meilleure école possible : COGIR, dit-il. Le secret consiste à mettre les bonnes personnes à la bonne place.» Aujourd'hui à la tête de 350 employés, il en sait quelque chose.

Mathieu affirme ne pas encore avoir en tête de succéder à son père, même si ce dernier dit parfois vouloir lui confier plus de responsabilités corporatives. «Je tiens d'abord à faire ma propre place dans la compagnie.»



Mathieu Duguay



*Paysagiste*  
*Rive-Sud Ltée*

Membre APPQ

Certifié ISO 9001 : 2000

Omer Gemme, président

- ▶ Aménagement paysager
- ▶ Entretien paysager

- ▶ Déneigement
- ▶ Génie civil

## Fier partenaire de COGIR

1200 Labadie, Longueuil, Québec  
Canada J4N 1C7

Tél. : (450) 670-4242 Téléc. : (450) 670-9050

Messagerie : prs@videotron.ca

## DUNTON RAINVILLE

PARTENAIRE  
**DES ENTREPRISES QUÉBÉCOISES**

Reconnu comme l'un des grands cabinets d'avocats au Québec, DUNTON RAINVILLE compte près de 140 personnes dont plus de 80 professionnels desservant la clientèle dans tous les domaines. Avec une solide infrastructure et des ressources de pointe, DUNTON RAINVILLE aide les entreprises à relever les défis de la nouvelle économie et à s'adapter rapidement aux enjeux qui les confrontent.

Pour que la loi...  
**n'ait plus de secrets pour vous**

Montréal Laval Longueuil Blainville Joliette

## Sodexho

*Fier partenaire*  
*de la société de gestion COGIR*  
*depuis plusieurs années.*

*Sodexho, entreprise de gestion de services ayant pour mission d'améliorer la vie des gens au quotidien.*

- ◆ Résidences pour personnes âgées
- ◆ Soins de la santé
- ◆ Corporatif
- ◆ Education
- ◆ Sites éloignés

Sodexho Canada  
**514.866.7070 poste 251**  
[www.sodexho.ca](http://www.sodexho.ca)



**LES UNITÉS MOBILES DE COIFFURE  
DE MONTRÉAL INC.**

*Claude Tailleur*  
PRÉSIDENT

- CENTRES D'ACCUEIL
- HOPITAUX
- RÉSIDENCES PERS. AGÉES
- COIFFURE À DOMICILE
- HOMMES ET FEMMES

6213, boul. Monk, Montréal (Québec) H4E 3H8  
Tél : (514) 766-3553 • fax : 766-4876



**Climatisation** Depuis 1956  
**Fortier & Frères Ltée**

Fiers d'être partenaire de Cogir



2950 boul. Losch  
Saint-Hubert, Québec  
(450) 678-2110



Votre partenaire  
informatique

Services

- Réseautique • Soutien informatique • Programmation
- Impartition • Vente de matériel • Formation
- Gestion de projets • Sites webs • Hébergement web
- Logiciels • Recrutement

<http://www.DGEM.com>

1, Place Ville-Marie  
Suite 2821  
Montréal (Québec)  
H3B 4R4  
Tél. : (514) 866-2224  
Fax : (514) 866-2228  
Sans frais : 1-888-548-2224

Conseillers en Technologies de l'Information



Gestionnaire du stationnement

**BRAVO À L'ÉQUIPE  
DE COGIR**



**CONDITION AIR INC.**

CLIMATISATION • CHAUFFAGE • VENTILATION  
VENTE • SERVICE • ENTRETIEN PLANIFIÉ

**André Poirier**  
Président  
cell.: (514) 238-7771

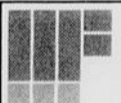
700, boul. Industriel, Suite 10, Saint-Eustache  
Québec, Canada, J7R 5R3  
Téléphone : (450) 472-6341 Télécopieur : (450) 472-0546

**Germain E. Villeneuve**  
Agent immobilier affilié

**CB Richard Ellis**

CB Richard Ellis Québec Ltée  
Courtier immobilier agréé

1010, rue Sherbrooke Ouest  
Bureau 506  
Montréal (Québec) H3A 2R7  
514 849 0469 directe  
514 849 6000 poste 229  
514 849 7095 télécopieur  
514 945 8552 cellulaire  
gvilleneuve@cbre.com



Le groupe

**Murray Frankel**

Design • Gestion • Conseil

CLAUDE ANDRÉ  
Vice-président

6700, CHEMIN DE LA CÔTE-DE-LIESSE  
BUREAU 301  
SAINT-LAURENT (QUÉBEC)  
H4T 2B5

(514) 935-6040  
(514) 737-6160  
mfrankel@total.net  
murrayfrankel.com

**Fière partenaire de COGIR**



**REFRICO Ltée**

Ventilation Climatisation Chauffage

Installation - Service - Entretien préventif  
Résidentiel - Commercial - Industriel  
Projet spécifié ou clef en main

8580, chemin Darnley, suite 103  
Montréal (Québec) H4T 1M4

Tél. : (514) 341-6410  
Fax : (514) 341-2095



**MICHEL CONSTANTIN  
& ASSOCIÉS INC.**  
COURTIERS D'ASSURANCES

**Michel Constantin**  
c.d'a. ass.  
6874 rue Jarry Est  
Montréal (Québec)  
H1P 3C1  
FAX : (514) 323-2076  
Tél. : (514) 323-5650

**Fier partenaire  
de COGIR**

**Courtier d'assurance pour l'ensemble du groupe COGIR**