

Les institutions ne sont pas prêtes à offrir l'hypothèque inversée à cause des risques

p. 69

6% de moins de mises en chantier que l'an dernier

p. 69

Royal LePage confirme la forte présence des premiers acheteurs dans le marché

p. 71

MONIT

Le succès nous le bâtissons au
1255 Université

483-1470



«Le plan directeur du centre-ville: de la foutaise!»

— Stephen Léopold, président du conseil de Léopold consultants immobiliers

«Le plan directeur d'aménagement et de développement du centre-ville de Montréal, c'est de la foutaise! Il est évident que ce plan a été fait par des gens qui n'ont jamais rencontré les utilisateurs d'espaces.»

Telle est la position de **Stephen Léopold**, président du conseil de **Léopold consultants immobiliers**, une firme de courtage en espace de bureaux qui dit ne représenter que l'utilisateur d'espace et jamais le locateur.

M. Léopold, qui a fondé son entreprise en 1977 à l'âge de 25 ans, ne mâche pas ses mots. Il s'avoue plus libre de critiquer que les promoteurs car ces derniers doivent toujours faire appel à la ville pour obtenir les permis de construction nécessaires. Ils sont bien mal placés pour se mettre le service d'urbanisme à dos.

La première critique de M. Léopold a trait à l'objectif premier du plan de favoriser la construction de 1 M de mètres² (11,1 M de pi²) d'espace de bureaux d'ici 10 ans au centre-ville. Cet objectif, selon la **Ville de Montréal**, est de 20% supérieur à la croissance moyenne des 30 dernières années (83 000 m² ou 922 000 pi² par année).

«J'ai fait le calcul des livraisons d'espace de bureaux entre février 1981 et jusqu'au 31 janvier 1991, de dire M. Léopold. Et, j'arrive à un total de 10 M de pi² sur cette période de 10 ans. L'objectif de 11,1 M de pi² n'est donc pas très optimiste.»

M. Léopold inclut dans son calcul deux projets de recyclage, les **Cours Mont-Royal** et **Le Windsor**. Il tient compte aussi de la livraison en octobre prochain de 300 000 pi² pour



Stephen Léopold: «Presque tous les nouveaux projets d'édifices ne sont pas assez loués. Il y a une concurrence entre promoteurs qu'on n'avait pas vue depuis des années.»

IBM dans le projet de 1,1 M de pi² de **Marathon**. Le **Complexe Guy-Favreau**, qui abrite une multitude de fonctionnaires, est aussi inclu.

«Il y a au moins 40 villes américaines qui ont connu plus de développement que Montréal», ajoute par ailleurs le fils de l'ex-propriétaire de l'hôtel **Ruby Foo's** situé rue Décarie.

Un fusil sur la tête

La Ville, dans son plan rendu public à la fin de janvier, favorise aussi le développement vers le sud et l'est. Le problème est de convaincre les locataires de s'installer dans ces secteurs.

«Il y a des gens qui pensent que ce sont les promoteurs qui contrôlent le développement, d'affirmer M. Léopold en jetant un regard sur le panorama du centre-ville bien visible de son bureau situé au 33e étage de la **Place Ville-Marie**.

«Mais, ce sont plutôt les utilisateurs d'espace. Comment ordonner à un président de compagnie qui habite Westmount d'aller installer son bureau à 10 minutes plus loin de sa résidence?»

Le courtier, qui affirme avoir plus de mandats que jamais dans son histoire, s'oppose aussi à l'objectif de la Ville de décourager le stationnement de longue durée au centre-ville. L'objectif ultime est de favoriser le transport en commun. M. Léopold se demande comment on pourra convaincre un président de compagnie habitué au confort de sa voiture de prendre le métro.

Quant à l'objectif de décourager la construction de galeries marchandes en sous-sol, M. Léopold craint l'aménagement de corridors souterrains vides, sans animation, des corridors dangereux comme celui qui relie le **Westmount Square** à la **Place Alexis-Nihon**.

«On veut éloigner les gens du centre d'activités, du **Eaton**, **La Baie**, des hôtels, du **Ritz**, du **Queen**, du **Centre Sheraton**, de leurs clubs privés, du **Mount Stephen**, du **Club St-Denis**. On ne peut pas forcer les entreprises à endosser cet objectif. Et, pendant ce temps, les locataires font comme la **Banque du Canada**, ils s'en vont en banlieue.

«Historiquement, Montréal avait résisté à la concurrence de la banlieue. Maintenant, elle a un fusil sur la tête. La véritable menace au développement du centre-ville, c'est la banlieue.»

Plus d'incitatifs

M. Léopold rappelle que, depuis deux ans, l'absorption d'espace de bureaux en banlieue dépasse celle du centre-ville. Des centres d'affaires prennent forme à Laval (**Carrefour Laval**), dans le **West Island** et sur la Rive-Sud (métro Longueuil).

M. Léopold suggère au maire **Jean Doré** de suivre l'exemple de New York. Là, l'administration municipale n'a pas hésité à accorder des crédits de taxes aux entreprises qui s'installaient en ville.

Cette mesure, conjuguée au plafonnement des loyers et à la recrudescence d'incitatifs accordés aux locataires, permettrait à Montréal de se défendre contre la banlieue.

Les propriétaires d'édifices au centre-ville sont prêts à accorder des *cadeaux* à leurs locataires pour les conserver. Des périodes de loyer gratuit et des allocations d'aménagement de 40\$ le pi² ne sont pas rares.

«Il y a une concurrence

qu'on n'a pas vue depuis des années au centre-ville, de conclure M. Léopold, avocat de formation qui fut enquêteur principal sur le complot *Watergate* du sénateur américain **Sam Ervin**.

«Les locataires jouissent donc d'une position très intéressante. Leur pouvoir de négociation est accru. Par contre, ceux qui ont besoin de 100 000 pi² à 150 000 pi² d'espace contigu doivent se préparer tout de suite. Avec le surplus en 1991-1992, il n'y aura plus de nouvelle construction avant des années.»

JEAN-LUC

RENAUD

La réponse à toutes vos questions

Québec (418) 659-1558
Montréal (514) 383-3240
Ailleurs au Québec 1-800-463-3390

INDUSTRIE INFORMATION

Plus de 60 professionnels en sciences, génie, marketing, documentation répondent à toutes vos demandes d'information à caractère technique et de marché dans votre secteur d'activité industrielle.

Vos besoins justifient nos moyens



de **RENÉ SIMARD** à **MICHEL RIVARD**

CFGL 105.7

C'est tout!