



Natalie VOLAND

UNE CHAMPIONNE DE LA RECONVERSION D'ÉDIFICES INDUSTRIELS

■ PAR YASMINA EL JAMAÏ, JOURNALISTE

L'une des pionnières dans le domaine de la revitalisation d'immeubles à Montréal est Natalie Voland, chef d'entreprise de Gestion Immobilière Quo Vadis, qui gère aussi harmonieusement sa vie d'épouse et de mère de deux filles. Cette femme d'affaires portant de multiples chapeaux garde le cap sur la rentabilité tout en apportant une valeur ajoutée aux entrepreneurs. Au cours des 20 dernières années, elle a mis en œuvre avec succès plusieurs projets majeurs de reconversion d'immeubles industriels en édifices de bureaux, espaces de vie, de création et plus encore, comme vous pourrez le découvrir dans cet article.

 JBC MÉDIA PAR ROXANE PAQUET



JBC MÉDIA PARTOYAN / ADRIEN



GESTION IMMOBILIÈRE QUO VADIS

▲ COMPLEXE DU CANAL LACHINE, QUI A FAIT L'OBJET D'UNE RECONVERSION EN LOFTS

Il y a 20 ans, alors qu'elle était travailleuse sociale, Natalie Voland ne s'était pas imaginé un instant qu'elle deviendrait promotrice dans le domaine immobilier, gérant un portefeuille de près de 1,5 million de pieds carrés et une clientèle de plus de 500 PME en plein essor.

Elle ne pouvait pas prévoir non plus qu'elle créerait Communoloft pour stimuler la croissance d'entreprises émergentes et qu'elle faciliterait ainsi l'implantation d'incubateurs d'entreprises.

UNE ENTREPRENEURE NÉE

Subitement projetée à la tête d'une société de gestion immobilière pour remplacer son père alors souffrant, elle s'est retrouvée entourée majoritairement d'hommes dans un domaine inconnu. Elle a certainement relevé avec brio ses grands défis de présidente de Quo Vadis, son modèle d'affaires axé sur la rentabilité, la revitalisation durable des bâtiments au service de l'entrepreneuriat étant aussi viable qu'inspirant pour tout promoteur. « Il est tout à fait possible d'obtenir des profits en se centrant sur la reconversion d'immeubles au lieu de leur démolition. En outre, en tant que promoteurs et propriétaires dans le domaine immobilier, nous devons effectuer des choix rentables, mais à long terme. Quo Vadis prouve aussi qu'il est possible de rentabiliser les anciens immeubles, tout en étant un outil de développement pour la communauté », fait remarquer Natalie Voland, également présidente de Gestion Salon 1861, du Complexe Dompark et du Complexe Canal Lachine, tout en siégeant au conseil d'administration du Quartier de l'innovation.

Par ailleurs, Mme Voland est engagée dans de nombreuses activités de financement à Montréal et recueille des fonds pour diverses causes (entrepreneuriat, urbanisme engagé

en faveur du public, conception inclusive et intégration des communautés).

L'ENTREPRENEURIAT AU CŒUR DU MODÈLE D'AFFAIRES

Natalie Voland estime important de trouver une nouvelle vocation aux anciens immeubles : « Je n'aime pas faire démolir les anciens immeubles. On ne peut pas tous les sauver, certes, surtout ceux des années 1930 à 1970, qui n'ont pas été conçus pour durer. » C'est pourquoi elle a choisi de faire la judicieuse acquisition du complexe Dompark construit en 1906, du Salon 1861, bâti dans la même année, ainsi que du Complexe Lachine datant de 1919.

Les édifices de 1870 à 1920 ont été bâtis de manière durable, contrairement à ceux de notre époque, dont la vision est plus à court terme », explique la présidente. Le retour sur investissement ne s'est pas fait attendre, les propriétés de Quo Vadis ayant un taux d'occupation moyen de 93 à 97%.

« Comme assise pour notre réussite, nous avons décidé de miser sur les PME, car elles sont au cœur de l'emploi et de l'essor économique. Nous leur louons des espaces abordables, car nous savons à quel point il est difficile d'être entrepreneur. Au Complexe Dompark, par exemple, les espaces partagés de Communoloft accueillent des PME dont le nombre de locataires peut tout de même atteindre 1 200 employés dans le Complexe Griffintown. Lorsque j'étais travailleuse sociale, je me suis également aperçue que lorsqu'un membre d'une famille dénichait un bon emploi, cela améliorerait complètement la dynamique familiale. En tant que promoteur immobilier, je contribue à ma façon en fournissant des édifices bien construits, rentables et abordables. N'oublions pas que les locataires-

entrepreneurs sont ceux qui recrutent localement», déclare la passionnée de l'employabilité. En outre, Gestion Immobilière Quo Vadis a adapté ces édifices aux besoins des PME en créant des services partagés, dont une garderie privée comprenant 80 places, des terrasses intérieures et extérieures, des gymnases, etc.

Une dizaine de distinctions prestigieuses témoignent du succès de la société immobilière et de sa présidente, dont le prix Édifice de l'année pour le Complexe Dompark décerné par BOMA Québec en 2009-2010, le prix de l'Entrepreneur de l'année Ernst & Young présenté à Natalie Voland pour le même complexe en 2009, le prix Locataire vert de l'année 2013 par Desjardins et le prix Mercuriades 2012 pour sa contribution au développement économique et régional des PME.

DES PROJETS DIVERSIFIÉS DE RECONVERSION

Quo Vadis a été mandatée en 2011 pour négocier l'acquisition par des investisseurs locaux d'une propriété de 400 000 pi² à Griffintown et pour orienter son réaménagement de manière à accueillir des locataires commerciaux et industriels. Aujourd'hui, 99 % des locaux du Complexe Griffintown sont loués!

Outre des centaines de projets de reconversion, la transformation d'un ancien aréna de hockey à Waskaganish, au nord du Québec, a été lancée en janvier, en réponse à la demande de la communauté crie, qui a sollicité l'entreprise pour donner une nouvelle vie à l'édifice. Un projet d'aquaponie et de culture hydroponique et des jardins communautaires seront construits dans l'aréna, notamment pour élever des poissons et cultiver des fruits et légumes hydroponiques à partir de l'été prochain. «L'élevage de poulets donnera aussi accès à des œufs.

Les Crie obtiendront ainsi une sécurité alimentaire au lieu d'importer leurs denrées de Winnipeg. Ils pourront cuisiner ensemble avec les produits plus sains issus de l'aquaponie.» Natalie Voland est fière de travailler en concertation avec des chefs cuisiniers crie et de Montréal pour donner vie à ce projet qui fournira du travail à plusieurs résidents par la même occasion. Elle estime qu'il est impératif de transformer les édifices publics et privés en fonction des besoins des citoyens, qu'il s'agisse d'églises, d'écoles, de postes de pompiers, etc.

DES DÉFIS À RELEVER

«Il y a plus d'exemples de reconversion dans le monde qu'à Montréal, la ville accusant du retard par rapport à Boston, New York et même Toronto», fait remarquer Mme Voland. Elle explique ce décalage par des contradictions entre la volonté de la métropole de reconvertir les édifices et la présence de règlements rigoureux de la Régie du bâtiment du Québec ainsi que de problématiques de zonage relatives à un usage précis qui rendent les changements de zonage ardu, longs à obtenir et coûteux. Les prêts bancaires font également défaut pour les projets de reconversion, avertit la présidente.

Inspirée par Jan Gehl, architecte et urbaniste de Copenhague, elle cherche à faire une différence à l'aide d'une approche de rentabilité centrée sur l'employabilité et un usage des édifices axé sur les besoins des citoyens. «Si les promoteurs et les propriétaires immobiliers basent leurs projets sur les bonnes valeurs, l'architecture et l'urbanisme qui s'ensuivront seront au service des citoyens. À Montréal, nous avons perdu ce chemin, mais il est tout à fait conciliable d'entreprendre des projets rentables pour servir les citoyens tout en préservant notre patrimoine et notre histoire», conclut-elle. ■

Louer.ca

ANNONCEZ VOS ESPACES À LOUER SUR LOUER.CA
ET OBTENEZ DES **RÉSULTATS**

FAITES PARTIE DE NOTRE RÉSEAU

CBRE COLDWELL BANKER BTB
COMINAR OLYMBEC TIDAN