



À LA DÉCOUVERTE DE PROJETS IMMOBILIERS RENTABLES ET DE

Normand BÉLANGER

■ PAR YASMINA EL JAMAÏ, JOURNALISTE

Qu'ont en commun la Tour des Canadiens, le quartier Griffintown, le premier hôtel-boutique à Montréal – Le Germain –, les tout premiers édifices en technologie de l'information (Cité multimédia, CDTI) et en biotechnologie (Centre de développement des biotechnologies de Laval et de Sherbrooke)? Ces projets connus ont bénéficié d'investissements et de l'expertise du Fonds immobilier de solidarité FTQ, le chef de file au Québec en matière de capital de développement. Vingt-cinq ans après sa fondation, le Fonds immobilier s'est associé à de nouveaux projets audacieux sous la gouverne dynamique et sereine de Normand Bélanger. Découvrons ces projets en gestation en 2017 et les perspectives d'avenir du Fonds immobilier.



© JBC MEDIA PAR DENIS BERNIER

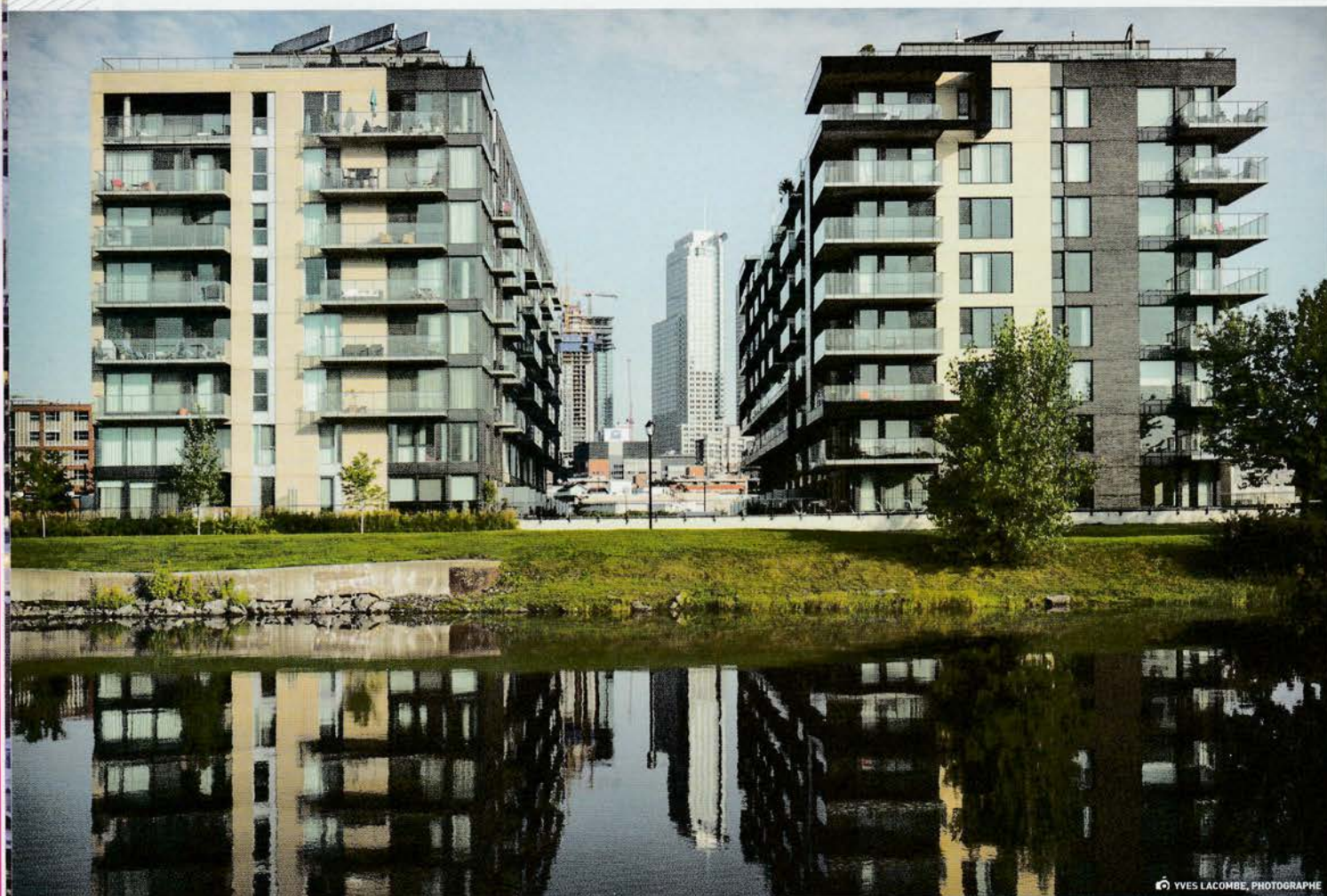
Le Fonds immobilier, créé en 1991, a également pris part à la réalisation d'innombrables projets d'envergure, dont Technoparc Montréal et Parc technologique du Québec métropolitain, les premiers parcs technologiques à l'échelle provinciale. Outre ces projets rentables, le développement des premières résidences pour aînés comme Le Cherbourg à Brossard, Le Nobilis à Blainville et Le Cambridge à Pointe-Claire a été réalisé en collaboration avec le Fonds immobilier. Sans compter sa contribution à l'édification de logements communautaires et abordables; ces investissements s'élèvent à 59 M\$ et ont permis de construire ou de rénover 2 756 logements de qualité.

UN INVESTISSEUR DE POIDS AU QUÉBEC

Le Fonds immobilier participe également à la revitalisation de quartiers au Québec. Dans celui qui est devenu le plus branché à Montréal, Griffintown, l'appui financier du Fonds immobilier a été bénéfique notamment à Prével et Devimco,

des partenaires pour la construction de grands ensembles résidentiels, dont le Lowney sur Ville, Bassins du Havre et District Griffin.

Outre la revitalisation de quartiers dans la métropole, le Fonds immobilier contribue à l'émergence de nouveaux secteurs ailleurs au Québec, comme à Charlesbourg où l'Arrondissement 74, l'immeuble résidentiel de 92 unités, est construit en partenariat avec GCS Développement immobilier. Les copropriétés Les Haltes du Roi ont vu le jour dans le secteur Pointe-du-Lac à Trois-Rivières. Depuis 1991, une multitude de projets totalisant 6,5 G\$ ont été développés au Québec avec l'appui du Fonds immobilier et des investissements de plus de 1,6 G\$. Conformément à la mission principale de l'organisation, qui consiste à créer des emplois grâce à la participation financière et stratégique à la réalisation de projets immobiliers rentables en partenariat avec des chefs de file du secteur immobilier, 54 500 emplois ont été générés.



▲ BASSINS DU HAVRE: PRÉVEL, RACHEL JULIEN, CLARIDGE

YVES LACOMBE, PHOTOGRAPHE



HABITATIONS TRIGONE

▲ VIVA-CITÉ: HABITATIONS TRIGONE

UNE GOUVERNANCE AXÉE SUR LA RECHERCHE D'ÉQUILIBRE DANS LES INVESTISSEMENTS

« Mon rôle est d'équilibrer le portefeuille du Fonds immobilier en investissant dans des projets partout au Québec », indique Normand Bélanger, le président-directeur général du Fonds immobilier, une entité créée par le Fonds de solidarité FTQ en 1991. « Avant mon entrée en fonction à la tête du Fonds immobilier en 2009, le portefeuille était presque exclusivement concentré dans les villes de Québec et de Montréal. Nous avons étendu avec succès les investissements du Fonds dans plusieurs régions de la province. Pour ce faire, nous sommes soutenus par le réseau régional du Fonds de solidarité FTQ qui nous permet de rencontrer des promoteurs locaux comme à Val-d'Or, Lévis, Jonquière, Rimouski, Gatineau, etc. Aujourd'hui, le Fonds immobilier compte une cinquantaine de partenaires avec qui il conçoit ou réalise des projets partout au Québec. Nous avons également diversifié nos investissements dans divers secteurs immobiliers de manière à en couvrir toutes les classes d'actifs », précise le dirigeant.

Ses 30 ans de carrière au Fonds de solidarité FTQ, durant lesquels il a occupé une variété de fonctions de direction, l'ont certainement aidé à remplir son mandat auprès du Fonds immobilier. Normand Bélanger a grossi les rangs de la première équipe du Fonds de solidarité FTQ dès sa création en 1983 en participant aux différentes phases de son essor. En parallèle, il s'est perfectionné sur le plan de la formation en relations industrielles, en administration, en comptabilité et en finances. Entre 1990 et 2000, il est passé de conseiller financier à directeur, puis de vice-président à vice-président principal. Ses qualités de négociateur, son sens des affaires et son leadership lui ont valu de mener plusieurs équipes d'investissement au Fonds de solidarité FTQ dans de nombreux secteurs tels que l'aérospatial, la construction, le transport, les exportations, en plus de celui des entreprises en redressement.

« Après avoir passé huit ans à la barre du Fonds immobilier, je reste enthousiaste par rapport au secteur de l'immobilier qui m'anime tout autant qu'avant. Je ressens une grande fierté à contribuer



à créer des emplois de qualité, à laisser notre marque dans le paysage urbain québécois et à permettre à des ménages à revenu modeste d'habiter un logement de qualité. C'est tout cela, la contribution du Fonds immobilier au développement économique du Québec», déclare Normand Bélanger avec enthousiasme.

En outre, les investissements dans les projets immobiliers porteurs ont généré année après année des rendements positifs au bénéfice des quelque 618 000 actionnaires du Fonds de solidarité FTQ.

UNE ÉQUIPE D'EXPERTS CHEVRONNÉS POUR LES RÉALISATIONS DE 2017

Interrogé sur le secret de la réussite du Fonds immobilier, Normand Bélanger répond qu'il est dû à la qualité des membres de son équipe d'environ 40 professionnels et à la rigueur déployée pour gérer les projets. Il ajoute : « Nous avons acquis un savoir-faire reconnu dans le domaine immobilier comprenant le développement, la construction, la gestion et la vente des actifs. Notre équipe est composée d'experts en immobilier spécialisés en finances, en investissement, en comptabilité et en questions juridiques. Par conséquent, nos partenaires ainsi que les banques font confiance à notre équipe spécialisée, laquelle croit dur comme fer à la mission socioéconomique du Fonds immobilier. »

Le dirigeant prévoit que 2017 sera une bonne année pour le domaine de l'immobilier. Les perspectives sont favorables dans le secteur résidentiel puisque 36 100 emplois ont été créés en 2016, dont 28 000 sur l'île de Montréal, ce qui aura un effet positif sur l'économie. Par ailleurs, la construction des deux projets phares HUMANITI et Espace Montmorency sera amorcée cette année. L'édifice HUMANITI, situé à l'angle de l'avenue Viger et de la rue De Bleury, au cœur du centre-ville de Montréal, offrira une vue imprenable sur la place Jean-Paul-Riopelle. HUMANITI, développé par le Fonds immobilier en partenariat avec Cogir immobilier, comportera un hôtel de 200 chambres, 350 appartements résidentiels locatifs, 140 copropriétés, 70 000 pi² d'aires de bureaux et 20 000 pi² de locaux commerciaux. Le projet Espace Montmorency, mis sur pied à Laval par le Fonds immobilier avec Montoni et Claridge, comptera un million de pieds carrés d'aire louable, dont un hôtel, des commerces, une résidence pour aînés et des aires publiques. Espace Montmorency sera adjacent à la Place Bell et au projet résidentiel Urbania 2, qui comportera, à terme, 6 bâtiments et 1 150 copropriétés construites en partenariat avec la Société de développement Urbania. « En amalgamant des classes d'actifs distinctes, nous augmentons la vitesse de développement et de rentabilité de ce type de projets », explique M. Bélanger.