





RAMPA  **ART**
fabricant de rampes aluminium et verre

Depuis près de 30 ans,
Ramp-Art est la référence
au Québec pour des garde-
corps alliant design, qualité
et sécurité.



www.ramp-art.ca

 facebook.com/RampArtQc

 pinterest.com/RampArtQc

INNO Magazine
Automne 2016



France Goyet
Présidente et éditrice
pour INNO Magazine

C'est avec un très grand plaisir et une fierté non dissimulée que je vous présente ce numéro d'INNO Magazine, qui souligne le 25^e anniversaire du Fonds immobilier de solidarité FTQ. S'il existe un joueur majeur au Québec en matière d'investissements structurants et innovateurs, c'est bien le Fonds immobilier.

C'est pourquoi nous leur consacrons un dossier étoffé que vous découvrirez certainement avec plaisir. Vous aurez l'occasion d'en apprendre davantage sur les origines et les réussites du Fonds immobilier, sans oublier son nouveau créneau : doter le Québec d'infrastructures immobilières à vocation socioéconomique de qualité. Concrètement, c'est 400 M\$ en capitaux propres qui seront investis au cours des prochaines années par le Fonds immobilier dans des projets pouvant totaliser 2 G\$, et ce, partout au Québec.

Le Fonds immobilier de solidarité FTQ ne serait rien sans l'apport de gens qui ont contribué de façon importante à son essor, dont son président-directeur général, Normand Bélanger. J'aimerais également remercier Josée Lagacé, directrice aux communications et marketing au Fonds immobilier, pour son aide précieuse à l'élaboration de ce dossier. Félicitations pour votre magnifique travail!

Aussi, dans ce numéro, nous ferons un tour chez Marosi + Troy Architectes, une firme reconnue pour ses réalisations exceptionnelles dans le domaine de l'enseignement et de la recherche ainsi que dans le domaine institutionnel. Parmi leurs projets les plus notoires, notons le campus de Laval de l'Université de Montréal, l'agrandissement de l'Hôpital général juif, le campus de Longueuil de l'Université de Sherbrooke et le réaménagement du Centre des loisirs de Westmount.

Ce numéro regorge de projets d'avenir pour le Québec!

Bonne lecture! 📖



Normand Bélanger
Président-directeur général,
Fonds immobilier de solidarité FTQ

Voilà déjà 29 ans que je me suis joint au réseau du Fonds de solidarité FTQ et 7 ans que j'assume la direction de sa filiale immobilière.

En plus de maintenir et de développer d'excellentes relations d'affaires avec les partenaires du Fonds immobilier, je suis fier d'avoir contribué à l'essor de projets très variés partout au Québec. De la Tour des Canadiens aux Haltes du Roi, en passant par Viva Cité Saint-Lambert, District Griffin et Espace Montmorency et autres, nous participons à la mise sur pied de projets porteurs pour le Québec en nous adaptant aux réalités du marché immobilier.

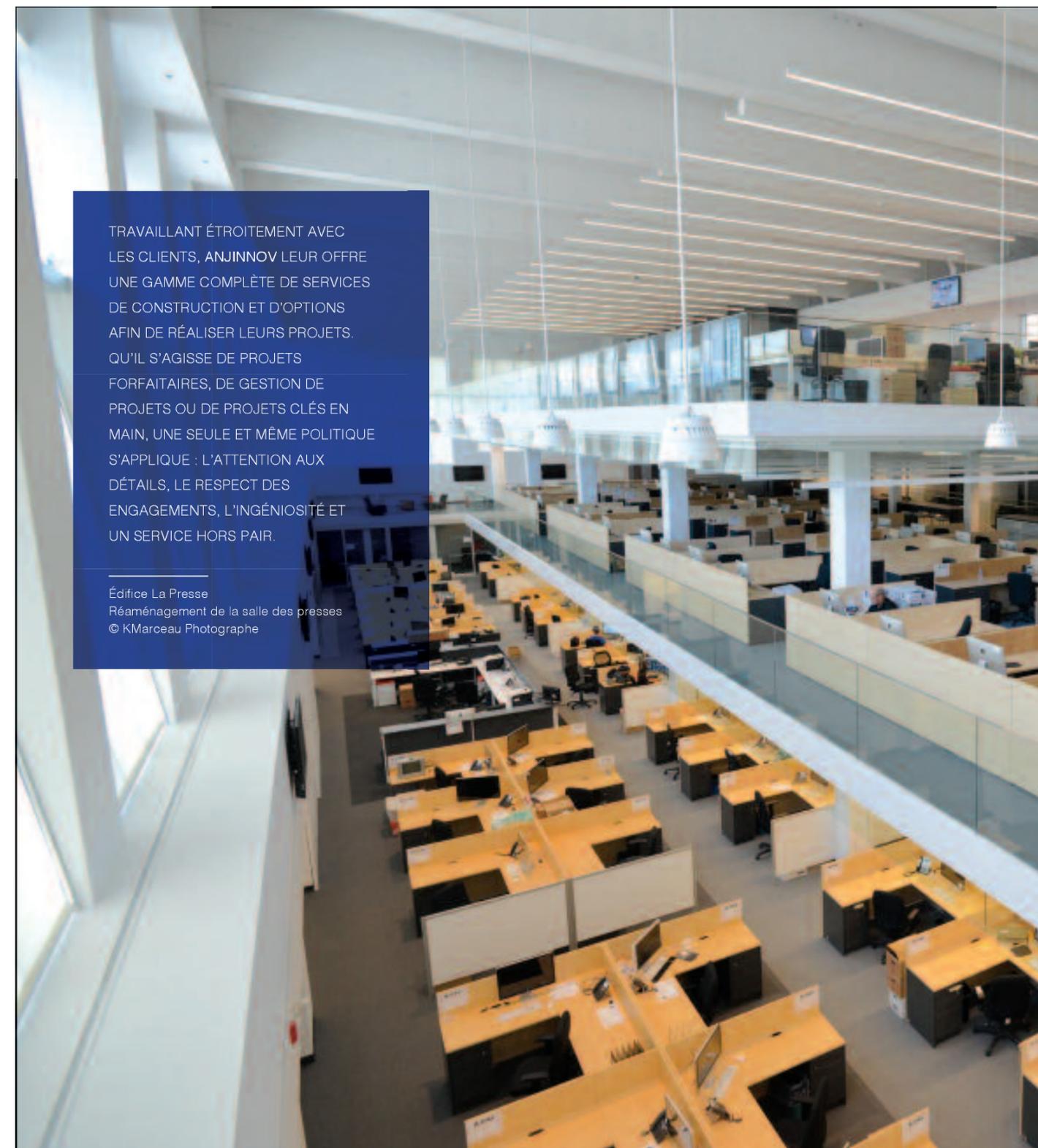
Depuis sa création, le Fonds immobilier a proposé des solutions novatrices qui ont contribué au développement économique du Québec. Par exemple, il a collaboré à la mise en œuvre du premier hôtel-boutique à Montréal, Le Germain; il a soutenu les premières initiatives dans le secteur des résidences pour aînés au Québec; il a joué un rôle structurant auprès des ménages à revenu faible ou modeste en favorisant la construction de 2263 logements abordables, sociaux ou communautaires grâce à des investissements dans des fonds dédiés à ce type de projet.

Au printemps 2016, nous annonçons la création d'un nouveau créneau qui permettra au gouvernement, aux villes, aux municipalités et aux commissions scolaires de développer des projets d'infrastructures immobilières à vocation socioéconomique afin de les soutenir dans leurs stratégies de développement et de mise à niveau d'infrastructures immobilières, dans le but de continuer à offrir à la population du Québec des services de qualité.

Aujourd'hui, alors que le Fonds immobilier de solidarité FTQ célèbre ses 25 ans, je suis très enthousiaste quant à son avenir et, avec mon équipe, je m'engage à poursuivre sa mission avec autant de passion. 📖

Sommaire

MOT DE L'ÉDITRICE	PAGE 2
MOT DE NORMAND BÉLANGER, PRÉSIDENT-DIRECTEUR GÉNÉRAL, FONDS IMMOBILIER DE SOLIDARITÉ FTQ	PAGE 2
25^e ANNIVERSAIRE FONDS IMMOBILIER DE SOLIDARITÉ FTQ	
25 ANS D'INVESTISSEMENTS STRUCTURANTS ET D'INNOVATION	PAGE 6
PARTENAIRE SOCIALEMENT RESPONSABLE	PAGE 14
DOTER LE QUÉBEC D'INFRASTRUCTURES IMMOBILIÈRES À VOCATION SOCIOÉCONOMIQUE DE QUALITÉ	PAGE 16
MAROSI TROY ARCHITECTES	PAGE 22
CAMPUS DE LONGUEUIL DE L'UNIVERSITÉ DE SHERBROOKE	PAGE 24
UN CENTRE DES LOISIRS ÉCOÉNERGÉTIQUE POUR WESTMOUNT	PAGE 32
LE CAMPUS LAVALLOIS DE L'UNIVERSITÉ DE MONTRÉAL À LA CITÉ DU SAVOIR	PAGE 38
HÔPITAL GÉNÉRAL JUIF : UNE NOUVELLE AILE DE SOINS POUR LES MALADES EN PHASE CRITIQUE	PAGE 44



TRAVAILLANT ÉTROITEMENT AVEC LES CLIENTS, ANJINNOV LEUR OFFRE UNE GAMME COMPLÈTE DE SERVICES DE CONSTRUCTION ET D'OPTIONS AFIN DE RÉALISER LEURS PROJETS. QU'IL S'AGISSE DE PROJETS FORFAITAIRES, DE GESTION DE PROJETS OU DE PROJETS CLÉS EN MAIN, UNE SEULE ET MÊME POLITIQUE S'APPLIQUE : L'ATTENTION AUX DÉTAILS, LE RESPECT DES ENGAGEMENTS, L'INGÉNIOSITÉ ET UN SERVICE HORS PAIR.

Édifice La Presse
Réaménagement de la salle des presses
© KMarceau Photographe

Editrice
France Goyet, présidente

Graphiste
Jean-Pierre Croquet

Rédaction
Mariane Landriau
Giscard Tremblay

Photographe
Sébastien Arbour

Correction
Jean-Pierre Croquet
Mariane Landriau

Page couverture
Espace Montmorency, Laval,
Fonds immobilier de solidarité FTQ
Partenaires : Montoni, Claridge

Direction des ventes
France Goyet

Représentant aux ventes
Chantal Couture
Luciana Moreira

Administration
Chantale Savard

Directrice financière
Chantale Savard

Conseiller juridique
Christian Dubé-Rousseau, LL.M

Le magazine INNO est publié par

INNO Magazine inc.

INNO Magazine inc.

Siège social
323, boulevard Manseau
Joliette, Québec
J6E 3C9

Bureau commercial
809, rue William, bureau 207
Montréal, Québec
H3C 1N8

tél. : 514 871 1511 / 844 871 1511
ISSN 1920-0161

Distribution
POSTES CANADA
PUROLATOR



ENTREPRENEUR GÉNÉRAL
514 353-3000 | www.anjinnov.ca



25 ans d'investissements structurants et d'innovation

Par Mariane Landriau

Au cours de ses 25 ans d'existence, le Fonds immobilier de solidarité FTQ a contribué à faire tourner l'économie en investissant dans des projets immobiliers rentables et créateurs d'emplois, de concert avec des partenaires stratégiques.

Au fil des années, le Fonds immobilier a su s'adapter aux tendances du marché en ajustant sa stratégie d'investissement et en revisitant ses classes d'actif de manière à optimiser ses placements, par exemple en favorisant la construction d'immeubles mixtes comportant des basiliaires commerciaux. De plus, en diversifiant ses investissements dans tous les secteurs de l'immobilier (commercial, industriel, institutionnel et résidentiel), il agit comme un acteur économique clé pour tout le Québec tout en offrant aux actionnaires-épargnants du Fonds de solidarité FTQ un rendement adéquat.

En outre, le Fonds immobilier fait preuve d'innovation, en participant à des projets précurseurs, comme le développement du Technopôle dans l'arrondissement de Saint-Laurent. Armée d'une grande rigueur, de créativité et d'un sens de l'éthique, l'équipe du Fonds immobilier privilégie les projets écoresponsables ou visant une certification LEED®, comme ce fut le cas pour la Place Telus à Québec, auparavant un centre de tri de Postes Canada. D'autres projets en cours comme Vic&Lambert, Bassins du Havre et Espace Montmorency visent aussi cette certification, signe d'excellence pour des bâtiments durables.



Exalto, Griffintown, Montréal. Partenaire : Devimco.



Lowney sur ville, Griffintown, Montréal.
Partenaire : Prével.

Un investisseur unique

Le Fonds immobilier met en œuvre deux axes stratégiques : le financement de projets immobiliers en démarrage sous forme de capital-actions, de prêts mezzanines et de prêts participatifs ; et l'acquisition de terrains ou de propriétés qui possèdent un fort potentiel de développement.

« En faisant affaire avec le Fonds immobilier, les promoteurs bénéficient des capitaux nécessaires dès le démarrage d'un projet. Les étapes du démarrage, comme l'achat du terrain, la conception des plans et devis, les analyses de sols, etc. nécessitent des dépenses et comportent un risque financier », explique Normand Bélanger, président-directeur général du Fonds immobilier de solidarité FTQ. Bien que le Fonds immobilier possède des actifs sous gestion, ses partenariats s'échelonnent en moyenne sur un horizon de cinq à sept ans.

Ce qui fait de cette organisation un investisseur unique au Québec, c'est aussi l'expertise de son équipe, composée de spécialistes en analyse financière, en droit immobilier, en gestion d'actifs, en développement et en gestion de projets, ce qui donne une réelle valeur ajoutée à ses partenaires.

Revitalisation de quartiers

Depuis 2009, le Fonds immobilier a multiplié les investissements dans des projets audacieux visant à revitaliser ou à créer des quartiers, principalement à Montréal. L'un des exemples les plus marquants est la transformation de Griffintown, dans le sud-ouest de Montréal, grâce aux projets District Griffin, réalisé en partenariat avec Devimco, ainsi qu'aux Bassins du Havre et au Lowney, réalisés en partenariat avec Prével. Ces ensembles résidentiels ont contribué à redessiner Griffintown, l'un des quartiers les plus prisés de Montréal. À Québec il participe aussi activement à l'émergence de nouveaux secteurs comme à Charlesbourg avec l'Arrondissement 74, un immeuble résidentiel locatif de 92 unités qu'il construit avec son partenaire GCS Développement immobilier ou encore à Sainte-Foy avec Le Campari, un immeuble de 117 logements en pleine construction qui comptera un basilaire commercial afin d'offrir des services de proximité.

Le Fonds immobilier participe également au développement du centre-ville de Laval, à deux pas de la place Bell et du métro Montmorency, avec deux projets phares réalisés en partenariat avec Montoni et Claridge : Espace Montmorency, un immeuble à vocation mixte qui comptera une superficie locative d'un million de pieds carrés, et Urbania 2, un vaste ensemble résidentiel qui comptera à terme 6 bâtiments et 1 150 copropriétés. Tous deux permettront d'augmenter la densité urbaine de ce secteur et de créer un pôle d'attraction.



Vic&Lambert, St-Lambert.
Partenaires : LSR GESDEV, Sotramont.



Urbania2, Laval.
Partenaire : Société de développement Urbania.



Haltes du roi, Trois-Rivières.

Le futur Technopôle Contrecœur incarne aussi cette stratégie de revitalisation de quartiers ou de territoire. Dans la foulée de la stratégie maritime du Québec, qui veut promouvoir l'import-export par la voie maritime et apporter des solutions à la saturation des quais du Vieux-Montréal, Port de Montréal a commencé à développer des terrains à Contrecœur dans le but d'offrir des débarcadères pour le transport de marchandises. Afin de valoriser ce secteur, Grilli Samuel Consortium immobilier, avec l'appui du Fonds immobilier, a fait l'acquisition de vastes terrains et d'aires de services. « *Ce projet est très intéressant, car il s'imbrique dans la stratégie maritime du Gouvernement* », souligne Normand Bélanger. « *Nous visons à travailler dans le même sens que le Québec se développe.* »

Vers un nouveau créneau résidentiel

Parmi les réalisations de la filiale immobilière du Fonds, notons qu'elle a été un précurseur du créneau des résidences pour aînés, grâce à sa participation à des projets tels que Le Cherboung (Brossard), Le Nobilis (Blainville), L'Alto (Saint-Laurent) et le Cambridge (Pointe-Claire). Toujours à l'affût des tendances en matière de logement, le Fonds immobilier a également été fort présent dans le boom de l'industrie des condos de 2010-2011.

Plus récemment, un nouveau créneau résidentiel a suscité l'intérêt du Fonds immobilier, soit celui des immeubles locatifs neufs destinés aux 55 ans et plus. Cette offre répond aux besoins des retraités qui souhaitent se défaire de la responsabilité d'une maison, mais qui conservent un mode de vie actif et ne requièrent pas de services spécialisés. « *Avec notre partenaire Habitations Trigone, nous avons construit Viva-Cité Sainte-Thérèse, qui comptera 262 unités au terme des deux phases, et Viva-Cité Saint-Lambert. Nous participons également à la construction du LIB Boisbriand, auxquels sont associés Bâtimo et Construction Voyer* », explique monsieur Bélanger.

Des investissements aux quatre coins du Québec

Bien que beaucoup d'efforts aient été mis dans le développement des grandes villes, les autres régions du Québec ne sont pas en reste. Par exemple, le Fonds immobilier a récemment investi dans le projet résidentiel les Haltes du Roi, dans le secteur Pointe-du-Lac, à Trois-Rivières. Situées aux abords du lac Saint-Pierre, ces copropriétés de prestige visent une clientèle souhaitant vivre à proximité des villes, mais dans le calme de la nature. 🏡

Bassin du Havre, Griffintown, Montréal.
Partenaires : Prével, Rachel Julien, Claridge.Le Hameau Saint-Jacques, Québec.
Partenaire : Groupe immobilier SMB.

Un avenir prometteur

Actuellement, le Fonds immobilier de solidarité FTQ poursuit le développement de près de 40 projets qui créeront quelque 17 600 emplois. De plus, l'organisation possède plusieurs terrains qui pourront accueillir des projets prochainement, dont un terrain de 50 000 pi² à l'angle des rues de Bleury et Viger à Montréal qu'il développe en partenariat avec Cogir, et le site de l'ancien Spectrum, au cœur du quartier des spectacles de Montréal, qu'il développe en collaboration avec Canderel.

Le créneau des infrastructures immobilières permettra aussi aux diverses instances gouvernementales d'offrir des installations de qualité aux citoyens. Le volet social continuera à occuper une place importante, ce qui se traduira par la construction d'autres immeubles à vocation communautaire, sociale ou abordable.

« *Notre modèle d'affaires, c'est de poursuivre nos partenariats avec des promoteurs de façon à favoriser le développement économique du Québec et à créer des emplois. Nous visons à être un partenaire de référence en appui aux leaders immobiliers d'aujourd'hui et de demain* », conclut Normand Bélanger.

PORTEFEUILLE IMMOBILIER AU 31 MAI 2016

- 43** immeubles sous gestion
- 17 M pi²** de terrain à développer
- 59 M\$** consacrés à des logements sociaux, communautaires ou abordables
- 38** projets immobiliers en cours de développement
- 2,1 G\$** valeur des projets immobiliers en cours
- 17 600** emplois créés au cours des prochaines années

RÉALISATIONS DEPUIS 1991

- Investissements de plus de **1,6 G\$**
- Projets totalisant **6,5 G\$**
- Participation à la création de **54 500** emplois



Photo: Denis Tremblay

7682, Habitations Paradoxe. Partenaire : Bâtir son quartier.

Partenaire socialement responsable

Par Mariane Landriau

Fondé en 1994 à la suite de la fusion de quatre groupes de ressources techniques, Bâtir son quartier est une entreprise d'économie sociale visant à répondre aux besoins en logement des ménages à faible ou moyen revenu du Grand Montréal. Depuis sa création, Bâtir son quartier a mis sur pied plus de 400 projets d'habitation coopérative et à but non lucratif, totalisant plus de 10 000 logements, ainsi que de nombreuses installations à vocation sociale et économique, comme des centres de la petite enfance, des centres communautaires et des entreprises d'économie sociale. Ces projets immobiliers se réalisent grâce aux investissements des gouvernements fédéraux et provinciaux, et par une contribution des municipalités.

Reconnaissance et appui financier du Fonds immobilier

Le Fonds d'acquisition de Montréal (FAM) a été mis sur pied en 2007. Bâtir son quartier recherchait alors un levier financier pour acquérir rapidement des terrains et des bâtiments : « *En immobilier, tout bouge vite* », explique Edith Cyr, directrice générale de Bâtir son quartier. « *Nous nous sommes rendus compte que nous avons besoin de financements très rapidement pour faire aboutir des occasions d'affaires, l'achat de terrains et d'immeubles.* »

Coordonné par Bâtir son quartier et commandité par le Fonds immobilier de solidarité FTQ, le Fonds d'acquisition de Montréal permet l'achat et la détention temporaire de propriétés destinées à la réalisation de projets d'habitation communautaire, dans les cas où les démarches d'acquisition représentent un obstacle au développement. Les prêts permettent de couvrir la période au cours de laquelle les coopératives et les OBNL bénéficiaires complètent leurs démarches en vue d'obtenir un financement à long terme (par exemple AccèsLogis Québec).

« *Le Fonds immobilier a reconnu l'importance de l'habitation communautaire et nous a aidés à aller chercher d'autres partenaires en parlant positivement de l'habitation communautaire, des résultats pour la société et des retombées économiques par la création d'emplois* », souligne madame Cyr.

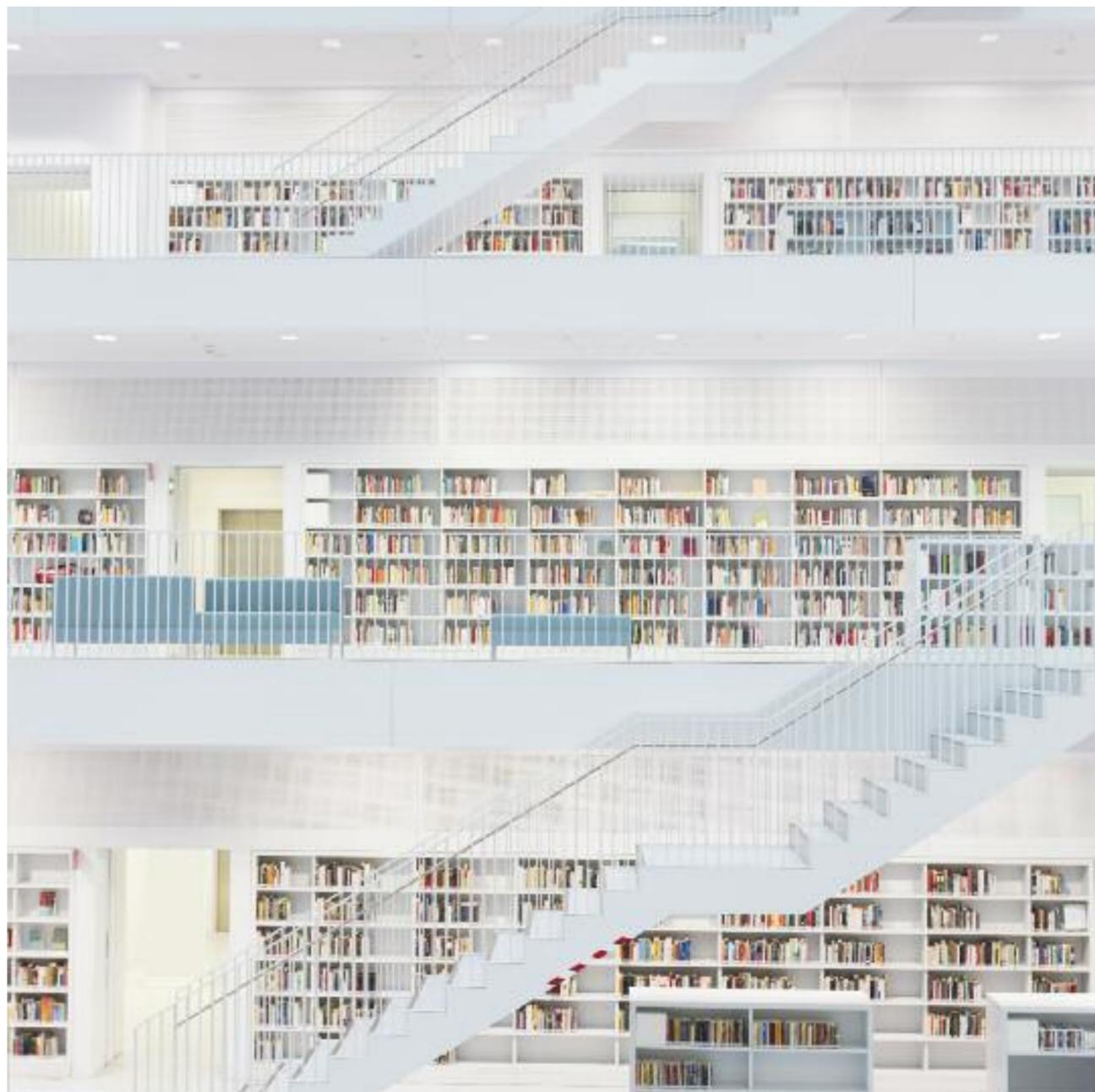
En 2014, une nouvelle convention portant le FAM à 10 M\$ a été conclue, ce qui a permis de mener à terme deux projets qui avaient bénéficié d'un prêt : Habitation des Carrières, de la Maison Le Parcours, destinée aux personnes à risque d'itinérance aux prises avec des problèmes de santé mentale ; et Pignons sur rue, de l'Avenue hébergement communautaire, des logements pour les jeunes en difficulté. Ce deuxième organisme a aussi bénéficié d'un second prêt qui a permis l'achat d'un immeuble et d'un terrain pour la réalisation d'une deuxième phase de 20 logements supplémentaires dans Hochelaga-Maisonneuve.

Création du FAQ

À la suite du succès du FAM, le modèle s'est répété ailleurs au Québec, afin d'aider d'autres GRT qui sont membres de l'Association des groupes de ressources techniques du Québec. Cette dernière a sollicité le Fonds immobilier pour développer des outils afin de soutenir l'habitation communautaire dans tout le Québec, ce qui a mené à la création du Fonds d'acquisition québécois (FAQ) en 2009. À l'instar du FAM, ce fonds permet aux organismes d'habitation de saisir une occasion d'achat de terrain ou d'immeuble dans l'attente du financement complet du projet au moyen de prêts temporaires.

Notons que le Fonds immobilier de solidarité FTQ est partenaire de Bâtir son quartier depuis 1997, par sa contribution au Fonds d'investissement de Montréal (FIM), un véhicule financier privé mis sur pied à l'initiative de madame Phyllis Lambert. Aujourd'hui coordonné par Bâtir son quartier, ce fonds permet aux entreprises privées de soutenir l'acquisition et la rénovation d'immeubles locatifs par des OBNL et des coopératives d'habitation.

« *Lorsque nous avons un besoin particulier, dans le cadre de notre mission, nous faisons le point avec le Fonds pour voir comment il peut intervenir. Nous sentons de la part de l'équipe en place une ouverture, un accueil, une écoute. Le Fonds immobilier a été un partenaire de la première heure et ne nous a jamais laissé tomber* », conclut madame Cyr. 📌



Doter le Québec d'infrastructures immobilières à vocation socioéconomique de qualité

Par Mariane Landriau

Au printemps 2016, le Fonds immobilier de solidarité FTQ lançait un modèle d'affaires innovateur pour le financement des projets en infrastructure immobilière à vocation socioéconomique, qui aidera les différents paliers gouvernementaux à se doter d'infrastructures immobilières de qualité.

Un modèle d'affaires simple

Le principe des infrastructures immobilières est simple : le Fonds immobilier et un partenaire promoteur développent le projet en collaboration avec le gouvernement, une ville, une municipalité ou une commission scolaire, puis en assurent la construction.

La ville, la municipalité, la commission scolaire, le ministère ou l'OBNL en devient le locataire pour une période allant de 30 à 35 ans. Au terme du bail, le locataire ne fera face à aucune clause de rachat ou de rétrocession de l'actif. Contrairement aux partenariats privé-public (PPP), dans lesquels l'instance publique et l'entreprise privée réalisent le projet en mettant en commun les ressources, les immeubles appartiendront au Fonds immobilier et à son partenaire à la fin du bail.

« Aujourd'hui, dans le cas de la Commission scolaire de Montréal (CSDM), son parc immobilier lui appartient, alors les travaux de rénovation pèsent lourd et il lui est difficile de suffire aux besoins », soutient Normand Bélanger, président-directeur général du Fonds immobilier de solidarité FTQ. « Dans notre modèle, tandis que les propriétaires de l'immeuble (le Fonds immobilier et le promoteur) s'occuperont de le garder en bon état, sa gestion et son entretien quotidiens seront assurés par le locataire, permettant ainsi le maintien des emplois. »



Complexe sportif Marie-Victorin, Montréal. Partenaire :

Des investissements considérables

Au cours des prochaines années, 400 M\$ en capitaux propres (équité) seront investis par le Fonds immobilier dans des projets pouvant totaliser 2 G\$, et ce, partout au Québec. Certains des projets visés pourront atteindre jusqu'à 50 M\$ chacun.

Plusieurs villes, municipalités, commissions scolaires et autres entités ont déjà manifesté leur intérêt pour des infrastructures immobilières auprès du Fonds immobilier, et certains projets se concrétiseront bientôt. En effet, le Fonds immobilier analyse actuellement une dizaine de projets dans les municipalités

de Bagotville, Lévis, Sainte-Julienne, Sainte-Adèle, Montréal, Rouyn-Noranda et Bonaventure pour la construction d'écoles publiques, de centres communautaires et sportifs, de CPE, de garages aéroportuaires ou de résidences pour étudiants.

« Nous ferons en sorte que plusieurs acteurs profitent d'un même projet », affirme Normand Bélanger. « Par exemple, si un groupe désire avoir un terrain de soccer intérieur et un autre, une piscine municipale, nous pourrions travailler de concert afin que chacun des projets se réalise, en synergie. C'est un autre avantage que nous allons exploiter. »

Rentabilité pour les actionnaires-épargnants et les investisseurs

Pour le Fonds immobilier, les principaux risques de ces investissements sont liés au développement du projet, à l'exécution des travaux, à la date de livraison de l'immeuble, à des dépassements de coût, à l'application du coût du loyer et au redéveloppement de l'immeuble au terme du bail. En somme, ce secteur permettra au Fonds immobilier de participer à la mise

en œuvre des stratégies de développement et de mise à niveau d'immeubles du gouvernement et des municipalités tout en offrant un rendement satisfaisant aux actionnaires-épargnants du Fonds et en créant de l'emploi. Il s'agit d'un moteur économique pertinent à la fois pour les citoyens, les travailleurs, les entrepreneurs, les gouvernements et les municipalités. 🏡



Campari, Ste-Foy, Québec. Partenaires : investisseurs privés.

Le Fonds immobilier participe à la création de nouveaux créneaux immobiliers comme dans le cas du Lib Boisbriand et de Viva Cité, des bannières qui permettent de desservir les besoins de logement des gens âgés de 55 ans et plus.



Viva-Cité, Saint-Lambert. Partenaire: Habitations Trigone.



Tours quartier des spectacles. Partenaire: Canderel.