

Qui prédit la mort des centres commerciaux? Sûrement pas les frères Trudel!



William et Jonathan Trudel ont acheté le centre commercial Fleur de Lys, à Québec pour une somme de 60 M\$. Il s'agit de la plus importante transaction immobilière commerciale de l'année de la Capitale-Nationale.

PREMIERS SUR LA RONDELLE

MONTRÉAL

4^e MINUTE DE JEU

Période 1

Chez Colliers, nous formons une équipe complète en immobilier commercial qui nous permet de fabriquer les meilleures stratégies afin de profiter des meilleures opportunités. Notre système de jeu nous permet de marquer le but décisif et d'atteindre l'ultime victoire : la réussite de nos clients.

N'attendez pas plus longtemps. Faites jouer notre équipe pour vous!

collierscanada.com



Accélérateur de réussite.

Claudine Hébert

redactionlesaffaires@tc.tc

Depuis l'arrivée des Amazon et autres grands commerçants en ligne de ce monde, plusieurs experts immobiliers prédisent la disparition des centres commerciaux. Chez nos voisins du sud, plus de 30 % de ces grandes surfaces commerciales sont d'ailleurs déjà à l'agonie. Pourtant, cette situation peu reluisante n'a pas refroidi les frères William et Jonathan Trudel, qui se sont portés acquéreurs de Fleur de Lys, à Québec, au cours de l'été dernier.

Ces deux jeunes investisseurs, âgés de 38 et 41 ans, ont acheté le centre commercial, incluant l'immeuble Sears, pour une somme de 60 millions de dollars. Ce qui en fait la plus importante transaction immobilière commerciale de l'année de la Capitale-Nationale (la 7^e à notre classement *Les Affaires*-JLR).

Repenser la formule

«Le centre commercial aura toujours sa place au sein de la société. Il faut simplement repenser sa formule», affirme William Trudel, président de Trudel Alliance. Les deux frères ont d'ailleurs ouvert, ces jours-ci, une zone de consultation au cœur de la place commerciale. Jusqu'en juin 2019, ils invitent les usagers de Fleur de Lys à partager leurs besoins et leurs suggestions pour relancer le tout premier centre commercial à avoir vu le jour à Québec en 1960. Les frères Trudel sont très fiers de souligner qu'ils sont devenus les premiers propriétaires québécois de cette entité commerciale depuis sa création. La nouvelle de la transaction, indique William Trudel, a d'ailleurs généré des retombées médiatiques dont la valeur s'élève à plus de 10 M\$.

«Nous sommes ouverts à toutes les idées. Développement mixte, centre de distribution et collecte de colis, construction de résidence pour aînés... Fleur de Lys et ses 2,8 millions de pieds

carrés de superficie (bâtiments et terrain) sont situés au cœur d'un secteur en pleine effervescence. Nous sommes voisins d'ExpoCité, du Centre Vidéotron, et le secteur va bientôt accueillir le marché du Vieux-Port. L'endroit présente un fort potentiel de développement», signale Jonathan Trudel, vice-président de l'entreprise.

Actuellement, le centre commercial compte 145 locataires. Le taux d'occupation frôle toutefois les 60%. La fermeture des magasins Sears et La Baie ont laissé plus de 350 000 pieds carrés vacants.

Une vingtaine d'acquisitions en un an

En attendant les futurs développements de Fleur de Lys, les frères Trudel, qui roulent leur bosse depuis une vingtaine d'années dans l'immobilier, consolident leurs nouvelles acquisitions en immobilier commercial. Depuis un an, ils ont acquis plus d'une vingtaine d'immeubles de bureaux et commerciaux qui appartiennent à la firme Pomerleau. Ce sont plus de 100 M\$ qui ont été investis de leur part. Ces bâtiments sont principalement situés à Québec, dans Chaudière-Appalaches et au Saguenay-Lac-Saint-Jean. Au total, Trudel Alliance détient un portefeuille de 27 immeubles, dont 70 % relèvent d'aires commerciales, 20 % en location de bureaux et 10 % du secteur industriel.

Que réserve l'avenir pour les frères Trudel?

«Nous souhaitons détenir 1 G\$ d'actifs en immobilier commercial d'ici 10 ans. C'est bien parti, on a déjà atteint le quart de cette cible», soutient William Trudel. Pour le moment, seuls le marché immobilier commercial, bureau et industriel du Québec figure dans la mire de l'entreprise. Du moins, pour les trois prochaines années. «Après, on commencera à regarder les occasions à l'échelle canadienne.» Intégré à 100 %, l'entreprise compte sa propre division de gestion, d'entretien, de rénovation et de construction. Elle emploie cinquante personnes et collabore avec plus de 200 sous-traitants.

Les 10 plus importantes transactions immobilières de l'année *Les Affaires-JLR*

| Immeuble(s) | Montant | Vendeur | Acheteur | Bon à savoir |
|--|----------|---|---|--|
| 7250 et 7450, rue Mile-End, Montréal, ainsi qu'un terrain connexe | 155,5M\$ | Mile-End Investments, une société à numéro et Faillon/Mile-End Investments, représentées toutes trois par Richard Hylands | Financière Sun Life | Achetés au coût de 16 M\$ en 2012, ces deux immeubles avaient déjà fait l'objet de travaux de rénovation d'une trentaine de millions de dollars. |
| L'ensemble des lots et des bâtiments qui composent la ligne de transport Deux-Montagnes entre Montréal et Saint-Eustache | 125,4M\$ | Réseau de transport métropolitain devenu Exo | Caisse de dépôt et de placement du Québec | Ces infras vont servir au développement du Réseau express métropolitain. |
| 3500, rue F-X.-Tessier, Vaudreuil | 122M\$ | Ericsson Canada inc. | Tare Canada Investment | Construit au coût de 1,2 G\$, ce centre de données de 215 000 pi ² est toujours occupé en partie par Ericsson Canada. Située à Vancouver, Tare Canada Investments appartient à la société d'investissement privé GI Partners, située à San Francisco, Californie. |
| 29 bâtiments dans tout le Québec | 121,9M\$ | Hewquip | Toromont Industries Limited | Cette transaction inclut à la fois les actifs immobiliers et d'affaires de l'entreprise Hewitt au Québec. |
| 800, boulevard Hymus et 2705, boulevard Albert-Nobel, Montréal | 82,3M\$ | Broccolini | Crespoint Real Estate | Construit au coût de 70 M\$ et certifié LEED Argent, le 800, boul. Hymus abrite le siège social canadien de l'entreprise ABB depuis le printemps 2017. |
| L'ensemble des aires commerciales du secteur sud de la station Mont-Tremblant | 68,1M\$ | IGB Canada et M. T. Laurentienne | Mont-Tremblant CIG IV | Ces aires commerciales représentent près de 150 000 pi ² . La station Mont-Tremblant demeure le gestionnaire des quelque 75 locataires (restaurants, services et boutiques) qui les occupent. |
| Fleur de Lys, Québec | 60M\$ | KS Acquisition | Trudel Alliance | Pour la première fois depuis sa construction en 1960, ce centre d'achat appartient à des propriétaires du Québec. |
| 41, rue Victoria, Gatineau | 58,8M\$ | Multivesco et ses partenaires investisseurs Gilles Desjardins et Entreprise Americ | Morguard Gatineau | Construit en 2015, cet immeuble abrite l'entreprise Énergie Brookfield. |
| 4075, 4101, 4133, 4177, boul. Industriel et 5555, rue William-Price, à Laval | 49,2M\$ | Industriel Boulevard Laval GP | Great-West compagnie d'assurance-vie | Depuis deux ans, les gros joueurs institutionnels développent un intérêt accru envers les immeubles industriels. |
| 625, 655, 675, 700, 730, boul. de la Concorde et 920, boul. Guillaume-Couture, Lévis | 42,6M\$ | Riocan Holding | BTB Méga Centre Rive-Sud | Déjà propriétaire de plusieurs immeubles dans ce secteur, BTB a consolidé son positionnement commercial à l'entrée des ponts de Québec. |

Méthodologie: le classement *Les Affaires-JLR* regroupe les dix plus importantes transactions en immobilier commercial effectuées au Québec entre le 1^{er} octobre 2017 et le 30 septembre 2018. Le classement a été établi selon les actes notariés publiés au registre foncier, et colligés par JLR Solutions foncières.

De Grandpré Chait s'impose dans le paysage immobilier québécois

Force indéniable en droit immobilier, nous vous accompagnons dans tous vos projets :

Développement • Financement • Acquisition et vente
Urbanisme • Évaluation • Construction • Litige • Expropriation

