



PHOTO: IMMOBILIER COMMERCIAL PAR ALAIN LAMBERT

Richard Hylands

CRÉATEUR DE VALEUR

Par Danielle Ouellet

L'annonce, au printemps dernier, de la mise en chantier d'Altoria, la première tour construite à Montréal depuis l'an 2000, donne un nouveau souffle à l'immobilier commercial dans la métropole et consolide la vocation affaires du Quartier international. Richard Hylands, président de la Corporation immobilière Kevric – qu'il a créée en 1997 – est à l'origine du projet. Ses activités à Toronto, à Montréal et dans la capitale nationale lui permettent aujourd'hui de se consacrer au défi qu'il préfère : créer de la valeur dans le domaine de l'immobilier.



LA CRÉATIVITÉ EN ACTION

« J'aime avant tout créer et monter un projet, affirme Richard Hylands avec enthousiasme, et cela même s'il faut parfois jusqu'à 10 ans et même plus pour le réaliser. » Au cours de sa carrière, ses choix ont toujours été orientés dans cette direction.

Ce goût s'est manifesté dès le début des années 1980. Après des études à la Faculté de commerce de l'Université McGill en finance immobilière, il a travaillé à Toronto, dans le secteur des prêts commerciaux: « Mais après un an, j'ai eu le goût d'être davantage dans l'action », ce qu'il fit en joignant la société d'investissement, d'exploitation et de gestion de biens

« J'aime avant tout créer
et monter un projet,
et cela même s'il faut
parfois jusqu'à 10 ans et
même plus pour le réaliser. »

immobiliers Cadillac Fairview. À titre d'analyste financier et d'agent de développement, il y a travaillé pendant cinq ans un peu partout au Canada. Il a ainsi participé au réaménagement du Pacific Center à Vancouver et de la Place du Centre à Hull. Il a aussi négocié d'importants baux immobiliers, notamment ceux d'IBM au Toronto-Dominion et du magasin Eaton au Centre Eaton de Toronto:

« Que ce soit pour rénover un édifice ou pour négocier, il fallait faire preuve de créativité et la diversité me stimulait. » Nommé, en 1986, vice-président au développement chez Westcliff, constructeur, développeur et gestionnaire de projets immobiliers d'envergure en Amérique du Nord, Richard Hylands revient dans la métropole.

L'édifice du siège social de l'Organisation de l'aviation civile internationale (OACI) deviendra son projet majeur. Entreprise en 1994, la construction a requis quelque 1000 travailleurs par année pendant deux ans. Bordé par les rues Université, Viger, Saint-Antoine et McGill, le complexe de 40 000 pieds carrés est formé de deux

Aecon

EMPLOYEURS DE
CHOIX
AU CANADA
2011

bâtissons ce qui compte

Groupe Aecon Québec Itée
255, boul. Crémazie Est, bur. 300
Montréal, Québec, H2M 1M2
T: 514 352-0100 F: 514 352-0524

ISO 9001: 2008 RBQ 8357-1695-57

www.aeconquebec.com



Maquette : Vue aérienne d'Altoria

édifices reliés par un atrium vitré. Érigé sur le site de la Place de la Cité internationale, l'ensemble devrait s'adjoindre deux phases supplémentaires, prévues d'ici 2025 par Westcliff: «Je croyais en l'avenir de ce secteur de la ville, rappelle Richard Hylands. À l'époque, lorsque j'ai vu l'espace libre sur la pointe nord de l'îlot de la place Victoria, j'ai cherché à monter un projet d'envergure tout en minimisant les risques financiers. L'idée d'une tour à vocation mixte, jouxtant locaux résidentiels et pour bureaux, a alors germé.» Du rêve à la réalité, il aura fallu quinze ans.

ALTORIA DANS LE QUARTIER INTERNATIONAL

Richard Hylands avait vu juste: le Quartier international s'est développé. Marché de foire pour les agriculteurs des campagnes environnantes en 1813 et berceau montréalais de la finance dans les années 1960, le secteur est en train de retrouver sa vocation d'affaires avec la présence de la Caisse de dépôt, de l'édifice Quebecor, de la Tour de la Bourse, de l'hôtel W et des sièges sociaux de Power Corporation et de la Banque Nationale:



SMⁱ

SCARAM
SERVICES TECHNIQUES
DE BÉTON

Les services techniques de béton Scaram Itée

**Nous avons la solution
à la détérioration du béton**

Réhabilitation et préservation

Notre expertise :

- Structures de stationnement
- Tabliers de stationnement
- Édifices en hauteur
- Terrasses et balcons extérieurs
- Hydrodémolition

1995, boulevard Saint-Elzéar Ouest
Ville de Laval (Québec) H7L 3N7

Téléphone : 450 687-3443
Télécopieur : 450 687-3447

www.scaram.com
service@scaram.com



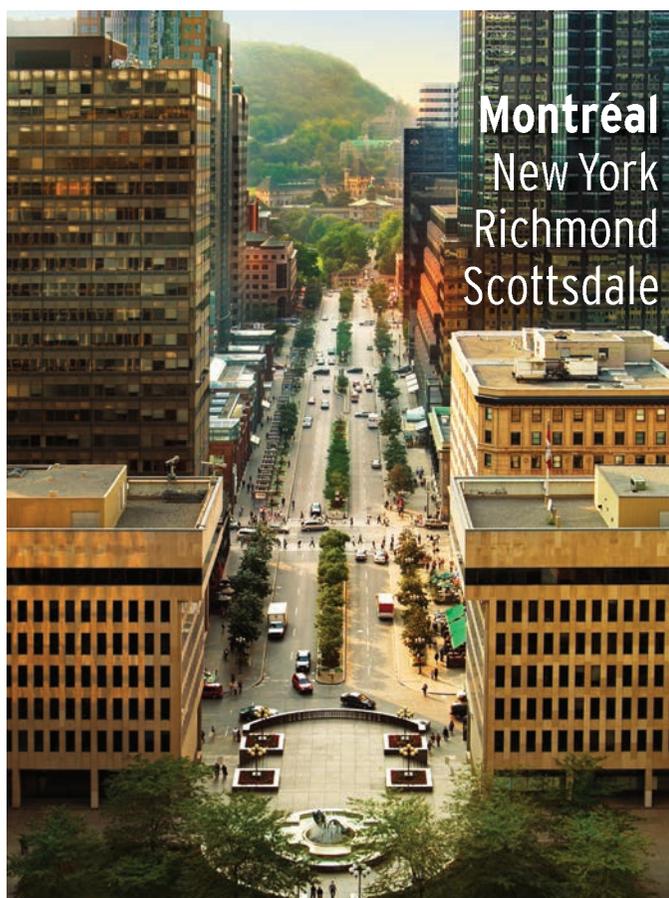
« Le quartier a grandement profité, au cours de la dernière décennie, d'investissements substantiels dans ses infrastructures publiques, apprécie M. Hylands, et le monde des affaires s'y installe de plus en plus.

« Les grands sites de prestige à Montréal ont toujours été sur des places publiques, ajoute-t-il, tels le square Dorchester et le carré Phillips, ou sur un axe important comme McGill College. La construction à ciel ouvert de l'autoroute Ville-Marie dans les années 1970 a laissé une cicatrice urbaine épouvantable pendant près de 40 ans. Le square Victoria a été laissé à l'abandon, jusqu'au projet récent de la Cité internationale. La place Jean-Paul-Riopelle et la place Victoria ont rapidement créé un pôle d'activités et de constructions, contribuant ainsi à refaire une trame urbaine intéressante. »

Le manque de locaux pour bureaux de classe A, soit ceux de plus de 50 000 pieds carrés, anticipé par les observateurs du secteur de

l'immobilier commercial pour les trois prochaines années, a motivé le choix de construire Altoria maintenant : « Le déménagement de Bell à l'île des Sœurs, au tout début de la récession de 2008, a libéré un million de pieds carrés, ce qui nous a un peu ralentis. Aujourd'hui, ces locaux ont en grande partie été absorbés. »

Vingt-cinq étages de condos résidentiels s'élèveront au-dessus de dix étages de locaux pour bureaux, ceux-ci totalisant 230 000 pieds carrés, les deux tiers de l'ensemble du projet : « Un immeuble uniquement consacré à des bureaux aurait été trop gros pour être réalisé sur la seule base spéculative, explique le président de Kevric. Et un immeuble résidentiel n'aurait pas pu utiliser la pleine densité de l'espace, car la surface d'un étage habitable est beaucoup plus petite que celle d'un étage commercial. » L'édifice sera complété dans trois ans. Déjà plus de la moitié des condos résidentiels sont vendus et la direction de Kevric compte trouver un locataire commercial majeur qui donnera son nom à la portion bureau de l'édifice.



Chez BUSAC, nous ne louons pas que des pieds carrés.

Nous aidons nos clients à développer des espaces qui répondent à leurs besoins, à leurs aspirations et à leurs valeurs.

busac.com

BUSAC

Votre partenaire d'affaires... *depuis 1998*

Ce type de construction s'inscrit dans un courant qui favorise la création de lieux de travail près du centre-ville et le rapprochement des habitations autour de ces lieux: «La tendance est nette dans les grandes villes comme Chicago, Toronto, Vancouver. Columbus Circle, à New York, note M. Hylands, regroupe un centre commercial, un musée, une tour de bureaux, un hôtel, des condos résidentiels et un stationnement.»

REPOSITIONNEMENTS STRATÉGIQUES

La Corporation immobilière Kevric mène ses activités principalement dans les régions de Toronto, de la capitale nationale et de Montréal. Le président s'y consacre entièrement depuis 2005, avec en tête deux objectifs: «Créer de la nouvelle valeur et maintenir nos actifs à long terme.»

Plusieurs projets allaient lui donner l'occasion de mettre ses champs d'intérêt et ses talents à profit: «Lorsqu'il faut prendre un immeuble désuet et lui redonner vie, le plus important est de faire preuve d'imagination. 'Think outside the box'. La vocation d'un immeuble n'est pas nécessairement celle qu'il devrait avoir. Il faut regarder les atouts de chacun, désuet ou pas.

«À Toronto, nous avons modifié, par exemple, la vocation d'un édifice de la rue Bloor. Des locaux pour bureaux sont devenus une boutique de prestige de 16 000 pieds carrés sur deux étages qui accueille Louis Vuitton. Il s'agit de la plus grande surface de cette entreprise au Canada. Nous lui avons redonné une nouvelle vie. C'est ce que j'aime faire.»

Le square Dorchester, à Montréal, a aussi bénéficié de son analyse: «Sa force était sa situation rue Sainte-Catherine, mais une entrée de bureaux à cet

« La vocation d'un immeuble n'est pas nécessairement celle qu'il devrait avoir. Il faut regarder les atouts de chacun, désuet ou pas. »

Zone commerciale

de 550 000 pi² à développer



5000 clients juste à côté!

Au cœur du Faubourg Contrecoeur, un projet de 1 850 résidences

Mercier-Hochelaga-Maisonneuve

- Excellente visibilité sur la rue Sherbrooke Est
- Voisin du CLSC Mercier-Est/Anjou
- À 1,5 km du métro Honoré-Beaugrand
- Dans un quartier en émergence
- Sur le site d'un des plus grands projets immobiliers à Montréal

514.343.0003

www.faubourgcontreoeur.com




**Vous avez
les yeux
plus gros
que la
panse?**

**Nous vous accompagnerons
dans vos projets immobiliers
les plus complexes.**

CBRE
CB RICHARD ELLIS



www.cbre.ca

endroit n'était pas optimale. Nous avons loué les locaux donnant accès sur cette artère à des boutiques de mode et repositionné l'entrée des bureaux à l'arrière, avec une ouverture sur le parc, ce qui en fait un lieu unique.»

La Place-Bonaventure demeure un actif d'importance pour Kevric, aujourd'hui responsable de son administration ainsi que de la gestion et de la location des locaux commerciaux. Richard Hylands a participé à sa rénovation alors qu'il était toujours avec Westcliff et a par la suite augmenté sa participation comme copropriétaire.

Le repositionnement de la Place-Bonaventure a représenté tout un défi: «Ses immenses planchers, équivalant à 10 ou 12 étages d'un immeuble standard, étaient réservés à des exposants et à des grossistes de la mode, du meuble, de la chaussure, des cadeaux, etc. Malgré la présence de stationnements, et bien que très bien situé près de lignes de métro et de train, l'immeuble était presque vacant.

«Nous y avons mis des fenêtres, jusque-là pratiquement inexistantes, et en avons fait une bâtisse technologique pour attirer des grandes entreprises de télécommunications, des banques ou des locataires gouvernementaux. Nous bénéficions de tarifs d'hydro-électricité économiques équivalant à ceux de la grande industrie: nous sommes donc allés vers des locataires gourmands en électricité. Les grandes surfaces permettent aussi une économie de coûts, tous les employés étant sur le même plancher.»

LE KEVRIC DE DEMAIN

La Corporation immobilière Kevric emploie aujourd'hui quelque 60 personnes. Richard Hylands les connaît toutes. Sa philosophie? «Je ne veux pas diriger une entreprise qui grossisse au point que j'ignore ce qui s'y passe. À cinq, dans l'équipe de direction, nous sommes au courant de tout.»

Dans ce contexte, le président de Kevric n'est-il pas soucieux de la concurrence? La réponse fuse: «Nous n'avons pas de compétiteurs à Montréal. La réalité a changé au cours des 20 dernières années. L'absence de projets a incité la plupart des grands promoteurs, tels Oxford, Cadillac Fairview, Cambridge, à devenir des plate-formes d'institutions financières. Kevric s'associe plutôt avec celles qui préfèrent travailler avec une multitude de partenaires dans différentes régions. Nous sommes un jeune joueur qui ne souhaite pas grandir trop vite. Nous sommes très soucieux de faire les choses bien. La qualité compte plus que la quantité.» ■