



PHOTO: IMMOBILIER COMMERCIAL PAR ROSAIRE TURCOTTE

JULIE ROY, M. SC. FINANCE
Vice-présidente exécutive du Groupe SMR

Miser sur la qualité: un mot d'ordre

Juliano Faleschini, directeur principal, financement et gestion immobilière, évoque les réalisations de La Capitale immobilière MFQ et ses actuels défis.

JR: Monsieur Faleschini, pouvez-vous nous dire quels sont les traits distinctifs de La Capitale immobilière MFQ?

JF: Les objectifs principaux sont de faire un bon placement et de loger nos employés. C'est pour cette raison que notre segment de marché se situe dans l'immeuble de bureaux. Étant donné que nous sommes un groupe financier, nous désirons des actifs pour le long terme. Nous investissons beaucoup d'argent dans l'entretien de nos édifices et nous nous démarquons par leur qualité.

JR: Cela vous permet-il de trouver plus facilement des locataires ?

JF: Oui. Ce qui nous avantage, c'est que les locataires savent qu'ils se trouvent dans un édifice de qualité avec un propriétaire professionnel et qu'ils vont y être pour longtemps.

JR: Vous avez des immeubles un peu partout, à Montréal, en Ontario... La Capitale immobilière MFQ est-elle pancanadienne ?



ILLUSTRATION: LA CAPITALE IMMOBILIERE MFQ

Le siège social de La Capitale, dont l'objectif LEED a été intégré dès sa conception, sera d'une qualité très élevée

JF: Nous agissons principalement au Québec, mais la division de l'immobilier suit l'expansion du groupe financier. Notre parc immobilier comprend donc un immeuble de bureaux à Mississauga, en plus du 425 De Maisonneuve Ouest, à Montréal et, à Québec, deux résidences pour retraités, les trois tours Delta et deux immeubles de bureaux rue Saint-Amable. Nous possédons aussi deux tours sur la colline parlementaire.

JR: Vous achetez, mais vous construisez aussi beaucoup.

JF: Nous venons de terminer la construction du Delta, à Québec, un édifice visant la certification LEED. Avec ce projet livré le printemps dernier, nous avons maintenant un complexe d'environ 400 000 pieds carrés. Nous avons aussi terminé un immeuble de bureaux certifié LEED Or en Ontario et commencerons la construction d'une tour de bureaux de 250 000 pieds carrés au centre-ville de Québec. Ce sera le futur siège social de La Capitale.

JR: Quelles sont les nouvelles tendances dans le marché de l'immobilier?

JF: Le marché de l'emploi influence beaucoup les aménagements immobiliers. Comme ce marché est présentement plus difficile, les entreprises veulent obtenir des commodités pour leurs employés. Ces ajouts deviennent un peu plus populaires. Au Delta, par exemple, nous avons un gymnase, quatre restaurants, des aménagements de qualité, etc.

JR: Est-ce que la reprise économique se fait sentir dans votre secteur?

JF: À Québec, nous n'avons pas beaucoup ressenti la crise, en particulier dans notre secteur. Je pense que chez nos collègues de l'immobilier, cela a été assez semblable.

JR: Parlez-nous un peu de vous, de votre intérêt pour l'immobilier, de votre parcours.

JF: Dans ma famille, on est dans l'immobilier. Je suis né dedans. Je suis évaluateur et administrateur agréé. Au cours des cinq dernières années, j'ai suivi une formation en technologie du bâtiment. Cela fait maintenant 15 ans que je suis directeur principal à La Capitale. Auparavant, j'ai été directeur adjoint à la SSQ dans le domaine du financement hypothécaire. J'ai aussi travaillé pour la compagnie d'assurance La Métropolitaine. Et il y a 20 ans cette année, j'ai fondé le Club Immobilier de Québec, dont je suis toujours président.

JR: À quoi ressemble votre quotidien?

JF: Une excellente équipe travaille avec moi à la gestion du parc immobilier qui comprend la location, les travaux majeurs et les aménagements, l'entretien des bâtiments et les finances. Nous nous occupons de tout ce qui concerne la gestion immobilière, la construction et les acquisitions...

JR: Quels sont les défis que vous aimeriez relever en 2010?

JF: Notre principal défi, pour les deux à trois prochaines années, est la construction du siège social, rue Saint-Amable, à Québec, en respectant le budget et l'échéancier fixés. C'est un



JULIANO FALESCHINI
Directeur principal, financement et gestion immobilière à La Capitale immobilière MFQ

dossier de 100 millions de dollars, complexe au niveau technique parce que l'espace est très restreint au centre-ville. Cela nécessite une rigoureuse gestion de projet d'envergure. Nous avons choisi un modèle de gérance de construction, c'est-à-dire que nous gérons toutes les étapes avec l'entrepreneur, Verreault, et les professionnels. Nous participons donc à toutes les réunions de chantier et cela exige une équipe solide qui a de bonnes connaissances en construction, ce que possèdent nos ingénieurs, nos architectes et notre équipe d'employés. ■