

## Les condos-bureaux, une formule flexible

Par MATTHIEU CHAREST, Les Affaires  
03-08-2013

**Longtemps confinés à leurs domiciles, les travailleurs autonomes et les PME en démarrage sont sur le point d'envahir le coeur de Montréal. L'invasion sera catapultée par la création de 46 condos-bureaux au centre-ville. Une idée fort simple, qui a des chances de faire plusieurs adeptes.**

« J'adore ce projet, dit Pierre Dupré, qui a acheté l'un de ces bureaux nouveau genre. C'est le côté prestige qui m'a attiré. » Pour le notaire de Mont-Tremblant, ce sera l'occasion de rencontrer ses clients dans un endroit plus propice aux affaires qu'un hall d'hôtel.

C'est d'abord l'emplacement de ces condos-bureaux qui les rend attrayants. Ils seront logés dans la future tour Tom, qui sera érigée à l'angle de la rue Union et du boulevard René-Lévesque, tout près de la Place-Ville-Marie. Dans cet immeuble de 41 étages, deux niveaux seront réservés aux condos-bureaux, le quatrième et le cinquième. Ces deux étages se transformeront en un centre d'affaires nommé le 1188 Union.

M. Dupré n'achète pas seulement un bureau au centre-ville, mais aussi un forfait. Si certaines commodités sont destinées à l'ensemble des résidents de la tour - qui contiendra surtout des copropriétés - comme la piscine intérieure et le centre de conditionnement physique, d'autres avantages seront réservés en exclusivité aux occupants du centre d'affaires.

### À partir de 87 000 \$

Le 1188 Union sera doté d'un système de sécurité particulier. De plus, un concierge sera sur place afin d'effectuer des réservations et pour répondre aux questions, tandis que deux secrétaires s'occuperont des appels. Et si l'un de ces employés doit s'absenter, pas de problème : une entreprise de gestion prendra la relève.

En outre, des stationnements pourront être vendus ou loués, directement sous l'immeuble.

Cet emplacement de choix et tout ce confort valent leur pesant d'or. Le plus petit des bureaux offerts, d'une superficie de 180 pieds carrés, se détaille 87 000 \$. Le plus grand, environ 400 000 \$. Chaque pied carré coûte donc de 457 à 536 \$. Il faudra aussi assumer les frais de l'association des copropriétaires, estimés à 0,32 \$ le pied carré, et les frais du centre d'affaires, qui comprennent l'électricité et l'Internet, estimés à 1,11 \$ le pied carré.

En comparaison, louer un bureau dans le secteur financier de Montréal revient à une bonne trentaine de dollars le pied carré, selon l'administration municipale.

### Une formule de location équitable

Mais le jeu pourrait en valoir la chandelle. D'abord, les propriétaires peuvent espérer réaliser un profit lors de la revente. Dans le pire des scénarios, les propriétaires d'unité pourraient récupérer une partie du capital investi.

Les unités pourront aussi être louées et ainsi générer des revenus. « C'est une cagnotte, affirme Yves Durand, de Développement SCD, le promoteur du projet. Tous les propriétaires qui loueront leur unité pourront en bénéficier, au prorata du temps qu'ils vont libérer. » Une formule plus équitable selon le concepteur, qui ne souhaite pas faire de jaloux si un emplacement est plus prisé qu'un autre.

Ainsi, si l'un des propriétaires libère son bureau pendant quelques mois, il profitera d'une part du total des revenus de location générés pendant cette période. Que ses locaux soient utilisés ou non n'y change rien. Il suffit d'aviser l'entreprise de gestion que vous souhaitez libérer vos locaux pour une période donnée, et attendre de récolter votre dû.

La livraison des unités est prévue pour la fin de 2015 et la construction devait démarrer vers la fin de cet été.

Et déjà, les ventes vont bon train. Au moment d'écrire ces lignes, plus de la moitié des unités (soit 25) sont vendues. « Les acheteurs proviennent de plusieurs domaines d'activité, souligne M. Durand. Il y a des avocats, des psychologues, beaucoup de gens en finance et des investisseurs. »