

IMMOBILIER

La famille Lemieux développe en grand

Ces fervents de l'immobilier ont des activités jusqu'à Houston... et Varsovie



André Dubuc

dubuca@transcontinental.ca

L'immobilier commercial a longtemps été une affaire de familles. Après le krach immobilier des années 1990, beaucoup de ces entreprises sont disparues, laissant la place aux investisseurs institutionnels et aux sociétés boursières.

Traditionnellement peu présentes dans ce secteur, les familles canadiennes-françaises sont devenues rarissimes. Parmi les survivants, le Groupe LSR, de Saint-Lambert, en banlieue sud de Montréal, se porte bien.

Fondée en 1969 sous le nom de LSR Construction, cette société est surtout connue pour la réalisation des trois tours du complexe de condos *Le Rive-Droite*, à Saint-Lambert, débutée en 1986.

Aujourd'hui, LSR est toujours un propriétaire-gestionnaire d'envergure avec un portefeuille de 1 900 appartements locatifs au Québec.

Serge Lemieux et son épouse Suzanne ont le bonheur de travailler avec leurs trois enfants, devenus adultes. La deuxième génération est restée fidèle à la brique, malgré la vague des technos. C'est un phénomène en soi, puisque l'immobilier n'attirait personne de moins de 40 ans il y a deux ans à peine.

L'histoire des Lemieux

Ennuyez l'immobilier ? Détrompez-vous ! Benoît, l'aîné de la famille, âgé de 33 ans, fait la navette entre Montréal et Houston aux deux semaines.

C'est que les Lemieux y possèdent un parc de 1 200 appartements locatifs. Le père les

avaient achetés à rabais à partir de 1989, au lendemain de l'effondrement du prix du pétrole.

Son flair l'a bien servi ! La population de Houston a depuis explosé, passant de 3 M à 4,2 M d'habitants. Comme l'immobilier est beaucoup une question de démographie, les affaires sont bonnes. Le rendement de l'investissement y est d'ailleurs meilleur qu'à la Bourse par les temps qui courent, d'autant que les loyers ne sont soumis à aucun contrôle.

« Là-bas, il n'y a pas de Régie du logement. Les loyers sont uniquement basés sur l'économie », explique Benoît, responsable des projets étrangers de LSR.

Tour à Houston

À 58 ans, le président de LSR prépare un nouveau coup d'éclat : l'érection d'une tour de condos de grand luxe de 28 étages. Coût du projet : 75 M\$ US, autant d'argent qu'un premier appel public à l'épargne au NASDAQ. LSR commence la prévente ce printemps après un an de préparation et d'études de marché.

Après le Texas, la tournée américaine s'arrête au Colorado. Les Lemieux mettent en marché 55 lots pour usage industriel. Le terrain est situé en bordure de l'aéroport de Fort Collins, une banlieue de Denver en pleine expansion.

Ce n'est pas tout. Éric, qui est responsable Marketing à 26 ans, étudie la faisabilité de construire 325 unités locatives dans cette région où la moyenne des revenus des ménages atteint 65 000 \$ US.

L'Amérique n'était pas assez exotique ? Toujours est-il que LSR est aussi présente outre-mer, à Varsovie, en Pologne. Le groupe agit comme promoteur dans un projet de 300 unités de copropriétés divisées.

Retour au Québec

Dix ans après le parachèvement du *Rive-Droite*, la cons-



Annie Lemieux et ses deux frères assurent la continuité de Groupe LSR.

truction de la tour de condos de prestige *Panorama sur l'île*, à l'Île-des-Sœurs, remettait LSR au cœur de l'action au Québec. Oeuvre de

l'architecte Dan S. Hanganu, le projet a attiré les jeunes fortunes de la cyberéconomie, dont celle d'Eric Boyko, cofondateur de la firme eFundraising.com.

Si *Panorama sur l'île* a attiré les fortunes de la nouvelle économie, la chute boursière des pointcoms à compter de mars 2000 a provoqué l'annulation d'une dizaine de réservations. En février 2002, il reste 15 unités à vendre sur les 117 copropriétés que compte la tour.

« On reste actif au Québec, même si les occasions ne sont pas les mêmes qu'à Houston », dit Serge Lemieux.

Ces dernières années, le constructeur s'est transformé en promoteur dans le cadre des projets de maisons et de condos *Le Lambertois*, *Le*

Haut Saint-Lambert, à Saint-Lambert, et *L'Esplanade de l'île*, à l'Île-des-Sœurs.

« LSR planifie le développement du lotissement : style du bâti, permis municipaux, subdivision des terrains et raccordement aux réseaux d'aqueduc et d'égout, explique Annie, ingénieure de formation et vp, développement immobilier. LSR choisit ensuite des entrepreneurs en construction. »

Les dollars de la Caisse de dépôt

Quand Serge Lemieux remet son casque de construction, il aime s'adjoindre aux institutions. C'est ce qu'il a fait avec Cadim, filiale de la Caisse de dépôt et place-

ment du Québec, dans le projet *Panorama sur l'île*.

En 2002, LSR remet ça avec Solim, le bras immobilier du Fonds de solidarité FTQ. Elle convertit 142 logements locatifs du *Domaine Saint-Bruno* en copropriétés divisées. Le duo investit 5 M\$ pour rajouter l'enveloppe extérieure de cet ensemble immobilier.

Les bas taux d'intérêt et le marché serré de la location invitent les promoteurs à reconsidérer de nouveaux projets. Des partenaires cognent à la porte des Lemieux. Des nouveaux projets pourraient être annoncés au printemps. De quoi faire pâlir d'envie bon nombre de *start up* de la nouvelle économie. ■



Banque de Montréal

AVIS DE CONVOCATION À L'ASSEMBLÉE ANNUELLE DES ACTIONNAIRES

AVIS EST DONNÉ PAR LES PRÉSENTES que l'assemblée annuelle des actionnaires de 2002 aura lieu le mardi 26 février 2002, à 9 h 30 (heure normale de l'Est), à l'hôtel Fairmont Le Reine Elizabeth, salle Le Grand Salon, 900, boulevard René-Lévesque Ouest, Montréal (Québec) aux fins suivantes :

1. recevoir les états financiers de la Banque pour l'exercice terminé le 31 octobre 2001 et le rapport des vérificateurs y afférent;
2. élire le conseil d'administration pour 2002;
3. nommer les vérificateurs pour 2002;
4. examiner et, s'il est jugé à propos, confirmer par résolution spéciale une modification au règlement spécial A - Rémunération des administrateurs;
5. examiner et, s'il est jugé à propos, approuver le régime d'options d'achat d'actions des administrateurs non dirigeants;
6. examiner et, s'il est jugé à propos, approuver le régime d'actionnaire admissible des employés de la Banque de Montréal;
7. étudier les propositions d'actionnaires; et
8. délibérer sur toute autre question régulièrement soumise à l'assemblée.

Par ordre du conseil d'administration
VELMA J. JONES
Vice-présidente et secrétaire
Toronto, Canada
Le 11 janvier 2002

SNF[®] QUÉBEC MÉTAL RECYCLÉ



Lucien Melançon

NOMINATION

M. Jean-Guy Hamelin, président de Québec Métal Recyclé (FNF) Inc. a le plaisir d'annoncer la nomination de M. Lucien Melançon à titre de Conseiller au développement des affaires.

Gradué de l'Institut de Technologie de Montréal et détenteur d'une formation en administration et en relations de travail de l'École des Hautes Études Commerciales, M. Melançon possède une expertise de plus de 30 ans dans la direction d'entreprises d'envergure nationale.

M. Melançon a occupé le poste de premier vice-président chez Acier Marshall Limitée et Canadian Erectors Limited. Il a été président de l'I.C.C.A. région Québec (l'Institut Canadien de la construction en acier) et également membre au niveau national des conseils de direction de l'I.C.C.A. et du C.W.B. (Bureau Canadien de la soudure).

M. Melançon est également membre du conseil de direction de l'Institut de cardiologie de Montréal.