MA MEILLEURE TRANSACTION À VIE ★★★★★

^ PAUL NORMANDIN, VICE-PRÉSIDENT, CROFTON MOORE

LE DÉMÉNAGEMENT DE LA CHAMBRE DES NOTAIRES DU QUÉBEC

PAR NATHALIE SAVARIA

En avril 2013, le vice-président de Crofton Moore se voit confier un important mandat : le déménagement de la Chambre des notaires du Québec. Voici la meilleure transaction à vie d'un courtier immobilier commercial de renom, Paul Normandin.

Lorsqu'il relate l'histoire de cette transaction, Paul Normandin, un courtier qui possède plus de 30 ans d'expérience en courtage, en développement, en acquisition et en gestion dans le domaine de l'immobilier commercial, n'en revient toujours pas. « C'est que d'abord, on croyait cette transaction presque impossible », confie-t-il.

La Chambre des notaires du Québec et ses filiales, clientes de longue date de Paul Normandin, louent des locaux qui totalisent près de 50 000 pi² au centre-ville de Montréal. Les baux venant à échéance en décembre 2017, la Chambre a pris la décision de confier un mandat à Paul Normandin afin d'examiner sérieusement la possibilité d'acquérir un immeuble.

Le mandat octroyé à M. Normandin comporte d'importants défis à relever. L'immeuble, de taille relativement modeste, doit être en bon état et situé dans un périmètre compris entre les rues Notre-Dame, Sherbrooke, Saint-Denis et Atwater. Facilement accessible en métro, il doit être libre dès le début de l'année 2017.

DÉNICHER LA PERLE RARE

Suivant ces critères, Paul Normandin et son équipe amorcent l'analyse du marché afin de dénicher, comme il le dit si bien, la « perle rare ».

Contre toute attente, quelques mois après le début du mandat, Crofton Moore apprend que la Standard Life

∧ LE 2045, RUE STANLEY, À MONTRÉAL

compte mettre en vente deux immeubles de son siège social au centre-ville de Montréal : le 2045, rue Stanley et le 1245, rue Sherbrooke Ouest.

Le 2045, rue Stanley, un immeuble de bureaux de 14 étages de catégorie B d'une superficie de 110 000 pi², retient l'attention, car il remplit les critères essentiels de la Chambre : il s'agit d'un bâtiment en très bon état qui a fait l'objet d'une importante modernisation au début des années 2000 ; en outre, il est situé à 100 m d'une station de métro, dans un quartier en pleine revitalisation et à proximité du futur 900, boulevard De Maisonneuve Ouest. La superficie de l'édifice permet de répondre aux besoins présents et futurs de la Chambre. De plus, « la Standard Life reste locataire pour trois ans jusqu'à la fin de 2016. Le jour où elle quitte les lieux, on entre pour faire les travaux », explique Paul Normandin. Ainsi, la Chambre pourra couvrir ses dépenses entre l'acquisition et l'occupation de l'immeuble. « Cette partie-là, jamais on ne l'aurait crue possible », commente le courtier qui ne pouvait rêver d'un meilleur scénario.

Après une visite de l'immeuble et l'élaboration de plans préliminaires, Crofton Moore et la Chambre décident d'aller de l'avant et entament les négociations avec l'assureur vie.

> « En plus de faire la location, j'agis comme conseiller pour la Société en commandite 2045 Stanley, propriétaire de l'immeuble. Avoir des relations d'affaires à long terme comme celles-là, c'est incroyable, et c'est ce qui est le plus important pour moi ! Je ne prendrai jamais ma retraite ! »
>
> – Paul Normandin

AFFAIRE CONCLUE

Alors que d'autres acheteurs sont sur les rangs, c'est finalement l'offre de la Chambre qui est acceptée. Le 1er juin 2014, plus d'un an après l'octroi du mandat à Crofton Moore, une entente est signée entre la Standard Life et la Société en commandite 2045 Stanley pour l'achat de l'immeuble au coût de 24,5 M$.

Pendant tout le processus, Paul Normandin et son équipe ont assisté la Chambre entre autres pour la vérification diligente, la négociation de la convention achat-vente, l'examen du contrat de gestion ainsi que l'analyse du budget des dépenses et de capitalisation.

Or, l'histoire ne s'arrête pas là. Actuellement, le courtier travaille à établir le programme de location pour les locaux disponibles qui débutera fin 2017. « On pourrait facilement vérifier l'intérêt d'autres ordres professionnels. Il pourrait y avoir un partage de services. Le 2045, rue Stanley pourrait être un immeuble de professionnels, mais pas exclusivement », avance Paul Normandin.

AU-DELÀ DE LA TRANSACTION

Lorsqu'on lui demande ce dont il est le plus fier à propos de cette transaction, M. Normandin répond avec enthousiasme: « En plus de faire la location, j'agis comme conseiller pour la Société en commandite 2045 Stanley, propriétaire de l'immeuble. Avoir des relations d'affaires à long terme comme celles-là, c'est incroyable, et c'est ce qui est le plus important pour moi ! Je ne prendrai jamais ma retraite ! »

PAUL NORMANDIN EN BREF

- Profession : courtier immobilier agréé depuis 1977
- Occupe le poste de vice-président chez Crofton Moore
- Entrée en fonction : janvier 2013
- Employeurs antérieurs : Devencore Realties, société Alexis Nihon, Equidev Development Corporation, Colliers International Canada
- A aussi été propriétaire et président de Normandin et cie de 1991 à 1999
- Autres transactions réussies :
  Tecsys inc., déménagement du siège social – Montréal, 2012, 30 000 pi²

  Agence mondiale antidopage, déménagement du siège social, 2004, 20 000 pi²
- Membre de l'Organisme d'autorégulation du courtage immobilier du Québec, du conseil d'administration de l'Institut de développement urbain du Québec et de celui de la Fondation de l'Hôpital de Montréal pour enfants et président d'honneur de *Pédalez pour les enfants* ★