

Happenings in Real Estate

LIBCORP will make it happen!

We specialize in navigating any real estate project through the complicated maze of municipal structures. We will facilitate all necessary steps to make it happen faster and more efficiently.

- Interpreting urban planning bylaws and facilitating the administrative process and/or zoning changes with the City.
- Start-up of development projects, coordination from acquisition of land to architectural planning, construction phasing and sales.
- Arranging, structuring or restructuring financing.

Robert Libman, B. Arch., O.A.Q., President of Libcorp

An architect with public sector experience at both the provincial and municipal levels of government.

After working for two large architectural firms in Montreal, he was elected to the Quebec National Assembly (MNA). He became Mayor of Côte Saint-Luc in 1998 and re-elected in 2001 as well as a Montreal City Councillor where he was named to the Executive Committee responsible for Urban Planning and Development. He was charged with devising Montreal's new Urban Master Plan, which was adopted by City Council in 2004.

Robert Libman's experience and understanding of how Montreal's municipal planning structures work is a critical asset in expediting any real estate file much more efficiently.

A growing number of developers have been turning to Libcorp to facilitate and expedite their projects and help slice through red tape. Some recent mandates include:

- Minor exemption approval for an extension to a downtown hotel.
- Successful zoning amendment ('Projet particulier') to convert industrial land into a residential complex in the Sud-ouest borough.
- Major rezoning and increased height for mixed-use projects on St-Lawrence and on Sherbrooke streets.
- Successful acquisition of a prominent city-owned piece of land for a major automobile dealership.
- Changes to traffic geometry to improve access to a new development in the West-Island.
- Approval of a 'Usage conditionnel' to permit indoor parking below a downtown office building.
- Grant applications and approvals for a major Sports and Recreation Complex in the west-end.
- Zoning amendments for a new downtown high-rise building and approval for its connection to the metro.

☐ We have also teamed up with RSW Properties Inc. which is a fully integrated 'all-in-one' property management service that will save considerable time, energy and cost for any building owner. It is a division of Ruby Stein Wagner LLP Chartered Accountants with over 30 years of experience in the management and administration of both residential and commercial properties. We offer a more reasonable and efficient service package which could include all accounting and financial services in-house. (www.rsw-properties.com)

Recent happenings...

... Despite an expected slowing in the current torrid pace of housing starts during the next two years, the Montreal Metropolitan region housing market has two more good years to run, Canadian Mortgage and Housing said in its recent report. Construction activity is expected to remain strong, but the condominium construction slowdown will likely continue. The CMHC said its optimism stems from a favourable job market outlook and the lowest unemployment rate in 20 years.

... "Since the end of 2003, vacancy rates in the top-tier downtown office spaces in every major Canadian city has fallen substantially. In Montreal the drop has been significant, from 10.4 % in 2003 to 10% in 2004 to 8.2% in 2005 and down to 7.1% in 2006. At present, approximately 3.6 million s.f. remains vacant in downtown Montreal, down from 3.9 million s.f. six months ago. In old-Montreal, a scant 52,600 s.f. is available for leasing and the vacancy rate has fallen to 3.5%. In the Cité du Multimédia sector, the vacancy rate is a mere 1.1%." - GVA Devencore

The City of Montreal's Urban Master Plan:
www.ville.montreal.qc.ca/plan-urbanisme

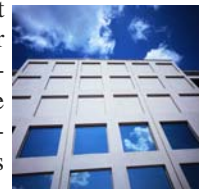
City of Montreal briefs ...



• Plateau Mont-Royal Borough - At 3456 Parc Avenue, authorized a zoning change that would allow for the demolition of an existing building to be replaced by a 5 storey commercial and residential development that exceeds the height and density limits.

• Sud-Ouest - Finally approved the \$300 Million Nordelec Building redevelopment in Pointe-Saint-Charles, which faces the Lachine canal. The decision follows a favorable report tabled by the Montreal Public Consultation Bureau and is framed as an Accord de Développement with the El-Ad group. With over one million square feet, the industrial building was converted into loft-style office space where over 235 entreprises are already established. In addition to the commercial space, El-Ad will incorporate residential units, 30% of which will be affordable.

• Université du Québec à Montréal is looking for a way out of its \$406-Million Voyageur Bus Terminal development on Berri, saying parts of the project are no longer viable and would seriously compound the university's already precarious financial situation. The development was to feature a sprawling new pavilion, student residences and office tower as well as underground parking at the revamped terminal.



• Hotel operator Gouverneurs is to build a 900-unit rental project for active seniors near Olympic Stadium at a cost of \$140M. The move is a departure for Gouverneurs, which operates 14 hotels across Quebec. The privately held company created a separate division called 'Lux Gouverneurs'.

For more information on any item appearing in this newsletter:

666 Sherbrooke W, #900, Montreal, Qc. H3A 1E7 Phone: (514) 842-3184 Fax: (514) 842-6176 or libcorp@bellnet.ca

Ça va se faire avec LIBCORP!

La spécialité de Libcorp est de piloter tout projet immobilier à travers le dédale complexe des structures municipales. Avec une bonne coordination et une planification judicieuse, un projet a toutes les chances de fonctionner plus efficacement et plus rapidement.

- Spécialiste dans l'interprétation des divers règlements d'aménagement urbain, dans la facilitation des changements de zonage et dans les démarches administratives pour les projets de construction ;
- Démarrage de projets de développement et suivi depuis l'acquisition du terrain aux plans d'architecture, à la phasage de construction, et marketing ;
- Organisation du financement des complexes immobiliers ;

Robert Libman, B. Arch., O.A.Q., président de Libcorp

Architecte de carrière, il a une expérience étendue du secteur public tant au niveau provincial qu'au niveau municipal du gouvernement. Ancien député à l'Assemblée nationale, maire de Côte Saint-Luc et membre du comité exécutif de la ville de Montréal (responsable de l'urbanisme et de l'aménagement de territoire) ou il était responsable du **nouveau plan d'urbanisme** de la ville. La version finale de ce document de planification détaillée et de vision pour un développement durable de dix ans de l'île de Montréal a été adoptée par le conseil municipal en novembre 2004.

Il comprend mieux que d'autres les complexités de la structure municipale et pourrait vous aider en accélérant le cheminement des dossiers.

Le plan d'urbanisme de Montréal :
www.ville.montreal.qc.ca/plan-urbanisme

De plus en plus, les promoteurs font appel aux services de Libcorp pour faciliter la réalisation de leurs projets et simplifier leurs démarches en réduisant la paperasserie. Voici quelques-uns de nos récents mandats :

- Approbation d'une dérogation mineure pour l'agrandissement d'un hôtel du centre-ville
- Changement de zonage (« Projet particulier ») en vue de convertir un terrain industriel en complexe résidentiel, dans l'arrondissement du Sud-Ouest
- Changement de zonage important (en hauteur), pour des projets à usage mixte sur le boul. Saint-Laurent ainsi que la rue Sherbrooke
- Acquisition réussie d'un terrain prestigieux de la ville pour un important concessionnaire automobile
- Changements à la géométrie de la circulation en vue d'améliorer l'accès à un nouveau développement dans le West-Island
- Approbation d'un « Usage conditionnel » afin de permettre le stationnement intérieur sous un immeuble à bureaux du centre-ville
- Demandes de subvention et approbations pour un important centre sportif et récréatif de l'ouest de Montréal
- Changement de zonage pour un nouvel édifice en hauteur au centre-ville et approbation pour son raccordement au métro

☐ Nous faisons maintenant équipe avec Les Immeubles RSW inc., un service de gestion immobilière qui vous permettra de sauver du temps, d'améliorer la gestion ainsi que la rentabilité de vos propriétés, et ce, sans aucun souci. Membre du groupe Ruby Stein Wagner S.E.N.C.R.L., Comptables agréés, cette entreprise a développé au fil des ans un programme de gestion immobilière résidentielle, commerciale et industrielle qui vous aidera à maximiser le potentiel de votre investissement. Nous offrons un ensemble de services intégrés plus raisonnable et efficace, qui propose également tous les services comptables et financiers. (www.rsw-immeubles.com)

Faits saillants récents...

... Malgré le ralentissement prévu de la cadence effrénée des mises en chantier d'habitations au cours des deux prochaines années, le marché résidentiel de la région métropolitaine de Montréal demeurera actif pour encore deux bonnes années, selon un rapport émis récemment par la SCHL. L'activité dans le domaine de la construction promet de demeurer solide, mais le ralentissement dans la construction de condominiums pourrait se poursuivre. La SCHL a fait savoir que son optimisme provient de la perspective favorable du marché de l'emploi, avec le taux de chômage le plus bas des 20 dernières années.

... "Depuis la fin de 2003, on constate une baisse notable des taux d'inoccupation des espaces de bureaux de premier rang dans chaque grande ville du pays. In Montreal the drop has been significant, from 10.4 % in 2003 to 10% in 2004 to 8.2% in 2005 and down to 7.1% in 2006. Dans le centre-ville, 3,6 millions de p.c.'s sont actuellement vacants, en baisse par rapport aux 3,9 millions de p.c.'s il y a six mois. Dans le Vieux-Montréal, un maigre 52 600 p.c. est disponible pour la location, et le taux d'inoccupation a fléchi à 3,5 %. Il en va de même dans la Cité Multimédia, où le taux d'inoccupation n'est que de 1,1 % à l'heure actuelle." - GVA Devencore

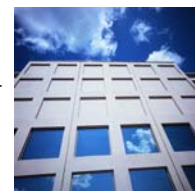
Ville de Montréal en bref...



• Plateau Mont-Royal - 3456, avenue du Parc : autoriser, à certaines conditions, la démolition de l'immeuble existant et la construction et l'occupation d'un immeuble commercial et résidentiel de cinq étages, dérogoire en hauteur et en densité.

• Sud-Ouest - Approbation du projet de redéveloppement de l'édifice Le Nordelec, Situé dans le quartier Pointe-Saint-Charles aux abords du canal de Lachine. Cette décision fait suite au rapport favorable émis par l'Office de consultation publique de Montréal, et est assortie d'un accord de développement avec le Groupe El-Ad. Le projet est évalué à plus de 300 M \$. D'une superficie de plus d'un million de pieds carrés, l'édifice industrielle a été converti en espaces à bureaux de style loft où plus de 235 entreprises sont déjà établies. Le Groupe El-Ad donnera dorénavant au site une vocation mixte, en y insérant des espaces commerciaux et des unités de logement, dont une proportion de 30 % de logements abordables.

• L'Université du Québec à Montréal cherche un moyen de se retirer du projet de développement de 406 M\$ du terminus d'autobus Voyageur sur Berri, alléguant que certaines parties du projet ne sont plus viables et pourraient aggraver sérieusement la situation financière déjà précaire de l'université. Le développement devait comprendre l'addition d'un immense pavillon, des résidences pour étudiants, et une tour à bureaux, en plus d'un stationnement souterrain au terminus remis à neuf.



• Le groupe hôtelier Gouverneur projette la construction d'un complexe de 900 logements locatifs pour personnes âgées actives près du Stade olympique, un projet de 140 M\$. Il s'agit d'un nouveau départ pour Gouverneur, qui exploite 14 hôtels à travers le Québec. L'entreprise privée a créé une division distincte appelée « Lux Gouverneur ».