

LE DEVOIR

Habitation

NOUVEAUX PROJETS



Vieux-Montréal

Le promoteur immobilier Prével s'est inspiré des projets du Quartier des quais à Londres et des quartiers Tribeca et Soho à New York. Le projet Quai de la Commune en est à son étape finale: Montréal compte ainsi 350 nouveaux lofts de plus.

Page 2



Rue Sherbrooke

Depuis 35 ans, les Montréalais se sont habitués à l'anarchie végétale qui règne sur un terrain, entre Saint-Denis et De Laval, du côté nord de la rue Sherbrooke. En décembre 2004, la vieille clôture et les mauvaises herbes seront cependant remplacées par 185 condominiums ultra-luxueux.

Page 7

La trame urbaine montréalaise se retisse. Son visage de ville « bombardée » se transforme.



Phase III du Quai de la Commune, unité 901.

Renaissance

SOURCE GROUPE PRÉVEL

Les pieds carrés s'ajoutent aux pieds carrés, par centaines de milliers. Le visage du centre-ville se transforme. Dans un premier temps, les initiatives ont surpris, quand, dans le Centre-Sud surtout, des édifices industriels abandonnés ont connu une deuxième vocation: le loft, qui était jusque-là le fait de quelques interventions isolées, une pratique d'artistes réservée aux édifices situés de part et d'autre du boulevard Saint-Laurent, ce fameux loft s'est imposé près des quais du canal Lachine, dans le Vieux, dans Saint-Henri, dans Hochelaga-Maisonneuve, partout où se dressaient les anciens monuments du Montréal industriel. Avant de mettre en place de nouvelles fondations, il y a eu une campagne, menée à des coûts relativement faibles, de récupération d'espaces construits, de recyclage d'édifices.

Cette tendance semble d'ailleurs ne point vouloir s'arrêter. S'il apparaît correct de transformer d'anciennes églises ou d'énormes couvents abandonnés par des communautés religieuses en manque de novices, qui eût cru qu'un jour un édifice aussi particulier que l'ancien stationnement de La Baie au centre-ville soit la source d'une autre publicité, qui donne maintenant prépondérance aux hommes dans ces espaces hier réservés aux voitures: ainsi, sur Président-Kennedy, des affiches illuminées le soir invitent les futurs locataires et les investisseurs à déposer leurs offres pour un pied-à-terre au 550.

Mais il semble que cette stratégie immobilière ne suffise plus

pour combler les besoins. Il faut encore plus d'espaces propres à l'habitation. Ainsi, l'ancien Pied-du-Courant, cette zone dévastée qu'a longtemps été celle située à la sortie du pont Jacques-Cartier, cessera bientôt d'être un simple entrepôt pour faire place à un grand ensemble immobilier.

Occupation centrale

Mais il y a plus. À une échelle moindre, en hauteur s'entend, le grand projet du maire Drapeau pour le centre-ville renaît. Ce qui avait été voulu, d'abord pour l'Exposition universelle puis, de façon moins soutenue, pour les Jeux olympiques, cette ville-métropole avec une population concentrée, semble maintenant devenir possible. Ainsi, dans le seul quadrilatère Bleury-de Maisonneuve-Saint-Laurent-Sherbrooke, tous les «trous» occasionnés par des démolitions rapides faites à l'époque du projet initial, que dénonçaient il y a près de 30 ans les artistes de Corridart, ces trous sont en train d'être comblés.

La trame urbaine montréalaise se retisse. Son visage de ville « bombardée » se transforme. Toutefois, Montréal ne sera pas encore un nouveau Manhattan. À ce titre, un projet est significatif. Le 333 de la rue Sherbrooke Est aura ainsi une hauteur maximale de huit étages, la moitié de ce que ses promoteurs souhaitaient, mais beaucoup plus que ce que les résidents du carré Saint-Louis auraient admis il y a 35 ans, quand fut démolé l'ancien couvent des Sœurs du Bon-Pasteur. Il faut dire aussi

qu'une nouvelle génération de propriétaires est apparue dans le secteur, là où il n'est pas rare de voir des investisseurs venus d'outre-frontières prendre possession des diverses propriétés mises en vente. Car si, pour plusieurs Montréalais, le coût d'un appartement ou d'une maison les rend inabordable, il faut savoir que, dans un contexte américain, le marché montréalais est fort alléchant: cette ville « à l'européenne », fort calme pour qui vient d'ailleurs, est pour eux une aubaine.

Aussi, on peut se demander si les campagnes menées pour promouvoir un retour au centre-ville, pour une vie sans traversées quotidiennes des ponts, ne gagnent pas aujourd'hui des points. À moins que ce ne soient les récurrents embouteillages qui ont mis à mal la patience de plus d'un, reléguant même au second plan l'intérêt de «vivre en ville». D'autres pourraient dire que c'est la composition des nouveaux ménages qui explique ce «boom» dans le secteur résidentiel: à Montréal, non seulement les familles ne sont plus la norme, mais la moitié des logements sont occupés par des célibataires.

Une nouvelle ville naît donc. Et quand on voit partout les grues s'élever, il est possible d'affirmer que Montréal renaît. Pour sûr, il y en aura pour déclarer, preuves à l'appui, que dans cette aventure immobilière, nombreux sont ceux qui sont oubliés. Et il faudra faire la part de ce qui est réservé au logement social. Là-dessus, nous aurons bientôt à revenir. Ce qui sera fait.

Normand Thériault

Rue Saint-Urbain

Terrasses

Page 3

Rue Ontario

Le «sleb»

Page 4

Rue De Lorimier

Porte Sainte-Marie

Page 6

Immobilier

Patrimoine

Page 4

Marché

Page 6

Aménagement

Mobilier

Page 6

Pour tout ce qui a trait à votre maison, celle dont vous rêvez ou celle que vous avez :

un

répertoire de 3 500 entrepreneurs en construction et en rénovation résidentielles

deux

programmes pour vous protéger : La Garantie des maisons neuves et Réno-Maître

trois

fois plus que partout ailleurs : des trucs, des conseils, l'information sur le financement et les subventions, des nouvelles, des guides pour vous aider à réaliser vos projets sans tracas



GO MAISON.com



HABITATION

Phase V du Quai de la Commune dans le Vieux-Montréal

Une reconversion sous le signe du béton

Le promoteur immobilier Prével s'est inspiré des projets du Quartier des quais à Londres et des quartiers Tribeca et Soho à New York

En novembre prochain, l'un des plus audacieux projets de reconversion industrielle à avoir été élaboré à Montréal s'achèvera. La phase V du Quai de la Commune pourra accueillir ses nouveaux locataires dans 90 lofts répartis sur huit étages. Ils s'ajouteront aux 260 autres lofts résidentiels que le promoteur immobilier Prével a construits depuis 1996 dans le cadre du projet implanté dans le Vieux-Montréal.

CAROLINE TOUZIN
LE DEVOIR

Quelque 350 lofts situés dans le petit quadrilatère formé par les rues Wellington, des Sœurs-grises, De la Commune et King ont véritablement contribué à la renaissance du Vieux-Montréal et du secteur du Faubourg des Récollets. «C'était vraiment un environnement déstructuré. On avait devant nous deux bâtiments: des anciens entrepôts à grains du port qui étaient abandonnés depuis longtemps, explique le promoteur de Prével, Jacques Vincent; l'idée, c'était qu'on avait un emplacement d'intérêt à proximité du Vieux-Port et du centre-ville.» Il a finalement réussi à attirer plus de 600 per-

sonnes dans ce quartier avant tout industriel. Jonathan Sigler, son partenaire dans l'aventure, et lui se sont inspirés des projets de reconversion industrielle du Quartier des quais à Londres et des quartiers Tribeca et Soho à New York.

Ils ont su complètement tirer profit de ce qui se retrouvait dans ces vieux entrepôts à grains. «On a utilisé des surhauteurs. Les plafonds mesurent entre 12 et 14 pieds. On a exposé le béton, les colonnes. Il y a une grande fenestration. La lumière entre d'une façon abondante, décrit Jacques Vincent. C'étaient des bâtiments qui n'avaient pas été construits pour le résidentiel, alors on avait des surprofondeurs. On a utilisé des principes de po-



PHOTOS GROUPE PRÉVEL

Phase III du Quai de la commune.

diams dans des espaces ouverts pour faire des chambres surélevées et ainsi les isoler du reste de l'appartement.» Les unités de loge-

ment ont entre 850 et 2500 pi². Ceux qui offrent une vue sur le fleuve sont les plus grands.

Si les deux premières phases ont été réalisées à partir d'anciens bâtiments, les trois dernières, elles, consistent en des lofts entièrement neufs construits avec des matériaux bruts de type industriel. Dans les logements de la phase V par exemple, les conduits de ventilation et les tuyaux des gicleurs sont apparents. La finition n'est pas constituée de boiseries, mais plutôt de pierres, de béton et de briques. «On savait que ça ne plairait pas à tout le monde. La clientèle qu'on visait au départ n'était pas si nombreuse, mais il y en avait une», se souvient le promoteur.

Le groupe Prével a vu juste puisqu'à l'heure actuelle, tout est vendu. Le prix d'un logement du Quai de la Commune a cependant varié au fil du temps. «Com-

me on a commencé dans un environnement déstructuré, il y avait une prime pour ceux qui acceptaient de venir. Les premiers ont payé environ 90 000 \$; aujourd'hui, le même logement se vend 180 000 \$», note-t-il.

Les premiers résidents étaient des gens du milieu artistique tels des concepteurs, des publicistes ou encore des cinéastes. Ceux de la troisième phase sont plus fortunés, car ils ont payé une prime pour avoir une vue sur le Vieux-Port. Jacques Vincent les qualifie d'«empty nesters», soit des personnes dans la cinquantaine qui font un retour à la ville depuis que leurs enfants ont quitté le nid. Les clients de la phase V ont, quant à eux, une vue sur un bâtiment désaffecté. Cette dernière phase s'adresse donc à une clientèle plus jeune, plus avant-gardiste, mais avec un revenu assez élevé.

Rien n'a été prévu pour accueillir des enfants. Ni épicerie ni école ne se trouvent à proximité. L'utilisation de la voiture est donc de mise. C'est pourquoi les promoteurs ont prévu 300 places de stationnement souterrain lors de la construction des différentes phases. Ils ont aussi construit une piscine sur chacun des toits des bâtiments.

Prével, né d'un partenariat entre les Constructeurs I&S et le Groupe immobilier Prével, a gagné le prix Domus pour l'ensemble du projet du Quai de la Commune et celui du Constructeur de l'année, remis par l'Association des constructeurs du Québec. Il est à l'origine de nombreux autres projets résidentiels comme le projet Époques de la rue Sainte-Hélène, composé de 65 unités de style loft en reconversion, toujours situées dans le Vieux-Montréal.

UN CLASSIQUE À DÉCOUVRIR!

La Place des Vosges à Paris, résidence du célèbre Victor Hugo, nous a inspiré pour la création des Jardins des Vosges.

Avec ses arcades, sa porte cochère, ses balcons en fer forgé, cet édifice classique procure au propriétaire confort, services et charme centenaire.

LES Jardins DES VOSGES
TIT DES VOSGES

LA VALEUR D'UNE ARCHITECTURE CLASSIQUE RESTE...
MAIS LE CHOIX DES ESPACES DISPARAIT RAPIDEMENT.
NE MANQUEZ PAS CETTE CHANCE UNIQUE!

80% VENDU
LES SUPERFICIES VARIENT DE 650 À 1650 P.C.

MAINTENANT EN CONSTRUCTION

PROMENT

BUREAU DES VENTES :

50, Place du Commerce
Île des Sœurs (Québec)
H3E 1J5

Téléphone : 514 761 1333
Télécopieur : 514 762 0238
www.lesjardinsdesvosges.com



Phase II du Quai de la Commune dans le Vieux-Montréal: avant et après.

HABITATION

NOUVEAUX PROJETS

CE CAHIER SPÉCIAL
EST PUBLIÉ PAR LE DEVOIR
Responsable NORMAND THÉRIAULT

ntheriault@ledevoir.ca

2050, rue de Bleury, 9^e étage, Montréal (Québec) H3A 3M9.

Tél.: (514) 985-3333 redaction@ledevoir.com

FAIS CE QUE DOIS

<p>Citadin du Plateau</p> <ul style="list-style-type: none"> • Appartements • Lofts • Penthouses <p>Au cœur du Plateau À partir de 139 500 \$</p> <p>Près de tous les services</p> <p>En prévente (Mont-Royal) (514) 842-8115</p>	<p>Président Kennedy</p> <ul style="list-style-type: none"> • Studios • Condos • Penthouses <p>Structure en béton</p> <p>En construction (Place-des-Arts) (514) 842-8115</p>	<p>Le Domaine des Manoirs</p> <p>Auteuil</p> <p>Ste-Rose</p> <p>Une nouvelle approche</p> <p>En livraison (450) 624-1101</p>	<p>Condo Concept Ahuntsic</p> <p>Condos haut de gamme</p> <p>Ascenseur Garage intérieur</p> <p>En livraison (514) 382-6636</p>	<p>Propriétés Perron</p> <p>12 condos</p> <p>Près des services Entrées privées</p> <p>À partir de 109 000 \$</p> <p>En construction (514) 947-5552</p>
--	---	--	--	---

• HABITATION •

Les Terrasses Saint-Urbain

Des condominiums tournés vers le ciel

Dans le nouveau centre-ville de Montréal, la rue Saint-Urbain recueille elle aussi son lot

Dès juillet 2004, la première phase d'un nouveau projet de condominiums s'élèvera sur la rue Saint-Urbain au coin de Sherbrooke: les Terrasses Saint-Urbain. La construction devrait débuter en novembre et la phase II sera terminée au cours de l'année 2004. Ce qui différencie ce projet des nombreux autres condominiums du centre-ville? Comme son nom l'indique: les terrasses.

LAURENCE CLAVEL

«Le 5^e niveau comprendra 12 terrasses privées qui permettront une exposition au soleil à 360 degrés, ce qui est rare au centre-ville», explique José Di Bona, président de Anobid Construction, à l'origine du projet. En effet, dans un quartier où les édifices s'élèvent toujours plus haut et où même les balcons sont rares, une aire privée sur le toit, permettant de s'approprier un morceau de ciel, n'est pas chose commune. «Les unités seront construites sur un seul niveau, explique M. Di Bona, mais quatre d'entre elles pourront avoir un escalier en colimaçon conduisant directement à la terrasse.» L'acheteur qui désirera une plateforme en plein air profitera ainsi d'un espace privé d'environ 200 pi², avec pavé uni, verdure et barrières de fer forgé.

Pour ceux qui n'auront pas la chance de posséder une terrasse, chaque unité de logement compte un balcon, des fenêtres sur au moins deux côtés, et tous les résidents auront accès à une cour intérieure. Le projet propose également plusieurs autres avantages: des plafonds de 9 pieds, 14 espaces de stationnement au niveau garage, le gaz

naturel (foyer au gaz en option) et des frais de condos qui devraient rester peu élevés. «Une attention particulière a également été prêtée à l'insonorisation», ajoute José Di Bona.

Les Terrasses Saint-Urbain, avec leur toit de bardeaux imitant l'ardoise, comptent 18 unités de logement — réparties sur quatre étages — d'une superficie moyenne comprise entre 700 et 1100 pi², dont un 5 1/2 d'environ 1400 pi², et deux studios de 500 pi². Les prix débutent à 129 000 \$ pour un 3 1/2 et peuvent atteindre plus de 300 000 \$. Les 12 unités avec terrasse, ainsi que les emplacements de stationnement, devront être achetées à part. «Nous tentons de construire des condominiums qui soient les

plus abordables possibles, explique M. Di Bona. Compte tenu du fait que les terrains au centre-ville coûtent très cher, ce projet reste compétitif par rapport aux autres projets de condos des environs. Selon lui, le projet des Terrasses Saint-Urbain attirera une clientèle variée: des professionnels, des couples, des gens de différentes tranches d'âge. «Certains des 4 1/2 ont deux salles de bain, soit une par

«Certains des 4 1/2 ont deux salles de bain, soit une par chambre, ce qui est idéal pour des colocataires»



SOURCE ANOBID CONSTRUCTION

Pour ceux qui n'auront pas la chance de posséder une terrasse, chaque unité de logement compte un balcon, des fenêtres sur au moins deux côtés, et tous les résidents auront accès à une cour intérieure.

chambre, ce qui est idéal pour des colocataires.»

Les architectes du projet — la firme DCYSM (Desmarais, Cousineau, Yaghjian, Saint-Jean et Marchand) — comptent notamment parmi leurs réalisations le sanctuaire du Mont-Royal, le siège

social de Postes Canada à Ottawa, ainsi que plusieurs centres de villégiature d'Intrawest à Mont-Tremblant.

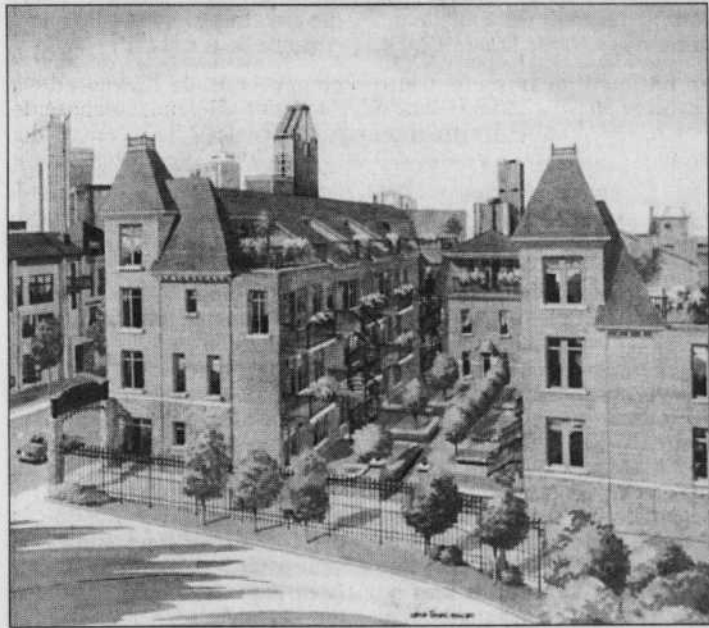
La maison redécouverte

«Dans le projet des Terrasses Saint-Urbain, nous avons ajouté

plusieurs éléments haut de gamme, avec entre autres la présence de terrasses sur le toit, mais notre marque de commerce a toujours été la flexibilité», explique José Di Bona. Les autres projets de Anobid à Montréal en sont la preuve: le Faubourg Saint-Mi-

chel, sur le boulevard Saint-Michel au sud de Saint-Joseph, et les Cours Versailles, sur la rue Notre-Dame Ouest.

Ces projets ont été construits selon le concept de la «maison redécouverte». Ce concept, créé en collaboration avec le professeur Avi Friedman de l'école d'architecture de l'université McGill, a reçu le prix Bâti-Flex de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). La maison redécouverte, dont le prototype a été créé sur le campus de l'université McGill en 1996, fait suite à la «maison évolutive», un autre projet de Avi Friedman, dont la caractéristique première était le prix abordable. Avec la maison redécouverte, les unités sont divisées verticalement et peuvent comprendre un, deux ou trois niveaux, selon les besoins de l'acheteur, et ainsi passer de condominium à maison de ville. Un autre exemple de la maison redécouverte: le carré Saint-Antoine. Situé sur la rue Saint-Antoine Ouest près de Guy, ce dernier projet entrera dans sa troisième phase en juillet 2004 et certaines unités sont encore disponibles. Entre autres, des 3 1/2 à partir de 109 000 \$, avec balcon et possibilité de terrasse.



SOURCE ANOBID CONSTRUCTION

À Montréal, Anobid Construction compte parmi ses réalisations les Cours Versailles, sur la rue Notre-Dame Ouest (photo de gauche) et le Faubourg Saint-Michel, sur le boulevard Saint-Michel au sud de Saint-Joseph (photo de droite).

Empruntez et économisez



Voici le prêt ou la marge de crédit
Avantage valeur nette propriété™ CIBC

Vous avez travaillé dur pour accumuler une valeur nette sur votre propriété. Faites-la maintenant travailler à votre avantage et utilisez-la comme bon vous semble : pour faire des rénovations, acheter une voiture ou un bateau, ou prendre ces vacances tant méritées.

Avec le prêt ou la marge de crédit

Avantage valeur nette propriété CIBC :

- Vous économisez grâce à un taux d'intérêt moins élevé que celui assorti à d'autres formes de crédit.
- Vous avez accès à un maximum de 75 % de la valeur de votre propriété.
- Vous choisissez le mode d'emprunt qui vous convient — un prêt, une marge de crédit ou une combinaison des deux.

Mettez à profit la valeur de votre maison

Pour tout renseignement, communiquez avec un conseiller CIBC, appelez au 1 888 839-7301 ou visitez www.cibc.com/francais.



¹ Sous réserve d'une approbation de crédit. Des frais juridiques et frais d'évaluation et d'établissement s'appliquent. D'autres conditions s'appliquent; demandez tous les renseignements.

™ Marque de commerce de la Banque CIBC. Le logo CIBC est une marque de commerce de la Banque CIBC.

• HABITATION •

Au 10, Ontario Ouest

Le «sleb» en reconversion



Le 10, rue Ontario Ouest, une architecture des années 1920.

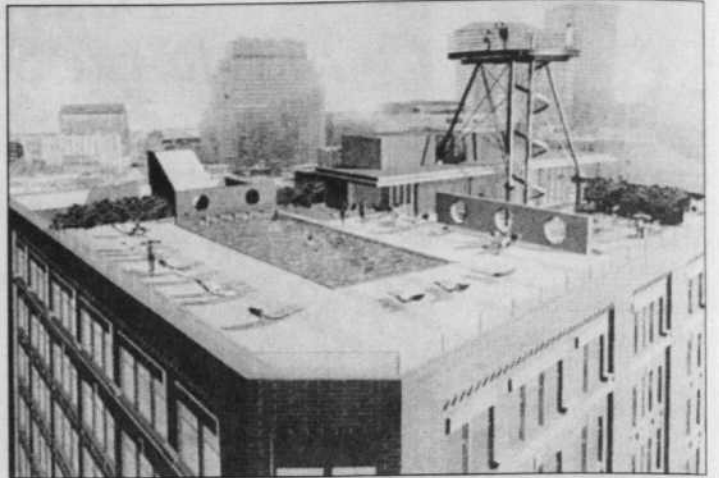
JACQUES GRENIER LE DEVOIR

Le quadrilatère architectural situé entre Ontario, De Maisonneuve, Clark et Saint-Laurent fait aujourd'hui l'objet d'un projet immobilier d'envergure à l'instigation de Minco Division Construction. Une première phase d'aménagement, le 10 Projet sleb, concerne la création d'une centaine de lofts dans le bâtiment du 10, rue Ontario Ouest. Entre architecture des années 1920 et design moderne, les lofts, livrés à l'automne 2004, devraient revitaliser le quartier.

FABIEN PHILIPPE

L'acronyme «sleb» désigne le Saint-Laurent-en-bas, situé au sud de Sherbrooke, où se trouve notamment le mythique numéro 10 sur Ontario Ouest. Bien connu des gens du quartier, l'édifice a longtemps abrité des ateliers de manufacture et des bureaux au temps de l'ère de la confection, dans les années 1920. Avec la délocalisation de l'industrie textile vers la rue Chabanel et l'obsolescence progressive de son infrastructure, le «10» a vu ses occupants changer de visages. Les artistes s'y sont alors installés et l'ouverture du Centre d'art et de diffusion Clark, sur la rue Clark, a appuyé cette nouvelle configuration plus bohème. Malheureusement, la récession immobilière des années 1990 a ralenti le développement du bâtiment et du secteur en général.

Le 10 Projet sleb veut aujourd'hui redynamiser l'ensemble et, du même coup, donner un coup de jeune au quartier. Bien que situé à proximité de la Place-des-Arts, le sleb ne possède pas encore une âme bien trempée. Deux autres phases d'aménagement ultérieures viendront accentuer ce nouveau tournant en ce qui



SOURCE SLEB

concerne les trois autres bâtiments du quadrilatère.

Entre brut et lisse

Lors cette première phase d'aménagement, le «10» va accueillir 106 unités résidentielles. Pour chacun des neuf étages, douze modèles de lofts sont proposés, avec des superficies variant de 818 à 1377 pi². L'absence de murs porteurs permet aux futurs propriétaires de coupler deux unités en une seule, tout comme la mise en place de pièces fermées ou semi-fermées est envisageable. En ce qui concerne les coûts, les prix varient entre 191 000 \$ et 371 000 \$.

Malgré la reconfiguration d'escaliers en acier et la disparition des monte-charges au profit des ascenseurs, le cabinet d'architecture — le Groupe Cardinal Hardy ainsi que Martoni, Cyr et Associés pour l'ingénierie de la structure — a tenté de conserver au mieux l'esprit d'origine avec une mécanique apparente et un respect de la percée des murs. Ainsi, les lofts auront des planchers en lattes de bois franc mais les plafonds, d'une hauteur de 10 pieds, retrouveront leur fini béton original grâce à un nettoyage au jet de sable avec scellant. Certes, certaines reconfigurations changeront radicalement la silhouette du bâtiment, comme l'entrée résidentielle qui déménagera sur la rue Clark,

mais il s'agit bien plus d'une adaptation aux lieux que d'une véritable réorganisation de l'espace.

La grande originalité du projet réside toutefois dans la pleine exploitation du toit, accentuant de la sorte l'esprit d'ouverture du bâtiment sur la ville. Et les vues imprenables sur les différents quartiers de la ville, grâce à la fenestration abondante, sont un autre des atouts de la structure. Pour ce faire, les plans prévoient l'installation de fenêtres à double vitrage en aluminium avec un système de battants dans leur partie supérieure.

Le toit-terrasse

Les ascenseurs amèneront directement les futurs locataires jusqu'à la terrasse. Après avoir traversé la verrière quatre-saisons, ils pourront rejoindre la piscine d'environ 18 pieds par 50. L'ancienne réserve d'eau se transformera quant à elle en tour d'observation.

La cuisine

Tout comme pour la salle de bain, quatre modèles de cuisine sont proposés, avec des variations sur le plan des couleurs et de la finition des matériaux. Conçu par l'agence de design intérieur Andrés Escobar & Associés, cet espace aux lignes épurées combine des armoires en bois laminé et un comptoir en granit.

Patrimoine architectural

Une ville en exposition

LE DEVOIR

Au moment où vous abordez ce paragraphe, il ne sera peut-être pas trop tard. À 14 heures, au Centre d'histoire de Montréal, au 335 de la place D'Youville, un groupe se mettra en branle, ayant comme objectif pour les deux prochaines heures de découvrir la jetée Bickerdike et ses abords. Voudriez-vous en être qu'il faut savoir qu'il fallait réserver (514-872-3207). Sachez toutefois que les deux prochaines semaines mettront aussi à l'affiche, le 4 octobre, la place D'Youville et, le 11 du même mois, la Cité du multimédia: dans ces deux derniers cas, les inscriptions sont toujours ouvertes.

D'ailleurs, un peu partout dans la nouvelle ville de Montréal, qui inclut tant l'ancienne ville que les nouveaux arrondissements, les événements, comme les expositions, se succèdent. Place est donnée à l'Opération patrimoine architectural.

Pour faire le tour

L'événement annuel consacre les meilleures réalisations, tant dans le secteur domiciliaire que

du côté commercial et industriel, en mettant en vedette, par l'attribution de prix, les efforts les plus méritoires. Des maisons ont ainsi été repeintes, des façades ravaudées, quand ce n'est pas tout l'édifice qui a pris un coup de neuf.

Pour établir un parcours, ou connaître les activités par quartier, l'ordinateur s'avère utile. En se branchant sur ville.montreal.qc.ca/patrimoine, la programmation complète se dévoile. Il suffit alors de choisir.

Pour obtenir une vue d'ensemble des projets, l'autre option consiste à se rendre à l'Hôtel de ville de la place Jacques-Cartier. Suite à l'inauguration aujourd'hui d'une exposition (et qui sait, au moment de votre visite le maire Tremblay y sera peut-être encore) et jusqu'au 12 octobre prochain, les photos des immeubles primés en 2003 se retrouvent sur les cimaises.

L'événement annuel en est cette année à sa treizième édition. Il reçoit de plus en plus d'appuis, entre autres tant de l'Heritage Montréal que de l'APCHQ. Si le temps des concours est maintenant clos, celui des visites débute. Bon parcours.

Le 4851-4859 avenue Henri-Julien primé



SOURCE VILLE DE MONTRÉAL

LE PRIX d'intégration architecturale de l'APCHQ récompense des entreprises qui ont contribué à la mise en valeur d'un quartier ancien par l'insertion d'une nouvelle construction de qualité dans le tissu urbain existant. Il est remis cette année à l'entreprise Construction Réal Maltais limitée et à Glenn Peterson, de la firme Peterson architectes. L'édifice s'intègre aux logements avoisinants datant du début du siècle. Le niveau du rez-de-chaussée et la hauteur des étages sont similaires aux édifices voisins. Le revêtement de briques est assorti aux couleurs de l'environnement. Des escaliers extérieurs permettent d'accéder à l'étage, comme ailleurs sur la rue. Les ouvertures sont verticales et bien ordonnées, et la façade est ornée d'un jeu de briques et d'insertions comme on en retrouve à proximité.



SI VOUS CHAUFFEZ AUSSI L'EXTÉRIEUR... ÇA DOIT VOUS COÛTER CHER !

Profitez au plus vite de notre service d'inspection énergétique

Souvent, il suffit de bien peu de chose pour augmenter l'efficacité énergétique de votre résidence afin de réduire vos coûts de chauffage et d'augmenter votre confort. Mais encore faut-il savoir où est le problème... et comment le résoudre.

Les conseillers de l'Agence de l'efficacité énergétique ont deux grandes qualités: l'expertise et l'indépendance. Ils ne recommandent que des améliorations qui donnent des résultats concrets.*

Ne chauffez pas l'extérieur! Informez-vous sur les avantages du service d'inspection énergétique ÉNERGUIDE pour les maisons.

* Le service est offert au coût de 149,95 \$ (plus taxes) seulement, par unité de logement. (Certaines conditions s'appliquent)

Pour plus de renseignements :

(418) 627-6379 ou

1 877 727-6655

www.aee.gouv.qc.ca


inspection
énergétique

Agence de l'efficacité
énergétique

Québec

Vous économisez. L'environnement y gagne aussi.

• HABITATION •

La Maison Éthier à l'ère des espaces aménagés

L'institution québécoise multiplie les collaborations avec les finissants et les jeunes professionnels de son secteur d'activité

MYLÈNE TREMBLAY

Au commencement était le magasin général Éthier et fils. Nous sommes au début du siècle dernier, dans le petit village de Saint-Blaise, au creux de la vallée du Haut-Richelieu. Tout y est: la boucherie, l'épicerie, les machines agricoles et les meubles vernis. Parmi les pelles et les pioches, la farine et les carottes, des meubles de style colonial, invariablement les mêmes année après année, trônent en rang d'oignon.

Deux générations plus tard, les petits-fils d'Euclide, Michel, Pierre et Serge, prennent le commerce en main et remédient à ce manque d'esthétisme. Le magasin général, désormais consacré à l'ameublement, devient la Maison Éthier et s'installe à Saint-Jean-sur-le-Richelieu en 1984, puis à Saint-Basile-le-Grand en 1987. Finie la présentation alignée et mal soignée, la Maison Éthier passe à l'ère des espaces aménagés. «Les meubles doivent être offerts dans un décor raffiné, attrayant, confie Marie-Lyne Éthier, directrice des communications et sœur des trois mousquetaires. Car l'offre a augmenté plus vite que la demande. Il faut charmer le consommateur. C'est pour ça qu'on change constamment les décors, pour se mettre au goût du jour.»

Justement, le jour de notre rencontre, la descendante du fondateur s'est excusée du branle-bas qui régnait dans l'immense magasin de Saint-Basile-le-Grand. C'est que l'ouverture de la nouvelle galerie italienne Natuzzi a entraîné un réaménagement complet des mille et un articles de la maison, regroupés par catégorie ou par fabricant: électroménagers, cinéma maison, meubles personnalisés, galeries de meubles québécois et étrangers (Distinction, Palliser, Ashley, Bermex, Serta, Espace Nouvel Âge de La-Z-boy, etc.).

Dans ce commerce de 250 000 pi², soit dix fois la taille d'un magasin moyen d'ameublement, impossible de répartir les mains vides. Primo, parce la Maison Éthier constitue la plus grande surface commerciale consacrée à l'ameublement au Canada; deuzio, parce que toute la gamme de produits de milieu et de haut de gamme se retrouve au bout du compte dans le centre de liquidation de l'entreprise. À l'égal bonheur des bourses pleines et des goussets dégarnis!

Les goûts et les couleurs...

Ce qui plaît aux uns ne séduit pas nécessairement les autres. Et ce qui est en vogue ne suscite pas toujours l'envie. La sélection de produits doit donc se faire avec doigté. En octobre prochain, le salon américain High Point sera le lieu de rencontre par excellence des acheteurs du



PHOTOS MAISON ÉTHIER

«Les meubles doivent être offerts dans un décor raffiné, attrayant, confie Marie-Lyne Éthier. Car l'offre a augmenté plus vite que la demande. Il faut charmer le consommateur. C'est pour ça qu'on change constamment les décors, pour se mettre au goût du jour.»

«On ne connaît pas la réaction du public à la nouveauté. C'est une question de risque, d'intuition et d'expérience, explique Marie-Lyne Éthier. Ce qui fonctionne ici ne fonctionne pas nécessairement ailleurs, et vice-versa.»

Aussi, le marché du Québec est-il à distinguer de celui du Canada anglais. «Les Canadiens anglais sont plus traditionnels dans leurs choix que les Québécois, observe la directrice des communications. Les Québécois sont plus audacieux et recherchent des choses nouvelles et lumineuses.»

Une des grandes tendances de l'heure, fait remarquer Mme Éthier, est la personnalisation des meubles. «Les gens apprécient pouvoir choisir les composantes du meuble — la patte de la table, la teinte de la chaise, la quincaillerie du buffet. Ils aiment ne rien avoir de semblable, mélanger les couleurs.» Certains manufacturiers ont saisi ce désir d'individualité en offrant aux clients l'opportunité de créer leur propre agencement de meubles.

Autre tendance, le mélange des genres — champêtre, classique, contemporain ou éclectique, selon la classification de Mme Éthier. «Les gens aiment concevoir un décor qui leur ressemble. S'ils voyagent, leur masque asiatique côtoiera le moderne. Tous les styles se voient.» D'ailleurs, chaque galerie a son style et cherche constamment à le renouveler.

Encore une tendance forte:

l'ameublement intérieur. Depuis quelques années, les Québécois n'hésitent pas à dépenser pour revamp leur chez-soi. «Les gens ont mis leurs priorités sur l'acquisition de décors douillet, pour se protéger de l'extérieur, expose la dame de la Maison, qui croit que les événements malheureux du 11 septembre ont incité les gens à investir dans leur maison. Ça, et la population vieillissante qui voit ses enfants partir et se découvre le goût, le temps et l'argent de faire des choses pour elle. Sans parler de l'évolution de la clientèle, plus aisée, plus raffinée et plus ouverte sur le monde que jamais.»

■ Pasquale Natuzzi, célèbre styliste italien, a maintenant sa galerie de meubles à l'entrée de la Maison Éthier. Leader mondial du canapé en cuir installé à Milan, l'entreprise italienne distribue ses canapés, fauteuils et autres mobiliers dans plus de 120 pays. Sa gamme de produits aux accents classiques raffinés ou modernes audacieux sont confectionnés à partir d'une technologie de pointe et de techniques artisanales. Fait à noter, la suspension de l'assise du canapé est à la sauce européenne et non américaine. Ce qui signifie en clair qu'au lieu des lourds ressorts et serpentines d'acier, on se retrouve avec des bandes de polyester et de nylon, nattées de façon à soutenir la carcasse et provoquer la tension désirée. Parlez-en aux conseillers de la Maison Éthier!

■ L'espace Sony mérite que l'on s'y attarde un moment. Outre les salles d'écoute nouvellement installées, on y retrouve les dernières nouveautés de la compa-

gnie. Le Grand Vega, le plus beau téléviseur disponible présentement sur le marché, sera bientôt supplanté par un appareil de 70 pouces. À voir.

■ Au département des 600 et quelque électroménagers, dix cuisines aménagées présentent les

appareils intégrés dans leur contexte. Comble de la modernité, le téléviseur-ordinateur encastré dans le frigo. Utile pour chercher des recettes dans Internet, faire sa commande en direct, regarder son émission préférée ou écouter le disque de l'année. Le

tout en cuisinant. ■ Forte de ses 50 millions de chiffre d'affaires annuel, la Maison Éthier évoque maintenant la possibilité de s'installer sur la Rive-Nord. À surveiller, l'ouverture d'un troisième magasin en 2004.

■ Pasquale Natuzzi, célèbre styliste italien, a maintenant sa galerie de meubles à l'entrée de la Maison Éthier. Leader mondial du canapé en cuir installé à Milan, l'entreprise italienne distribue ses canapés, fauteuils et autres mobiliers dans plus de 120 pays. Sa gamme de produits aux accents classiques raffinés ou modernes audacieux sont confectionnés à partir d'une technologie de pointe et de techniques artisanales. Fait à noter, la suspension de l'assise du canapé est à la sauce européenne et non américaine. Ce qui signifie en clair qu'au lieu des lourds ressorts et serpentines d'acier, on se retrouve avec des bandes de polyester et de nylon, nattées de façon à soutenir la carcasse et provoquer la tension désirée. Parlez-en aux conseillers de la Maison Éthier!

■ L'espace Sony mérite que l'on s'y attarde un moment. Outre les salles d'écoute nouvellement installées, on y retrouve les dernières nouveautés de la compa-

Nouveautés

■ Pasquale Natuzzi, célèbre styliste italien, a maintenant sa galerie de meubles à l'entrée de la Maison Éthier. Leader mondial du canapé en cuir installé à Milan, l'entreprise italienne distribue ses canapés, fauteuils et autres mobiliers dans plus de 120 pays. Sa gamme de produits aux accents classiques raffinés ou modernes audacieux sont confectionnés à partir d'une technologie de pointe et de techniques artisanales. Fait à noter, la suspension de l'assise du canapé est à la sauce européenne et non américaine. Ce qui signifie en clair qu'au lieu des lourds ressorts et serpentines d'acier, on se retrouve avec des bandes de polyester et de nylon, nattées de façon à soutenir la carcasse et provoquer la tension désirée. Parlez-en aux conseillers de la Maison Éthier!

■ L'espace Sony mérite que l'on s'y attarde un moment. Outre les salles d'écoute nouvellement installées, on y retrouve les dernières nouveautés de la compa-

■ Pasquale Natuzzi, célèbre styliste italien, a maintenant sa galerie de meubles à l'entrée de la Maison Éthier. Leader mondial du canapé en cuir installé à Milan, l'entreprise italienne distribue ses canapés, fauteuils et autres mobiliers dans plus de 120 pays. Sa gamme de produits aux accents classiques raffinés ou modernes audacieux sont confectionnés à partir d'une technologie de pointe et de techniques artisanales. Fait à noter, la suspension de l'assise du canapé est à la sauce européenne et non américaine. Ce qui signifie en clair qu'au lieu des lourds ressorts et serpentines d'acier, on se retrouve avec des bandes de polyester et de nylon, nattées de façon à soutenir la carcasse et provoquer la tension désirée. Parlez-en aux conseillers de la Maison Éthier!

■ L'espace Sony mérite que l'on s'y attarde un moment. Outre les salles d'écoute nouvellement installées, on y retrouve les dernières nouveautés de la compa-

Pour chauffer sans compromis...

«Les HydroSolutions, j'achète!»



VENTE

Appareils de chauffage central électrique à air chaud ou à eau chaude

AVANTAGES

- pas de réservoir ni d'odeur
- pas de cheminée
- peu d'entretien annuel
- moins encombrant — plus d'espace à votre disposition
- coûts d'acquisition moins élevés
- sécuritaire

VENTE

Thermopompes centrales

AVANTAGE

En ajoutant cet appareil à votre système au mazout, vous avez un système bi-énergie au tarif DT.

De tous les modes de chauffage, c'est le plus économique!

Appareil central à eau chaude à compter de

38\$

par mois

Installation et taxes comprises!

Pour tout renseignement, appelez le

1 800 ÉNERGIE
(363-7443)

du lundi au vendredi de 8 h 30 à 18 h.

www.hydrosolution.com

1 Mensualités calculées sans aucune mise de fonds, terme de 120 mois, taux d'intérêt de 9,6%, sujet à changement sans préavis. Tout financement est sujet à l'approbation de crédit de la Banque Laurentienne. Mensualités établies pour une installation de base et excluant les coûts supplémentaires, parfois applicables dans le cas d'une conversion de la source d'énergie ou de travaux additionnels pour respecter les codes en vigueur.

Note: Le service est limité à certains secteurs. Informez-vous auprès d'HydroSolution pour savoir s'il est offert dans le vôtre. Aucune subvention n'est accordée à l'achat d'un système bi-énergie.

RBQ: 8109-7594-22

HydroSolution
Une filiale du groupe Hydro-Québec



SOURCE MAISON ÉTHIER

Une des grandes tendances, remarque Mme Éthier, est la personnalisation des meubles.

Des événements courus

Depuis près de dix ans, la Maison Éthier travaille de pair avec les finissants et les jeunes professionnels de son secteur d'activité. Les expositions-concours annuels organisés en magasin font d'une pierre deux coups: ils permettent à la relève de se faire connaître et attirent en magasin une clientèle ravie de puiser de nouvelles idées. «Les gens sont contents et viennent pour ça!», assure Marie-Lyne Éthier.

Les plus belles tables de Noël

Cette année encore, en collaboration avec *Les Idées de ma maison*, la Maison Éthier invite les finissants des écoles de formation en design et en décoration intérieure à confectionner la plus belle table du temps des Fêtes. Tout est mis à leur disposition pour relever le défi. L'an dernier, 26 créations ont été exposées en magasin et trois d'entre elles ont été primées. De quoi s'inspirer.

Les 10 jours de la décoration intérieure

Durant dix jours en avril, une quinzaine d'aménagements intérieurs réalisés par des designers d'intérieur québécois en début de carrière seront en montre à Saint-Basile-le-Grand. Au menu: consultations gratuites avec des jeunes designers participants, cliniques d'experts sur les nouvelles tendances, conférences, etc. Les clients sont invités à voter pour le plus bel aménagement.

Salon des tendances en ameublement

L'événement a eu tant de succès l'année dernière à sa première édition que la Maison Éthier entend répéter l'exercice à chaque printemps. L'exposition a lieu dans le grand hall d'entrée du magasin de Saint-Basile et présente les nouvelles collections du monde entier. Bonne visite!

M. T.

• HABITATION •

La Porte Sainte-Marie, trait d'union et renouveau pour le Centre-Sud de Montréal

Si tout va bien, d'ici quelques semaines à peine, la société Acmon inc. entreprendra la construction d'un complexe multirésidentiel de 200 millions au pied du pont Jacques-Cartier. Un projet qui donnera un nouveau souffle au Centre-Sud de Montréal.

CLAUDE LAFLEUR

«Ce projet marque le renouveau du secteur», indique Salim Lakhari, vice-président d'Acmon, en soulignant que ce développement s'inscrit dans la droite ligne des visions de Jean Drapeau. «Au cours des années 1960, le maire Drapeau nous avait indiqué que le développement de Montréal se ferait vers l'Est, rappelle-t-il. Il y a eu Radio-Canada et on est allé jusqu'au Stade olympique mais, entre les deux, le développement ne s'est jamais fait. Le pont Jacques-Cartier a toujours représenté une sorte de barrière psychologique.»

La firme Acmon entend donc briser cette barrière en transformant radicalement le quadrilatère formé par le boulevard René-Lévesque, l'avenue De Lorimier et les rues Sainte-Catherine et Parthenais. Elle y construira une série d'édifices qui rassembleront 1200 logements de tous types, un centre commercial et un parking souterrain de 900 places ainsi que des bureaux administratifs pour la SAQ et la plus grande succursale de vente de cette société d'État.

«Voir le pont, plutôt que de le traverser!»

«Le site est magnifique!», lance avec enthousiasme M. Lakhari, car il n'est qu'à deux minutes du centre-ville et est accessible par toutes les voies — le pont, l'autoroute Ville-Marie, René-Lévesque, De Lorimier... Et quand vous y êtes, vous vous rendez n'importe où très rapidement.»



JACQUES GRENIER LE DEVOIR

Le nouveau joyau d'Acmon sera baptisé La Porte Sainte-Marie, car le complexe se situe à l'est des murs encerclant les premières fondations de la jeune cité alors qu'elle s'appelait Ville-Marie.

Ce développement constitue en même temps le plus ambitieux projet immobilier réalisé par l'entreprise, une firme qui construit et administre des immeubles depuis une quarantaine d'années. C'est entre autres elle qui a construit et gère le siège de Télé-Québec, de même que le 600 Fullum, où loge notamment le ministère de l'Éducation. «Nous sommes spécialisés dans le multirésidentiel, explique le vice-président d'Acmon. Nous construisons et achetons des immeubles à logements un peu partout au Canada et dans le Midwest américain. Nous comptons 5000 locataires dans l'ensemble du Canada, dont près de la moitié à Montréal.»

Le nouveau joyau d'Acmon sera baptisé La Porte Sainte-Marie, car le complexe se situe juste à l'est des murs encerclant les premières fondations de la jeune cité alors qu'elle s'appelait Ville-

Marie. «À l'époque, on y accédait par la porte Sainte-Marie, relate Salim Lakhari. Notre architecte, Michelangelo Panzini, a découvert ce nom en faisant ses recherches historiques et il s'est dit: «Tiens, voilà le nom pour notre projet!»

Il y a une trentaine d'années, Acmon a acquis le vaste terrain où se trouvait alors la Dominion Oil Cloth. «Nous avons fermé l'usine pour la démolir à Farnham afin de moderniser les opérations, explique M. Lakhari. Nous avons conservé le terrain... en attendant le bon moment pour le développer.»

L'entrepreneur révèle par ailleurs avoir reçu des offres pour y construire un grand centre d'achats entouré de stationnements. «Mais pour nous, c'était inacceptable, dit-il, car ça aurait fait continuer le délabrement du secteur. Notre vision était de poursuivre le développement de la vil-

le.» S'il a fallu attendre tout ce temps, souligne-t-il, c'est parce que le contexte économique de Montréal n'était pas propice. «Souvenez-vous que, il y a quelques années à peine, il y avait des jours où on ne voyait aucune grue dans le ciel de Montréal. Or, aujourd'hui, partout où vous regardez, vous en voyez! Les choses ont bien changé et Montréal est redevenue une ville dynamique.»

La future Porte Sainte-Marie s'apparentera un peu, aux dires du promoteur, au complexe La Cité. «On aura un petit centre commercial et, surtout, un supermarché d'importance, relate-t-il, alors que la SAQ ouvrira sa plus grande succursale.» D'autres commerces viendront s'y ajouter le long de la rue Sainte-Catherine.

Toutefois, contrairement à ce qui se fait si souvent ces jours-ci, il ne s'agira pas d'un complexe de

condominiums. «On ne recherche pas les condos de luxe, ce n'est pas notre objectif», affirme le promoteur, qui admet cependant qu'il pourrait y en avoir, «mais en dernière phase seulement.»

La Porte Sainte-Marie regroupera plutôt des logements locatifs pour personnes âgées ainsi que pour locataires «ordinaires». Il s'agira de loyers abordables, nous promet-on, car «il nous faut absolument répondre aux demandes des gens qui veulent se rapprocher de la ville, explique Salim Lakhari, qui désirent regarder le pont et ne plus le traverser!»

Une dernière épreuve avant de passer à l'action

Le projet, qui a été longuement préparé de concert avec les responsables de la Ville de Montréal, sera soumis sous peu à des audiences publiques. «Il faut obtenir

l'autorisation du public», relate le vice-président d'Acmon, en se disant que si tout se passe bien, il devrait obtenir les autorisations finales peu après.

«Nous avons déposé un projet pour du logement social afin de répondre aux demandes des citoyens, explique-t-il encore, car beaucoup de gens n'accepteraient pas qu'on fasse un projet auquel ils n'auraient pas accès.» Il se demande donc comment certains pourraient contester la construction de logements sur un terrain où le zonage est industriel. «Nous voulons convertir un site industriel pour le rendre citoyen, dit-il. On aura sans doute des commentaires, mais pas des contestations», espère-t-il.

L'entrepreneur est d'ailleurs fin prêt à entreprendre les travaux afin de prendre l'hiver de vitesse. «Si nous obtenons toutes les autorisations requises avant la fin d'octobre, précise-t-il, on creuse dès novembre! Il faut aller vite, car on doit pouvoir fermer les garages et certains étages afin d'éviter les conditions d'hiver, qui sont très onéreuses.»

La première phase consistera en la construction de l'édifice de la SAQ et des locaux des magasins, puisque les logements seront bâtis par-dessus. Le tout devra être terminé fin 2004. Par la suite, en 2005 et 2006, l'entrepreneur réalisera une première série de logements, quelque 400 unités. «Et comme nous espérons que l'économie montréalaise continuera d'être aussi favorable, nous prévoyons passer à la deuxième phase: la construction de logements additionnels.» Ce n'est que dans une ultime phase qu'Acmon pourrait construire deux immeubles de condos de luxe. «C'est la seule partie du projet qui peut se faire ou non, selon la demande», indique l'entrepreneur.

Salim Lakhari insiste: «Si on obtient les autorisations, on foncé! On a déjà des ententes signées avec tout le monde. Mais, craint-il, on pourrait aussi nous demander des études supplémentaires...»

Marché immobilier de Montréal

Une situation plus favorable que jamais, autant pour les acheteurs que pour les vendeurs

CLAUDE LAFLEUR

Comme chacun le sait, le marché immobilier de Montréal est en pleine ébullition — il n'y a qu'à voir le nombre d'habitations en construction et la vitesse à laquelle s'effectue la vente des propriétés.

C'est d'ailleurs ce que confirme, analyses à l'appui, Michel Beauséjour, chef de la direction de la Chambre immobilière du Grand Montréal. «Jamais, depuis que la Chambre compile des statistiques, la situation n'a été aussi favorable, autant pour les acheteurs de propriétés que pour les vendeurs», affirme-t-il sans hésiter.

L'organisme qu'il dirige regroupe la presque totalité des courtiers et agents immobiliers du Grand Montréal, un territoire qui s'étend de Saint-Jérôme à Granby et de Lanaudière jusqu'aux lignes américaines. «Nos membres représentent environ 70 % des agents immobiliers du Québec et ils effectuent les trois quarts de l'activité économique en immobilier», précise-t-il. Incorporée en 1954, la Chambre immobilière est une association de membres volontaires, et non un ordre professionnel.

L'organisme opère pour la région de Montréal le fameux système informatisé de vente de

propriétés MLS. S'il faut être membre de l'organisme pour utiliser ce système, tout le monde peut voir les propriétés qui s'y trouvent annoncées via le site Web www.mls.ca.

Les cinq indicateurs de l'état du marché

Michel Beauséjour dresse un bilan fort positif de l'immobilier en s'appuyant sur l'analyse des cinq facteurs qui conditionnent ce marché, à savoir: les taux d'intérêt hypothécaires, la création d'emplois, la confiance des consommateurs dans l'économie, le faible taux d'inoccupation des logements locatifs et l'évolution démographique de la société.

«La première variable à prendre en compte est, bien entendu, le taux d'intérêt hypothécaire», indique le chef de la direction de la Chambre. Evidemment, des taux élevés découragent les transactions immobilières alors que, s'ils sont bas, il en coûte beaucoup moins cher d'acheter une propriété. Or, observe-t-il, ces taux sont à leurs plus bas niveaux des 50 dernières années. Il affirme même qu'«on n'a aucune indication comme quoi [sic] cela va changer au cours des prochaines années. Donc, les coûts pour acquérir une propriété demeureront bas.»

La deuxième variable à surveiller est la création d'emplois.

«On achète une maison lorsqu'on a un emploi permanent, fait valoir M. Beauséjour, ce qu'on n'a pas tendance à faire si on a un emploi précaire.» Or, relate-t-il, le Grand Montréal est une locomotive en matière de création d'emplois pour l'ensemble du Canada. «Nous, de l'immobilier, bénéficions donc en 2003 et pour les années subséquentes des retombées de cette création d'emplois de qualité, dit-il. Les gens auront tendance à bien se loger et donc à acheter des maisons.»

La troisième variable est la confiance que nous avons concernant l'évolution de l'économie. «Si vous pensez que l'économie n'ira pas bien dans les prochaines années, vous serez prudent», indique M. Beauséjour. Mais si vous pensez que tout ira très bien, vous aurez tendance à investir à plus long terme, et donc à acheter une propriété.» Il rapporte que ce taux de confiance s'est maintenu à un niveau très élevé au cours de 2002 et de 2003, «ce qui indique que les gens sont prêts à investir à long terme, particulièrement dans le domaine immobilier.»

Une autre variable à prendre en considération est, curieusement, le taux d'inoccupation des logements à louer. En effet, explique M. Beauséjour, s'il y a peu de logements locatifs disponibles, les locataires penseront à s'acheter une propriété. Or, le taux d'inoccupation des logements à Mont-



JACQUES NADEAU LE DEVOIR

Ce qui a changé au cours de ces dernières années, c'est la rapidité avec laquelle se transigent les propriétés.

réel est inférieur à 1 %.

Finalement, même la démographie favorise le marché immobilier, selon Michel Beauséjour. Il s'explique: «Il y a actuellement un brassage des besoins en matière d'habitation de la part de deux générations différentes. Les «baby boomers» ont entre 50 et 60 ans et leur famille est élevée; ils ont donc des besoins différents. Ils ont tendance à vendre leur résidence de banlieue pour acheter soit une maison de campagne, soit un condo en ville

ou les deux. Parallèlement, leurs enfants ont maintenant une trentaine d'années et sont souvent en couple; s'ils ont des enfants, ils ont besoin de plus vastes habitations — ils vont donc acheter une maison en banlieue — ou, s'ils n'ont pas d'enfants, ils vont acheter un condo ou un duplex au centre-ville pour mener une vie plus active.»

C'est le temps d'acheter...

M. Beauséjour conclut que tout se conjugue pour stimuler son domaine d'activité. «Je dois dire que le marché immobilier est en croissance soutenue. Depuis 1997, il est très positif et les analyses qui sont faites par les experts (entre autres ceux de la SCHL) indiquent que le marché devrait continuer [à être très actif] au moins jusqu'en 2006.»

Ce qui a changé au cours de

ces dernières années, c'est la rapidité avec laquelle se transigent les propriétés. «Une maison se vend plus rapidement qu'il y a cinq ou dix ans, confirme M. Beauséjour. Si vous êtes un acheteur de maison et que vous savez que l'inventaire tourne très rapidement, vous devez avoir accès à l'information rapidement. Et cette information se trouve dans le système MLS. Il faut donc faire affaires avec un agent immobilier, on n'a pas le choix.»

M. Beauséjour révèle en effet que, si on voit beaucoup de propriétés à vendre dans des sites Internet, il faut savoir qu'il y a un écart temporel entre le moment où la propriété devient disponible et son affichage dans un site Internet. «L'écart peut aller de deux à trois jours», indique-t-il. Nos agents ont donc accès à l'information avant le public. Et c'est là la clé pour une personne qui veut absolument acheter une maison: avoir l'information le plus rapidement possible... avant les autres!»

Evidemment, qui dit marché actif dit augmentation de prix. De fait, depuis un an, le prix moyen d'une maison unifamiliale dans la région du Grand Montréal est passé de 148 000 \$ à 175 000 \$, soit une hausse de 16 %. Or, aux dires de M. Beauséjour, une telle augmentation ne devrait en rien décourager les acheteurs puisque les propriétés montréalaises sont les moins chères au Canada. «La valeur moyenne d'une maison à Toronto est de 280 000 \$ et à Vancouver, 320 000 \$, indique-t-il. On est donc encore très loin des prix de ces deux villes. Pas de doute, Montréal est encore une région où on peut obtenir d'excellentes aubaines en matière immobilière!»

SERVICE DÉCORATION GRATUIT

VENTE

3 pour 1

- 1- Tapis garanti 21 ans
- 2- Sous-tapis gratuit
- 3- Installation gratuite

Claude Bouchard

Couvre fenêtres

- Rideaux • Stores • Persiennes
- Toiles opaques • Toiles solaires

Couvre planchers

- Tapis mur à mur • Carpettes
- Prélart • Céramique • Bois

Couvre lit • Douillettes

Meilleur prix garantis
Service de mesure gratuit

COULEUR DÉCOR DESIGN

3645, boul. St-Joseph Est, (514) 729-7313
Montréal (coin 16^e ave. entre Pie IX et St-Michel)

ACTUEL 5
DEPUIS 1984

Largeur 36 x 48, avec rallonge 66 po.
6 à 10 personnes.
Verre gravé et hêtre
naturel, cèdre et wengé.
Chaises non disponibles.

Sur rendez-vous
(514) 335-0705

12435, Joseph-Edouard-Sarason, Saraguay, Montréal

FRANCE RAYMOND D'ARAGON

Les Fruits et Légumes D'ARAGON — un heureux mélange de fraîcheur et de bon goût dans votre maison. Prix : 400\$ à 3700\$. Vendus chez ACTUEL 5.

• HABITATION •

Le 333 Sherbrooke

Le terrain le plus convoité en ville trouve preneur

Constructions Beau-Design inc. y construira un complexe bâti en pierre calcaire de 135 unités en copropriété

Depuis 35 ans, les Montréalais se sont habitués à l'anarchie végétale qui règne sur ce terrain, qui occupe presque tout l'espace entre Saint-Denis et De Laval, du côté nord de la rue Sherbrooke. En décembre 2004, la vieille clôture et les mauvaises herbes, ainsi que la faune controversée qui y batifole, seront cependant remplacés par 185 condominiums ultra-luxueux.

MARYSE CHOUINARD

C'est ce que proclame fièrement un panneau planté le 12 septembre dernier au milieu du gravier et des débris. Une société en participation, le 333 Sherbrooke, a acquis le terrain le 5 juin dernier pour 9 millions. La première étape d'approbation des plans est déjà franchie. «Il est grand temps que l'on développe ce site exceptionnel!», lance Guy Chadillon, président de Constructions Beau-Design inc.

M. Chadillon est non seulement un investisseur, mais également l'entrepreneur chargé des travaux de construction, dont le début est prévu pour novembre. Le 333 Sherbrooke sera constitué de 135 unités de logement en copropriété, réparties en deux bâtiments de huit étages reliés par une mezzanine, flanqués à l'arrière de maisons de ville à deux étages, totalisant cinquante autres unités. Coût du projet: 90 millions, «dont 89 de profit», plaisante l'homme d'affaires de 52 ans.

Avec le potentiel que présente le terrain de 95 000 pi² et la convoitise dont il faisait l'objet, on comprend qu'il soit d'humeur badine. Mais sa plaisanterie a un petit air de vraisemblance, puisqu'aucun détail n'a été négligé pour attirer une clientèle abondante et fortunée. Le complexe sera bâti en pierre calcaire, ce qui est en soi suffisant pour lui conférer un air cossu. L'abondante fenestration de l'édifice garantira à partir du quatrième étage une vue impressionnante sur le fleuve Saint-Laurent ou le Mont-Royal. Andres Escobar et associés, à qui l'on doit entre autres le design du restaurant Kaizen et de la Brûlerie Saint-Denis, aménagera l'intérieur des logements, dont la taille varie de 880 à 4000 (!) pi².

Les bons projets font les bons voisins

Roch Cayouette, responsable du projet, sait qu'il fait bien des jaloux parmi les autres architectes. «Tous les gros bureaux ont déjà travaillé sur ce terrain-là», dit l'associé du groupe Cardinal Hardy, reconnu pour ses travaux dans le Vieux-Port de Montréal. Mais, depuis 1968, c'était toujours la même rengaine à propos de ce terrain: un promoteur se proposait de rentabiliser l'achat du terrain en construisant des milliers d'unités. À la vue

des plans de tours colossales, les citoyens du secteur ruiaient dans les brancards (voir ci-contre «Petite histoire d'un lot prisé») et le projet finissait par tomber à l'eau.

Après que ce voisinage d'esthètes prudents ait rejeté, à la faveur d'une rencontre en décembre 2002, la première ébauche, M. Cayouette a donc repensé l'édifice. Amputé de sept étages, il tente de s'intégrer le plus harmonieusement possible au décor. Les tuyaux de ventilation ont été relégués au sous-sol pour permettre d'installer un jardin sur le toit dégagé. L'élégante rue Henri-Julien, qui se termine présentement en cul-de-sac, sera prolongée du carré

Certains détails peuvent étourdir le modeste locataire: ascenseurs privés, cave à vin en option, piscine panoramique

Saint-Louis jusqu'à Sherbrooke, traversant le complexe.

Certains détails peuvent étourdir le modeste locataire: ascenseurs privés, cave à vin en option, piscine panoramique située en plein centre de la mezzanine qui relie les deux bâtiments principaux... les chics hommes d'affaires qui choisiront d'y habiter n'auront même pas à endosser leurs pardessus avant d'aller siroter leur scotch au Club Saint-Denis. Un tunnel reliera directement l'édifice à ce voisin huppé, véritable Beaver Club des francophones, discrètement situé au coin

de De Laval et Sherbrooke.

Et si l'on en croit David Belinko, ça marche. Les logements ne seront mis sur le marché qu'en décembre, mais le président de Groupe Avantage, chargé des ventes et du marketing, se frotte déjà les mains. «Aussitôt le panneau dressé, j'ai été assailli d'appels, dit-il. Il y a des gens qui veulent déjà me donner des dépôts. Un homme d'affaires veut acheter huit unités pour se faire un penthouse géant!»

Avec des prix variant de 200 000 \$ à 1 000 000 \$, Guy Chadillon considère qu'il ne vise pas seulement la clientèle des mieux nantis. «C'est pour des gens comme vous et moi», dit-il. Une affirmation à prendre au pied de la lettre puisqu'il entend emménager lui-même au 333 Sherbrooke Est. Tout comme Charles Delansky, l'homme de qui il a acheté le terrain.

Se réserve-t-il un logement luxueux au sommet de l'édifice? «Non, non», répond l'entrepreneur. «Quelque chose qui suffise à mes besoins, 1300 ou 1500 pi² au maximum. De toute façon, ajoutez-le, les penthouses sont pratiquement tous vendus!»



La fenestration du 333 Sherbrooke garantira à partir du quatrième étage une vue sur le fleuve Saint-Laurent ou le Mont-Royal.

SOURCE GROUPE CARDINAL HARDY

Petite histoire d'un lot prisé

C'est une histoire ponctuée de notaires véreux, de propriétaires têtus et de citoyens engagés. Elle commence vers 1830, lorsque Jean-Baptiste (dit «John») Delisle, un haut fonctionnaire de la justice, s'y bâtit une villa de 4000 pi², avec dépendances et arbres fruitiers.

Sous l'œil intrigué des squatteurs, les vestiges de la villa ont été mis à jour en juin dernier par la firme archéologique Ethnoscope, retenue en 2002 par le propriétaire. Mais ils auraient très bien pu rester enfouis sous les fondations de l'ancien pensionnat Saint-Louis-de-Gonzague. La Loi sur les biens culturels, qui date de 1972, ne crée pas d'obligation positive de protection du patrimoine archéologique, sauf celle d'aviser la (ou le) ministre lorsqu'un site est trouvé.

À moins qu'un terrain ne soit classé comme «protégé», les fouilles sont donc tributaires du bon vouloir des propriétaires, qui choisissent souvent de poursuivre leurs travaux, ni vu ni connu. «On a été chanceux, le propriétaire s'est montré très coopératif», dit Anne-Marie Balac, archéologue du ministère qui a recommandé les fouilles.

Les trouvailles ont cependant été modestes. Les travaux de construction du pensionnat de cinq étages, achevé en 1879, l'aménagement paysager et l'érection de la clôture achevent de faire

disparaître l'antique demeure. Les Sœurs de Notre-Dame-de-la-Charité-du-Bon-Pasteur, nouvelles propriétaires du terrain et du pensionnat, y enseigneront à quelque 250 fillettes, jusqu'en 1948. Ensuite, le pensionnat devient l'Institut familial Sainte-Marie-Euphrasie, où l'on forme les jeunes filles à devenir des ménagères modèles.

Propriétaire malgré lui

Au début des années 1960, les sœurs mettent fin à leurs activités. En 1964, l'avocat de Charles Delansky, un entrepreneur montréalais, lui demande de faire une faveur à un notaire de ses amis. Peut-il prêter 100 000 \$ à un groupe d'investisseurs européens qui souhaitent acquérir l'ancienne école pour y héberger des touristes? Marché conclu: plusieurs jeunes venus visiter l'Exposition universelle de 1967 seront logés à peu de frais dans l'édifice quasi-centenaire.

Le 3 février 1968, l'ancien Institut est détruit par les flammes. Les «investisseurs européens» disparaissent dans la nature. M. Delansky est très surpris de recevoir peu après un solde de 825 000 \$ de la congrégation des Sœurs du Bon-Pasteur. Son «prêt» a été traité comme un acompte sur une vente et il est propriétaire du terrain! «Ce notaire m'a vraiment roulé», résume le résident de Côte-Saint-Luc, aujourd'hui âgé de 82 ans.

Pendant près de 40 ans, il refuse de céder son bout de centre-ville, déboursant près de quatre millions de dollars en taxes foncières. «Il n'y avait personne de sérieux», explique l'octogénaire. Des paroles, des paroles, mais pas de liquidités au bout. Charles Delansky a les moyens d'attendre. Millionnaire, il a fait fortune en brevetant et en manufacturant le «Twist-O-Flex», ce bracelet de montre souple en petites pièces de métal. Les aventuriers sont écartés les uns après les autres.

Il faut préciser que M. Delansky aurait bien voulu profiter lui-même de son acquisition fortuite. De 1969 à 1999, il a soumis cinq projets à la Ville de Montréal, tous refusés. Les plans respectaient pourtant le zonage de leurs époques respectives, proteste-t-il, encore amer. Il ajoute: «Je voulais bâtir un palace. Plus c'est haut, meilleure est la vue.»

Un voisinage d'esthètes prudents

C'est précisément là où le bât blesse. La perspective de vivre dans l'ombre de tours massives, pensées par les architectes de Delansky ou de ses acheteurs éventuels, horrifie depuis toujours les résidents du carré Saint-Louis. En 1974, ceux-ci ont voté un projet: trois tours de 30 étages. Pour Bob Keaton et sa femme Michèle Jodoin, c'en est trop. Ils forment le Comité pour la défense du carré

Saint-Louis et finissent par faire échec à la proposition grâce à l'appui de voisins illustres comme Pauline Julien, Gérard Godin et Gaston Miron.

Elu conseiller municipal cette même année, M. Keaton fait voter un règlement limitant à neuf étages tout nouvel édifice de la rue Sherbrooke. En 29 ans, plusieurs promoteurs tenteront d'obtenir une dérogation. Le 333 Sherbrooke ne fait pas exception: les premiers plans dessinés par Roch Cayouette au printemps 2002 prévoyaient deux tours de 15 étages. Rencontrés en décembre 2002 («je voulais être bon joueurs», dit le promoteur et constructeur Guy Chadillon), les résidents du coin manifestent leur désapprobation et le Comité consultatif d'urbanisme du Plateau Mont-Royal rejette la demande de dérogation.

Selon les nouveaux plans, le 333 Sherbrooke ne comporte que huit étages, dix en comptant une mezzanine et un sous-sol surélevé. Le concept double — complexe central et maisons de ville — a quand même permis de répartir 185 unités. Avec des appartements en terrasse d'un million pièce qui, à ce qu'on nous dit, s'envolent déjà, les profits ne seront pas négligeables. Le promoteur a décidé qu'il valait mieux mettre de l'eau dans son vin que de perdre ce filon.

M. C.

«Redonner vie à un bâtiment tout en respectant le passé et en l'intégrant au présent»

L'équipe Coulombe

un chic classique depuis 25 ans.

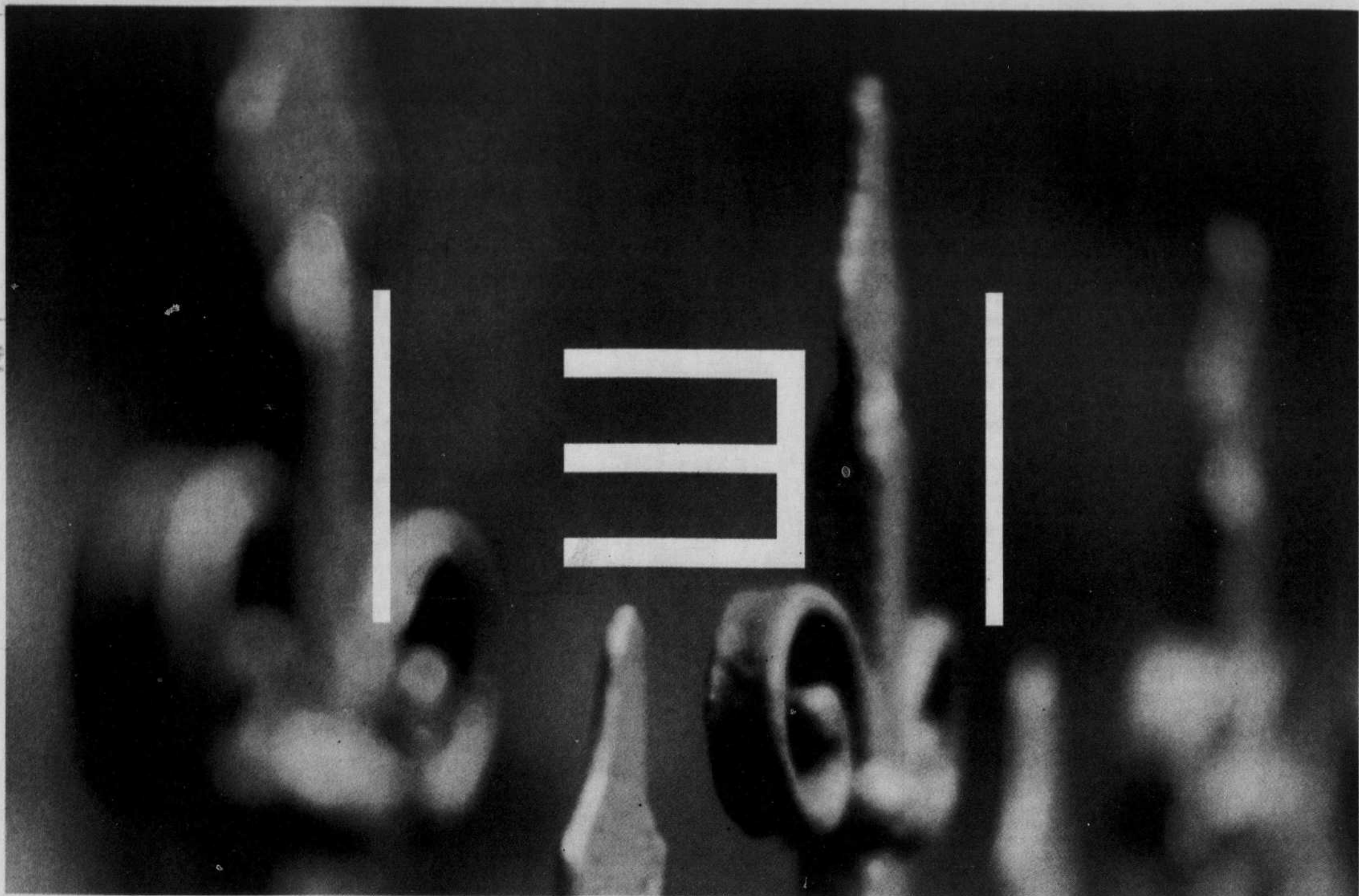
- Gestion et développement immobilier
- Immeubles patrimoniaux
- Location / vente
- Résidentiel / commercial
- Tournages cinématographiques
- Relocalisations

Un promoteur sensible, un gestionnaire différent, un partenaire de votre développement d'affaires.



Tel. (514) 845-5261

www.GestionCoulombe.com



Le cœur. De la ville. De l'histoire.

Tout le monde en parle. Le projet résidentiel le plus attendu à Montréal s'en vient. Situé sur un des sites historiques les plus convoités de la rue Sherbrooke, à deux pas de la rue St-Denis, près de l'action, près de tout. Choisissez un condo, une maison de ville à une ou deux chambres ou un penthouse ultra-modernes. Vues dégagées du fleuve ou de la montagne, plafonds hauts, sécurité, luxe... un mode de vie à votre image. Venez vivre au 333 Sherbrooke Est, au cœur du passé dans un décor tourné vers l'avenir.

3 | 3 | 3

SHERBROOKE

*Notre bureau des ventes ouvrira très bientôt. En attendant,
cliquez III III III. 333SHERBROOKE.COM vous craquerez.*

Ou composez le 1 888 333-7770.

