

HABITATION

CAHIER THÉMATIQUE H • LE DEVOIR, LES SAMEDI 17 ET DIMANCHE 18 OCTOBRE 2015



Visite guidée de
Montréal-Nord
Avec le maire Gilles
Déguire Page H 2



ExpoHabitation
Construit sur du
solide Page H 6



MAISON EDELWEISS

Révolution verte en la demeure

L'organisme Écohabitation vient d'inaugurer un projet immobilier pas comme les autres: la maison Edelweiss, située à Wakefield en Outaouais, un modèle en matière de construction écoénergétique et un projet pionnier à bien des égards.

ASSIA KETTANI

Selon Emmanuel Cosgrove, directeur-fondateur de l'organisme Écohabitation, spécialisé dans le secteur de l'habitation écologique, la maison Edelweiss a été, de sa conception au printemps 2014 à son inauguration officielle le 9 octobre dernier, un véritable « terrain de jeu », un projet-laboratoire à travers lequel l'équipe a poussé au-delà des attentes la conception durable et écologique. Et ce, en se dotant d'un handicap de départ assez lourd. « Nous sommes partis du pire scénario imaginable »: une maison unifamiliale mal située, loin d'un centre urbain et de tout accès aux transports en commun. Et malgré cette situation de départ problématique, réussir à décrocher la certification la plus exigeante qui soit: la certification LEED Platine, ainsi que la toute nouvelle certification LEED v4, ce qui en fait la première habitation au pays et la deuxième au monde à avoir obtenu cette certification.

La maison n'est pas à vendre, conformément au *modus operandi* de l'organisme dont la mission est essentiellement pédagogique. Elle est en revanche ouverte aux visites pour des ateliers-formations destinés aux professionnels et aux particuliers. Et pour les plus curieux, elle est aussi disponible à la location à court terme pour « voir ce que c'est que de séjourner dans une maison hyperperformante ».

Conçue dans la philosophie des maisons passives, selon la certification allemande Passivhaus, elle affiche au premier plan une isolation exceptionnelle: une charpente traditionnelle avec isolation en laine de roche dans les cavités, doublée de 8 pouces d'isolant rigide en laine de roche à l'extérieur de l'ossature, ainsi que des fenêtres triple vitrage. À tel point que l'équipe a fait le pari du zéro chauffage, et ce, au cœur de l'hiver québécois. « Au-delà de l'isolation et de l'absence de fuite d'air, une maison passive comporte une majorité d'ouvertures, portes et fenêtres, côté sud, ce qui permet aux rayons du soleil d'entrer et de chauffer l'espace. » Nul besoin de système de chauffage coûteux ni de technologies sophistiquées pour réussir l'exploit (aucun panneau solaire n'est d'ailleurs intégré au bâtiment), lorsqu'on se fie à un type d'architecture dont on a malheureusement oublié les bases. « Nos ancêtres pratiquaient le solaire passif à travers le monde. Après l'âge des énergies fossiles, on revient à la source et on essaie de faire de l'architecture post-âge fossile archaïque, qui tient compte tout simplement du positionnement du soleil et qui met les fenêtres au bon endroit. »

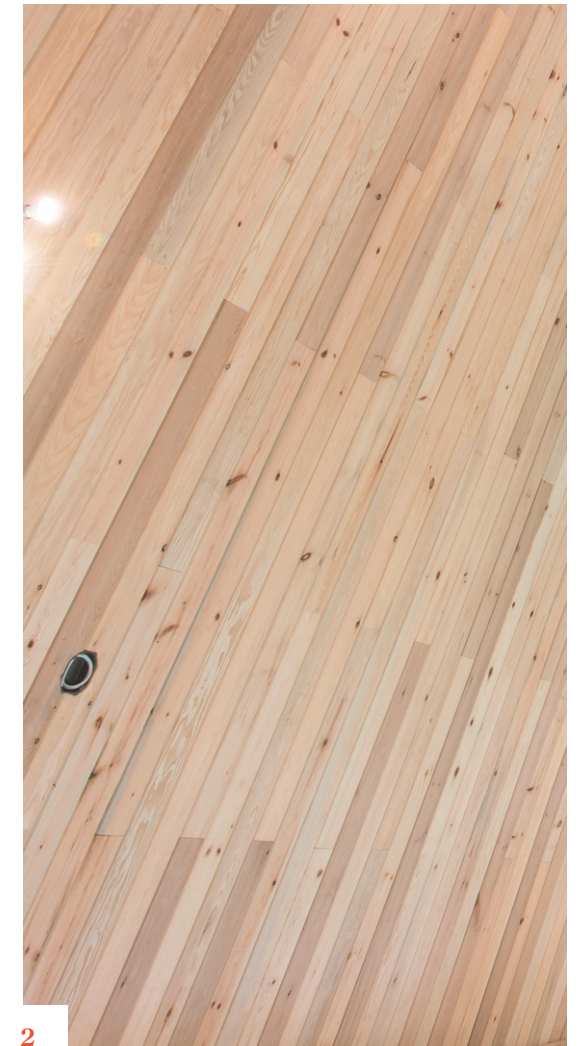
L'équipe a aussi opté pour des dimensions modestes afin de relever le défi. Au total, bien qu'elle comporte 4 chambres, la maison fait 60% de la taille d'une maison neuve moyenne, avec 1550 pieds carrés. Un choix intelligent, avance Emmanuel Cosgrove, à l'heure où les citoyens ont tendance à faire construire des maisons de plus en plus spacieuses, dont les coûts de chauffage explosent.



3



1. L'emplacement des fenêtres tient compte du positionnement du soleil. 2. Les plafonds sont faits en bois de drave centenaire récupéré au fond de la rivière des Outaouais. 3. Les investissements en isolation finissent par revenir dans les poches des propriétaires avec des dépenses en énergie quasi nulles 4. Les comptoirs de cuisine sont faits de porcelaine récupérée.



2

Les besoins énergétiques de la maison sont par ailleurs réduits à tous les niveaux. Le chauffe-eau et le chauffage d'appoint sont propulsés par thermopompe, « un système peu dispendieux et presque trois fois plus efficace qu'une plinthe électrique », si bien que la maison consomme le quart de l'énergie d'une maison neuve traditionnelle. L'eau est également réduite à la source grâce à des robinets, douches et toilettes à faible débit, pour atteindre une économie estimée à 13 000 litres par mois, soit 60% de moins qu'une maison construite selon le Code de construction du Québec.

Du côté des matériaux, le choix s'est porté sur les matériaux sains à impact écologique faible. Le gypse synthétique CGC est fabriqué au Québec et composé de matières recyclées post-industrielles. Le béton de la dalle de fondation est

VOIR PAGE H 2 : EDELWEISS

4

MUV
CONDOS
ROSEMONT

PHASE 1
DERNIÈRE
CHANCE
LIVRAISON
AUTOMNE 2015

Rendu artistique à titre indicatif seulement.

**GRANDES UNITÉS
GRAND RABAIS!**

POUR UN TEMPS LIMITÉ JUSQU'À 55 000 \$*
SUR NOS CONDOS DE PRESTIGE,
PENTHOUSES ET MAISONS URBAINES

* Certaines conditions s'appliquent. Rabais proposé basé sur le prix du Penthouse 802. Cette offre peut être retirée à tout moment sans préavis. Voir les détails au bureau des ventes.

MUV
À ROSEMONT!

- PRÈS DE LA PROMENADE MASSON
- FACE AU PARC DU PÉLICAN
- CHALET URBAIN AVEC TERRASSE SUR LE TOIT

BUREAU DES VENTES
5200, RUE MOLSON,
MONTREAL (QC) H1Y 0A7
(COIN BOUL. SAINT-JOSEPH)

muvcondos.com
514 506 4999

HABITATION



PEDRO RUIZ

VISITE GUIDÉE

Un nouveau souffle à Montréal-Nord

Le maire Gilles Deguire travaille d'arrache-pied pour transformer en profondeur son arrondissement.

MARIE LAMBERT-CHAN

S'il n'en tient qu'à Gilles Deguire, le nom de Montréal-Nord rimerait un jour avec « milieu de vie » et « beau quartier » plutôt qu'avec « gangs de rue » et « violence ». « Nous faisons tout pour changer cette perception négative et injuste — des incidents, il en arrive partout en ville, pas juste chez nous — qui nous colle à la peau et marque notre communauté », déclare le maire dont l'arrondissement souffle ses 100 bougies cette année.

Depuis quelques années, Gilles Deguire et son équipe ont entrepris une vaste modernisation des infrastructures de Montréal-Nord : transformation maintenant achevée du carrefour Henri-Bourassa-Pie-IX en une entrée de ville distinctive à configuration humaine ; requalification urbaine du boulevard Pie-IX qui s'étendra sur les 8 à 10 prochaines années pour en faire un « petit DIX30 » ; renouvellement du transport collectif avec l'arrivée récente du Train de l'Est et celle à venir du Service rapide par bus qui reliera l'arrondissement au métro Pie-IX en 25 minutes ; investissement de plus de 3,2 millions dans l'amélioration des parcs ; construction d'un futur complexe sportif et d'une bibliothèque interarrondissement à la frontière d'Ahunistic-Cartierville.

« Je veux donner des services de proximité de qualité afin que les gens soient heureux et fiers d'habiter ici », dit M. Deguire.

Le maire affirme avoir également mis « beaucoup d'amour » dans les installations du secteur nord-est de l'arrondissement. Par exemple, au coin de la rue Pascal et du boulevard Rolland, là où ce sont produites les émeutes de 2008 à la suite de la mort de Freddy Villanueva, se dresse aujourd'hui la place de l'Harmonie, une place citoyenne avec arbres, vivaces et mobilier urbain.

Mais rien n'incarne mieux la revitalisation nord-montréalaise que la Vélocité des lieux, cette grande roue de 19 mètres de haut créée par le trio BGL et érigée à l'angle des boulevards Henri-Bourassa et Pie-IX. L'immense sculpture a nécessité un investissement de 1,1 million, la somme la plus importante jamais octroyée par la Ville pour la conception d'une œuvre d'art public. Ce qui n'a pas manqué de susciter des critiques. Peu importe, le maire Deguire adore « sa grande roue » ! « Elle nous a été proposée par le Bureau d'art public de Montréal,

rappelle-t-il. Si nous ne l'avions pas acceptée, elle serait aujourd'hui dans un autre arrondissement. C'est vrai que l'art suscite la discussion, voire la discorde, mais cette roue nous donne de la prestance. C'est une démonstration du dynamisme de Montréal-Nord. »

Des trésors nord-montréalais

Petit territoire d'à peine 11 kilomètres carrés, Montréal-Nord a beaucoup à offrir à qui prend la peine de le découvrir. « C'est la banlieue en ville, un quartier parfait pour les jeunes familles », résume Gilles Deguire. Surtout pour celles qui désirent accéder à la propriété, car les prix y demeurent les plus abordables de l'île.

Le multiculturalisme fait partie de l'ADN de Montréal-Nord. Un habitant sur trois est né à l'extérieur du pays. Les vagues successives d'immigration ont d'abord amené les Italiens, puis les Haïtiens et, depuis les années 1990, les Maghrébins. « Si nous travaillons aussi fort à améliorer nos parcs et nos places publiques, c'est aussi pour favoriser le vivre-ensemble, la socialisation et le partage entre ces diverses communautés », explique Gilles Deguire.

L'arrondissement jouit de sa position géographique, lui qui est bordé par la rivière des Prairies. « Le parc linéaire le long de la rivière est un lieu extraordinaire à découvrir avec son sentier pédestre, sa piste cyclable l'été et sa piste de ski de fond l'hiver », observe Gilles Deguire, lui-même un grand cycliste. Chaque été, une dizaine de concerts en plein air sont présentés dans des parcs qui longent la rivière. « Des moments magiques », commente le maire.

M. Deguire avoue avoir un penchant pour deux institutions de l'arrondissement : la Maison Brignon-dit-Lapierre et la Maison culturelle et communautaire de Montréal-Nord. La première est une maison patrimoniale devenue un lieu de diffusion culturelle. « On peut assister à des soirées de conteurs comme à des spectacles de musique dans un cadre intimiste », signale-t-il. Quant à la seconde, « c'est une installation unique à Montréal », selon le maire. « C'est non seulement une maison de culture comme on en trouve ailleurs dans la ville, mais également un espace citoyen de vie communautaire — tout ça dans le même édifice ! »

Donner une chance aux jeunes

Avant d'accéder à la mairie, Gilles Deguire a partagé pendant près de quatre décennies le quotidien des Nord-Montréalais à titre de membre des conseils d'administration des organismes communautaires Loisirs Ste-Colette et

Entre-parents, de dirigeant du hockey mineur, de policier sociocommunautaire et d'attaché politique de la députée de Bourassa-Sauvé.

Il sait fort bien qu'une large part de sa population ne l'a pas facile. L'arrondissement se trouve dans la circonscription fédérale de Bourassa, la plus pauvre au pays avec un revenu annuel moyen de 26 000 \$ par personne. « Ce qui veut dire qu'il y en a beaucoup qui sont en bas de ça », fait remarquer M. Deguire.

Récemment, deux jeunes de 17 et 19 ans se sont présentés au conseil d'arrondissement. « Monsieur le maire, on a besoin de vous », ont-ils dit à Gilles Deguire, une requête qui l'a profondément touché. « Qu'est-ce qu'on fait pour nos

enfants ? s'interroge-t-il. Oui, il faut améliorer nos infrastructures, mais l'avenir de l'arrondissement ne se bâtira pas sans nos jeunes. On ne peut pas se permettre de les perdre. » C'est pourquoi le maire aimerait faire de Montréal-Nord un « arrondissement laboratoire » où différents acteurs joindraient leurs efforts pour soutenir ces jeunes.

« Vous savez, je l'aime beaucoup, ma grande roue, mais mon ultime coup de cœur va à la jeunesse nord-montréalaise, à son courage et à sa détermination », ajoute Gilles Deguire.

Collaboratrice
Le Devoir

EDELWEISS

SUIITE DE LA PAGE H 1

fait de matière recyclée à 50 % plutôt que de ciment Portland vierge, « un matériau assez polluant dans l'industrie ». Les planchers sont en liège, « importé mais renouvelable », et la maison est munie d'un toit vert, un choix « extrêmement durable ». Les comptoirs de cuisine sont faits de porcelaine récupérée : tasses, assiettes, miroirs cassés, soit 75 % de matière post-consommation, composent le quartz de l'îlot. Quant aux COV, ils ont été bannis de l'ensemble de la construction, au profit de peintures naturelles et d'armoires de cuisine en contreplaqué sans formaldéhyde avec colle à base de soya.

Au-delà de la pureté des matériaux, la démarche accorde une place importante à l'histoire et à l'économie locales. Ainsi, les plafonds sont faits en bois de drave centenaire récupéré au fond de la rivière des Outaouais. De même, le bois utilisé pour les murs, le revêtement extérieur et la charpente est certifié FSC, garantissant une gestion durable des forêts et un bon impact économique et social. « La gestion des forêts, les besoins économiques des communautés, les droits des autochtones sont pris en compte dans la construction du projet. » Le carrelage de la salle de bain est fait de la « seule ardoise extraite et transformée au Québec : l'ardoise Glendyne provenant du Bas-Saint-Laurent. Une industrie presque disparue au Québec, précisez-t-il, dont nous voulions démontrer la valeur. »

Pour pallier sa situation géographique, la maison est équipée d'une borne de recharge pour voiture électrique. Un choix qui permet

de réduire drastiquement l'impact écologique de la maisonnée : selon les estimations, on peut propulser un véhicule électrique, chauffer la maison et répondre aux besoins énergétiques d'une famille de cinq en générant le quinzième des GES d'un véhicule normal. Mais loin de lui l'ambition de promouvoir l'électrification des transports. « Pour Ecohabitation, la voiture n'a pas sa place dans une vision de développement durable. Mais en matière de stratégie d'énergie, on considère que c'est une solution pour les régions périphériques. »

Un luxe, une maison écologique ? Pas forcément, insiste Emmanuel Cosgrove. Sans système de chauffage ou de ventilation sophistiqué, le coût de construction d'Edelweiss se situe aux alentours de 160 \$ le pied carré, soit un peu moins de 250 000 \$ en tout. Avec les frais connexes de terrain, d'excavation, d'installation de puits et de système d'épuration des eaux, le coût global atteint 345 000 \$. « Un budget considéré comme abordable pour une famille québécoise à revenu moyen. » Bien sûr, l'isolation optimale d'une habitation représente une dépense supplémentaire. « Mais c'est un investissement boomerang, poursuit-il, puisque l'argent finit par revenir dans les poches du propriétaire avec des dépenses en énergie quasi nulles. » Avec 24 kWh par jour, soit 2,30 \$, transport compris, Emmanuel Cosgrove entend bien promouvoir la rentabilité d'une habitation écologique.

Pari réussi, donc, pour l'équipe d'Ecohabitation, qui parvient à « rappeler les citoyens à l'ordre » en prouvant qu'un design soigneusement pensé et des matériaux bien choisis peuvent donner une habitation saine, durable et respectueuse de l'environnement, et ce, sans se ruiner.

Collaboratrice
Le Devoir



L'ARCHITECTURE LUMIÈRE

UN HAVRE DISCRET DE MODERNITÉ EN PLEIN BOISÉ CENTENAIRE.

LAVAL
SUR
LE
LAC

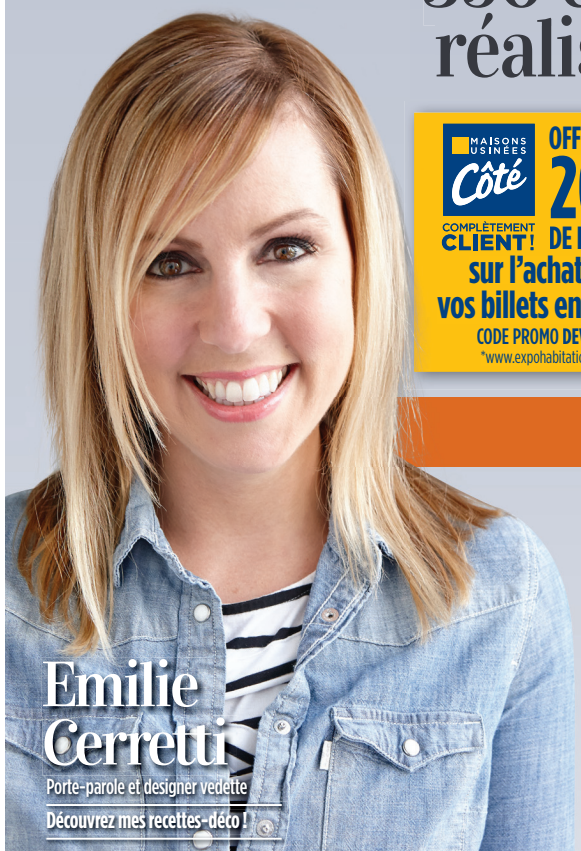
LLSURLLAC.COM

350 exposants pour réaliser vos projets

OFFRE 20% DE RABAIS sur l'achat de vos billets en ligne*
 CODE PROMO DEVOIS
 *www.expoHabitation.ca

22 AU 25 OCTOBRE
 STADE OLYMPIQUE
 EXPOHABITATION.CA

EN VEDETTE au Salon!



À visiter : Maison Rouge Canal Vie signée Bonneville

EN PRIMEUR : Le Village de 10 micro-maisons grandeur nature à visiter!



BONZAÏ des Industries Bonneville



HALÖ des Industries Bonneville



HÔM de Habitaflex



MODÈLE K de Maisons Confort Design



ELDORADO de Pro-Fab



Module mobile MOVEHOME



Maisons sur roues de Charpenterie Da Vinci



Roulotte GO-VR



Modèle B&B de Cosy Bubble



Modèle COTTAGE de Cosy Bubble

Plusieurs ATTRACTIONS SPÉCIALES à ne pas manquer!



Cuisines et salles de bain modèles



Conférences RGQC sur la copropriété



Allée Décors et Styles avec Karyne Beauregard



Espace Ambiances JC Perreault



Pavillon des Arts



Haut-Saint-Laurent, région à l'honneur

98,5



Suivez-nous sur et abonnez-vous à notre



HABITATION



ESPACE MV

ESPACE MV À DORVAL

Le Quatrième, pour la vie de quartier!

C'est parti! Le complexe Espace MV à Dorval s'élargit avec l'arrivée de la phase 4, un projet qu'on appelle tout simplement le Quatrième.

MARIE-HÉLÈNE ALARIE

C'est une chance pour un architecte de développer sur un même site un projet d'une telle envergure. Aurèle Cardinal en est conscient et c'est la raison pour laquelle il travaille cette quatrième phase dans la cohérence et dans la continuité.

Les premières phases du projet Espace MV ont été élaborées sur un terrain au nord du boulevard Bouchard à Dorval. Au départ, c'était tout un défi pour l'architecte; personne n'avait imaginé un complexe immobilier construit aussi près d'une autoroute. Et pourtant... Aurèle Cardinal a conçu un environnement qui tourne complètement le dos à cette autoroute: les résidents peuvent profiter de sa proximité sans en subir les inconvénients. Et, d'autre part, le site est assez exceptionnel avec son ruisseau et ses arbres matures, et tout le plan d'ensemble a conservé et mis en valeur ces éléments naturels. Les anciens propriétaires du lieu, une entreprise pharmaceutique, proposaient un milieu de travail assez intéressant; les murs de la cafétéria installée dans une rotonde — devenue aujourd'hui un lieu de rencontre des résidents avec un gym et un espace lounge — sont ornés d'une œuvre des artistes Jean-Paul Mousseau et Claude Vermette.

Le dernier chantier MV3

De ces premières phases, il reste encore des unités à construire dans l'Espace MV3. « On lance la construction de la dernière partie, MV3 Collection, en avril 2016. Cette section comptera 71 unités de lofts sur un projet global et déjà largement avancé de 690 unités, dont 595 sont déjà livrées », nous dit Aurèle Cardinal, qui qualifie ce projet de réussite compte tenu de la période relativement courte sur laquelle il s'est déployé. « Ce qui caractérise ce projet, c'est qu'il est structuré de part et d'autre d'un ruisseau et d'un parc. La section MV3 Collection, située du côté est du ruisseau, va avoir accès à toutes les installations du complexe MV, dont l'espace club dans la rotonde », rappelle l'architecte. Le projet possède une véritable diversité de typologies résidentielles: des maisons de ville, des formules de plex et des multifamiliales. Cette diversité entraîne une certaine écologie sociale avec des familles avec enfants et des gens d'âge moyen et d'autres plus âgés encore. « Ça crée un milieu de vie dynamique, c'est un microcosme de société, tout ça organisé autour de la nature et des équipements communs. » Ces dernières constructions permettront donc de diversifier encore le produit, de s'insérer dans l'environnement en bordure du ruisseau et d'être en continuité avec les principes de développement durable mis en avant dès le début du projet. Ça permet d'assurer des espaces qui créent des liens entre les résidents, « un certain nombre de principes qui guident nos projets de façon générale ».

Le Quatrième

Traversons maintenant le boulevard Bouchard en direction du sud, pour nous retrouver sur les terrains où l'on verra s'ériger, dans quelques semaines, le bureau des ventes de ce fameux Quatrième. « C'est la poursuite d'un ensemble, en continuité du projet d'ensemble de l'espace MV, mais pas exactement sur le même terrain », explique M. Cardinal. Terminée, la phase 4 comportera 265 unités, avec dans un premier temps la construction de maisons de ville et d'unifamiliales suivie dans quelque temps des lofts et toujours ce mélange d'habitations propice à l'émergence d'une véritable vie de quartier.

« C'est la suite logique de l'ensemble. C'est un espace fermé sur lui-même parce que c'est l'introduction d'une seule rue en cul-de-sac adjacente à la partie résidentielle au sud », ce qui assure tranquillité et sécurité au projet. Les résidents profiteront d'un parc et de leur propre espace club: « Cette fois-ci, le club est situé au 7^e étage de l'immeuble pour offrir des vues exceptionnelles jusqu'au lac Saint-Louis. » On y trouvera des espaces de détente, un spa, un centre d'entraînement et une piscine extérieure.

Un projet vert

À l'image des phases précédentes, le Quatrième propose des caractéristiques de développement durable. « Dans ce cas-ci, on a tenté de s'approvisionner en produits locaux de façon très importante et presque exclusive là où c'était possible. » Faire le choix de matériaux locaux, c'est limiter le transport. « Ça amène des restrictions, mais c'est faisable, c'est un effort qu'on doit fournir. Ça fait partie de l'évolution de la construction de s'assurer que ces choses-là sont prises en considération. On porte une attention particulière à la qualité de l'air dans toutes les unités et celle-ci commence dès la construction avec des conduits d'air protégés. Toutes les peintures sont de faibles émanations. Et on utilise des matériaux avec peu de solvants ou de colle. »

Le projet réserve six terrains destinés à des maisons unifamiliales au style personnalisé. La superficie de ces terrains varie de 5850 à 9050 pi². Les lots sont adossés au secteur de maisons existantes et sauront accueillir les familles. Le Quatrième propose 34 maisons de ville aux espaces de vie personnalisés qui profitent d'une fenestration généreuse laissant pénétrer la lumière naturelle. Ces maisons spacieuses comptent trois chambres à coucher, deux salles de bain ainsi qu'une grande terrasse et un garage double. Une mezzanine est également offerte en option. Dans une seconde étape viendront s'ajouter des lofts qui seront construits dans trois bâtiments distincts aménagés sur quatre à huit étages.

C'est parti, donc, pour cette quatrième phase. Les travaux d'infrastructures devraient débuter cet automne en même temps que la construction des premières maisons de ville, et le bureau des ventes, quant à lui, doit ouvrir ses portes dans quelques jours.

Collaboratrice
 Le Devoir

HABITATION



LAVAL-SUR-LE-LAC

Condos Laval-sur-le-Lac

Un projet résidentiel de luxe qui se distingue

ÉMILIE CORRIVEAU

Situé à la pointe ouest de l'île Jésus, près du lac des Deux-Montagnes, le quartier Laval-sur-le-Lac est l'un des secteurs les plus huppés de la région métropolitaine. Reconnu pour abriter de somptueuses demeures, l'endroit accueillera bientôt un unique complexe de copropriétés de prestige développé par le Groupe Quorum en partenariat avec le Groupe Marsan : les condos Laval-sur-le-Lac.

Comprenant quatre immeubles de sept étages et de 24 à 30 unités chacun, le projet de condos de luxe Laval-sur-le-Lac sera construit sur un site exceptionnel, niché en plein boisé centenaire, entre la rivière des Mille-Îles et un superbe club de golf.

«C'est un terrain remarquablement bien localisé dans un environnement de choix», assure M. Maxime Laporte, directeur du développement des affaires, des ventes et du marketing au Groupe Quorum.

«Ça fait près de dix ans que nous en avons fait l'acquisition, poursuit-il. Pour nos présidents Guy Laporte et Peter Cosentini, il était clair que c'était le genre d'opportunité qui ne se représenterait jamais. Ils ont donc décidé de saisir l'occasion et de faire l'acquisition du terrain.»

Peu pressés d'exploiter leur magnifique lopin de terre, les fondateurs du Groupe Quorum se sont permis de réfléchir longuement à ce qu'ils souhaitaient en faire avant d'aller de l'avant. Désireux de créer un projet de prestige remarquable, voire inédit, ils ont rencontré plusieurs potentiels collaborateurs avant de prendre leur décision.

Sur le plan de l'architecture, c'est sur la firme Lemay+DAA que s'est arrêté leur choix. «Quand on s'est assis avec eux, on a rapidement constaté qu'ils avaient la même vision que nous, soit que ce site exceptionnel commandait un projet tout aussi exceptionnel, relève Maxime Laporte. Il y a beaucoup de projets qui se ressemblent à Laval. Nous voulions faire quelque chose de complètement différent!»

Différents de la plupart des développements résidentiels québécois, les condominiums Laval-sur-le-Lac le seront assurément. Inspiré d'immeubles qui ont été construits en Europe, en Californie et en Floride, le projet aura une allure hautement contemporaine.

De couleur blanche, disposés en quinconce, largement fenêtrés et dotés de balcons-terrasses surdimensionnés offrant des vues exceptionnelles, les quatre bâtiments seront érigés à proximité les uns des autres, mais comporteront tous des entrées distinctes.

«Nous ne voulions pas créer un bloc massif d'habitations, indique M. Laporte. Les immeubles ne sont pas imposés sur le site, ils appuient le site. Leurs bases sont presque entièrement vitrées et en retrait du haut. Elles donnent l'impression que les bâtiments flottent. C'est vraiment très beau.»

À l'intérieur des immeubles, le luxe se conjuguera au bon goût. Les espaces communs, qu'il s'agisse des halls, du gymnase ou de la piscine intérieure, seront savamment aménagés. Quant au design des condominiums, dont les superficies varieront entre 1500 et 4000 pi², il sera tout aussi exceptionnel.

À ce chapitre, la collaboration du Groupe Quorum et du Groupe Marsan a été significative, confie M. Laporte. «Depuis ses débuts, le Groupe Quorum a construit plus de 4000 unités résidentielles, surtout des condos et des immeubles en hauteur. Parce que ce projet

est un de grand luxe, nous voulions travailler avec une entreprise qui avait une expertise dans le domaine du sur-mesure. Le Groupe Marsan est spécialisé dans les maisons très haut de gamme. Ce que nous permet notre association, c'est de conjuguer notre expertise dans les projets d'envergure à leur expérience dans les projets signature.»

«Mon expertise vient vraiment appuyer celle du Groupe Quorum, atteste M. Philippe Marsan, président du Groupe Marsan. La finition, la gestion des détails, c'est ce que je connais et fais le mieux.»

Ventes et échéanciers

Évidemment, ce genre de projet n'est pas pour toutes les bourses. Pour se procurer une des prestigieuses unités des condominiums Laval-sur-le-Lac, les acheteurs devront déboursé plusieurs centaines de milliers de dollars.

«La plupart des clients intéressés en sont à leur deuxième ou troisième achat de propriété principale, note M. Marsan. Ils ont d'importants moyens financiers, ont souvent un chalet ou une résidence

secondaire dans le Sud. Leurs enfants ont quitté la maison et ils souhaitent changer de style de vie. Ce sont des gens qui sont actifs, en santé, qui aiment voyager et qui ont envie de retrouver chez eux le luxe auquel ils ont droit dans les hôtels qu'ils fréquentent.»

Les premières unités du projet seront mises en vente en novembre. Au départ, seuls les clients s'étant préinscrits auprès du promoteur pourront réserver une copropriété. Par la suite, l'accès au projet sera ouvert à tous.

Fait à noter, en se rendant au pavillon des ventes, les intéressés pourront avoir un bon aperçu de ce à quoi ressembleront les condominiums Laval-sur-le-Lac une fois construits. «Le pavillon est la réplique exacte d'un de nos halls. Il y a aussi une unité modèle de 1700 pi² à visiter», précise M. Laporte.

Les travaux de construction seront lancés au début 2016. Quant à la livraison des copropriétés, elle débutera en 2017.

Collaboratrice
Le Devoir

PROJETS À SURVEILLER

Trois projets de condos, trois styles de vie. Un premier projet situé à Laval pour les espaces verts, un deuxième projet qui aura pignon sur rue tout près du marché Atwater et un troisième projet en plein cœur de Montréal pour ceux qui ne vivent que dans le bruit et les lumières de la ville.



MARQUISE

Marquise condos à Laval – Phase 2

Où: La phase 2 est située près de centres commerciaux, des écoles, des restaurants, des épiceries, des cafés, des cinémas et des importants axes routiers (autoroutes 440 et 15).

S'adresse à qui: Aux jeunes actifs, en solo ou en couple. Piscine, courts de tennis, jogging dans le parc ou dans la salle de conditionnement physique et salle de yoga.

Type d'unités et nombre: Sur chacun des 12 étages de cette tour, on trouve une dizaine d'unités d'une, deux ou trois chambres à coucher.

Prix: Les prix des appartements commencent à 229 000\$.

Bureau des ventes:
marquisecondos.com
3653, av. Jean-Béraud
Laval
450 682-4088
info@marquisecondos.com



O'NESSY

Condos O'Nessy – Phase 2

Où: Au cœur du centre-ville, près du Centre canadien d'architecture, de l'Université Concordia, des collèges Dawson et La-Salle et de plusieurs stations de métro. Tout juste au coin des rues Saint-Marc et René-Lévesque.

S'adresse à qui: À ceux qui veulent de l'action et encore de l'action... Les oiseaux de nuit seront entourés de nombreux bars et restaurants et les fans de magasins seront choyés avec toutes les boutiques et tous les grands magasins du centre-ville qui ne sont qu'à quelques pas. Les services — lounge et gym — sont situés dans un immeuble historique réservé aux résidents.

Type d'unités et nombre: La phase 2 compte 135 unités de studios et de logements d'une, deux ou trois chambres. Les dimensions vont de 350 à 947 pi². La plupart de ces unités offrent une vue sur le centre-ville ou sur le fleuve.

Prix: À partir de 151 800\$ pour un studio, de 191 800\$ pour les unités d'une chambre, de 298 800\$ pour celles de deux chambres et de 378 800\$ pour celles de trois chambres.

Bureau des ventes:
devimco.com
1800, boul. René-Lévesque Ouest
514 933-7888
info@onessy.ca

Le Richardson

Où: Situé à Griffintown à l'angle des rues Richardson et Island. S'adresse à qui: Aux gourmands qui ne seront qu'à quelques pas du marché Atwater et du canal Lachine. Et pour les gens pressés, Le Richardson est à proximité de la station de métro Charlevoix.

Type d'unités et nombre: Le Richardson est un immeuble qui ne compte que deux étages sur lesquels sont réparties 22 unités allant de 697 à 1163 pi². Plusieurs de ces unités se déploient sur deux étages, elles possèdent toutes un balcon avant et arrière, des planchers de bois franc et un stationnement extérieur.

Prix: À partir de 183 940\$ pour les unités d'une chambre à coucher et de 207 004\$ pour les unités de deux chambres.

Bureau des ventes:
struktur.ca
2016, rue Richardson
Montréal
514 612-0500
514 621-7737
514 439-1715
info@struktur.ca



LE RICHARDSON



Centre Design Réalité

SPÉCIAL 20^e ANNIVERSAIRE

OBTENEZ L'INSTALLATION GRATUITE DES ARMOIRES

à l'achat d'une cuisine complète entre le 10 et le 31 octobre

*ne peut être jumelé à aucune autre offre

1856 boulevard des Laurentides, Laval, H7M 2P9

Téléphonez au 514-990-0548

www.centredesignrealite.com

Pour annoncer, communiquez avec Katia Gariépy au 514.985.3444 ou kgariépy@ledevoir.com

HABITATION

ARBORA

Un vaste complexe en bois massif dans Griffintown

ÉMILIE CORRIVEAU

Établi dans Griffintown, au cœur du Quartier de l'innovation, l'ensemble immobilier Arbora s'élèvera bientôt au 291, rue de la Montagne. S'étendant sur plus de 597 000 pi², le projet collaboratif des promoteurs Sotramont et LSR GesDev sera le plus important complexe résidentiel et commercial construit en bois massif CLT au monde!

Comprenant 434 unités, dont 130 appartements locatifs, 274 copropriétés et 30 maisonnettes urbaines, le complexe Arbora s'élèvera sur huit étages et favorisera la mixité sociale. Plusieurs commodités seront aménagées pour les résidents, notamment un gymnase, une cave à vin avec celliers privés, un atelier pour vélos et une zone de jeu pour enfants. Au rez-de-chaussée, on trouvera divers espaces commerciaux, dont la fruiterie Citron que c'est bon et la boulangerie artisanale L'amour du pain.

La verdure et le bois y seront omniprésents: on aménagera notamment sur le terrain du projet une forêt urbaine avec halte artistique ainsi qu'un vaste parc permettant aux résidents de pratiquer des activités extérieures.

«Arbora a été pensé pour la ville, mais inspiré par la nature. On a un taux d'implantation au sol qui est assez faible, il est de 55%», indique M^{me} Annie Lemieux, présidente de LSR GesDev.

Le CLT, un matériau plus vert

Unique en son genre, cet immeuble d'inspiration naturelle sera le premier du secteur à être doté d'une structure en panneaux de bois massif lamellés-croisés. Communément appelés CLT, ils résultent d'une technologie qui transforme le bois d'œuvre en une nouvelle génération de matériaux de construction. Ils sont formés de trois à neuf lamelles, posées alternativement en couches transversales et longitudinales, puis collées entre elles. Conçus il y a un peu plus d'une vingtaine d'années en Autriche et en Allemagne, ils sont encore peu utilisés au Québec, notamment parce que la technologie reste somme toute méconnue.

«Le CLT, c'est innovateur et encore peu d'entreprises ont osé l'essayer. Sotramont et LSR GesDev n'ont pas hésité parce que c'est une solution écologique vraiment intéressante», souligne M. Marc-André Roy, président de Sotramont.

Il est vrai que, sur le plan environnemental, l'emploi des panneaux de bois massif CLT a un impact moindre que celui d'autres matériaux, que ce soit en matière de pollution atmosphérique ou de consommation énergétique. En plus d'emmagasiner du carbone à long terme, ils consomment moins d'énergie lors de leur fabrication et lors de leur utilisation sur les chantiers de construction.

Dans le cas précis d'Arbora, l'utilisation de ce matériau comportera un avantage écologique supplémentaire puisque les panneaux de bois en CLT qui seront employés pour la construction du projet proviendront d'une entreprise de Chibougamau, Nordic Structures, qui se conforme aux normes strictes du Forest Stewardship Council et qui gère de façon durable la forêt boréale avec la nation crie.

Pour les entrepreneurs désireux d'obtenir des points LEED, les produits conçus par Nordic se veulent une option de premier choix. C'est justement le cas de Sotramont et LSR GesDev. Visant la certification LEED Platine, les promoteurs ont su reconnaître qu'un partenariat avec la compagnie chibougamoise leur permettrait plus facilement d'atteindre leur objectif.

Des propriétés intéressantes

Mais les avantages liés à l'utilisation des panneaux de bois massif CLT ne se limitent pas à leur faible impact environnemental. Notamment, ils sont aussi solides que le béton, mais pèsent cinq fois moins lourd que celui-ci. Leur emploi permet donc de diminuer le poids sur les fondations d'un immeuble ainsi que sur le sol où ce dernier est érigé.

Egalement, leur utilisation augmente la stabilité d'un bâtiment lorsqu'ils sont associés à une ossature légère. Dans les cas de constructions en hauteur, il s'agit d'un apport non négligeable.

En cas d'incendie aussi, le comportement des panneaux en CLT est exemplaire, puisque la résistance mécanique du bois est très peu influencée par la chaleur. «Ça résiste au feu autant que le béton et plus que l'acier», relève M. Roy.

Grâce à l'utilisation de panneaux de bois massif CLT dans la construction des planchers et des murs porteurs d'un projet comme Arbora, il est possible d'augmenter la résistance au feu du bâtiment et de diminuer le risque de propagation d'un incendie au-delà de sa source d'ignition.



ARBORA

Enfin, l'utilisation de panneaux en CLT permet aussi de limiter les pertes de chaleur. «Sa résistance thermique est sept fois supérieure à celle du béton et 500 fois supérieure à celle de l'acier», note le président de Sotramont. L'énergie nécessaire pour chauffer ou climatiser un bâtiment en bois est donc inférieure à la norme.

«Le CLT est pour nous une voie d'avenir», signale M. Roy. On est très fiers d'être des pionniers dans ce domaine-là.»

Ventes et échéanciers

Les copropriétés et les maisonnettes urbaines du projet Arbora sont présentement en vente. Celles-ci ont des superficies variant de 440 à 1700 pi². Pour s'en procurer une, les intéressés devront compter entre 170 000\$ et 900 000\$, taxes en sus. Si tout se passe comme prévu, les futurs propriétaires pourront commencer à emménager à l'automne 2017.

Collaboratrice
Le Devoir

LE QUATRIÈME
ESPACE MV

MAISONS DE VILLE À DORVAL
479 MOUSSEAU-VERMETTE

514.605.2032
LEQUATRIEME.CA

MV3 COLLECTION
CONDOS DORVAL

ÉLÉGANTS & ABORDABLES

15 min.
du centre-ville

5 min.
du bord de l'eau

1 À 3 CHAMBRES
À PARTIR DE
162 815 \$
+ TAXES

STATIONNEMENT INCLUS

479 AV. MOUSSEAU-VERMETTE
514 605 2032 MV3.CA

HABITATION

Salon ExpoHabitation: construit sur du solide!

NATHALIE DERASPE

Les organisateurs d'ExpoHabitation savent comment bâtir un succès. Après avoir accueilli une foule record de 105 000 visiteurs en février dernier, ceux-ci espèrent enfoncer le clou en recréant un village champêtre formé d'une dizaine de micromaisons. Du jamais vu au stade olympique!

Les sympathiques maisonnettes sur roue de la Charpenterie Da Vinci, élaborées à l'aide de stagiaires en génie du bois de l'Université Laval, seront du nombre, tout comme les microlofts des Industries Bonneville. «*Nous étions perplexes face au mouvement des tiny houses de 300 à 400 pieds carrés, explique Dany Bonneville, coprésident de l'entreprise. Une étude de marché nous a permis de constater que les Québécois recherchent le meilleur des deux mondes. On s'est inspirés de notre série Nature lancée il y a 7 ou 8 ans pour construire des lofts aux allures très contemporaines de 500 à 900 pieds carrés. La série a été lancée en mars 2014 et, depuis, la demande est folle.*» Évolutives et flexibles, ces maisons de petite taille avec toits plats, fenêtres panoramiques et plafonds de près de 10 pieds de hauteur sont offertes en cinq modèles. Les visiteurs pourront découvrir deux d'entre elles durant l'exposition.

Les Maisons Laprise ont également un concept novateur à proposer au public en matière de minimaisons. Leur filiale Habitaflex est à l'origine du microchalet Hòm, lancé en février dernier. «*Il s'agit d'un bon intermédiaire entre la minimaison et la maison traditionnelle*», confie Sylvie Raymond, coordonnatrice

des communications et du marketing. Formée d'un seul module, cette résidence d'une superficie de 950 pieds carrés ne nécessite aucune construction de la part du client et peut être installée en trois jours seulement. «*Les gens l'aiment en raison de son espace aéré, de son plafond cathédrale et de sa mezzanine*», précise M^{me} Raymond.

Le village de micromaisons comprendra également le chalet unimodulaire Eldorado, construction de 486 pieds carrés tirée de la nouvelle série Villegia de Pro-Fab, ainsi qu'une minirésidence entièrement complétée en usine et signée Confort Design. Sans oublier la maison gonflable B&B, de l'entreprise québécoise Cosy Bubble, qui a remporté le prix d'excellence de l'Espace Loisirs & Design au dernier Salon international du design de Montréal.

Des idées à revendre

Autre nouveauté, le Groupe Leclerc, qui entend redessiner nos intérieurs grâce à ses modules détachables et interchangeables de 5 pieds sur 10 pieds. Le concept, baptisé Movehome, inclut toilettes, douche, laveuse, sècheuse et cuisine avec armoires de rangement. «*Ça permet de profiter de l'espace toujours au bon endroit, soutient Pierre Leclerc, architecte et fondateur du groupe. On a juste à déplacer le module et on se retrouve avec un plus grand salon. Et il n'y a aucun dégât d'eau possible. Tout est contrôlé.*» Une idée qui pourrait plaire aux autoconstructeurs.

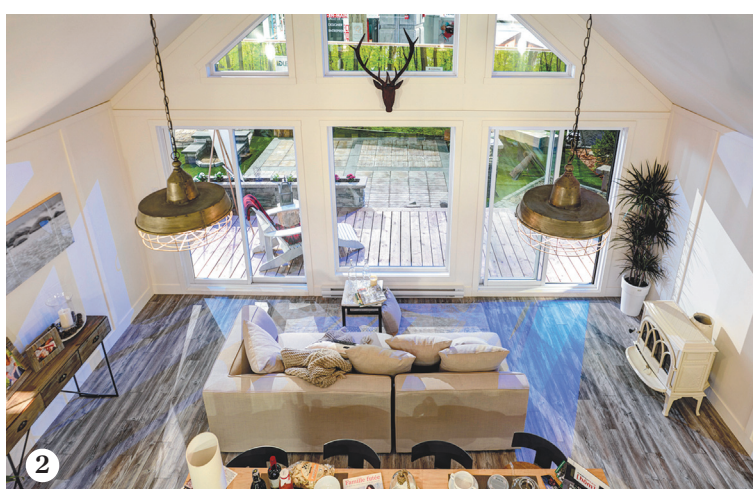
Pour la porte-parole Emilie Cerretti, l'ExpoHabitation demeure l'endroit idéal pour faire le plein de conseils en vue de

concrétiser nos projets résidentiels. «*Il y aura 350 exposants sur place. Tout le monde y trouve son compte. Qu'on cherche des nouveaux produits, des idées pour modifier un meuble ou qu'on veuille dessiner une maison, on est en mode solution. Le Pavillon Décors et Styles fait à lui seul 6000 pieds carrés!*» Les visiteurs qui ont des projets précis en tête sont d'ailleurs invités à se présenter avec plans ou photos pour discuter avec les spécialistes sur place. Une façon d'économiser temps et argent, assure-t-elle.

De son côté, la designer et styliste lancera ses recettes-déco, des fiches d'inspiration permettant de recréer à la lettre les décors qu'elle nous suggère. «*Il y a des gens qui ont du mal à aménager un espace. Cela va permettre de les guider*», explique-t-elle. En guise de démonstration, le public pourra apprécier les décors d'une chambre à coucher et d'une salle à manger de 10 pieds sur 25 pieds chacune. À noter également le nouveau Pavillon des Arts, qui regroupera les œuvres tirées d'une sélection d'artistes en arts visuels.

Comme à l'accoutumée, une série de conférences gratuites seront offertes tout au long de l'événement. Pour couronner le tout, une visite de la maison Rouge s'impose. Construite de concert par les Industries Bonneville et les designers de Canal Vie au profit de la Fondation des maladies du cœur, cette résidence au cachet exceptionnel fera l'objet d'un tirage au sort le 25 novembre prochain.

Collaboratrice
Le Devoir



PHOTOS EXPOHABITATION

1. La maison gonflable B&B, de l'entreprise québécoise Cosy Bubble, ultime tendance du *outdooring*. 2. Le microchalet Hòm, conçu par Habitaflex, fera partie des attractions courues par le public. 3. Parmi les nouveautés, ces modules détachables et interchangeables de 5 pieds sur 10 pieds, un concept signé Groupe Leclerc.

DES INVESTISSEMENTS DE 12 MILLIARDS EN 2014

La rénovation, cet indicateur économique méconnu

Le secteur de la rénovation au Québec, on en parle peu, comparativement à celui de la construction. Pourtant, 2014 et 2015 témoignent d'une belle vitalité. La dernière mesure incitative, le crédit d'impôt LogiRénov de Revenu Québec, y est pour beaucoup. Un coup de pouce fiscal qui a pris fin cet été.

SOPHIE SURANITI

Pour Georges Lambert, économiste à l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ), il est clair que ce type de mesure a permis de doper le marché de la rénovation, un indicateur économique sous-estimé. «*À l'APCHQ, ce qui nous frappe depuis quelques années, c'est le fait que les médias vont surtout parler de sujets pour lesquels certaines données sont régulièrement publiées. Comme la revente des maisons, la progression du prix des habitations, le nombre de mises en chantier... À la lecture de ces données, un lien est établi avec la bonne santé de l'économie, la confiance des consommateurs. Le secteur de la construction est plus vu et visible. C'est la pointe de l'iceberg. Celui de la rénovation attire peu l'attention en raison du manque d'indicateurs publiés. La rénovation est abordée sous un angle individuel, côté "usager", et non comme un indicateur économique. Or, il s'agit d'une activité une fois et demie plus importante que celle de la construction!*» constate M. Lambert.

2014 et 2015 : deux belles années

En effet, le poids de la rénovation dans l'activité économique est loin d'être négligeable! En mars 2015, Statistique Canada annonçait que le montant des investissements en rénovation pour l'année 2014 au Québec s'élevait à un peu plus de 12 milliards de dollars. Sachant que l'activité totale pour le secteur de l'habitation a frôlé les 26 milliards de dollars, toujours pour 2014, cela représente 46%. Et si l'on y ajoute les chiffres concernant la réparation et l'entretien du parc d'habitations (traités à part pour des raisons économiques: la rénovation renvoyant à un investissement, une amélioration de la valeur d'un actif, tandis que la réparation et l'entretien visent à maintenir la valeur d'un actif), on monte à 61%. Un chiffre qui dépasse largement celui du secteur de la construction neuve.

Compilation régionale, une nouveauté

Afin de déterminer où se passe cette activité économique, l'APCHQ a décidé de faire ressortir les données économiques par

régions. Des données qu'elle collecte grâce à son réseau de bureaux régionaux. «*Fréquemment, de manière anecdotique, nos membres sur le terrain [entrepreneurs] nous rapportaient: "On fait moins de maisons, mais on est bien occupés par la réno!"*» confie M. Lambert. Aussi l'association s'est-elle lancée dans la compilation de données régionales; notamment, la répartition des dépenses consacrées aux rénovations. Tous ces chiffres colligés ne permettent pas de profiler les ménages types qui se lancent dans des travaux de rénovation. Il faudrait les combiner à des données sociologiques (revenus, taille de la cellule familiale, etc.). Mais ils éclairent sur des points comme l'âge moyen du parc d'habitations, le nombre de permis délivrés. «*On prend juste acte d'où a lieu la croissance rétroactive*», précise l'économiste.

L'effet crédit d'impôt

Si la poussée des activités de rénovation s'avère plus importante dans certaines régions pour 2013 et 2014 — comme en Abitibi (+ 10%), au Saguenay et Bois-Francs (+ 9%) ou en

Outaouais (+ 7%) —, c'est à corréliser avec l'annonce en octobre 2013 du crédit d'impôt EcoRénov (des travaux à visée écoresponsable), suivie de celle de LogiRénov en avril 2014. «*Il y a toujours un délai avant que l'engouement ne se manifeste. Mais ces deux mesures ont encouragé la reprise économique.*» Mais pourquoi la poussée est-elle plus forte dans certaines régions? En raison de la valeur des permis en rénovation qui varie d'une région à l'autre et de la valeur foncière du stock de logements. «*On s'est rendu compte que l'impact des crédits d'impôt se déclinait en quatre niveaux: cela encourage les ménages à se lancer dans des travaux; cela les incite à choisir des professionnels qualifiés; les dépenses sont généralement plus élevées (une moyenne de 6000\$) et les travaux sont avancés*», explique M. Lambert.

Plus de locataires, donc moins de rénos?

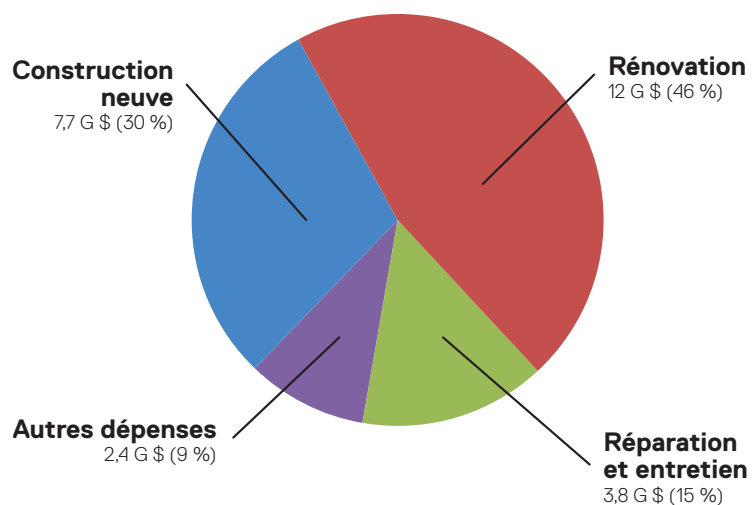
Toutefois, la rénovation est plus le fait des propriétaires-occupants. Rappelons que 61% des ménages québécois sont propriétaires de leur logement — la moyenne canadienne étant de 70% —, le Québec étant le dernier de sa classe. Or, le marché vire vers plus de locatifs (sans oublier qu'entre les deux il y a la colocation)... Conséquences? Les propriétaires qui possèdent des logements à revenus ont tendance à rénover avec parcimonie, car ils ne peuvent pas refiler la facture des rénovations à leurs locataires comme ils le souhaitent (la Régie du logement veillant à cela). Dans ce contexte précis, la rénovation s'apparente plus à un maintien à niveau de l'existant.

En 2016, le souffle risque de retomber...

Pour les investissements dans le secteur de la rénovation, Georges Lambert s'attend en effet à un retour de croissance moins vigoureux, comparable à celui des dix dernières années: aux alentours de 5%. Bien entendu, l'APCHQ prêche dès qu'elle le peut (lors de recommandations officielles auprès des instances concernées) pour la mise en place d'un crédit d'impôt à la rénovation permanent. D'autant plus que des besoins, autres que le classique changement de portes et de fenêtres, vont rapidement s'imposer aux propriétaires, occupants ou pas: faire évoluer les habitations en raison du vieillissement (accéléré) — les Québécois de 65 ans et plus atteindront 20% de la population en 2020! De quoi rénover des cuisines, des salles de bain, installer des rampes d'accès...

Collaboratrice
Le Devoir

RÉPARTITION DES ACTIVITÉS DU SECTEUR DE L'HABITATION AU QUÉBEC EN 2014 : 25,9 G \$



SOURCE : STATISTIQUE CANADA (2014)



Montréal-Nord

Une série vidéo à l'échelle humaine

YouTube
youtube.com/arrmtlnord