

HABITATION

CAHIER H

LE NORDELEC

Bientôt 1305 logements dans l'ancienne usine de Northern Electric
PAGE 3



DES LIEUX DE MÉMOIRE À LA MÉMOIRE DES LIEUX

Il s'en est trouvé pour dire que la disparition de la «pinte de lait» visible au boulevard René-Lévesque, près de Guy, était un drame. Et d'autres prendront mouche si un jour on voit être décroché le panneau de Farine Five Roses qui illumine le secteur ouest du Vieux-Montréal. Et serait-ce un drame si disparaissait du paysage l'«orange» de l'Orange Julep, elle qui a déjà survécu à la mise en tranchée de l'autoroute Décarie? Pourtant, les villes se transforment et des monuments disparaissent au profit d'une revitalisation de tout un secteur urbain.

NORMAND THÉRIAULT

Au fil des siècles, à la suite de déplacements multiples, les sœurs hospitalières de Saint-Joseph pourraient apparaître comme ayant eu la volonté de se donner un statut de nomades.

À l'origine, elles sont françaises, avec un établissement situé à La Flèche, en France. Elles forment alors un groupe de femmes laïques qui prodiguent des soins aux malades. Et Jérôme Le Royer les contacte pour que certaines d'entre elles traversent en Amérique, afin de venir prendre en charge les nécessaires soins de santé pour sa nouvelle colonie qu'est alors Ville-Marie, lieu d'implantation chrétien en cette Nouvelle-France, là où colons et Amérindiens habitent en parallèle.

Ce sera fait. Et Judith de Brésolles débarque en 1659 avec deux autres compagnes: elle sera la première supérieure de cet Hôtel-Dieu qu'une Jeanne-Mance avait fondé en 1644, à la demande de ce La Dauversière, qui jamais, lui, n'est venu en Amérique.

Cet hôpital grandira, avec jardins de plantes, cours, résidences, occupant un quadrilatère compris en les actuelles rues Saint-Sulpice, Saint-Paul, Saint-Laurent et de Brésolles.

Déménagement

Montréal aura donc cet hôpital qui, malgré quelques incendies, survit, et ce, jusqu'à nous, habitants d'un siècle numéroté XXI.

Mais, au XIX^e, et ce sera en 1871, nos bonnes sœurs déménagent. Elles quittent ce Montréal qui n'est pas encore «vieux», car il est devenu trop animé, trop bruyant, vivant entre activités portuaires, commerciales et bancaires.

Et l'hôpital «grimpe» vers la montagne, s'arrêtant à l'avenue des Pins, là où il se trouve encore. Mais plus pour longtemps... car Montréal aura enfin un réel et physique centre hospitalier universitaire et, quand celui-ci sera bâti, là où étaient les «lits» des sœurs, il y aura

autre chose, Saint-Luc étant le site choisi pour l'établissement du nouveau site hospitalier.

Renaissance

Retour en arrière. Car nos hospitalières de Saint-Joseph avaient quand même la fibre commerciale: ferment-elles un hôpital qu'elles ouvrent, sur le même site, des entrepôts, des constructions à quatre, cinq, voire huit niveaux, qui occupent maintenant tout le quadrilatère.

Et cela sera, pendant un siècle, un lieu de transbordement pour ce qui arrive d'ailleurs et aboutit dans tout ce Canada que des trains traversent.

Mais le port se déplace, les besoins se transforment et le poumon économique nord-américain de l'Empire britannique s'essouffle: le Vieux-Montréal se vide, devient une zone de troisième ordre, et les édifices se délabrent.

Finalement, les sœurs vendent.

Deuxième renaissance

Et il y aura une deuxième renaissance pour ce site.

Un architecte, Claude Gagnon, voit la beauté des édifices et son côté entrepreneur lui fait entrevoir le potentiel du site: il lancera un grand chantier qui transformera ces entrepôts en autant de condominiums, où la brique pourra être apparente, la pierre des façades, toujours conservée, les grandes fenêtres, laissées ouvertes, et, surtout, sera conservée pour tout l'édifice sa structure de bois, les plafonds des pièces étant ainsi quadrillés par des poutres enchevêtrées, empilées, elles-mêmes appuyées sur des piliers de même nature.

Et ce geste était audacieux: qu'était alors une rue comme Saint-Paul, ou Saint-Dizier, dans un lieu devenu presque un *no man's land*, où, à quelques bars et à une boîte de jazz près, on retrouvait peu d'activités commerciales? Un secteur sans âme, et pourtant c'était là le lieu de fondation d'une métropole dont plus d'une banque quittait la rue Saint-Jacques, ne laissant souvent là en activité que des institutions, qu'elles soient mairie ou basilique.



Les cours Le Royer

ANNIK MH DE CARUFEL

Revitalisation

L'opération architecturale sera réussie. Et le bureau des architectes Desnoyers, Mercure, Gagnon et Sheppard, conjointement avec CEMP Investments Limited, reçoit en 1977 le prix d'honneur national d'Héritage Canada.

L'opération commerciale connaît aussi le même sort. Et, lentement, d'autres prendront exemple sur ce qui s'est produit sur ce site, où une Judith de Brésolles faisait pousser des plantes médicinales, soignait colons et Amérindiens, tout en affichant une ferveur religieuse.

Si bien que, aujourd'hui, là où étaient des édifices à l'abandon se succèdent des constructions de qualité, dont les espaces, certes, sont souvent vendus à prix élevés, quoique toujours moindres que ceux affichés sur le Plateau de la même ville.

Quant à la trame urbaine, elle compte

maintenant une rue-jardin et plus d'une voie aux pavés à l'ancienne, contribuant à donner à Montréal son caractère distinct.

Évolution

Aujourd'hui, donc, la société se transformant, nos sœurs ayant déjà cédé la propriété de leur Hôtel-Dieu, vieillissantes, abandonnant même bientôt leur refuge entre Plateau et quartier McGill pour aller ailleurs, il ne reste sur cet autre site qu'un petit musée qui raconte leur histoire, l'histoire d'une colonisation française en terre d'Amérique.

Et se trouvera-t-il un autre Gagnon pour lancer une autre aventure, là où, aujourd'hui encore, se trouvent lits et chambres, salles et parlours?

Mais à cela on pourra répondre que telle est la façon dont la vie est maintenue en zone urbaine.

Le Devoir

MOI J'M'UV
À ROSEMONT

M CONDOS **U** **V**

muvcondos.com
514 506 4999

MAISON URBAINE • PENTHOUSE • CONDO ABORDABLE

BUREAU DES VENTES
5200, RUE MOLSON
MONTREAL (QC) H1Y 3B5
(COIN BOUL. ST-JOSEPH)

MASSON
BUREAU DES VENTES
D'IBERVILLE
MOLSON
SAINT-JOSEPH

• Face au parc Pélican • Développement durable • Chalet urbain
• Potagers • Piscine intérieure • Gym • Café

HABITATION

MAISON ÉTHIER

Le magasin général de l'arrière-grand-père a bien changé...

Un trentième anniversaire pour l'entreprise de Saint-Basile-le-Grand

Depuis son lancement en 1984, Maison Éthier est devenu le plus grand centre d'ameublement au Canada. Le journal *Les Affaires* classe l'entreprise parmi les 300 plus importantes PME du Québec, qui emploie 145 personnes. Cette maison, c'est une histoire de famille, l'histoire d'un père qui voyait grand.

MARIE-HÉLÈNE ALARIE

L'histoire de cette entreprise familiale remonte aux années 1900, lorsqu'Euclide Éthier ouvre un magasin général pour la population de Saint-Blaise-sur-Richelieu. Qui dit magasin général dit petits pois et marteaux, scies et chapeaux, boulons et chaises, tous offerts dans le plus grand désordre. Pour le grand-père Euclide, l'ouverture d'un tel commerce représente un risque énorme.

Mais, comme on peut se l'imaginer à la campagne dans ces années, un magasin général est pratiquement un service essentiel; dès le départ, la clientèle était donc au rendez-vous et, très vite, le bouche-à-oreille faisant son œuvre, la réputation de l'endroit n'a fait que croître partout dans le Haut-Richelieu.

Quelques années après l'ouverture du magasin, ce

de livraison efficace, on livrait jusqu'aux États-Unis, puisque les Américains représentaient une bonne partie de la clientèle». Georges était encore présent dans l'entreprise et on allait le voir dans les allées du magasin jusqu'à l'âge de 82 ans. Aujourd'hui décédé, il demeure une inspiration pour ses fils, qui auront appris, grâce à lui, qu'il peut être payant d'être ambitieux.

C'est en 1994, dix ans après l'ouverture du premier magasin à Saint-Jean-sur-Richelieu, que naît la seconde succursale du groupe à Saint-Basile-le-Grand: «*Mon père est très entreprenant et ouvrir de nouveaux magasins a toujours représenté pour lui un beau défi*», raconte Stéphanie Éthier. Cette fois, l'espace atteint 80 000 pieds carrés. Mais, pour les frères Éthier, ce n'est pas encore assez puisque, au fil des ans, le local de Saint-Jean-sur-Richelieu s'agrandit et se prolonge sur un demi-kilomètre de long et s'ouvre sur deux étages. Pendant ce temps, le second emplacement prend de l'ampleur, jusqu'à

atteindre 300 000 pieds carrés. En 2003, se sentant un peu à l'étroit, Maison Éthier se dote d'un entrepôt de 85 000 pieds carrés.

Quatrième génération

Aujourd'hui, c'est au tour de la quatrième génération de faire son entrée dans l'entreprise familiale: Stéphanie est aux commandes du service du marketing et François, le fils de Pierre, est à la gestion des activités. «*Ce qui nous distingue, c'est vraiment le choix et le fait que nous en avons pour tous les budgets. Dans notre salle d'exposition, la cuisinière blanche électrique classique côtoie la cuisinière dernier cri de 48 pouces à induction, on peut avoir de tout*», conclut Stéphanie Éthier.

Depuis maintenant 15 ans, Maison Éthier devient plus écologique. Consciente de son impact sur l'environnement, l'entreprise s'adonne à la récupération et au recyclage depuis longtemps. Les détaillants en ameublement génèrent une grande quantité de carton et de plastique. Afin de recycler toute cette matière, Maison Éthier a installé dans son entrepôt des presses industrielles. Ainsi, chaque mois, ce sont 40 000 livres de papier et 5000 livres de plastique qui prennent la route du recyclage. L'entreprise a aussi mis sur pied un système de récupération des vieux élec-



Les frères Éthier, Michel, Pierre et Serge, ont appris à la dure et se sont passionnés rapidement pour le service aux clients, qu'ils offrent de façon tout à fait personnalisée.

SOURCE MAISON ÉTHIER

L'entreprise a aussi mis sur pied un système

de récupération des vieux électros

sont les quatre fils d'Euclide, dont Georges, qui reprennent les rênes de l'entreprise. Ambitieux, les frères développent les affaires afin d'attirer la clientèle non seulement des régions environnantes, mais aussi de Montréal. On dit que c'est grâce à son service de livraison, un système précurseur à l'époque, que l'activité commerciale prospère.

La troisième génération d'Éthier travaille alors pour son père Georges. Les trois fils, Michel, Pierre et Serge, apprennent à la dure et se passionnent rapidement pour le service aux clients, qu'ils offrent de façon tout à fait personnalisée. La «bosse» des affaires étant déjà dans la famille depuis de nombreuses années, il n'en faut pas plus aux fils pour s'associer et lancer leur propre entreprise. Très vite, ils s'entendent pour se lancer dans l'ameublement résidentiel.

La Maison ouvre en 1984

Après plusieurs mois de préparations, Maison Éthier est inaugurée en 1984. Le détaillant a alors pignon sur rue dans un ancien entrepôt de la compagnie Ocean Spray. C'est un magasin d'une superficie de 20 000 pieds carrés. Stéphanie Éthier, fille de Michel et directrice du service marketing, rappelle qu'à l'époque, le dollar américain étant à un haut niveau, et «grâce à un système



Pour souligner les 30 ans de l'entreprise, des activités sont organisées dans les magasins. L'artiste-peintre Claudia Guimond sera à l'œuvre en direct tout l'après-midi, le 27 octobre prochain.

SOURCE MAISON ÉTHIER

tros, et c'est la même chose pour les palettes de bois, qui sont réutilisées.

Festivités

Pour ses 30 ans, Maison Éthier s'anime et organise des activités dans ses deux magasins. On pourra y voir une collection montée spécialement

pour l'occasion par les designers: «30 ans, 30 nouveautés». On y présente les plus récentes tendances en ameublement. Tous les samedis du mois d'octobre, des démos culinaires se tiennent en après-midi. On y dégustera des tapas. De plus, le 27 octobre prochain, l'artiste-peintre Claudia

Guimond sera à l'œuvre en direct tout l'après-midi, de 13 à 16 heures.

Quand on a 30 ans, on a la tête pleine de projets et, dans les cartons de Michel Éthier, il se trouve des études pour l'ouverture d'une nouvelle succursale. Nous n'en saurons pas plus pour l'instant,

mais c'est à suivre!

Collaboratrice
Le Devoir

maisonethier.com
Saint-Basile-le-Grand:
1-800-363-9408
Saint-Jean-sur-Richelieu:
1-800-363-1090



WHITLOCK WEST
Hudson, Québec

Centre de villégiature unique !

Découvrez la vie qui vous attend.

128 CÔTE ST-CHARLES, HUDSON, QUÉBEC, J0P 1H0
(450) 458-5688 • www.whitlockwest.com

HABITATION



SOURCE LE NORDELEC

Une fois terminé, Le Nordelec sera très massif. Malgré tout, il s'intégrera bien à l'environnement du quartier Pointe-Saint-Charles.

LE NORDELEC

Bientôt 1305 logements dans l'ancienne usine de Northern Electric

L'édifice Le Nordelec, situé rue Richardson, dans le quartier industriel Pointe-Saint-Charles, ouvrira finalement ses logements résidentiels au printemps 2014. Les logements des première et deuxième phases de cet immense projet de construction seront donc disponibles, après plusieurs années de discussions.

VICKY FRAGASSO-MARQUIS

Le projet de l'entreprise Elad Canada, qui a été présenté en 2006, consiste à reconvertir Le Nordelec, cet édifice qui abritait l'ancienne usine de câbles et de fils électriques Northern Electric. L'entreprise travaille actuellement à agrandir l'édifice vers la rue Saint-Patrick, en plus de reconverter en résidences les locaux industriels des étages supérieurs. Le rez-de-chaussée sera aussi revitalisé pour y implanter de petits commerces tels que des épiceries fines et des restaurants.

Deux autres îlots appartenant à l'entreprise ont été inclus dans le projet. En effet, elle érigera ultérieurement un édifice à logements de huit étages à l'ouest de la rue Richardson. Quant à l'autre terrain, situé en face du Nordelec, le propriétaire l'a cédé gratuitement à la Ville après l'avoir décontaminé, pour qu'y soient construits des logements sociaux. Ainsi, l'organisme Bâtir son quartier est présentement en train d'édifier 172 logements sociaux et communautaires.

Les travaux dans l'ancienne

usine ont commencé officiellement il y a six mois. Présentement, Elad Canada vend les 100 lofts qui sont situés aux sixième, septième et huitième étages de l'édifice. «Toute la démolition a été faite et nous sommes en train de construire à l'intérieur», a indiqué Annie Dufresne, la directrice vente et marketing d'Elad Canada, en entrevue téléphonique avec *Le Devoir*.

Si les travaux se poursuivent sans problème, l'entreprise devrait être en mesure de vendre aussi au printemps prochain les 125 condominiums issus de l'agrandissement vers la rue Saint-Patrick. Quant aux étages 2 à 5, ils seront réservés pour la location de bureaux.

Ce sont donc, en tout et par tout, 1305 lofts, condos et logements sociaux qui seront construits dans ces immeubles. Or ce ne sont que les logements dans l'ancienne manufacture qui seront vendus ce printemps. La construction de l'immeuble de huit étages ne commencera pas avant plusieurs années, selon M^{me} Dufresne.

Du patrimoine urbain

Selon M^{me} Dufresne, le cha-

chet des logements du Nordelec vient du fait qu'ils conservent les vestiges du passé tout en étant modernes et urbains. «Il y a des éléments architecturaux qu'on va garder, c'est-à-dire de vrais murs de brique, des plafonds avec des arches, précise-t-elle. On apporte vraiment un caractère industriel, transformé en résidentiel.»

Selon elle, ce genre de loft ne se retrouve pas beaucoup à Montréal. «On parle de plafonds hauts de 12 à 14 pieds et de pans de mur complets qui seront des fenêtres avec une vue sur le centre-ville de Montréal, sur la Rive-Sud ou sur le jardin intérieur», explique-t-elle. Les condos seront d'ailleurs eux aussi dotés de plafonds très hauts et d'une grande fenestration. Tous les logis auront, notamment, des planchers de bois, une cuisine luxueuse avec un comptoir en quartz ou en granit et des armoires en mélamine. Le prix des logements commence à 199 000 \$.

Après discussions

«Cela a été un long processus», relate Annie Dufresne, directrice vente et marketing du Nordelec. En effet, étant donné que cette proposition ambitieuse des propriétaires dérangeait à deux règlements, un de la Ville de Montréal et un autre de l'arrondissement du Sud-Ouest, notamment sur la hauteur de l'édifice, des audiences publiques ont dû être organisées par l'Office de

consultation publique de Montréal. Lors de ces consultations, qui se sont tenues en 2006 et 2012, certains citoyens ont exprimé leurs inquiétudes.

Quelques intervenants ont rappelé la nécessité de bien intégrer un tel projet dans le quartier, car, en effet, ce dernier aura beaucoup de conséquences, sur le transport et les commerces environnants par exemple. L'arrivée de nouveaux résidents amène le problème du stationnement dans ce quartier, où siègent plusieurs commerces. Or l'entreprise a prévu de construire plusieurs places de stationnement souterraines pour suffire à la demande. Par ailleurs, Elad a investi dans un projet, Allégo, afin de faire la promotion du transport collectif. Par exemple, on y offre un service de navette entre Le Nordelec et la station de métro Lionel-Groulx.

D'autres citoyens ont plutôt soulevé la possibilité que la nouvelle aire commerciale au rez-de-chaussée de l'ancienne usine nuise aux petits commerces de la rue Centre, qui est à quelques rues du Nordelec. «Au contraire, on va pouvoir attirer plus de gens et on va pouvoir raviver le quartier», explique M^{me} Dufresne. Selon elle, ces nouveaux commerces vont permettre d'offrir notamment plus de commerces de proximité, comme une épicerie et une pharma-

cie, qui manqueraient au quartier. «Les gens des autres quartiers vont s'inviter aussi», poursuit-elle.

Selon M^{me} Dufresne, il n'y a pas de doute que ces nouvelles constructions auront leur place dans le quartier Pointe-Saint-Charles. «Le Nordelec est un immeuble centenaire. Donc, il a grandi avec le quartier. Si on regarde autour,

il y a le Redpath, converti il y a plusieurs années, qui s'est très bien intégré dans le secteur. C'est sûr qu'on a un immeuble un peu plus massif, mais, une fois terminé, il va s'intégrer aussi bien, sinon mieux, que ceux qui sont en face de nous», estime-t-elle.

Collaboratrice
Le Devoir

Le Nordelec en bref

Logements: pour la première phase, 100 lofts aux sixième, septième et huitième étages. La deuxième phase offrira 125 condos urbains. Lorsque les travaux seront finis, il y aura 1305 logements en tout.
Livraison: les première et deuxième phases devraient être livrées au printemps 2014.
Localisation: rue Richardson, à Pointe-Saint-Charles, dans le Sud-Ouest de Montréal.
Superficie du terrain: 2,1 millions de pieds carrés (20,1 hectares)
Prix: une chambre (546 pieds carrés ou plus) : à partir de 199 000 \$; deux chambres (883 pieds carrés ou plus) : à partir de 299 000 \$; **penthouses** ou maisonnettes avec terrasse privée (1065 pieds carrés ou plus) : à partir de 426 000 \$.
Caractéristiques: Plafonds de 12 à 14 pieds,

grande fenestration et planchers de bois en noyer blanc ou noir
Cuisine munie d'une hotte, d'un micro-ondes, d'un lave-vaisselle et d'un four encastrés, d'un réfrigérateur intégré, d'une plaque de cuisson en vitrocéramique, d'un comptoir en quartz ou en granit
Salle de bain avec baignoire, plancher en céramique blanche ou noire mouchetée
Armoires en mélamine style chêne : noires, blanches ou noyer naturel
Céramique murale lignée noire, grise ou blanche.
Informations: Bureau des ventes: 1751, rue Richardson, unité 6519 (angle des rues Richardson et de la Sucrierie) Montréal (Québec) H3K 1G6 (514) 564-7779 <http://www.condosnordelec.ca>

MONTRÉAL

OCCUPATION 2014



211 rue Gordon
Verdun, MTL

Condos de 1 à 3 chambres
À partir de 169,900\$
+ taxes

OCCUPATION RAPIDE



LE WILLIAM



1845 rue William
Griffintown, MTL

Condos de 1 à 3 chambres
et maisons de ville
de 196,900\$ à 436,900\$
+ taxes

LAVAL

À VENIR BIENTÔT



La Croisée des Golfs



Rue du Portage
Ste-Dorothée, Laval

Maisons de ville 3 chambres
À partir de 389,900\$
taxes et double garage inclus

OCCUPATION RAPIDE ET POUR 2014



VAL DES RUISSAUX



200 boul. des Cépages
Duvernay, Laval

Condos de 1 à 3 chambres
de 175,900\$ à 343,900\$
taxes et stationnement inclus

VAUDREUIL-DORION

OCCUPATION RAPIDE ET POUR 2014

Le Parc de la Gare
Phase I

3165 boul. de la Gare
Vaudreuil-Dorion

Condos de 1 à 3 chambres
de 189,900\$ à 450,900\$
taxes et stationnement inclus

OCCUPATION RAPIDE ET POUR 2014

Le Parc de la Gare
Phase II

3165 boul. de la Gare
Vaudreuil-Dorion

Condos de 2 chambres
de 197,900\$ à 210,900\$
taxes et stationnement inclus

514.822.2888

CondosQuorum.com



HABITATION

DOMAINE LONGWOOD

Entre fleuve et forêt à Saint-Romuald

Au terme d'un vaste projet de développement immobilier entamé depuis 2006 dans le quartier de Saint-Romuald à Lévis, le Domaine Longwood inaugure sa troisième et dernière phase: 60 condos et 21 maisons en rangée, le tout en mode haut de gamme.

ASSIA KETTANI

Le projet du Domaine Longwood est le fruit d'un véritable effort de conservation du patrimoine préexistant. En effet, en bordure du fleuve, lumineux et entouré de verdure, le site est bel et bien «un lieu voué à l'habitation depuis toujours», explique Nadya Couture, de Domaine Longwood. Il s'agit d'un des plus anciens sites habités de la vallée du Saint-Laurent, avec des occupations qui remontent à près de 10500 ans, lors de l'arrivée des premiers êtres humains dans la région. Occupé ensuite par les Amérindiens, le lieu a également été connu sous le nom de New Liverpool, au temps où il servait de port d'attache pour l'approvisionnement de la flotte anglaise en bois. Vestige de l'histoire de cette période, l'ancien manoir Wade, ravagé par un incendie en 1965, offre encore le spectacle de ses ruines.

Partenariats

Soucieux de préserver la mémoire des lieux, les promoteurs ont noué des partenariats avec la Ville de Lévis et le ministère de la Culture pour faire ratisser le site par un archéologue avant de commen-

cer les travaux d'aménagement. Au total, près de 15000 artefacts ont été trouvés, dont les plus anciens datent de 9000 ans. Un livre portant sur les fouilles et l'histoire du lieu a d'ailleurs été publié, mis en vente dans les librairies avoisantes et remis aux propriétaires du Domaine.

La pointe du site, où se trouvent les ruines du manoir, appartient à la Ville et deviendra probablement, avance Nadya Couture, un parc d'interprétation où seront mis en valeur les artefacts récupérés. Parmi les autres initiatives lancées pour allier développement et conservation, le plan des rues avait été agencé avec les allées cavalières existantes et le caractère forestier du domaine a été respecté. En effet, alors que le site était jusqu'à récemment recouvert

d'une forêt, l'équipe a fait le choix de «déboiser uniquement les emplacements des bâtiments et l'espace pour la piscine. Tout le reste a été conservé.»

De plus, «le réseau électrique sera entièrement souterrain et tous les fils et services seront enfouis», précise Nadya Couture. Aux commandes de l'architecture, Nicolas Tremblay, de Quanta Architecture,



PHOTOS SOURCE DOMAINE LONGWOOD

a opté pour «des couleurs chaudes et foncées et des matériaux durables, qui nécessitent peu d'entretien», comme le bois et la brique.

Dernière phase

À l'heure actuelle, «nous en sommes à l'inauguration de la dernière phase du projet», précise Nadya Couture. Alors que

les deux premières phases de développement se sont concentrées sur du résidentiel unifamilial — 60 terrains aménagés — neuf bâtiments viendront désormais s'ajouter aux constructions préexistantes. Cette dernière phase comprendra deux volets avec 5 bâtiments de 12 condos chacun, ainsi que 21 maisons en rangée réparties en 4 bâtiments. Dès le début de l'année 2014, les premières maisons seront livrées aux nouveaux propriétaires, alors que les premiers condos seront prêts à être habités au printemps. Selon l'échéancier, le projet sera achevé dans 3 ans.

Pour séduire ses futurs propriétaires, le projet peut compter sur son emplacement entre fleuve et forêt qui donne «l'impression de ne pas être en ville», insiste Nadya Couture. En effet, alors que le projet s'érige sur une pointe surélevée s'avancant dans le fleuve, tous les logements bénéficieront d'une vue imprenable, que ce soit vers la ville ou vers le pont de Québec. Pour que les occupants puissent «profiter au maximum de la proximité du fleuve et de la lumière», les condos seront dotés d'une large fenestration. Et si les étages les plus hauts auront une ligne d'horizon optimale, les étages plus bas seront plongés dans la verdure.

Avec jardin

Côté clientèle, le projet s'adresse aussi bien à de jeunes professionnels qu'aux familles. Les maisons en rangée, aménagées sur trois étages, seront dotées d'un stationnement intérieur et d'un terrain de 5000 pieds carrés à l'arrière, pour plaire à une clientèle jeune et familiale, avec des prix échelonnés de 295 000 \$ à 500 000 \$. Les terrains seront gérés en copropriété, été comme hiver, autant pour l'entretien que pour le déneigement.

Les condos, dont la majorité sont des 4½, avec quelques propositions de 3½ et 5½, sont vendus avec un stationnement souterrain ainsi qu'une terrasse privée sur le toit pour certains logements. Avec une superficie oscillant entre 1300 et 1500 pieds carrés, ils seront proposés à des prix allant de 325 000 \$ à 550 000 \$, pour les plus spacieux.



Tous les logements bénéficieront d'une vue imprenable, que ce soit vers la ville ou vers le pont de Québec.



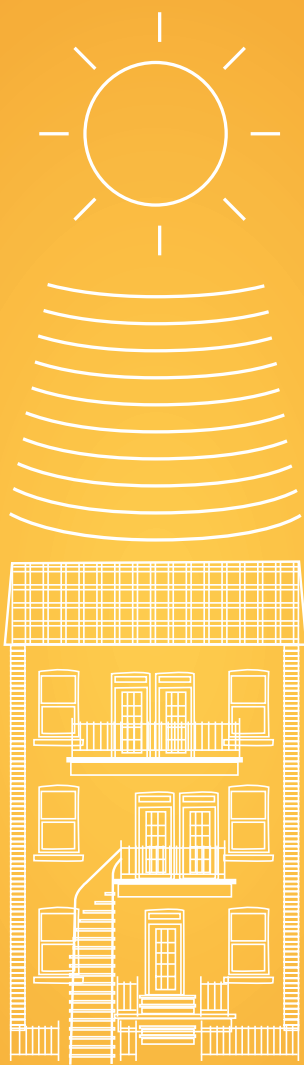
Le projet s'adresse à plusieurs clientèles, avec le choix de maisons en rangée ou de condos.

Côté services, le projet prévoit notamment une piscine extérieure privée, accessible aussi bien aux propriétaires d'un condo que d'une maison en rangée. Alors que le design intérieur a été confié à Lynn Di Gaetano, les logements seront vendus clé en main, tout en laissant aux propriétaires le soin de décider des détails de finition quant aux armoires, céramiques et planchers.

A deux minutes du pont de Québec et des services de Lé-

vis, le projet compte aussi sur la proximité de commerces, notamment le nouveau quartier commercial de Saint-Romuald aménagé de part et d'autre de l'autoroute Jean-Lesage, qui attire autant les entreprises que les magasins. Et, pour les plus sportifs, le Domaine Longwood bénéficiera également de la proximité de la piste cyclable de Lévis.

Collaboratrice
Le Devoir

LE MONDE EST PETIT  NOUS VOYONS GRAND

ENSEMBLE, REPENSONS LE MONDE

BRANCHONS NOS TECHNOLOGIES SUR L'AVENIR

CONCORDIA.CA
CENTRE D'ÉTUDES SUR LES
BÂTIMENTS À CONSOMMATION
ÉNERGÉTIQUE NULLE



UNIVERSITÉ
Concordia
UNIVERSITY

Domaine Longwood en bref

Troisième phase

Logements: 5 bâtiments de 12 condos chacun, de 1300 à 1500 pieds carrés, à un prix allant de 325 000 \$ à 550 000 \$. 21 maisons en rangée, réparties en 4 bâtiments, à un prix allant de 295 000 \$ à 500 000 \$
Terrains: en copropriété
Caractéristiques: Plancher de bois d'ingénierie Céramique à l'entrée, dans la

cuisine et la salle de bain Fenêtres d'aluminium avec verre à l'argon Air climatisé mural dans chaque logement Plafond de 9 pieds Patio arrière en fibre de verre Terrasse sur le toit pour certains logements Terrains d'environ 5000 pieds

carrés Finition extérieure en brique, avec déclins de bois d'ingénierie de qualité supérieure Stationnement intérieur inclus avec chaque maison en rangée Stationnement souterrain inclus dans les immeubles de condos Piscine

HABITATION

RÉSIDENCES RITZ-CARLTON

Être chez soi comme dans un hôtel grand luxe

Avoir un appartement dans le seul hôtel cinq étoiles diamant que compte le Québec, c'est possible. Après quatre années de travaux audacieux et une transformation complète de l'édifice, datant de 1912 et situé dans le Mille carré doré, le Ritz-Carlton offre, depuis le printemps, quarante-cinq résidences grand luxe. Plus de la moitié sont déjà vendues et les premiers acheteurs commencent à occuper les lieux.

HÉLÈNE ROULOT-GANZMANN

« C'est un concept qui existe depuis une dizaine d'années tout autour du monde, explique Andrew Torriani, président-directeur général du Ritz-Carlton Montréal. Il s'agit de condominiums luxueux rattachés à un hôtel de grande classe et bénéficiant de tous les services offerts dans un tel établissement. C'est aussi un retour à une certaine manière de vivre au début du XX^e siècle, lorsque les gens fortunés vivaient à l'hôtel. La grande différence, c'est qu'ils sont chez eux, ils ne font pas partie des clients de l'hôtel. Ils ont même une entrée indépendante. »

Si l'annonce du projet a rencontré l'opprobre, beaucoup pensant qu'il n'y aurait pas la clientèle nécessaire à Montréal pour un tel luxe, Andrew Torriani dit n'avoir jamais douté. Il avait en fait déjà dû affronter les mêmes remarques lorsqu'il avait décidé de relancer l'hôtel.

« Les gens me disaient que personne n'accepterait de payer 500 dollars la nuit à Montréal, s'amuse-t-il. Or, ce soir encore, nous sommes complets. Montréal est une grande ville de business. Si ça fonctionne à Chicago, Miami ou dans les grandes villes de l'Europe, pourquoi pas ici ? Les réactions que j'ai entendues démontrent encore une fois la propension de certains à toujours vouloir la

jouer petit et à se flageller. Il y a des gens riches à Montréal, des gens qui veulent se sentir chez eux tout en bénéficiant des services dignes d'un grand hôtel. La preuve, la plupart des propriétaires sont des Québécois. »

Clientèle ciblée

La cible ? Principalement les gens d'affaires et les people. Des gens qui voyagent beaucoup, qui ont des résidences dans plusieurs pays et qui utilisent celle-là comme pied-à-terre montréalais. Des gens qui veulent seulement avoir à se lever le matin pour aller prendre un avion et revenir quelques jours ou quelques semaines plus tard dans un appartement propre et chaleureux, comme s'ils l'avaient quitté la veille.

« Alors, c'est sûr que, si nous avions réfléchi à court terme, nous nous serions trompés, admet le p.-d.g. Nous avons affaire à une clientèle restreinte et exigeante et nous nous donnons encore deux ans environ pour remplir toutes les résidences. Notre avantage, c'est qu'il n'y a pas de produit identique sur le marché montréalais. »

L'architecture audacieuse du bâtiment n'a pas fait non plus que des adeptes au moment de son dévoilement. Il s'agissait en effet de construire un édifice moderne tout en verre autour de l'édifice d'origine, qui date de 1912.



SOURCE RITZ-CARLTON

Les appartements sont clé en main. Les acheteurs n'ont qu'à choisir leurs lustres, faire mettre un coup de peinture sur les murs s'ils veulent autre chose que du blanc et apporter leurs draps.

« Les premiers croquis qu'on nous a proposés restaient dans la même veine, mais ça donnait quelque chose de véritablement lourd, imposant, explique Andrew Torriani. Et puis, un architecte est arrivé avec ce concept moderne. Ça nous a tout de suite plu, car ça rehausse l'hôtel et ça fait ressortir le caractère de l'ancien bâtiment. C'est le même principe que pour la pyramide du Louvre. Parfois, pour respecter le travail des architectes qui nous ont précédés, il vaut mieux que l'ajout soit complètement autre. Dans notre cas, ça donne quelque chose de très léger qui

entoure l'hôtel en pierre. Avec ça, on entre de plain-pied dans le XXI^e siècle. »

Clé en main

Les appartements, quant à eux, sont clé en main. Les acheteurs n'ont qu'à choisir leurs lustres, faire mettre un coup de peinture sur les murs s'ils veulent autre chose que du blanc et apporter leurs draps, le personnel s'occupera de faire le lit.

« Certains les remodèlent à leur façon, font tomber un mur ici, en remettent un autre là, raconte Andrew Torriani. Mais, dans l'ensemble, les gens sont entrés avec leurs meubles et

n'ont eu qu'à appeler le room service pour prendre leur premier repas, avec vue magnifique sur la montagne, d'un côté, ou sur la partie de la ville qui s'étend vers le sud, le long du fleuve Saint-Laurent, de l'autre. »

Ainsi, vingt-trois appartements sont déjà vendus, dont le penthouse à 15 millions de dollars. Car tout ce luxe à un prix et, pour pouvoir revendiquer cette prestigieuse adresse, il faudra déboursier au moins 1,3 million pour obtenir le plus petit appartement, soit 1250 pieds carrés. Sans compter les frais de condo de 85 cents le

pied carré, soit 90000 dollars par an pour le penthouse.

A ce prix-là, les propriétaires bénéficient du service de l'hôtel Ritz-Carlton, avec accès au nouveau spa, au restaurant gastronomique, à la piscine sur le toit et à la terrasse.

« En fait, ils peuvent tout nous demander et ils l'obtiendront, conclut Andrew Torriani. Une discrète entrée de service donnant accès à la cuisine facilite d'ailleurs les allées et venues, afin de ne pas déranger les propriétaires. »

Collaboratrice
Le DevoirChalets contemporains.
Architecture nature.

Lac Supérieur, Tremblant.

SPAHAUS, c'est 24 chalets contemporains signés YH2 architecture. Ces espaces de vie créatifs et modulables, pouvant intégrer un spa/sauna, seront érigés aux abords du lac Supérieur, sur le magnifique site de Fraternité-sur-Lac à Tremblant.

D'inspiration scandinave, les chalets SPAHAUS sont offerts à partir de seulement 298 000 dollars. Comme propriétaire, vous aurez un accès privilégié au Club de la Pointe, une presque île exceptionnelle de détente et de loisirs.

Loukas Yiakovakis
ARCHITECTE YH2

« Le défi : offrir des chalets de qualité architecturale, accessibles et abordables »

DEVENEZ PROPRIÉTAIRE D'UN SPAHAUS
À PARTIR DE SEULEMENT 298 000 \$.

Visitez notre site et inscrivez-vous pour obtenir tous les détails.

SPAHAUS.CA



FRATERNITÉ-SUR-LAC

clubdelapointe.ca



HABITATION



PHOTOS SOURCE LE MARQUIS

La construction du Marquis voulait répondre à une demande en banlieue pour des appartements plus petits, avec des espaces communs et des vues sur la ville.

LE MARQUIS

La banlieue aura un air de centre-ville

Brossard accueille sa première tour de 12 étages

Apanage longtemps réservé aux métropoles, les immeubles à logements en copropriété gagnent en popularité au Canada, même en banlieue! À Brossard, d'ici quelques jours, l'édification du Marquis, une tour de 12 étages, l'une des premières du genre dans ce secteur, sera complétée.

ÉMILIE CORRIVEAU

D'après Statistique Canada, au cours des dernières années, les appartements en copropriété sont devenus particulièrement prisés des Canadiens. Alors que, en 1996, 80% des propriétaires privés possédaient une maison unifamiliale, en 2006, ils n'étaient plus que 74%. À en croire les prévisions de la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL), qui estime qu'en 2014 plus de 25 700 logements locatifs seront mis en chantier au Québec, la tendance n'est pas près d'être renversée.

Témoin de cet engouement grandissant pour la copropriété, le promoteur Gestion immobilière TRAMS Inc a décidé de concevoir à Brossard un projet d'habitation semblable à ceux qu'on trouve à Montréal dans les quartiers urbains à haute densité.

« Ça fait plus de trente ans qu'on est dans le domaine, indique Tony Khoury, directeur des ventes du projet Le Marquis pour Gestion immobilière TRAMS Inc. Auparavant, on construisait surtout des condos assez grands en banlieue. Aujourd'hui, il y a vraiment une demande pour des appartements plus petits, avec des espaces communs et des vues sur

la ville. Les gens ont une moins grosse famille, ils ont besoin de moins d'espace. Ils veulent aussi que le transport en commun soit accessible facilement, parce qu'ils veulent éviter le trafic pour se rendre en ville. Le marché a changé, alors on s'adapte et on offre des produits différents. »

Pas tout à fait en ville... mais presque

Édifié sur l'immense terrain où se trouvait le motel Washington à Brossard, le Marquis est une tour s'élevant

Quant aux prix des condos, ceux-ci se sont vendus moins cher que la moyenne des condos construits ces dernières années en ville

sur 12 étages et comprenant 152 condominiums. « Le terrain est vraiment gigantesque, note M. Khoury. Lorsqu'on l'a trouvé, on a tout de suite vu son potentiel. On a acheté le motel en ayant dès le départ l'intention de transformer le site pour y construire des tours de condos. »

Par sa hauteur, le Marquis est plus imposant que la plupart des immeubles à logements en copropriété

construits dans le secteur. Comme c'est le cas dans nombre de tours du centre-ville de Montréal, l'édifice comprend une terrasse sur le toit, avec une aire de restauration et de détente, ainsi qu'un centre de conditionnement physique. Aussi, si ce n'était de l'environnement dans lequel il se situe, on pourrait facilement croire qu'il appartient à l'un des multiples projets ayant vu le jour dans la métropole au cours des derniers mois.

« On voulait construire un immeuble comme ceux qu'on trouve en ville. Étant donné la situation géographique particulière, au pied du pont Champlain et à côté d'une station d'autobus, ça nous paraissait idéal. [...] Mais, contrairement à beaucoup d'édifices en ville, la vue est incroyable, parce qu'il n'y a pas de tour aussi élevée que la nôtre dans les environs, il n'y a que des maisons! On voit toute la ville de Montréal et le pont Champlain. De l'autre côté, on voit les monts des environs. C'est très beau », signale le directeur des ventes.

Histoire que les occupants du Marquis se sentent tout de même en banlieue et puissent profiter des rives du Saint-Laurent autrement qu'en les contemplant de leur fenêtre, les promoteurs ont prévu l'aménagement d'un petit parc au bord de l'eau. Celui-ci sera d'ici peu accessible à tous les habitants du projet domiciliaire.

Quant aux prix des condos,

malgré les commodités et aménagements prévus par le promoteur, ceux-ci se sont vendus moins cher que la moyenne des condos construits ces dernières années en ville. Sans stationnement, les plus petits 3 ½ se vendaient 140 000\$, alors que les plus vastes 4 ½ étaient disponibles à partir de 265 000\$.

Clientèle

Pas surprenant, donc, que la principale clientèle ayant acheté un condo du Marquis soit constituée de jeunes professionnels. « On a beaucoup de jeunes couples travaillant en ville qui ont acheté chez nous, confirme M. Khoury. Ils prennent l'autobus matin et soir et sont à la maison en quelques minutes seulement. »

Plusieurs retraités dont les enfants ont quitté la maison familiale ont également opté pour le Marquis. À cela s'ajoutent nombre d'investisseurs qui ont vu dans les condos de la tour d'habitation la possibilité de faire un intéressant profit.

Échéancier

La construction du Marquis ayant débuté à l'automne 2012, la tour est pratiquement terminée. Si tout se passe comme prévu, la livraison des condos du projet devrait se conclure dans les prochains jours.

Cinq condos sont toujours disponibles. « Ce sont les plus grands de l'immeuble », précise M. Khoury.

Collaboratrice
Le Devoir



Le Marquis s'élève sur l'immense terrain où se trouvait le motel Washington à Brossard.

Le Marquis en bref

Bâtiment: Construction de 12 étages
Logements: 152 condos
Localisation: 7620, boulevard Marie-Victorin, Brossard
 Situé sur la rive du fleuve Saint-Laurent
 Aux abords du pont Champlain
 Piste cyclable et voie piétonne aménagées sur la propriété
Promoteur: Gestion immobilière TRAMS Inc
Constructeur: Espace construction
Superficies: de 500 pi² à 977 pi²
Prix de vente des 5 condos disponibles: de 256 000\$ à 290 000\$, stationnements inclus

Frais de condo: 0,30 \$/pi²
Caractéristiques:
 Salles de bain avec douche et bain
 Electroménagers inclus (réfrigérateur, cuisinière, lave-vaisselle, laveuse et sécheuse)
 Espace de rangement dans le garage
 Terrasse sur le toit avec BBQ
 Espace vert et parc communs
 Centre d'exercice
 Stationnements
 Supports pour vélo intérieurs
 Surveillance par caméra
 92% des condos vendus
Informations:
www.tramsmgmt.com

MA MAISON – MES EXPERTS

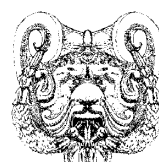
RÉNOVATION – AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR

L'ATELIER
DES COMPAGNONS

MEUBLES SUR MESURE, MEUBLES INTÉGRÉS ET CUISINES
FABRIQUÉS AU QUÉBEC



www.atelierdescompagnons.ca
 1265 Van Horne, Outremont, Québec H2V 1K5
 514-277-5772 • adc@compagnons.qc.ca



ATELIER AUGUSTE
514.789.0840

- Aménagement résidentiel ■
- Aménagement commercial ■
- Cuisine et salle de bain personnalisées ■
- Design industriel ■
- Meuble sur mesure ■
- Projet clé en main ■
- Gestion de chantier ■

www.atelierauguste.ca | info@atelierauguste.ca

Pour annoncer dans ce regroupement, communiquez avec Catherine Pelletier
au 514.985.3502 ou cpelletier@ledevoir.com

LOFT ANGUS

60 SUPERBES CONDOS
AU DESIGN UNIQUE

EN CONSTRUCTION
MAINTENANT

Venez visiter
notre bureau des ventes
et notre condo témoin
3550 Rachel Est Montréal,
Québec, H1X 3H8
514-949-4043
loftangus.com



HABITATION

U31

Une approche écoresponsable et écoénergétique

Le Centre Raymond-Préfontaine sera reconstruit à l'identique

Dans le cours d'un projet de réhabilitation d'un immeuble historique, on rencontre souvent des surprises. Et celle qui attendait le Groupe Rachel-Julien était de taille: le projet de condos U31 a en son cœur le Centre Raymond-Préfontaine, dont la propre histoire est aussi mouvementée que celle de sa restauration.

MARIE-HÉLÈNE ALARIE

On connaît le Groupe Rachel-Julien pour ses réalisations soignées: le Quartier 54, tout à côté de la station de métro Rosemont, et les Bassins du Havre, qui longent le canal de Lachine. Aujourd'hui, on le retrouve pour le projet U31, voisin des ateliers Angus.

Situé dans l'arrondissement Rosemont-La-Petite-Patrie, le projet U31 opte pour une approche écoresponsable et écoénergétique et fait la part belle aux familles qui choisissent de vivre en milieu urbain. C'est un projet qui favorise la vie communautaire, avec ses trois phases comptant 270 logements répartis entre des édifices de six et huit étages qui viennent ceinturer le Centre Raymond-Préfontaine, un bâtiment patrimonial érigé en 1886: on avait à l'époque choisi ce site, loin de la ville, pour accueillir les varioleux dans ce qui était le premier hôpital communautaire de Montréal.

Premier projet

C'est en 2010 que la Ville de Montréal lance un appel de propositions pour l'exploitation des terrains entourant l'immeuble patrimonial et, parmi les six projets reçus, c'est celui du Groupe Rachel-Julien qui a été retenu. Avec l'aide des firmes d'architecture Cardinal Hardy et

Menkès Shooner Dagenais Letourneux, tout avait alors été mis en place pour réhabiliter l'immeuble, afin qu'il devienne, au rez-de-chaussée, un centre de conditionnement physique et, sur les étages, des condos. Il allait de soi que la valeur historique se devait d'être préservée.

C'était en 2010, et aujourd'hui la donne a bien changé: l'immeuble a dû être démolie le 12 février dernier. Le groupe Rachel-Julien devra le reconstruire à l'identique.

Pour la petite histoire

On connaît la bâtisse sous le nom de Centre Raymond-Préfontaine; toutefois, l'immeuble a eu plusieurs vocations depuis 1886, époque où il portait le nom d'Hôpital civique. Avec la fin des épidémies, l'immeuble subit sa première transformation et devient un hôpital militaire. Puis, en 1956, il change de vocation et devient le Centre de réhabilitation Meurlong, qui vient en aide aux sans-abri. C'est en 1980 que le centre adoptera le nom de Raymond Préfontaine.

En 2001, l'ancien maire Pierre Bourque autorise des squatteurs à occuper l'édifice. Pourtant, au bout de quelques semaines, et tout juste avant les élections municipales, la police expulse les locataires, évoquant des raisons de sécurité. Même si, en 2003, une

évaluation patrimoniale commandée par la Ville concluait à la valeur historique de la bâtisse, celle-ci est cependant laissée à l'abandon.

Dès l'acquisition de l'immeuble, le Groupe Rachel-Julien s'empresse d'effectuer des travaux de décontamination, avec l'enlèvement de l'amiante. C'est à la suite de ces travaux que les ingénieurs découvrent une structure instable et même dangereuse. En accord avec la Ville de Montréal, on a donc dû procéder à la démolition.

Repartir à neuf

Aujourd'hui, l'équipe du Groupe Rachel-Julien s'est retournée les manches et entreprendra sous peu la reconstruction du Centre Préfontaine. Reconstruire presque à l'identique un immeuble comme celui-là n'est pas simple: «On va tout refaire et, comme prévu à l'origine, l'arrière de la bâtisse sera de facture plus moderne. À son socle, la façade qui donne sur Rachel portera des détails plus modernes. Les grandeurs des fenêtres seront elles aussi un peu différentes, mais porteront la même trame que celles d'origine», souligne Denis Robitaille, président du Groupe Rachel-Julien.

Les ventes vont bon train pour le projet U31, avec plus de 60% des condos vendus, même si au départ, toutefois, certaines facettes du projet plaisaient moins aux futurs acheteurs.

La réponse du Groupe Ra-

chel-Julien ne s'est pas fait attendre et on n'a pas hésité à remodeler les plans. «Ce qui fonctionnait moins bien, c'est que l'étage des penthouses, le sixième, n'était pas desservi par un ascenseur. Il fallait s'arrêter au cinquième et prendre un escalier pour monter à l'étage», raconte M. Robitaille.

Si les plans avaient été conçus de cette manière, c'était pour permettre l'aménagement d'appartements qui occuperaient tout l'espace, de l'avant jusqu'à l'arrière de l'immeuble, avec une terrasse au sixième. «Le marché ne le prenait pas. Les gens ne voulaient pas monter les escaliers, et la grandeur de ces condos, associée à leur prix, ne convenait pas», ajoute Denis Robitaille.

On a donc repensé l'ascenseur, qui monte aujourd'hui jusqu'au sixième, et tous les logements sont maintenant desservis par un couloir central.

La phase II du projet, qui comporte 90 logements, devrait être lancée au printemps. Pour l'instant, on en est encore à travailler sur la Phase I, dont les premières livraisons sont prévues l'été prochain.

«On est très content du projet, et le fait d'avoir changé les plans aura été une sage décision, ça fait un changement très positif au projet et la réponse est là», conclut Denis Robitaille.

Collaboratrice
Le Devoir



SOURCE GROUPE RACHEL-JULIEN

Le projet U31 favorise la vie communautaire

U31 en bref

Logements: 270, y compris des studios, des logements d'une à trois chambres à coucher et des maisonnettes avec terrasse au sixième étage
Superficie des espaces: de 500 à 1400 pieds carrés
Nombre d'étages: 6 et 8
Prix des logements: studio à partir de 164900\$, les logements d'une chambre à partir de 199000\$, de deux chambres à partir de 290000\$ et les maisonnettes à partir de 368000\$ (toutes taxes incluses)
Caractéristiques: Orientation vers le jardin ou vers le mont Royal
 Balcon, mezzanine ou ter-

rasse privée
 Fenestration sur deux côtés
 Cuisine avec armoires en bois et comptoirs de quartz
 Accès souterrain à une salle d'entraînement de 2250 pi² avec cardio et musculation, sauna, yoga, Jacuzzi et douches nordiques
 Stationnement souterrain
 Près de la station de métro Préfontaine
 Voisin des ateliers Angus et de tous les commerces
Livraison: 2014
Informations:
 Bureau des ventes: 3100, rue Rachel Est, Montréal (514) 270-3100
<http://www.u31.ca>

LOFTS
CONDOS
DORVAL

À PARTIR DE

160 300\$

TAXES INCLUSES

ESPACE
MV3

BUREAU DES VENTES
 479, AV. MOUSSEAU-VERMETTE
 L M M J V 15H-20H
 S D 13H-17H

ESPACEMV3.COM
 514.605.2032



ESPACE GYM ET SPA

IPSOFACTO
investissement immobilierFONDS
immobilier de solidarité FTQESPACE
MV1

UNITÉS DISPONIBLES

HABITATION

LEED® CANADA POUR HABITATIONS

Une maison unifamiliale certifiée coûte en moyenne environ 2 % de plus qu'une maison Novoclimat

« Le condo certifié LEED va se vendre plus vite que celui qui ne l'est pas »

La certification LEED® Canada pour habitations est entrée en vigueur en 2009. Qu'en est-il quatre ans plus tard? A-t-elle fait des adeptes autant chez les acheteurs que chez les constructeurs? Est-elle aussi difficile à obtenir qu'on le pense? Et à quel coût?

PIERRE VALLÉE

« La pénétration de la certification LEED pour habitations est d'environ 1 % du marché, explique Emmanuel Cosgrove, directeur général d'Écohabitation, un organisme à but non lucratif qui fait la promotion de l'habitation écologique au Québec. C'est dire que, lorsqu'il y a 30 000 mises en chantier dans une année, on compte environ 300 habitations qui sont certifiées LEED. »

D'ailleurs, le site Internet d'Écohabitation fait état d'environ 1300 logements au Québec qui ont obtenu ou sont en voie d'obtenir une certification LEED. « Un chiffre qui sera rapidement dépassé, puisque le nouveau projet Faubourg Cousineau, à Longueuil, comprend à lui seul 1000 logements qui auront la certification LEED. »

De plus, la certification LEED® Canada pour habitations est plus populaire au Québec qu'ailleurs au Canada. Deux raisons, selon Emmanuel Cosgrove, expliquent l'intérêt plus marqué des Québécois: « D'une part, les consommateurs québécois sont très friands de tout ce qui est vert. D'autre part, et c'est peut-être ce qui compte le plus, les constructeurs québécois se sont non seulement davantage familiarisés avec des normes de construction plus élevées, puisqu'il existe au Québec la norme en efficacité énergétique Novoclimat, mais ils sont aussi plus habitués, toujours grâce à Novoclimat, à ce que la résidence soit inspectée par une tierce partie. »

Une accréditation difficile à obtenir?

La certification LEED® Canada pour habitations repose sur un système de points élaboré autour de huit éléments: innovation et processus de conception, emplacement et liaison, aménagement écologique des sites, gestion efficace de l'eau, énergie et atmosphère, matériaux et res-



JACQUES GRENIER LE DEVOIR

Pour le moment, il y a très peu d'autoconstructeurs qui se lancent dans l'obtention d'une certification LEED.

sources, qualité de l'environnement intérieur, sensibilisation et formation. Le total des points possible est de 136. L'obtention de 90 à 136 points donne la certification platine, de 75 à 89, la certification or, et de 60 à 74, la certification argent.

Est-ce si difficile à obtenir? « Pour être admissible à la certification LEED, il faut satisfaire à six conditions préalables. Mais, une fois remplies ces conditions préalables, l'effort pour obtenir une certification argent est moins grand qu'on ne le pense, puisque beaucoup de points sont accumulés avec les conditions préalables. Et c'est d'autant plus facile si le constructeur a déjà travaillé avec la norme Novoclimat, car la marche à monter pour passer de Novoclimat à LEED n'est pas tellement haute. »

Offre et avantages

Pour le moment, il y a très peu d'autoconstructeurs qui se lancent dans l'obtention d'une certification LEED. Par contre, il existe une clientèle

d'acheteurs qui exigent maintenant cette accréditation et se tournent alors vers des constructeurs capables de construire selon cette norme. « Mais la majorité de l'offre pour des résidences accréditées LEED provient présentement des constructeurs eux-mêmes. Ils y voient là une manière de se démarquer de leurs concurrents et une façon de démontrer leur efficacité en matière écologique. »

De plus, la certification LEED® Canada pour habitations permet aux constructeurs d'écouler plus rapidement leurs logements. « Si vous avez deux condos identiques situés dans le même quartier, le condo certifié LEED va se vendre plus vite que celui qui ne l'est pas. C'est un atout majeur pour un constructeur, car ce qui lui coûte cher, ce sont les logements qui ne trouvent pas preneur. La certification LEED devient alors un outil de marketing pour le constructeur s'il sait bien s'en servir et la faire valoir. »

Les avantages pour l'acheteur sont nombreux,

dont, entre autres, une résidence plus confortable et moins chère à chauffer et à climatiser. « C'est aussi un gage de qualité, puisque l'acheteur sait que la résidence a été inspectée par une tierce partie. »

Autre avantage pour l'acheteur: un prix de revente plus élevé. « Dans certains marchés, comme présentement à Seattle, le prix de revente est supérieur de 10 % à celui d'une résidence traditionnelle. »

Les municipalités en tirent aussi un avantage, parce qu'une résidence certifiée LEED consomme moins d'eau et rejette moins d'eaux usées ou pluviales dans les égouts municipaux. « C'est la raison pour laquelle de plus en plus de municipalités au Québec offrent des incitatifs fiscaux pour attirer chez elles des résidences certifiées LEED. »

Un coût trop élevé?

On estime qu'une maison unifamiliale certifiée LEED coûte en moyenne environ 2 % de plus qu'une maison unifamiliale Novoclimat. « Par exemple, une maison Novoclimat de 300 000 \$ coûterait donc 306 000 \$ si elle était construite selon la certification LEED. Ce n'est pas une somme exorbitante et je ne pense pas que cela pourrait faire changer d'idée un acheteur. »

Malgré cela, présentement au Québec, ce sont les constructeurs qui assument entièrement le surcoût engendré par la certification LEED. « Les constructeurs hésitent à passer le surcoût au client et préfèrent l'absorber. Pour le moment, ils se contentent de l'avantage de marketing et de la vitesse de vente que leur procure la certification LEED. »

Un net avantage pour le consommateur, certes, mais est-ce un avantage qui favorise une plus grande adhésion à la certification LEED? « Je pense que non. Je crois que les constructeurs devraient refiler le surcoût à l'acheteur. Ce dernier peut facilement et rapidement absorber ce surcoût, grâce au coût inférieur du chauffage. Par contre, si les constructeurs n'avaient pas à absorber ce surcoût, plusieurs d'entre eux seraient davantage portés à construire selon la certification LEED. »

Collaborateur
Le Devoir

QUAND IL SERA TEMPS DE LA CHANGER, IL SERA ASSEZ GRAND POUR LE FAIRE.

Les ampoules à DEL homologuées ENERGY STAR®:

- une durée de vie 25 fois plus longue que celle des ampoules à incandescence;
- une économie d'énergie de 80 % par rapport à ces mêmes ampoules.

Jamais économiser l'énergie n'aura été aussi avantageux.

AMPOULE À DEL
7 \$ de rabais à la caisse par ampoule chez les détaillants participants.

Offre valide du 11 octobre au 24 novembre 2013.

ENERGY STAR
HAUTE EFFICACITÉ
HIGH EFFICIENCY

hydroquebec.com/del

Hydro Québec