



SOURCE VILLE DE MONTRÉAL

Retour à la case maison

Un investissement? Un placement sûr? Un refuge en ces temps troubles? Ou tout simplement un toit? En cette période d'inflation immobilière, on en arrivait à ne plus savoir si une maison n'était pas autre chose qu'un lieu d'habitation, n'importe quoi en fait (pourvu que ce «quoi» ait une connotation financière).

NORMAND THÉRIAULT

Les banques ont trouvé les solutions les plus ingénieuses: «Achetez-vous donc ce qui vous tente vraiment, disaient-elles, et pour vous accommoder, nous vous offrons le prêt sans remboursement de capital ou l'hypothèque à long terme.» Et cela avait pour résultat de n'être en aucune façon, pour l'une ou l'autre de ces formules, un cadeau fait au futur emprunteur. Dans un premier cas, l'acheteur devenait presque un locataire éternel, la banque étant le propriétaire pour toujours de la résidence en échange d'un «loyer» équivalant aux intérêts du prêt. Et dans l'autre, c'était par «miettes» que s'opérait le remboursement de la dette (regardez un relevé bancaire et constatez alors quelle partie du capital vous remboursez les premières années sur une hypothèque de 60 ans!).

Escalade

Il faut dire que, devant la montée des prix dans le secteur résidentiel, il fallait devenir

inventif pour permettre l'accès à la propriété. La Société canadienne d'hypothèques et de logement, la SCHL, avait beau réévaluer à la hausse la part des revenus que l'on pouvait consacrer à l'acquisition et l'entretien d'une résidence, même là, le nouvel acheteur ne pouvait plus suivre.

En fait, en 10 ans, l'escalade dans ce secteur semblait de nature plus inflationniste que découlant d'une tendance qui aurait été le reflet de la valeur réelle des propriétés. Aux États-Unis, la progression des prix durant cette période a donc été de 150% et dans certaines zones européennes, de 300%!

Et pour une rare fois économique, le Québec n'était pas à la traîne. Ou si peu. Ainsi, rendant compte de l'activité en ce premier semestre de l'année en cours, la Société d'habitation du Québec informait que la valeur moyenne des transactions avait atteint un sommet historique sur le territoire québécois, soit 194 216 \$ par passage chez le notaire. Si le Québec n'est pas encore la Colombie-Britannique,

ou l'Alberta, ou l'Ontario, en pourcentage, une telle augmentation reflète bien ici ce qui se passe ailleurs.

Selon ses besoins

Mais voilà, les économistes informent que cette poussée à la hausse serait maintenant chose du passé. Même que l'on devrait assister bientôt à une «correction» dont il serait encore difficile d'évaluer la sévérité.

Une maison, c'est quoi alors? Un pied-à-terre urbain? Un espace familial?

Le marché boursier ayant pris de la vigueur, atteignant des sommets là aussi historiques, et les prix de l'essence étant à la baisse, on reviendrait donc au bon vieux temps, à ces jours où on achetait une maison pour l'habiter et où on définissait ses besoins d'espace en fonction des besoins réels d'utilisation. Et fini donc l'argumentaire vendeur qui voulait que trop grand soit correct, l'achat d'une maison étant à l'époque plus un placement financier qu'une aventure immobilière.

Une maison, c'est quoi alors? Un pied-à-terre urbain? Un espace familial? Un rêve défini par quatre murs? Ou un simple refuge qui isole de ce monde en transformation accélérée?

À vous de le savoir, si vous êtes toujours en quête d'un premier logement. Ou d'un deuxième si la campagne vous intéresse,

ou d'un troisième si vous prévoyez un retour en ville, la famille étant élevée et le surplus de chambres commençant à peser lourd sur le compte de taxes.

Options multiples

Dans tous les cas, l'offre est toujours abondante. Pour le secteur de la résidence partagée, le condominium urbain, s'il y a un ralentissement en nombre de nouvelles unités offertes, on est cependant loin de l'inactivité. Des tours s'érigent toujours à Montréal et, en périphérie comme au centre-ville, les promoteurs proposent de plus en plus de ces espaces pensés pour satisfaire les besoins des futurs retraités.

Là où il y a un changement, ce serait dans la nature des prix demandés ou payés. Il y aurait stabilisation. Et ce pour des années à venir. S'il y a une correction, sauf dans les cas de «folie» grave, elle serait mineure, d'une dizaine de points de pourcentage, une valeur qui se récupère, l'inflation normale aidant, en quelques années.

Bref, la maison serait devenue à nouveau une maison. Et c'est d'ailleurs ce que l'on peut attendre de cet objet de première nécessité: un peu de stabilité. D'autant plus que, dans son ensemble, le Québec demeure toujours un pays de locataires. Ne doit-on pas garder les rêves accessibles?

Le Devoir



LOFTS GILLETTE

Une ancienne usine de fabrication de rasoirs est convertie en unités d'habitation

Page 4



MAISONS DE PAILLE

Ballots de paille et maisons saines: un mariage de plus en plus populaire

Page 7

BIENTÔT L'HIVER

Des guides pour améliorer l'efficacité énergétique

Page 2

EUROPA

La renaissance d'un bâtiment historique montréalais

Page 6

SQUARE BEAUMONT

Des maisons urbaines à 15 minutes du centre-ville

Page 9

QUAI DES ÉCLUSIERS
sur le Canal

PHASE IV
en construction

BUREAU DES VENTES
4300, rue Saint-Ambroise
Lun.-Jeu.: 11 h-20 h Ven.: 11 h-19 h
Sam.-dim.: 10 h-17 h

937-2100

Dernière chance Phase IV occupation été 2007

la nouvelle vague

le projet le plus grandiose des berges du canal

À deux pas du marché Atwater

450 Condos-Lofts
Directement sur les berges

Construction de qualité supérieure en béton, plafond de 10 pieds de hauteur, grande fenestration, stationnement intérieur.

Marina, quai flottant, canot, kayak, patin à roues alignées, patin à glace, ski de fond, piscine, sauna, vélo, gym et plus.

Une réalisation Quai des Éclusiers Inc.
www.lequai.ca

HABITATION

Préparation hivernale

Au temps des «chassis doubles»

Des guides pour améliorer l'efficacité énergétique

Selon les pessimistes, l'hiver est déjà à nos portes. Les optimistes rétorqueront qu'il reste plusieurs belles journées d'automne dont on peut encore profiter. Et les sages conseilleront de profiter de ces journées pour préparer son domicile à affronter les rigueurs de la saison froide.

PIERRE VALLÉE

La préparation hivernale d'un domicile varie selon que l'on est locataire ou propriétaire et selon le type de générateur de chaleur: à l'électricité, au gaz naturel ou au mazout. La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a publié un guide d'entretien du domicile dans lequel se trouve un calendrier d'entretien. On y trouvera une liste des tâches d'entretien pour chacune des saisons et ce calendrier agit comme un pense-bête. On peut le consulter dans le site Internet de la SCHL.

Dans le cas d'un locataire dont le logement est chauffé à l'électricité, la préparation hivernale est plutôt simple. Il suffit de passer l'aspirateur sur les plinthes électriques avant de mettre le chauffage en marche. De plus, il faut s'assurer que les portes et les fenêtres sont étanches et remplacer le calfeutra-

ge et les coupe-froid au besoin. Ce dernier conseil s'applique évidemment à tous les domiciles.

Selon Flavie Côté, porte-parole d'Hydro-Québec, on aurait tort de négliger cette tâche, pourtant si simple. «Les gens ne se rendent pas compte que l'on peut perdre jusqu'à 30 % de la chaleur par les fenêtres et les portes si elles ne sont pas étanches. Lorsque l'on sait que le chauffage représente 54 % de la facture d'électricité, bien calfeutrer représente une économie appréciable.»

Chauffer à l'électricité

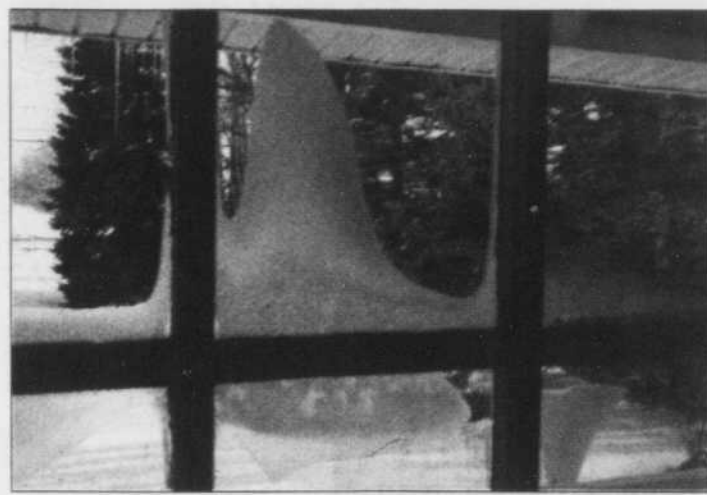
Si le chauffage à l'électricité ne requiert guère d'entretien, certains gestes peuvent permettre d'en augmenter l'efficacité. En tout premier, celui d'évaluer l'efficacité énergétique du domicile. Hydro-Québec met à la disposition de ses clients deux outils pour ce faire.

Le premier se nomme *Mieux consommer* et s'adresse tant aux lo-

cataires qu'aux propriétaires. Il s'agit de répondre à un questionnaire qui servira à établir le diagnostic de la résidence en matière d'efficacité énergétique. Ensuite, Hydro-Québec fera part de ses idées quant aux mesures à prendre. «C'est un service gratuit. On peut répondre au questionnaire par la poste, au téléphone ou dans Internet.»

Le deuxième s'adresse aux propriétaires de maisons individuelles, jumelées ou en rangée, chauffées à l'électricité, qui envisagent des rénovations. Il s'agit du programme Subvention EnerGuide pour les maisons, un programme mené de concert avec l'Agence d'efficacité énergétique du Québec.

Dans un premier temps, un conseiller en efficacité énergétique viendra visiter la maison et en évaluer le rendement énergétique. Il lui attribuera ensuite une cote de rendement EnerGuide et émettra ses recommandations sur les travaux à faire. Des frais de 150 \$ s'appliquent. Une fois les travaux accomplis, une seconde visite servira à établir une nouvelle cote. Hydro-Québec versera alors une subvention qui est modulée selon le degré d'amélioration de la cote. Par exemple, si l'on passe d'une cote de



JACQUES GRENIER LE DEVOIR

On peut perdre jusqu'à 30 % de la chaleur par les fenêtres et les portes si elles ne sont pas étanches.

60 à 70, donc un gain de 10 points, la subvention accordée sera de 1300 \$.

Autre mesure à prendre: remplacer ses vieux thermostats mécaniques par des thermostats électroniques. «Non seulement économisent-ils environ 10 % sur les frais de chauffage, mais c'est aussi plus confortable.» En effet, le thermostat élec-

tronique, grâce à une sonde, mesure constamment la chaleur ambiante, ajuste le fonctionnement des plinthes et ainsi évite les variations de température. Hydro-Québec offre une remise postale à l'achat de thermostats électroniques admissibles à son programme.

Flavie Côté en profite aussi pour suggérer qu'il est peut-être temps de passer de l'ampoule incandescente à l'ampoule fluocompacte. «Les ampoules fluocompactes consomment 75 % moins d'énergie et durent 10 fois plus longtemps.»

Chauffer au gaz

Le chauffage au gaz naturel requiert un entretien saisonnier. «Il faut d'abord tester le système de chauffage», explique Frédérique Krikorian de Gaz Métro. Dans le cas d'un système à air chaud, il faut vérifier le filtre à air, le remplacer s'il le faut et le nettoyer au moins une fois par mois. Ensuite, il faut s'assurer que les conduites d'aération ainsi que les grilles sont bien dégagées. Dans le cas d'un système à l'eau chaude, il faut vérifier l'état de la chaudière et purger l'air des radiateurs.

De plus, il suggère qu'un entretien par un technicien spécialisé soit effectué tous les deux ans. «Il va vérifier s'il y a des signes visibles d'usure et ajuster le brûleur de façon à obtenir une flamme entièrement bleue, signe que la combustion du gaz est efficace.»

Gaz Métro a mis en place des programmes et des forfaits à l'intention des propriétaires qui veulent

remplacer un système de chauffage au gaz devenu désuet par un système de chauffage au gaz à haut rendement énergétique. «Un système de chauffage vieux de 20 ans n'a qu'une efficacité de 70 %. Avec un générateur à haut rendement, ce chiffre grimpe à 95 %.» Dans le cas d'un système à air chaud, Gaz Métro offre un forfait de 450 \$ et dans le cas d'un système à eau chaude, le forfait est de 700 \$.

Un deuxième programme vise les propriétaires qui veulent se convertir au gaz naturel. Deux forfaits sont en vigueur: l'un pouvant totaliser 950 \$ dans le cas d'un système à air chaud, et l'autre, 1200 \$ pour un système à l'eau chaude. Le branchement au réseau gazier est gratuit. De plus, d'ici le 16 novembre, Gaz Métro offre en plus un rabais vert de 1000 \$. «Grâce au rabais et à l'économie d'énergie, on estime que le retour sur l'investissement se fait en cinq ans.»

Chauffer au mazout

Selon Daniel Matte des Huiles Bellechasse, il faut entretenir sa fournaise à l'huile chaque année. «Il faut en premier la nettoyer et la gratter, et ensuite changer le gicleur chaque année puisque celui-ci a tendance à s'obstruer.» Il recommande aussi de changer le filtre à l'huile tous les deux ans. Cet entretien peut être assuré par le fournisseur de mazout.

Quant au remplacement d'une vieille fournaise, Daniel Matte ne croit pas qu'il faille s'y précipiter, à moins, bien sûr, d'un bris évident. «Certaines de ces fournaises ont une durée de vie de plus de 50 ans, la moyenne étant autour de 40 ans. Avant de changer la fournaise, il vaut mieux changer les brûleurs. De nouveaux brûleurs rajoutent de 10 à 20 % d'efficacité à la fournaise.»

Le prix du mazout aujourd'hui s'établit à 62,9 ¢ le litre. Est-il préférable pour le consommateur d'y aller avec le prix du marché ou de signer une entente de livraison à prix fixe? «Je n'ai pas de boule de cristal, mais depuis neuf ans que nous offrons le prix fixe, cela a été rentable pour le consommateur seulement pendant deux ans. Je crois qu'il est encore préférable de choisir le prix qui fluctue selon le marché.»

Collaborateur du Devoir



Ne cherchez plus.

Avec une maison Novoclimat^{MC}, vous ne faites pas d'erreurs.

Économisez 25% sur vos coûts de chauffage.

Novoclimat offre de nombreux avantages:

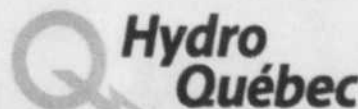
- Isolation supérieure.
- Planchers chauds et confortables.
- Absence de courants d'air désagréables.
- Air intérieur plus sain.
- Portes et fenêtres plus étanches et plus efficaces.
- Certificat de conformité aux exigences Novoclimat.



Renseignez-vous sur Novoclimat en communiquant avec l'Agence de l'efficacité énergétique du Québec au (418) 627-6379 pour la région de Québec ou au 1 877 727-6655 ou visitez le www.aee.gouv.qc.ca.

Hydro-Québec offre une aide financière aux acheteurs de maisons neuves Novoclimat certifiées par l'Agence de l'efficacité énergétique du Québec.

2 000 \$	MAISON ERIGÉE SUR SITE
1 500 \$	MAISON USINÉE



Square Beaumont

Ville Mont-Royal

MAISONS DE VILLE

438 900 \$ T.T.I.

Modèles à visiter

80% VENDU

Bureau des ventes
Square Beaumont

Acadie

1203, avenue Beaumont
Ville Mont-Royal

514 733-7026

www.lescourslafontaine.com

terrasses > à partir de 215 \$ le pied carré > occupation immédiate > 300 ans de cachet > et quelle belle vue !

EUROPA
372 St-Paul OuestUN SITE UNIQUE... www.projeteuropa.com > visites libres tous les jours de 12 h à 16 h > 514 844 0927

HABITATION

Le Central

Du nouveau dans l'Est

«On a mis l'accent sur le confort»



SOURCE IMMEUBLES DECOREF

Angle René-Lévesque et Saint-Timothée, le nouveau complexe de condominiums est en plein cœur de l'action, à la croisée des chemins entre le Vieux-Montréal, le Quartier des affaires, la Place des Arts et le Village gai.

En plein centre-ville de Montréal, le Central offre un espace de vie à la fois urbain et douillet. «Nous avons voulu créer une oasis de paix au cœur de la ville», explique le promoteur du projet, Luca Cefis, des Immeubles Decoref.

JUDITH LUSSIER

Rappel du Vieux-Montréal

Pour assurer la tranquillité, toute la charpente du double immeuble qui deviendra le Central a été construite en béton armé et son insonorisation a été renforcée, ce qui n'enlève rien au cachet de l'ensemble. «On a mis l'accent sur le confort», explique M. Cefis.

Pour assurer ce compromis entre le calme et la ville, les Immeubles Decoref ont fait appel à des artisans reconnus. En effet, l'architecte Michelangelo Panzini est connu entre autres pour la conception du Quai des écluseurs, et le designer Jean-Pierre Viau a été maintes fois primé pour son design de bars et de restaurants. Les deux concepteurs ont tout mis en œuvre pour donner au projet un côté à la fois urbain et chaleureux.

Les pierres grises traditionnelles, qui rappellent les constructions du Vieux-Montréal, et la grande fenestration font pénétrer la chaleur dans le bâtiment. Les planchers sont faits de vrai bois brésilien. «Les planchers sont flottants mais de haute qualité, ce qui donne un aspect chaleureux à chaque appartement», explique M. Cefis. De plus, les plafonds sont d'une hauteur de 9 pi. On respire donc sans se perdre dans l'espace!

Les cuisines suivent le courant urbain tout en intégrant un style italien très moderne qui marie le métal, le bois et le verre. Un îlot central est aménagé pour offrir plus de commodité. La pièce peut accueillir une

cuisinière soit électrique, soit au gaz. D'ailleurs, les sorties de gaz sont également en place pour installer un foyer. On retrouve le design boisé dans les salles de bain. Ici, il est agencé au verre et à une céramique haut de gamme. Le tout dans un espace ouvert de type loft.

Double tour

La tour n'est pas très grande. Une partie de celle-ci compte huit étages et l'autre, quatre.

La première phase comprend seulement 61 unités, ce qui la distingue des complexes massifs du centre-ville. Cette tempérance dans les dimensions, jumelée à un design urbain, ont jusqu'à maintenant attiré surtout des célibataires et des couples sans enfants. «La clientèle est assez homogène. Les copropriétaires sont en général de jeunes professionnels assez dynamiques», explique M. Cefis.

«La piscine sur le toit offre une

Le projet se veut la fois urbain et chaleureux

vue spectaculaire», décrit le promoteur. En effet, la terrasse commune offre une vue imprenable sur le fleuve Saint-Laurent. De plus, chaque appartement comprend une terrasse, un balcon ou une loggia afin que chacun des propriétaires ait sa place privée au soleil.

Au cœur de l'action

Angle René-Lévesque et Saint-Timothée, le nouveau complexe de condominiums est en plein cœur de l'action, à la croisée des chemins entre le Vieux-Montréal, le Quartier des affaires, la Place des Arts et le Village gai. En outre, l'immeuble est situé à deux pas de la tour de Radio-Canada, de l'UQAM, de la Grande Bibliothèque et du pont Jacques-Car-

tier. Si près du but, on est tenté de marcher pour se rendre au boulot. Ceux qui tiennent toutefois à leur automobile pourront la garer au sous-sol et s'exercer au centre sportif situé dans l'immeuble, histoire de compenser pour la marche!

Déjà, 60 % des unités de la première phase sont vendues et 30 appartements sont occupés. Satisfaits des ventes du premier projet, les promoteurs mijotent une deuxième phase dont la vente est prévue dès février 2007. Les appartements restants varient entre 650 et 1550 pi² et les prix oscillent autour de 175 000 \$ pour un condo d'une chambre, et 550 000 \$ pour un penthouse. Certains acheteurs se sont procuré deux unités pour former un appartement plus grand.

FICHE TECHNIQUE

- Condos de 650 à 1550 pi²
- Plafonds de 9 pi
- Planchers de bois franc
- Air climatisé
- Cuisinière au gaz ou électrique
- Foyer dans certains appartements
- Charpente en béton armé
- Stationnement intérieur
- Piscine et terrasses
- Centre sportif
- Concierge sur les lieux
- Entrée privée au rez-de-chaussée
- Prix variant entre 175 000 \$ et 550 000 \$
- Phase 2 en vente bientôt
- Information: ☎ 514 844-3944 ou www.lecentralurbain.ca

Collaboratrice du Devoir



SOURCE IMMEUBLES DECOREF

Luca Cefis, promoteur du projet: «Les planchers sont flottants mais de haute qualité, ce qui donne un aspect chaleureux à chaque appartement.»

“Parfait pour le style de vie urbain
Une renaissance de loft authentique”



GILLETTE LOFTS

514 875.9708

www.gillettelofts.com1085 Rue Saint-Alexandre
entre René-Lévesque et Viger

LES PROPRIÉTÉS BELCOURT INC.

FINITION HAUT DE GAMME
St-Lambert là où il fait bon vivre...
Venez nous voir!

- Planchers en lattes de bois préfinis
- Air Condition
- Foyer au gaz naturel
- Comptoirs en granit
- Quelques unités avec salle familiale ou mezzanine
- Quelques unités avec 1 1/2 ou 2 salles de bains
- 10 minutes du centre-ville de Montréal.

CONDO MODÈLE MAINTENANT OUVERT!

1 chambre à coucher à partir de 149 990\$

2 chambres à coucher à partir de 220 990\$

Taxes et stationnement inclus

Bureau des Ventes :

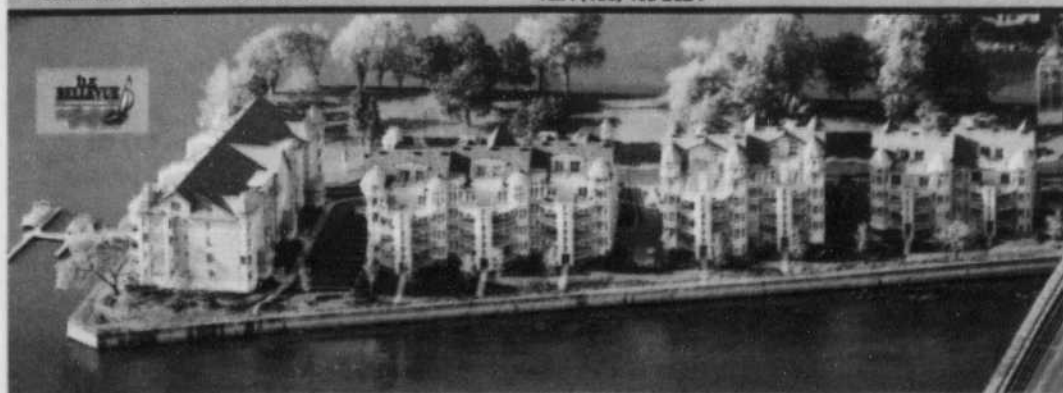
42 Ste-Hélène App #2 coin Upper Edson

Heures d'ouverture :

Lundi au jeudi de 13h à 19h

Samedi et dimanche de 12h à 17h

Tél. : (450) 465-2124



ÎLE BELLEVUE

Une île unique...

Un style de vie unique... L'île Bellevue

- Île exclusive avec marina privée et marina pour visiteurs.
- Vue spectaculaire sur le lac des Deux-Montagnes, le lac St-Louis et Les rapides Ste-Anne.
- Condo modèle ouvert.

2 chambres à partir de 210 990\$ incluent stationnement, taxes, climatisation, foyer au gaz, comptoirs en granit, armoires en «thermo-plastique» et nombreuses autres caractéristiques.

UNE VALEUR FANTASTIQUE.

Bureau des Ventes :

500 rue de L'île Bellevue App #101

Heures d'ouverture :

Lundi au jeudi de 13h à 19h

Vendredi, samedi et dimanche de 12h à 17h

Tél. : (514) 425-1925

Autroite 20 Ouest, après les écluses Ste-Anne (Pont Galipeau) tourner à droite à la sortie Île Claude/île Bellevue.

www.belcourtcondos.com

HABITATION

Lofts Gillette

Entre classicisme et modernité

Une ancienne usine de fabrication de rasoirs est convertie en unités d'habitation

Secteur en pleine mutation, le Quartier international de Montréal ne cesse de voir revitaliser ses nombreux bâtiments sous-utilisés. La dernière proposition en date a pour nom les Lofts Gillette.

MARIE-ÈVE GRANIERO

Sachant que le quadrilatère qui constitue aujourd'hui le Quartier international fut un lieu significatif de l'histoire de l'industrialisation canadienne, au début du siècle dernier, plusieurs joyaux architecturaux ne demandent qu'à sortir de leur écrin.

Noam Schnitzer, le promoteur du nouveau projet les Lofts Gillette, a su deviner le potentiel de cette ancienne usine, après avoir découvert une vieille colonne sortant d'un mur, tel une parcelle d'histoire dénudée au regard voyeur de l'étudiant en urbanisme qu'il était. L'idée de restaurer la vieille bâtisse en y aménageant des lofts résidentiels a germé et le projet des Lofts Gillette a doucement pris son envol.

Rue Saint-Alexandre

C'est sur la rue Saint-Alexandre que la célèbre compagnie de rasoirs a fait construire son siège social canadien et ses entrepôts en 1911. À l'époque, le secteur, surnommé «Paper Hill» en raison de sa forte concentration d'imprimeurs, était stratégiquement situé entre le port et le centre-ville.

D'une structure architecturale sobre, ce bâtiment de cinq étages allie des aspects classique et moderne. Son habillage traditionnel et ses colonnes en béton, ses calorifères aux détails fleuris et son emplacement authentique sont harmonieusement «revampés» par le dessin architectural réalisé par Karl Fisher et Anne Jalbert.

Le design ajoute une touche «tendance» à l'ensemble. La décoration minimaliste des comptoirs et accessoires de style européen meuble l'espace autant dans la salle de bain que dans la cuisine. Cette touche d'élégance et de simplicité est rehaussée par le ton chaud du bois des planchers.

Les 50 lofts d'une superficie variant de 600 à 1200 pi² seront amé-



SOURCE LOFTS GILLETTE

L'idée de restaurer une ancienne usine en y aménageant des lofts résidentiels a germé et le projet des Lofts Gillette a doucement pris son envol.

nagés dans la structure existante, d'une solidité déconcertante, permettant aux promoteurs d'ajouter un étage supplémentaire, vitré, sur le toit. On y retrouvera cinq penthouses avec mezzanines et terrasses.

Détail rare lorsqu'il s'agit de conserver l'habillage original d'un édifice historique, quelques appartements posséderont un balcon d'environ 4 x 8 pi. «Lors de nos recherches, nous avons découvert ces espaces praticables, déjà présents

dans la structure du bâtiment, qui nous permettront de jouer avec l'ergonomie sans altérer le style extérieur», affirme le promoteur.

Les appartements se vendent de 174 000 \$ à 400 000 \$, pour un prix moyen de 285 \$ le pied carré. Déjà,

35% des unités ont trouvé preneurs.

Hauts plafonds

Le principal atout du projet qui le différencie de ses concurrents est, entre autres, l'authenticité de ses lofts à caractère industriel, grâce à

des plafonds de 12 pi en béton, retenus par de majestueuses colonnes et offrant une fenestration généreuse. Caractéristiques aussi et non négligeables sont ces vues sur un parc aménagé, la ville et la basilique Saint-Patrick, la plus vieille église catholique d'expression anglaise de Montréal. En fait, ladite vue est ouverte sur environ 270 degrés du bâtiment et ne risque pas d'être obstruée dans quelques années par d'autres projets immobiliers.

M. Schnitzer s'enorgueillit d'ailleurs de cet avantage considérable. Cependant, un autre projet, le Southam, cache une partie de la vue sur le côté du bâtiment. Gageons que ces unités seront plus difficiles à vendre!

Enfin, ce qui distinguera sans doute les Lofts Gillette de ses voisins est le prix de ses unités, qui est plus abordable que les nouvelles constructions environnantes, lesquelles frôlent les 300-350 \$ le pi².

Pour l'été 2007

Les travaux de conversion doivent commencer cet automne. Ce projet, qui a l'aval des autorités de la Ville de Montréal, respectera le caractère historique de l'immeuble.

La façade retrouvera son apparence d'origine et on réinstallera des fenêtres de style industriel. Dernier vestige d'une époque révolue, le réservoir d'eau sur le toit devra être préservé. Le projet d'environ 12 millions sera livré entre juin et septembre 2007.

FICHE TECHNIQUE

- Grand lobby sécurisé comportant un foyer
- Technologie Wi-Fi
- Balcons à la française au cachet ancien
- Systèmes individuels de climatisation
- Colonnes et plafonds de béton apparents
- Revêtement de sol en bois dur de grande qualité
- Portes d'entrée de bois à âme pleine
- Plafonds de 11,5 pi et plus
- 15 places de stationnement intérieur et cinq places de stationnement extérieur (à vendre)
- Information: ☎ 514 875.2919 ou www.gillettelofts.com

Collaboratrice du Devoir

www.loftsredpath.com

Lofts Redpath
LE CHIC DES GRANDS NOMS

UNITÉ MODÈLE À VISITER EN VISITE LIBRE

7 DERNIÈRES UNITÉS

1655, Saint-Patrick [face à la rue Guy]
514-849-5638

PRIX DU « PATRIMOINE ARCHITECTURAL DE MONTRÉAL »



SOURCE LOFTS GILLETTE

Le principal atout du projet qui le différencie de ses concurrents est, entre autres, l'authenticité de ses lofts à caractère industriel, grâce à des plafonds de 12 pi en béton, retenus par de majestueuses colonnes et offrant une fenestration généreuse.

LE VISTAL. VIVRE À LA FINE POINTE.
RAPPROCHEZ-VOUS DE VOS VALEURS.

DÉCOUVREZ LE SITE ULTIME SUR LA POINTE DE L'ÎLE-DES-SŒURS.

• FLEUVE ET BOISÉS • SPA PRIVÉ VISTALITÉ™ • ÉCOCOMMUNAUTÉ™ PROMENT

MAINTENANT EN VENTE > VISITEZ-NOUS DÈS AUJOURD'HUI.

VISITES L/M/J/V : 11 H - 19 H S/D : 11 H - 17 H BUREAU DES VENTES 300, AV. DES SOMMETS, BUREAU 116, L'ÎLE-DES-SŒURS | (514) 762 3430 | WWW.LEVISTAL.COM



HABITATION

Faubourg Pointe-aux-Prairies

La verdure de la banlieue sur l'île de Montréal

Pour qui recherche «des propriétés dans des secteurs plus paisibles où l'environnement est respecté et les espaces verts, abondants»

Un projet immobilier de grande envergure, le Faubourg Pointe-aux-Prairies, est en construction présentement à Rivière-des-Prairies, au nord-est de Montréal. En plus de prévoir différents types d'habitations, tels des maisons unifamiliales, des condos et des appartements pour aînés, le Faubourg donne une place prépondérante à la verdure et met en valeur les milieux humides, les boisés et les arbres du secteur. Le site sera en construction pour encore plusieurs années, mais déjà quelques personnes bien particulières y occupent deux maisons: les participants à l'émission de télévision *Occupation double*.

MARTINE LETARTE

Le Faubourg Pointe-aux-Prairies, du Groupe Allogio, est certainement l'un des plus importants projets immobiliers dans l'est de Montréal au cours des prochaines années. Les plans prévoient la construction de près de 300 maisons unifamiliales, plus de 1000 condominiums et 450 appartements pour aînés, pour un investissement total estimé à près de 400 millions de dollars. L'échéancier de réalisation s'étend sur une période de six à dix ans et compte 13 phases. Quatre maisons modèles décorées, dont deux entièrement meublées, sont maintenant ouvertes aux visiteurs.

Priorité à l'environnement

En plus de son ampleur, ce qui distingue le Faubourg Pointe-aux-Prairies des autres projets immobiliers est l'importance que son promoteur accorde à l'environnement. «Nous nous sommes aperçus que la clientèle recherchait des propriétés dans des secteurs plus paisibles où l'environnement était respecté et les espaces verts, abondants. Depuis 2003, nous travaillons avec l'arrondissement, la Ville de Montréal, le ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs ainsi qu'avec les organismes

voués à la conservation de la nature pour arriver à vraiment protéger les milieux naturels», soutient le président du Groupe Allogio, Alain F. Dupuis.

Le Faubourg Pointe-aux-Prairies est adjacent au parc-nature de la Pointe-aux-Prairies et au parc riverain des Cageux, qui sera agrandi avec le déplacement du boulevard Gouin grâce à une entente avec la Ville de Montréal. Le parc sera également renaturalisé entre 2006 et 2008 par des organismes voués à la protection de la nature, le Groupe Allogio et la Ville de Montréal, qui investira trois millions de dollars pour aménager des habitats de reproduction pour les oiseaux aquatiques et riverains, les poissons et les amphibiens.

Protection des milieux humides

D'ailleurs, les milieux humides ont été traités avec grande précaution par les promoteurs. «Nous avons demandé à la Ville ce que nous devions faire pour protéger la vie dans le ruisseau et les marécages. On nous a dit que la réglementation était de laisser 10 mètres autour de la zone de milieux humides, mais qu'il se pouvait que cette distance ne soit pas suffisante pour éviter les dommages. Nous avons donc décidé de laisser une bande de 30 mètres sans construction. Plusieurs autres précau-



Une autre réalisation du Groupe Allogio.

SOURCE GROUPE ALLOGIO

tions ont été prises pour protéger l'environnement, comme le drainage des terrains par l'arrière pour préserver le boisé, la récupération des eaux pluviales et le renvoi de l'eau usée des piscines dans les égouts», indique M. Dupuis.

Des services à volonté

Les résidents du Faubourg Pointe-aux-Prairies pourront bénéficier d'une foule de services et loisirs à proximité qui plairont à des gens de différentes générations. Un pavillon comprendra une piscine, une salle d'exercice, un vert de pratique de golf, un terrain de «bocce» (pétanque italienne), une crèmerie

café, une garderie et un parc à chiens. Les résidents du Faubourg pourront également opter pour des services à la carte comme le déneigement, l'entretien ménager et celui de la pelouse.

De plus, le complexe destiné aux personnes de 55 ans et plus retraitées actives, autonomes, semi-autonomes ou ayant besoin de soins complets abritera un salon de coiffure, une pharmacie, un dépanneur, des salles de réception, un spa et un centre de santé. «Nous avons décidé de concentrer les services à l'intérieur même du complexe pour aînés afin de faciliter la tâche aux personnes qui ont de la difficulté

à se déplacer et, en même temps, mettre un peu plus d'action autour d'eux», soutient M. Dupuis.

Une apparence étudiée et contrôlée

Pour que le Faubourg Pointe-aux-Prairies affiche un style harmonieux, les résidents devront respecter certaines règles. «Chacun des propriétaires devra avoir au moins deux arbres matures sur le terrain devant sa maison. Si les deux arbres ne sont pas déjà plantés lors de l'achat de la résidence, les propriétaires devront le faire. Les arbres devront aussi être éclairés par en dessous, tout comme les

maisons», explique M. Dupuis.

L'apparence générale de la finition de la maison n'est pas non plus laissée au hasard. «Les acheteurs ont une harmonie de couleurs à choisir. De plus, deux maisons voisines ne peuvent pas avoir exactement la même façade. Toutefois, pour que le mariage des différentes maisons soit de bon goût, il y a toujours des éléments architecturaux qu'on retrouve d'une maison à une autre», affirme M. Dupuis.

Si le Groupe Allogio maintient de telles exigences, c'est pour que les différentes habitations du Faubourg aient un certain degré de cohésion. «Lorsqu'une maison a de beaux gros arbres matures sur son terrain, que l'éclairage donne une belle ambiance au quartier, que les différentes habitations sont bien intégrées, le résultat final est beaucoup plus remarquable, les maisons prennent plus de valeur et c'est beaucoup plus agréable d'habiter dans le quartier», conclut M. Dupuis.

FICHE TECHNIQUE

- Nombre total d'unités: 1837
- Nombre de maisons unifamiliales: 276 (trois collections différentes)
- Nombre d'unités de condos dans des immeubles de quatre étages ou moins: 411
- Nombre d'unités de condos en hauteur: 450
- Nombre d'unités de condos en hauteur pour aînés: 250
- Nombre d'unités pour aînés en location: 450
- Prix: de 150 000 \$ à deux millions
- Livraison des premières unités (maisons unifamiliales): printemps 2007
- Information: ☎ 514 648-4211 ou www.allogio.com

Collaboratrice du Devoir

Signature

studios condos penthouses
la vie animée du centre-ville et le charme du plateau
un projet unique en son genre avec un panorama exceptionnel

VIVRE LA VUE!

1 chambre à partir de
129 500 \$

2 chambres à partir de
252 000 \$

aussi disponibles :
3 chambres
et penthouses

EN CONSTRUCTION!
LIVRAISON MARS 2007

PROMOTION
Profitez d'un taux hypothécaire fixe et garanti par la Banque Laurentienne, jusqu'à la signature et en prime, les frais de notaire seront offerts!

VENEZ NOUS VOIR!
Ventes sur place

Lundi au jeudi
13 h - 18 h
Samedi et dimanche
12 h - 17 h
ou sur rendez-vous

801 Sherbrooke Est Près du Sherbrooke (coin St-Hubert) www.801signature.com 514.524.4256

HABITATION

Europa

À la new-yorkaise

Renaissance d'un bâtiment historique montréalais



Les Projets Europa inc. souhaitent faire de l'ancien édifice de la Montreal Street Railway un immeuble typiquement new-yorkais, où des commerces et des restaurants donneront sur la rue, alors que les résidents logeront aux étages supérieurs.

Un édifice historique de la Place d'Armes revivra grâce à l'initiative des Projets Europa inc., qui y réunira commerçants, restaurateurs et résidents.

MARIE
LAMBERT-CHAN

Les Projets Europa inc. misent sur la construction de condominiums intégrés au patrimoine québécois. Forte de ses récents succès avec l'Europa Place d'Youville et le Nouvel Europa, situé sur la rue McGill dans l'ancienne gare de la Montreal and Southern Counties Railways, la compagnie s'attaque cette fois-ci à l'ancien édifice de la Montreal Street Railway, sis côté de la Place d'Armes.

Elle souhaite en faire un immeuble typiquement new-yorkais, où des commerces et des restaurants donneront sur la rue, alors que les résidents logeront aux étages supérieurs.

La rencontre du design et du néoclassicisme
Le bâtiment est l'un des plus élégants du centre-ville financier de Montréal de la fin du XIX^e siècle. Érigé en 1893, il abrita successivement la Montreal Street Railway Company, la Montreal

Tramways Company, la Royal Trust Realty Company et la Banque de Montréal, avant d'être abandonné.

Les Projets Europa inc. ont élaboré un projet de 14 millions de dollars pour ressusciter cet édifice du Vieux-Montréal. «C'est ce que j'ai acheté de mieux en 20 ans, tant pour la structure et la maçonnerie que pour le panorama», affirme le président de la compagnie, Jean-Pierre Houle. Les frises, les pilastres et les arcades aveugles de l'immeuble d'architecture néoclassique seront d'ailleurs mis en valeur par un jeu de lumières.

Classé au patrimoine québécois, l'édifice nécessite peu de restauration extérieure, ce qui laissera au promoteur le temps de rénover l'intérieur. Il y poursuivra la démarche design déjà entamée au cours des projets précédents. Une esthé-

tique légère, des tons pastels et des claires-voies permettront d'accentuer les volumes de ces pièces aux plafonds pouvant atteindre 14 pieds.

Au carrefour de la vie montréalaise

La Place d'Armes est un micro-marché en soi. Chaque jour, 11 500 employés passent les tourniquets du métro Place d'Armes. Plus de 2500 entreprises y ont pi-

Le bâtiment est l'un des plus élégants du centre-ville financier de Montréal de la fin du XIX^e siècle

gnon sur rue. Environ 11,5 millions de touristes visitent le Vieux-Montréal tous les ans et le Palais des congrès reçoit à lui seul plus de 300 000 personnes. Cela représente une véritable manne pour les futurs entrepreneurs qui déménageront leurs pénates dans l'Europa Place d'Armes. Le promoteur immobilier croit que son nouveau projet saura répondre aux besoins spécifiques des diverses clientèles qui animent ce quartier.

L'entresol du bâtiment, s'ouvrant sur la rue Saint-Antoine Ouest, accueillera des com-

merces de détail qui se partageront les 4000 pi² disponibles. Jean-Pierre Houle aimerait y voir s'installer une boulangerie, un café et une librairie, entre autres. «Je cherche des commerces qui offrent des services de base, qui sont compétents et, dans la mesure du possible, qui ont une

bannière exclusive», annonce celui qui importe son concept de New York où il se rend fréquemment. Un restaurant haut de gamme occupera le rez-de-chaussée, dont l'entrée principale est située sur la côte de la Place d'Armes. Les immenses fenêtres en plein centre semblent d'ailleurs bien s'y prêter.

Les deux premiers étages, de 5000 pi² chacun, seront réservés aux corporations qui veulent devenir propriétaires de leurs locaux. «Ce marché est très restreint à Montréal. La plupart des bureaux sont à louer. Notre offre pourrait intéresser une clientèle ouverte à la capitalisation de ses dépenses», explique M. Houle.

Clientèle urbaine visée

Les gens d'affaires ne seront pas les seuls à y trouver leur compte. Seize condos de plain-pied seront aménagés, répartis sur les quatre étages supérieurs. Leur superficie variera entre 800, 1000 et 1600 pi². La moitié des unités sera disposée en coin. On y retrouvera deux chambres, deux salles de bain, un boudoir et une aire ouverte dans l'encoignure.

Les gens d'affaires ne seront pas les seuls à y trouver leur compte. Seize condos de plain-pied seront aménagés, répartis sur les quatre étages supérieurs. Leur superficie variera entre 800, 1000 et 1600 pi². La moitié des unités sera disposée en coin. On y retrouvera deux chambres, deux salles de bain, un boudoir et une aire ouverte dans l'encoignure.

Les prix de tous les espaces commerciaux et domiciliaires restent à déterminer. Les unités de commerces et de bureaux seront disponibles dès le printemps 2007 et les unités résidentielles, à l'automne 2007. La vente ne débutera qu'en décembre prochain, mais tous les espaces peuvent être réservés dès maintenant.

L'Europa Place d'Armes est destiné à une clientèle urbaine appréciant la proximité de tous les services, l'animation perpétuelle de ce quartier et l'environnement caractérisé par la crème du patrimoine architectural de Montréal. «Contrairement à d'autres projets antérieurs, celui-ci n'est pas du type "jardin, garage, enfants"», affirme Jean-Pierre Houle. Le promoteur a l'intention de tabler sur la présence du Quartier chinois et du futur CHUM.

L'Europa Place d'Armes pourrait séduire, qui sait, des médecins ou des gens d'affaires de Hong-Kong. Jean-Pierre Houle laisse également entendre que ces unités résidentielles seraient une option intéressante pour quiconque voudrait un pied-à-terre à Montréal.

La faune interpellée par le Montreal Street Railway «revampé» pourrait bien faire revivre la frénésie qui a déjà animé ce magnifique édifice, trop longtemps oublié.

FICHE TECHNIQUE

- Édifice patrimonial
- 4000 pi² de commerces de détail et un restaurant haut de gamme
- Deux étages réservés aux corporations
- 16 condos de 800, 1000 ou 1600 pi²
- Penthouse de 4000 pi² aux quatre côtés vitrés et terrasse privée
- Vue exceptionnelle de Montréal
- Espaces de stationnement réservés au Palais des congrès
- Accès au métro Place d'Armes et à l'autoroute Ville-Marie
- Proximité immédiate de tous les services
- Information: ☎ 514 849-8828 ou aouahiba@projeteuropa.com

Collaboratrice du Devoir



Un neuvième étage sera ajouté pour offrir un penthouse unique, entouré d'une terrasse privée, avec un accès privilégié au toit. Fait attrayant, ce dernier étage sera entièrement vitré sur ses quatre côtés.

SOURCE PROJETS EUROPA INC.

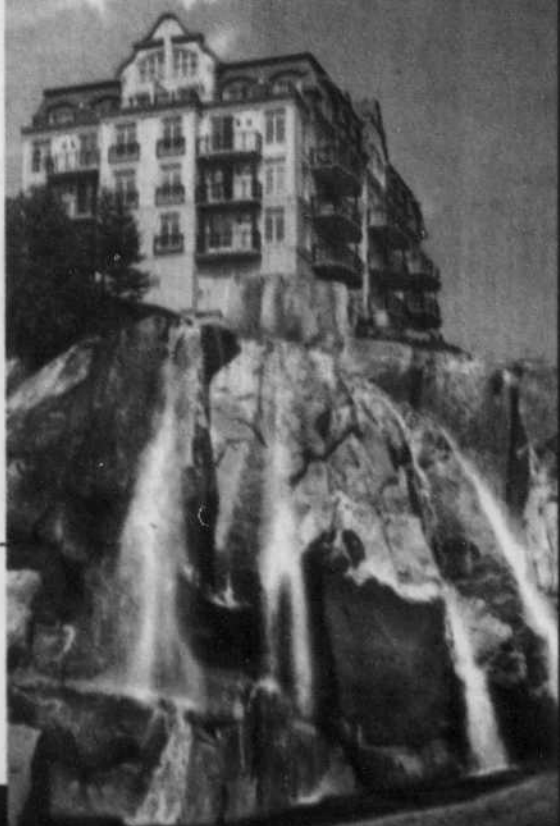
DE LACROIX
SAINTE-ADÈLE

Je m'y vois déjà...

L'adresse la plus convoitée des Laurentides

- Vue imprenable sur 20 sommets de montagnes
- Structures ignifuges tout béton
- Entrée sécurisée par caméra
- Ascenseurs, stationnements intérieurs
- Haute efficacité énergétique et acoustique certifiée par ingénieur
- Plafonds de 9' à 18'
- Finition européenne raffinée
- Boutiques, café-bistro, restaurant branché et épicerie fine sur le site
- Taxation municipale 814/100\$ d'éval.
- Club privé Delacroix avec piscine intérieure, sauna, spa, gym, billard, salon de musique, bridge, etc.
- À proximité de 10 terrains de golf, 7 centres de ski et d'une multitude d'activités sportives et culturelles
- À quelques pas de tout!
- La plus grande chute faite par l'homme en Amérique du Nord
- Aménagement paysager luxuriant
- Un investissement en béton!

Incomparable!



ATTITUDE NORD
REALTY INC.

(450) 229-9731
Directe: 1 877 227-9731
ventes@attitudenord.com

Info-Centre

650, boul. Sainte-Adèle
Sainte-Adèle
Ouvert tous les jours
de 11h à 17h

De Montréal: sortie 67
De Tremblant: sortie 69

delacroix.ca

Le Vendôme, La Coupole et le Louvre vous attendent!

Impérial
carrement fort

139 000\$



514. 935.7555

750 RUE ROSE-DE-LIMA
LAU J> 16 H 21 H SETD > 12 H 17 H

Prérel.ca

HABITATION

Cantons-de-l'Est

Hippie, la paille?

Ballots de paille et maisons saines: un mariage de plus en plus populaire

Elle est pour d'aucuns l'ultime caricature d'un hippisme hilarant et obsolète, l'incarnation du «nec plus granola». Malgré la modestie du matériau, la paille s'avère pourtant un trésor de plus en plus convoité pour l'isolation des maisons: en plus d'être saine et d'une grande efficacité, elle a le mérite d'épargner nos forêts. Ce serait d'ailleurs en raison de la rareté du bois et de l'avènement de la botteuse automatique que l'utilisation du ballot de paille dans la construction serait née au Nebraska au XIX^e siècle.

DENIS LORD

L'utilisation de ce matériau s'est depuis répandue sur tous les continents. Selon le magazine Internet *Québec urbain*, on en compterait quelques centaines au Québec, soit beaucoup moins qu'en Ontario et en Colombie-Britannique. Son utilisation serait pourtant des plus pertinentes en raison de nos rapides variations climatiques. Une organisation internationale (International Straw Bale Building) propose des conférences tous les deux ans; la dernière se tenait en septembre dernier en Ontario.

Un matériau exceptionnel

En réglant la botteuse au maximum, on peut obtenir des ballots de paille ayant une densité atteignant 180 kg/m³. Sa conductivité thermique est légèrement inférieure à certains autres isolants en fibres minérales ou synthétiques. Étant donné son faible coût, on peut compenser ce facteur par l'épaisseur; selon cette dernière, on obtiendra une isolation variant entre R-30 et R-50. Autres avantages: la paille est exempte d'éléments nocifs (colle, etc.) et permet de se passer d'un échangeur d'air.

Souvent considérée comme un déchet, elle s'avère en outre d'un

faible coût de production énergétique. Et contrairement à ce qu'on pourrait croire, en raison de leur forte densité, les ballots de paille sont très ignifuges. Des tests ont d'ailleurs été effectués par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) en Australie et au Canada.

Rencontré lors de la foire écologique Projet Ecosphère, Michel Tabib a construit cinq maisons en paille durant les dernières années avec son frère Pierre — le «master mind»! —, dont une herboristerie à Sutton pour Patricia Kelly.

Solutions techniques

Les deux techniques de construction les plus usitées sont le «post and beam» (structure à poteaux et à poutres) et le modèle Nebraska, où les ballots servent à la fois d'isolant et de murs porteurs; la première ne fait pas vraiment l'économie de la forêt, la seconde, en raison de l'élasticité de la paille, n'est pas recommandée pour une maison de plus d'un étage.

Les frères Tabib ont donc opté pour une tout autre méthode. Pour l'herboristerie de deux étages (1600 pi²), ils ont construit une cage reliant la lisse à la sablière et formée de baguettes pouvant soutenir jusqu'à 5700 livres au pouce carré. Sur



DENIS LORD

Il ne reste plus qu'à peindre.

le plan vertical, les baguettes extérieures (en résineux) sont reliées aux baguettes intérieures (en bois franc) à tous les 18 pouces par des cordes pour les empêcher de fléchir. Car c'est dans cet espace — et sur le toit — qu'ont été insérés les quelque 600 ballots de paille, brindilles perpendiculaires au plancher, pour ne pas laisser entrer trop d'air.

Huit tonnes d'isolant pour le plafond seulement, un poids plutôt spectaculaire. «Nous avons été très rigoureux», affirme Michel Tabib. Les murs sont droits et lisses. Les structures de bois ont été faites en usine avant d'arriver ici, elles ont été collées et vissées. Tous les calculs ont été vérifiés par la firme d'ingénierie Structoarte. Et même

si les ballots de paille ont un effet de soutènement, ils ont été exclus des calculs.»

Un matériau économique?

Dans le mode de construction utilisé par les frères Tabib, les ballots de paille sont insérés dans la cage de baguettes puis délestés de leurs cordes, ce qui leur donne entre 25 et 33 % d'expansion. Il faut ensuite tasser la paille et uniformiser sa densité dans le mur.

Dernière étape, un revêtement d'argile d'un pouce tant à l'intérieur qu'à l'extérieur. «Dans les premières maisons de paille construites au Québec», note M. Tabib, on recouvrait les ballots de ciment. La condensation ainsi créée faisait pourrir la

paille. L'argile est «proactive» [sic] et capte l'humidité. Elle donne également une acoustique exceptionnelle, ni trop absorbante ni trop réfléchissante. On l'utilise d'ailleurs dans certains studios d'enregistrement. Il faut aussi se servir d'une peinture naturelle ou sinon, ne pas mettre plus de deux couches de latex; autrement, le mur ne pourra pas respirer.»

Aux dires de Michel Tabib, la maison, équipée d'une dalle chauffante, est deux fois plus «performante» en matière d'isolation qu'une maison conventionnelle. Même l'été! «Il peut faire 32 degrés dehors et 22 à l'intérieur. On demande souvent à Patricia si elle a l'air climatisé.»

La grande question que tous se posent, évidemment, c'est le

coût d'une telle habitation. Difficile d'y répondre. Le revêtement d'argile a coûté 150 \$, ce qui est beaucoup moins que certains matériaux traditionnels, notamment le ciment. Selon M. Tabib, la technique des baguettes a permis d'économiser quelque 25 000 \$ en regard d'une structure «post and beam».

Forte main-d'œuvre

À environ 5 \$ le ballot (le bio est un peu plus cher), Patricia a déboursé 3000 \$ pour isoler son herboristerie. Une laine minérale lui aurait coûté davantage et aurait été moins saine. Le hic, c'est que si le matériau en lui-même est peu dispendieux, sa mise en place peut nécessiter une main-d'œuvre très coûteuse hors du contexte de l'autoconstruction.

«À huit travailleurs, il nous a fallu sept semaines à temps plein pour monter la paille et mettre l'argile», explique Michel Tabib. Pendant la même période, avec seulement deux apprentis, un entrepreneur de la région a construit sept maisons! Pour travailler la paille, il faut à la fois de la force et de la souplesse. Tu dois te glisser dans la cage, y insérer et y manipuler les ballots.» Vu le budget de Patricia, la construction de l'herboristerie aurait été impossible sans l'implication de la collectivité. Plusieurs de ses amis ont sacrifié leurs vacances pour l'aider.

Les frères Tabib ont produit un DVD où sont illustrées les différentes étapes de construction de l'herboristerie. On peut se le procurer par l'intermédiaire de leur site Internet, larevanchedes3petitscochons.com.

Autres ressources intéressantes: le livre *More Straw Bale Building* (New Society Publishers), de Chris Magwood, Peter Mack and Tina Therrien, ainsi que les sites lamaison-en-paille.com et archibio.qc.ca.

Collaborateur du Devoir



Un site exceptionnel
à deux pas du centre-ville!

CONDOMINIUMS à partir de 199 000 \$ (taxes et stationnement en sus)



- ÉDIFICE EN BÉTON
- 3 ASCENSEURS
- SALLE D'EXERCICE
- STATIONNEMENT INTÉRIEUR

BUREAU DES VENTES
170, rue Sherbrooke Est,
Montréal Québec H2X 1C8
(514) 849-7666

HEURES D'OUVERTURE
Lundi : midi à 19 h
Mar. au ven. : midi à 18 h
Sam. et dim. : midi à 17 h

www.lemontmartre.ca

HABITATION

Impérial

Y'a de beaux condos dans ma tabatière

Une réinterprétation de l'ancienne usine d'Imperial Tobacco

Quelques mois à peine après l'entrée en vigueur de la loi antitabac, l'ancienne usine d'Imperial Tobacco, symbole montréalais de l'industrie, se trouve une nouvelle vocation. En effet, le Groupe Prével prévoit métamorphoser l'usine en huit immeubles à appartements de type «loft». Tour du propriétaire.

ULYSSE BERGERON

Des cendres de l'ancienne usine naîtra donc un projet immobilier évalué à près de 80 millions de dollars. Rebaptisé l'Impérial, celui-ci comprendra 483 unités d'habitation réparties dans huit bâtiments de cinq étages. Le projet est étalé en autant de phases. Les quelque 86 unités de la première phase devraient être livrées au cours de l'automne 2007.

Le promoteur mise particulièrement sur l'aspect industriel des bâtiments. Comme l'explique Jacques Vincent, coprésident du Groupe Prével, de nombreux éléments originaux seront préservés et revalorisés. Il cite à titre d'exemple «certaines sections tout en béton qui seront mises en valeur. On peut dire qu'on réinterprète l'usine».

Hauts plafonds

L'esthétique industrielle déjà existante ouvre tout grand la porte à d'authentiques lofts, terme qui a été dénaturé au fil des années. Les plafonds de béton s'élèveront donc jusqu'à une hauteur de 14 pieds. Il y aura des planchers de bois franc. «La majorité des

Le promoteur mise particulièrement sur l'aspect industriel des bâtiments

unités seront constituées d'une grande pièce avec une petite section légèrement surélevée qui pourra servir de chambre», note M. Vincent. La superficie des unités oscille entre 570 et 1000 pi².

«C'est pas beau aujourd'hui. Les bâtiments ont été littéralement enrobés de tôle à une époque où l'usine voulait préserver sa chaleur et son énergie», explique M. Vincent. Mais, assure-t-il, sous les feuilles de métal se cache une superbe et grande fenestration qui, une fois rénovée, permettra aux résidents d'avoir une vue imprenable sur le quartier Saint-Henri et le centre-ville de Montréal.

Également, la reconversion prévoit de nombreux espaces communs: complexe sportif, terrain de basketball et de volley-ball, piscine chauffée, BBQ, foyer, lounge et salle de billard. De plus, l'Impérial aménagera une terrasse et un chalet urbain sur le toit qui, soit dit en passant, ne sera rien de moins qu'un toit vert.

Environnement et économie d'énergie

D'ailleurs, le promoteur souligne qu'un souci particulier



L'esthétique industrielle déjà existante ouvre tout grand la porte à d'authentiques lofts.

SOURCE GROUPE PRÉVEL

été accordé à l'environnement et à l'économie d'énergie. En plus du toit vert, l'Impérial aura des fenêtres haute performance. Des panneaux solaires assureront le chauffage de la piscine et un système de récupération d'eau sera également mis en place. En n'offrant qu'une place de stationnement pour deux unités, Prével dit favoriser le transport en commun.

Une quinzaine d'employés de la firme d'urbanisme Cardinal Hardy ont justement œuvré au développement d'un produit qui soit positif pour l'environnement et pour le quartier dans lequel il s'imbrique.

Carte patrimoniale

Prével n'en est pas à son premier projet de reconversion. Au cours des dernières années, il a redonné vie à l'ancien immeuble de la Walter M. Lowney Co., entreprise qui a inventé la barre de chocolat emballée. Son marketing était d'ailleurs articulé autour de ce produit.

Cette fois, il sait fort bien qu'il ne peut agir de la sorte. Bannie

des lieux publics, la cigarette n'a assurément pas une cote aussi bonne que celle du chocolat. «Il y avait de très anciennes affiches publicitaires dans l'immeuble qu'on avait pensé mettre en valeur. Cela aurait pu donner un certain cachet, mais comme c'est considéré comme de la publicité, on y a renoncé», souligne M. Vincent.

Le Groupe Prével joue plutôt la carte patrimoniale du bâtiment et celle de l'importance historique qu'a l'endroit pour l'ancien quartier prolétaire. «L'Impérial est au centre du quartier; il y a plein de monde qui a travaillé là. C'est évocateur pour le quartier». Il ajoute: «Dans les archives de l'usine, il y a des photographies des gens qui travaillaient là au début du XX^e siècle. On veut exploiter cela à l'intérieur.»

Prix abordables

Sur la totalité des unités d'habitation de l'Impérial, 15 % seront destinées au logement social. Une coopérative d'habitation sera construite. A cet effet, une entente a été conclue avec

Bâtir son quartier, un organisme à but non lucratif voué à l'habitation communautaire.

«Nous, on va construire un immeuble à un prix très accessible et on va leur vendre. Et eux, Bâtir son quartier, ils vont s'organiser pour trouver les gens qui seront admissibles à cette coopérative-là», explique M. Vincent. L'initiative s'inscrit dans la politique incitative de la Ville de Montréal, qui souligne l'intérêt qu'ont les grands projets à contribuer, à leur façon, au développement du logement social.

«Pour nous, évidemment, c'est une contribution, parce qu'on ne peut pas leur vendre au prix courant. Mais en même temps, Saint-Henri a besoin de logements sociaux. Pour nous, cela a aidé à mieux faire accepter notre projet», note-t-il. Après de nombreux débats entre Prével et certains organismes du quartier qui s'opposaient au projet, le promoteur a finalement pu mettre la main sur l'usine. Il s'est alors engagé à livrer près de 80 logements sociaux dès la première phase.

Prével offrira également de

nombreux logements abordables. «Nos études nous montrent que l'âge moyen des clients est de 31 ans. On désire leur offrir quelque chose d'accessible», mais aussi un produit qui leur permettra d'accéder à l'aide financière de 6500 \$ de la Ville de Montréal. Environ 35 % des unités seront donc des logements abordables.

FICHE TECHNIQUE

- Espaces communs: terrasse et chalet sur le toit, piscine, BBQ, lounge, complexe sportif, etc.
- Style industriel: plafonds de béton de 14 pieds, grande fenestration, planchers de bois franc
- Superficie: entre 570 et 1000 pi²
- Architecture industrielle: grande fenestration et unités non compartimentées
- 15 % de logements sociaux, 35 % de logements abordables
- Prix: entre 136 000 \$ et 255 000 \$
- Information: ☎ 514 281-9696 ou www.prevel.ca

Collaborateur du Devoir

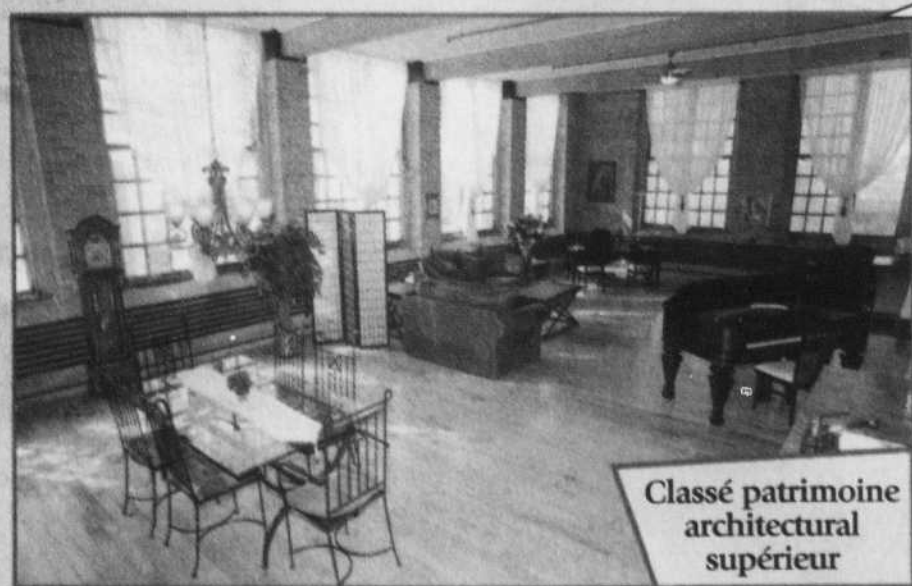


SOURCE GROUPE PRÉVEL

Le Groupe Prével compte transformer l'ancienne usine d'Imperial Tobacco en huit immeubles à appartements de type «loft».

Les Lofts St-Louis

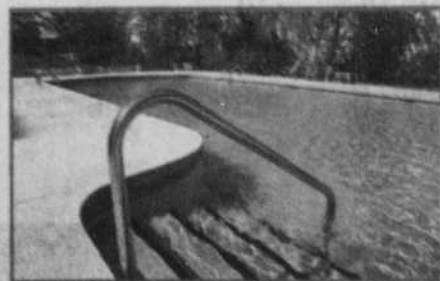
AUTHENTIQUES LOFTS CENTENAIRES



Classé patrimoine architectural supérieur

5 dernières unités de
154 000 \$
à
315 000 \$

3 unités de coin - 2 penthouses avec mezzanine et terrasse sur le toit



CARACTÉRISTIQUES EXTÉRIEURES ET INTÉRIEURES

- Murs de briques de 2 pi 6 po d'épaisseur
- Colonnes et poutres de bois d'origine
- Fenestration spacieuse 7 pi X 10 pi
- Plafond 14 pi ou 16 pi au 5e étage
- Planchers de bois franc centenaire sur tablier «Mille Run»
- Chauffage à vapeur d'eau d'époque
- Aménagement paysager
- Piscine creusée 20 x 40
- Centre de conditionnement physique
- Aménagement intérieur au goût du client
- 3 heures de consultation gratuite avec un designer intérieur
- Mezzanine dans certaines unités
- Courtier protégé 2 %

Loft modèle au 201, rue St-Louis, Bureau 303, Saint-Jean-sur-Richelieu
www.condos-lofts.ca (514) 884-4444

yvesfoisy@sympatico.ca

sur rendez-vous seulement

HABITATION AUTOMNE 2006

CE CAHIER SPÉCIAL

EST PUBLIÉ PAR LE DEVOIR

Responsable: NORMAND THÉRIAULT

ntheriault@ledevoir.ca

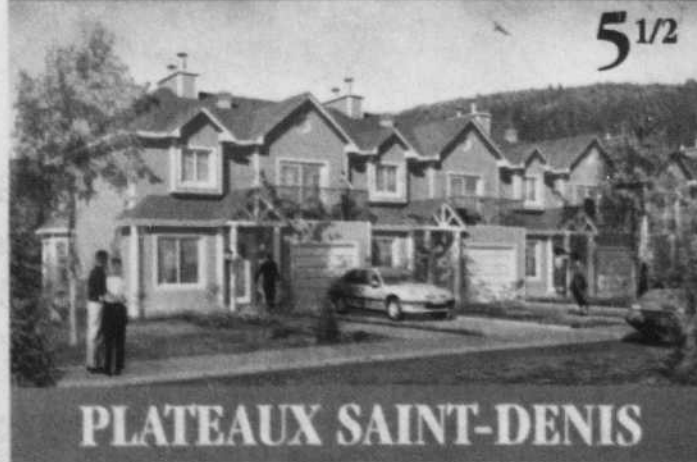
2050, rue de Bleury, 9^e étage, Montréal (Québec) H3A 3M9.

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

FAIS CE QUE DOIS

La quiétude accessible à Saint-Adolphe-d'Howard

5 1/2



PLATEAUX SAINT-DENIS

22 unités à partir de 1 470 pi. car.
Occupation décembre 2006

À 15 minutes de Saint-Sauveur
Plage privée | Bord de l'eau | Garage intérieur

À partir de **289 700 \$***
*plus taxes

Tél.: 450-226-8338

Projet présenté par: Constructions Mirasol Inc. et Chateaux Majestueux

Samedi et dimanche de 12 h à 17 h
Lundi, mardi et mercredi de 17 h à 20 h
Jeudi et vendredi sur rendez-vous

CONDOS

HABITATION

Square Beaumont

Espaces familiaux

Des maisons urbaines à 15 minutes du centre-ville



Le Groupe Axxco propose des maisons unifamiliales neuves avenue Beaumont, dans Ville Mont-Royal.

Qui veut demeurer en ville tout en habitant une maison unifamiliale «toute neuve» aura de la difficulté à trouver. Heureusement, le Groupe Axxco a pensé à combler de telles attentes et propose les maisons urbaines du Square Beaumont.

MARIE-ÈVE GRANIERO

Les amoureux de la ville qui ne veulent pas sacrifier la vie urbaine au profit de la banlieue, mais désirent néanmoins être propriétaires d'une maison neuve, se trouvent bien en peine au vu de l'offre restreinte sur le marché. Selon le dernier rapport de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le segment des habitations en propriété absolue a connu un ralentissement de 32 % comparativement à septembre de l'an dernier.

Les nouveaux quartiers résidentiels sur l'île de Montréal offrant des maisons neuves se raréfient, mais la demande est bien présente! Quelques promoteurs s'aventurent toujours dans la construction de maisons de

ville à l'intérieur du périmètre de la Métropole.

À Ville Mont-Royal

C'est du moins le pari qu'a tenu le président du Groupe Axxco, Patrick Côté. Le défi était de taille, il fallait d'abord trouver un bon terrain disponible. Ses recherches l'ont mené sur l'avenue Beaumont, dans Ville Mont-Royal. Il se trouvait là un terrain qui était négligé depuis des années, en face du centre commercial, à quelques mètres du métro Acadie.

L'achat de ce lot, légèrement à l'écart des autres rues du quadrilatère, a toutefois permis au promoteur de bâtir des maisons de ville moins dispendieuses que les demeures du secteur. Point chaud de la médecine privée au Québec,

le quartier compte de grandes compagnies pharmaceutiques, des hôpitaux et des cliniques privées. Le projet, le Square Beaumont, compte donc attirer une faune de professionnels du milieu médical.

Des lots de quatre unités

Le projet du Square Beaumont se divise en quatre lots de quatre maisons. Les 16 demeures sont recouvertes de briques dont les teintes et les façades sont légèrement différentes, afin d'éviter une monotonie visuelle quant à la répétition des formes et couleurs. C'est un détail d'urbanisme fort apprécié!

Spacieuses, les aires de vie au rez-de-chaussée sont confortables, malgré quelques divisions de l'espace hasardeuses. La grande terrasse à l'arrière cache en son sol un stationnement double. Cette ergonomie est somme toute astucieuse, car elle camoufle l'allée

d'asphalte au bénéfice de la nature. Un jardin va d'ailleurs être aménagé derrière la terrasse.

De deux à trois chambres fermées au deuxième étage, on se surprend à découvrir un espace de type loft (la mezzanine) au troisième, pouvant servir de chambre ou d'aire de divertissement. Le système de chauffage ainsi que le foyer et les BBQ sont alimentés au gaz naturel, et un système de climatisation central vient aérer le tout.

Grands espaces intérieurs

De type familial et de taille moyenne, les maisons du Square Beaumont varient entre 2000 et 2005 pi² selon leur emplacement au centre ou aux extrémités du lot de quatre propriétés. Les coûts d'achat varient de 440 000 \$ à 480 000 \$. Il en coûte donc approximativement de 220 à 240 \$ le pied carré. Ce prix est raisonnable lorsqu'on le compare au coût des condos du centre-ville et aux grandes maisons du quartier.

Le secret outre son emplacement? L'emploi de matériaux abordables! Il ne faut donc pas s'attendre à posséder des accessoires de style européen et des comptoirs de marbre comme l'offrent certains concurrents. Assez modeste, le style de la cuisine et des salles de bain est franc. Il faut donc compter payer plus pour obtenir le bois destiné à recouvrir les sols des escaliers et de la mezzanine (à l'origine recouverts de moquette), ou une douche en verre, ou des comptoirs en granit ou non laminés. Le sous-sol est fini, mais pas la salle d'eau, toujours optionnelle. Par contre, une attention particulière a été apportée à l'insonorisation, compte tenu de l'achalandage automobile du quartier.

«Nous avons une terrasse, un terrain à l'arrière, une mezzanine, un garage, le tout à moins d'une

quinzaine de minutes en voiture du centre-ville. Nous offrons véritablement une vraie vie de banlieue en milieu urbain!», renchérit Camélia Garcia du bureau des ventes. Avantage supplémentaire: aucun pont à traverser!

Il semble que la formule fonctionne, car sur 16 maisons, seulement quatre sont encore disponibles pour occupation immédiate.

FICHE TECHNIQUE

- Extérieur en brique
- Tapis dans mezzanine, sous-sol et escalier
- Planchers de bois franc en lattes de merisier rustique

- Céramique dans le vestibule d'entrée, cuisine, salle d'eau, salle de bain et dinette
- Aspirateur central
- Électricité, foyer et BBQ au gaz naturel
- Garage double avec ouverture électrique (deux télécommandes)
- Système d'échangeur d'air
- Terrasse extérieure en bois traité avec mur séparateur
- Terrain gazonné avant et arrière
- Quatre maisons sur 16 encore disponibles
- Information: ☎ 514 733-7026 ou www.squarebeaumont.com

Collaboratrice du Devoir

Un investissement immobilier

Véritable chef-d'œuvre en bois rond
Membre des Hôtelleries Champêtres
Auberge 4 étoiles, SPAS Relais Santé
et cuisine gastronomique



Devenez propriétaire d'un condo-tel érigé sur le site de l'Auberge du Lac Taureau.

- Le joyau de la région de Lanaudière vous offre:
- Une garantie de revenus contre toute perte comptable
 - Une gestion sans tracas
 - Une construction haut de gamme
 - Une visibilité nationale et internationale
 - L'obtention de revenus de location

N'hésitez plus!

Communiquez avec Madame Johanne Bonin
(514) 626-3906 (514) 659-3906
1-888-833-7016

condos@lactaureau.com

Visitez notre site Internet pour visualiser les modèles les plans et les prix:
www.condoslactaureau.com

qui prend de la valeur grâce au taux d'occupation en constante progression.

LE CENTRAL

1000 RENÉ-LÉVESQUE EST CONCEPT URBAIN

HABITEZ UN VRAI CONDOMINIUM AU CŒUR DU CENTRE-VILLE

À PARTIR DE 175 250 \$

514.844.3944

www.lecentralurbain.ca

- Grande piscine et terrasse sur toit
- Construction haute gamme
- 2 ascenseurs

- Salle d'exercice
- Concierge sur place
- Construction en béton
- Stationnement intérieur

- À quelques pas du Vieux Montréal, du centre des affaires et du cœur culturel de Montréal



HABITATION

Le Stella

Une affaire de cœur et de raison

Les constructeurs du Spazio ont un nouveau projet dans la Petite-Italie

Le développement durable est une notion en évolution constante, basée sur l'intégration des préoccupations sociales, économiques et environnementales. Loin d'être un acquis, le concept tend à s'émanciper jusque dans les nouvelles constructions. À ce chapitre, les développements verts se font un devoir de gagner prix et mérites afin de donner l'exemple. Le promoteur Cortim fait partie de ces précurseurs.

MARIE-ÈVE GRANIERO

Fier de ses nombreux projets dont le Spazio, qui avait remporté le 1^{er} prix de l'Association de la construction du Québec (ACQ) en 2004, Cortim a décidé de repousser les standards et de construire des condos «éconergétiques». De cette idée une étoile est née, elle se nomme Stella. C'est dans la Petite-Italie, un quartier recherché pour sa tranquillité, à quelques kilomètres du centre-ville, qu'elle brillera.

Contrairement aux dernières réalisations de Cortim, le Stella est une construction neuve qui s'élèvera sur cinq niveaux à l'angle des rues Casgrain et Moïse. «Nous voulions aller plus loin que la boîte carrée», affirme Samuel Dansereau, directeur du projet. C'est pourquoi il a embauché la dynamique firme d'architectes Forme Studio. À leur image, la construction de béton est visuellement digne d'intérêt.

La brique rouge, encadrée par des pierres grises, crée un jeu de couleurs intéressant, mais ce qui ajoute à la dynamique de l'ensemble, ce sont ces boîtes métalliques où viennent s'encadrer de grandes fenêtres.

D'environ 1000 pi², les unités



La brique rouge, encadrée par des pierres grises, crée un jeu de couleurs intéressant, mais ce qui ajoute à la dynamique de l'ensemble, ce sont ces boîtes métalliques où viennent s'encadrer de grandes fenêtres.

SOURCE CORTIM

posséderont une à deux chambres à coucher. Au rez-de-chaussée, les planchers seront de béton, alors qu'aux étages, ils seront de bois canadien. D'ailleurs, le directeur se fait une fierté d'encourager les produits locaux, tant pour les matériaux employés que pour les produits de dégustation offerts lors des visites du condo modèle, dont les vins L'Orpailleur.

De style européen, la chambre de bain et la cuisine respectent les tendances du marché en matière de design. Les comptoirs et l'îlot de la cuisine seront en céramique, alors que les modules seront de bois, stratifiés de blanc à

l'intérieur. La fenestration généreuse offrira de belles vues, car les habitations aux alentours dépassent rarement deux étages.

Outre de judicieux amalgames de matériaux bruts et fins, ce qui distinguera le Stella des autres constructions neuves est sans contredit le souci manifeste apporté par ses promoteurs à l'environnement et au développement durable. D'ailleurs, Cortim vise l'obtention d'une certification LEED Or et Novoclimat une fois le projet complété.

Voilà pourquoi l'équipe s'est entourée de consultants tels que Lise Tremblay, architecte recon-

nuée pour ses projets verts. «Le développement durable est très important pour nous, renchérit Samuel Dansereau. Nous avons voulu allier le cœur et la raison, soit un décor agréable, du design et de la beauté, tout en respectant l'environnement ainsi que les individus qui y résideront.»

Pour ce faire, l'économie d'énergie a été mise de l'avant, en recourant à des outils et des techniques de pointe, avec pour résultat que la consommation d'énergie sera réduite de plus de 60 % par rapport à la consommation habituelle. La géothermie récupérera donc l'énergie dans le sol, des fenêtres à double vitrage avec gaz d'argon et «low-e»

seront utilisées pour faciliter l'isolation et un ventilateur récupérera la chaleur.

La qualité de l'air est le second point en importance du projet. Trop de matériaux des constructions habituelles sont nocifs pour la santé. Ici, un choix particulier a été effectué pour diminuer la quantité de composés organiques volatils. De plus, la cuisine et les planchers ne contiendront pas d'urée formaldéhyde.

Enfin, la gestion de l'eau a été scrupuleusement planifiée. Ainsi, sa consommation sera de 40 % inférieure à la consommation standard. Voilà pourquoi l'eau de pluie sera recueillie dans une citerne et

réutilisée pour les toilettes. Ces dernières auront d'ailleurs une double chasse d'eau, concept déjà prisé en Europe.

De plus, le toit vert absorbera une partie de l'eau de pluie et des variétés de plantes ont été judicieusement choisies pour leur résistance à la sécheresse. Elles nécessiteront donc moins d'arrosage.

Qui plus est, la priorité a été accordée aux matériaux régionaux et à contenu recyclé. Les déchets de construction seront aussi recyclés de 50 à 70 %.

Et pour que le tout soit aussi clair et sain que l'environnement habitable, le promoteur a implanté un outil virtuel fort simple et ludique. L'acheteur intéressé pourra visiter sur plan, modifier la couleur des matériaux dans la cuisine et la chambre de bain ou tout simplement commander les couleurs «en direct». Il pourra aussi calculer de manière simple le coût de tout ajout ou calculer ses futurs versements hypothécaires.

On ne peut donc que louer l'ensemble qui est à la fois innovateur, intelligent et superbe. Les 17 unités seront livrées dès l'automne 2007.

FICHE TECHNIQUE

- Certifications LEED Or et Novoclimat
- Immeuble de cinq étages avec structure, dalle et plafonds en béton
- Parement des murs extérieurs en maçonnerie et métaux ouvrés
- Garde-corps des balcons en verre et/ou béton recouvert d'acier
- Toit végétal au niveau mezzanine
- Entrée principale contrôlée par interphone
- Stationnement avec chauffage tempéré
- Chauffage et climatisation par air pulsé utilisant la géothermie
- Information: ☎ 514 273-8227 ou www.lestella.ca

Collaboratrice du Devoir

le projet le plus grandiose des berges du canal

QUAI
DES ÉCLUSIERS
sur le Canal

PHASE IV
en construction

La nouvelle vague

Dernière chance Phase IV / Occupation été 2007



Marina, quai flottant, canot, kayak, patin à roues alignées, patin à glace, ski de fond, piscine, sauna, vélo, gym et plus.

BUREAU DES VENTES

4300, rue Saint-Ambroise

Lun.-jeu.: 11 h-20 h Ven.: 11 h-19 h

Sam.-dim.: 10 h-17 h

937-2100

- construction en béton de qualité supérieure
- plafond 10 pieds de hauteur
- grande fenestration
- stationnement intérieur

Une réalisation Quai des Éclusiers inc.

www.lequai.ca