

GRANDS  
BÂTISSEURS

# Bâtir, pour aujourd'hui et pour demain

Si Montréal se caractérise déjà par la juxtaposition de l'ancien et du nouveau ainsi que par la diversité de ses styles architecturaux, les nouveaux projets immobiliers qui sortiront de terre ne feront qu'enrichir son patrimoine urbain. Il en est de même aux quatre coins de la province, où les projets de tous types viennent rehausser l'offre résidentielle. À l'approche du printemps, période faste de l'immobilier, plusieurs promoteurs, groupes et architectes présentent leur vision et leurs projets.

## PRIX DOMUS

## Tout pour l'habitation

MARIE-HÉLÈNE ALARIE

*Collaboration spéciale*

**C'**est en 1984 que les premiers prix Domus sont remis. Ils sont nés dans le cadre de l'Expo Habitat, un salon présenté à Montréal à l'époque par l'Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec, devenue en 2014 l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ) de la région du Montréal métropolitain. Ils rendent hommage à des bâtisseurs professionnels qui montrent des qualités notoires de chefs d'entreprise, d'innovateurs et de réalisateurs de projets domiciliaires de qualité. La 36<sup>e</sup> remise des prix Domus a eu lieu le 15 mars dernier.

Mais si l'aventure des prix Domus culmine le soir du gala, elle débute bien avant, au mois de mai de l'année précédente, moment où les entrepreneurs de différentes catégories posent leur candidature. « On propose une vingtaine de catégories et elles varient légèrement d'année en année en fonction du marché », explique Yoann Charvolen, responsable de l'image et des événements à l'APCHQ du Montréal métropolitain.

Une première évaluation des dossiers s'effectue auprès d'un jury externe recruté par l'APCHQ. « Ce sont des experts du domaine de la construction », enchaîne-t-il. Le jury est présidé par Raymond Daoust, avocat associé de la firme Crochetière-Pétrin. Un appel d'offres est lancé pour la sélection des jurés selon les besoins des catégories. On recrute alors des experts techniques de l'APCHQ, des architectes, des conseillers en sécurité incendie et la Société d'habitation du Québec envoie un représentant. « En tout, cette année, huit membres composaient le jury. »

Par la suite, toutes les entreprises retenues comme finalistes font l'objet d'une visite de leur bâtiment par

les membres du jury: « Après ces visites, chaque projet reçoit une note élaborée selon des critères précis. C'est un processus complètement anonyme et, même entre eux, les jurés ne peuvent en discuter », affirme Yoann Charvolen.

Les critères d'évaluation des projets sont nombreux et il est important de rappeler qu'ils ont trait à la qualité et à la sécurité, et qu'ils ne sont en aucun cas esthétiques. Ils ne touchent que les aspects techniques: les matériaux utilisés et leur impact environnemental, l'apport de l'implantation d'un projet pour la communauté. « Par contre, un prix a déjà été attribué à un ouvrage de maçonnerie retenu pour son utilisation exceptionnelle de briques recyclées », nuance le porte-parole.

Cette année, ce sont les entreprises Prével et le Groupe SP Réno urbaine qui ont remporté respectivement les prestigieux prix de Constructeur de l'année et de Rénovateur de l'année. « Ces prix n'évaluent pas seulement un projet, mais l'entreprise: l'importance qu'elle accorde à ses employés, son implication, ses projets et son fonctionnement. »

Depuis 40 ans, Prével a construit plus de 11 000 habitations lui valant une multitude de prix, dont celui du Gouverneur général du Canada. Sa vision: construire des ensembles résidentiels intégrés où s'harmonisent design architectural et urbanisme. Quant au Groupe SP Réno urbaine, il existe depuis 2002 et offre un produit de grande qualité basé sur un service exceptionnel. « Le Groupe SP Réno urbaine est reconnu à Montréal, et dans certains quartiers on voit régulièrement passer ses camions. Il s'efforce de réaliser des projets de rénovation dans le respect des clients et, lors d'une réno de salle de bain, par exemple, il va jusqu'à remettre en utilisation la toilette tous les soirs avant de quitter le chantier », raconte Yoann Charvolen.

VOIR PAGE C 2 : DOMUS

## LES GRANDS BÂTISSEURS

# Les Week-ends visites libres, pour stimuler la confiance des futurs acheteurs

ANNE-SOPHIE POIRÉ

Collaboration spéciale

Bien que le marché de l'immobilier soit en croissance générale dans la province, le Québec figure toujours bon dernier au chapitre du taux de propriété au pays. Les Week-ends visites libres s'imposent parmi les agents qui souhaitent attiser la confiance des consommateurs et, dans la foulée, l'économie autour de l'habitation.

Jacques Beaulieu a démarré l'activité de promotion en 1997, alors que le marché dans la métropole était « absolument pitoyable ». « Il n'y avait aucune grue sur toute l'île de Montréal, raconte le consultant en événements spéciaux. C'est généralement un mauvais présage quant à l'état de l'économie. »

Quelque 23 ans plus tard, le marché immobilier québécois pourrait bien toucher un « record absolu » pour 2019, déjà atteint en 2018 grâce à la hausse de 5 % par rapport à 2017, selon l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ).

D'une commande de la Ville pour stimuler l'économie, donc, les Week-ends visites libres se positionnent désormais comme le principal événement de promotion de l'habitation neuve au Québec. Les 30, 31 mars et les 6, 7 avril prochains, 70 projets pour les premiers acheteurs, les familles, les 55 ans et plus, les portefeuilles bien garnis, ainsi que des appartements neufs offerts en location, dans un rayon d'action concentré dans le Grand Montréal, y seront exposés. Près de 600 projets sont actuellement en construction dans la région métropolitaine. « Ce ne sont pas tous les constructeurs qui sont couverts par l'événement, mais c'est une belle façon de commencer son magasinage immobilier », croit Jacques Beaulieu.

## Un marché favorable

La hausse anticipée des taux hypothécaires n'aura pas lieu à court terme; la croissance démographique s'accélère, essentiellement due à l'immigration; les taux d'intérêt sont bas, autour de 3 % pour un prêt hypothécaire; et le faible taux de chômage à 5,5 % stimule la croissance des revenus. Dans ce contexte favorable, « les consommateurs sont plutôt confiants quant à l'achat d'une propriété », estime Paul Cardinal, directeur du Service économique de l'APCHQ.

Le pourcentage de ménages propriétaires occupants québécois accuse néanmoins un retard considérable sur le reste du Canada. Le taux de propriétaires au Québec s'élève à 61,3 %, alors que la moyenne canadienne est fixée à 67,8 %, toujours selon l'APCHQ.

« Le coût des propriétés a énormément augmenté au cours des 15 dernières années, surtout dans la région métropolitaine, parce que la



Vues de futures unités du projet de tour de condos Solstice au centre-ville de Montréal.

WEEK-ENDS VISITES LIBRES

demande est plus forte que l'offre », indique Paul Cardinal. Contrairement à l'Alberta par exemple, où l'écart entre le loyer moyen du locataire et la mensualité pour devenir propriétaire est bas, celui du Québec, beaucoup plus élevé, incite les consommateurs à demeurer sur le marché locatif. Et les loyers québécois sont plus abordables comparativement à ceux dans le reste du pays. Pour un appartement de deux chambres fermées, il en coûtait en moyenne 782 \$ par mois à Montréal et 820 \$ à Québec, en 2017. La moyenne canadienne était de 989 \$, selon la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL) et la CBC.

Si les futurs acheteurs peuvent avoir confiance en ce marché « très

chaud », l'idée des Week-ends visites libres, pour Jacques Beaulieu, est d'y présenter toute la crédibilité de son offre. « L'acquisition d'une propriété prendra en moyenne 18 mois, entre le moment de la première visite dans un bureau de vente, histoire de taquiner l'œil de l'acheteur, jusqu'à l'obtention des clés », dit-il. L'événement vise ainsi à offrir des renseignements sur les différentes étapes de l'achat d'une propriété, mais aussi d'inspirer les futurs acheteurs, entre la maison intelligente et les projets phares des partenariats entre le Fonds immobilier de solidarité FTQ et certains promoteurs québécois, notamment.

Dans son quatrième budget, le ministre des Finances Bill Mor-

neau annonçait qu'Ottawa consacrerait 1,25 milliard de dollars sur trois ans pour faciliter la mise de fonds des premiers acheteurs. La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) permettra à « au moins 100 000 nouveaux acheteurs » d'y confier 5 ou 10 % de leur hypothèque sans intérêt, remboursable lors de la revente de la maison, ainsi que la bonification de 10 000 \$ du montant maximal du Régime d'accession à la propriété (RAP). Bien qu'on ne connaisse pas exactement les modalités de remboursement, ces mesures fédérales tombent à point, selon Jacques Beaulieu. « Il est trop tôt pour faire un bilan, mais elles augmenteront certainement la confiance des futurs acheteurs. »

## Données en rafale

L'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ), la Fédération des chambres immobilières du Québec (FCIQ) et le Fonds immobilier de solidarité FTQ dévoilent les résultats d'une enquête réalisée par la firme Léger.

L'étude, effectuée l'automne dernier, porte sur les choix récents et les intentions d'achat et de vente dans le secteur immobilier.

Les 18-34 ans veulent acheter des propriétés plus grandes que leur résidence actuelle dans 72 % des cas. Chez les 55 ans et plus, 55 % souhaitent acheter plus petit.

**Près d'un tiers (29%) des 18-34 ans** souhaite construire sa propriété. Parmi les répondants ayant l'intention d'acheter une propriété d'ici cinq ans, les trois principaux critères de sélection, excluant le prix, sont: la proximité des services (magasins, restaurant, hôpitaux), la sécurité du voisinage et la proximité du lieu de travail. **58% des propriétaires de 18 à 34 ans** versent une mensualité hypothécaire de moins de 1000 \$. **28% des ménages** qui ont acheté au cours des cinq dernières années dans la RMR de Montréal ont choisi une copropriété, la plus forte proportion au Québec. **34% des ménages** qui ont acheté au cours des cinq dernières années prévoient de garder leur propriété cinq ans ou moins. **26% des ménages** de la RMR de Montréal qui vendront leur propriété d'ici cinq ans se tourneront alors vers la location et, chez les 55 ans et plus, ce taux atteint 43 %.

L'engouement des millénariaux pour le marché immobilier conjugué à l'arrivée massive des nouveaux arrivants a permis de déjouer les pronostics de certains experts, selon Paul Cardinal. « Les baby-boomers voulant se départir de leurs propriétés ont trouvé des acheteurs. Il n'y a donc pas de surplus dans les premières couronnes de banlieue. Aucune catégorie de propriétés et de secteurs n'est laissée pour compte. » Près de 600 projets sont actuellement en construction dans le Grand Montréal.

## Intentions d'achat d'ici cinq ans chez les 18-34 ans:

**50%** ont l'intention d'acheter une propriété d'ici cinq ans; **55%** préféreraient habiter un centre urbain à certaines conditions; **11%** envisagent l'achat d'une propriété pour investir.

## Achats faits au cours des cinq dernières années chez les 18-34 ans:

**73%** ont obtenu un prêt hypothécaire dès la première demande; **28%** ont utilisé le RAP comme principale source de mise de fonds; **21%** ont opté pour la copropriété et 52% ont choisi une maison unifamiliale.

# Des habitats toujours plus innovants

## DOMUS

SUITE DE LA PAGE C 1

Cette année, une tendance forte émerge de la plupart des projets primés. En effet, la majorité reconnaissent et valorisent l'utilisation de matériaux écoénergétiques et accordent une grande importance au respect de l'environnement et au développement durable. Yoann Charvolen souligne aussi que ce sont des femmes qui ont gagné cette année. À la tête de Prével, il y a Laurence Vincent, qui est coprésidente, et parmi les trois associés de Groupe SP Réno urbaine, il y a Valérie Perreault. « C'est vrai qu'on voit de plus en plus de femmes dans le milieu de la construction. C'est important de le souligner parce que l'une et l'autre sont de vraies chefs d'entreprise qui savent se démarquer et qui imposent le respect. »

Entre autres catégories, les prix Choix de l'acheteur/Service à la clientèle ont été décernés à Habitations Iso-Design dans la catégorie Habitation neuve et à Idéka portes et fenêtres dans la catégorie Rénovation résidentielle. « C'est à l'aide d'un sondage effectué par une firme extérieure que sont déterminés les gagnants de ce prix, et la satisfaction des clients oscille autour des 98 % pour chacun », affirme le responsable.

Par exemple, on peut constater que l'entreprise Écohabitations boréales a remporté le prix du Développement durable, mais aussi celui d'Habitation neuve de 300 000 \$ et de moins de 550 000 \$ de même que celui d'Habitation neuve de prestige de plus de 1 000 000 \$, démontrant ainsi que le développement durable s'applique aussi à de vastes maisons.

Knightsbridge est elle aussi une entreprise très primée, et elle repart

avec le trophée dans la catégorie Unité de logement locatif ou en copropriété de plus de 250 000 \$ et de moins de 500 000 \$ ainsi qu'avec celui de la même catégorie, mais pour le segment 500 000 \$ et moins de 1 000 000 \$. Elle remporte aussi le prix de la catégorie Projet résidentiel de l'année de quatre étages et moins.

Quant au coup de cœur du jury, il est allé aux Habitations Excellence pour la rénovation d'une maison centenaire à Saint-Lambert, dont les travaux ont su préserver tous les atouts patrimoniaux de la résidence.

Si les professionnels sont fiers d'être honorés par leurs pairs, les prix Domus sont aussi très appréciés des futurs acheteurs. « On voit de plus en plus d'agents immobiliers mettre en avant la distinction Domus en ce qui concerne les projets de rénovation, mais aussi dans le secteur de l'habitation neuve », souligne en terminant Yoann Charvolen.



Knightsbridge repart avec le trophée dans la catégorie Unité de logement locatif ou en copropriété de plus de 250 000 \$ et de moins de 500 000 \$ ainsi qu'avec celui de la même catégorie, mais pour le segment 500 000 \$ et moins de 1 000 000 \$.

APCHQ MONTRÉAL

## LES GRANDS BÂTISSEURS

CONTENU PUBLICITAIRE



## HUMANITI

## LA COMMUNAUTÉ VERTICALE ÉVOLUÉE

Humaniti est la toute première « communauté verticale évoluée » à Montréal, intelligente et connectée. Concept architectural audacieux, l'ensemble a la forme de la lettre h et compte des condos, des appartements locatifs, un hôtel, un immeuble de bureaux et des espaces commerciaux.

« Il s'agit d'un projet centré sur une expérience humaine enrichissante, souligne Renée Benhaïm, directrice de projet pour le programme Humaniti. Une communauté mixte d'usagers aux *backgrounds* très diversifiés va s'y croiser. Il y aura chaque jour un millier de personnes environ sur le site, des gens qui y vivent, des gens qui y travaillent, les clients de l'hôtel et des restaurants. »

80 % des 152 condos et penthouses (de 400 à 3000 p<sup>2</sup>) sont déjà vendus alors même que la livraison est prévue pour l'été 2020. Des condos tous situés au-dessus du 26<sup>e</sup> étage ayant une vue imprenable sur le pont Jacques-Cartier à l'est, le fleuve au sud, le mont Royal au nord et les gratte-ciels du quartier des affaires à l'ouest.

« Nous attirons à la fois les jeunes professionnels et les baby-boomers qui vendent leur propriété et souhaitent s'installer en ville avec toutes les commodités à portée de main, note M<sup>me</sup> Benhaïm. Ces derniers sont attirés par l'emplacement. Nous sommes situés à la croisée de plusieurs lieux intéressants tels que le Quartier des spectacles, le Vieux-Montréal, mais aussi le dynamisme du quartier international et du square Victoria. »

## CERTIFICATIONS LEED ET WELL

Outre les condos, Humaniti propose 314 appartements en location (de 340 à 1350 p<sup>2</sup>), 60 000 p<sup>2</sup> de bureau, des espaces com-

merciaux consacrés principalement à la restauration et à l'alimentation saine et en prêt-à-manger, et un hôtel.

« Il s'agit d'un établissement qui porte la signature Autograph de Marriott. Cette signature nous donne la latitude de créer un concept qui s'intègre bien dans notre projet, à savoir cette idée d'expérience humaine. »

L'hôtel Humaniti comportera 193 chambres, dont quinze suites et une suite présidentielle, toutes aménagées avec un minutieux souci du luxe et du détail. Ici comme partout ailleurs dans le bâtiment, les finitions sont de haute qualité et la fenestration laisse entrer la lumière du soleil. Le projet vise d'ailleurs les certifications LEED et WELL, nouvelle norme servant à qualifier les constructions neuves en fonction de caractéristiques favorisant le bien-être des occupants.

« Il y a plus de 150 critères concernant la fenestration, la qualité de l'air, de l'eau, l'accès à de l'alimentation saine, précise Renée Benhaïm. Par exemple, il sera interdit de fumer partout dans le bâtiment, même sur les terrasses, même dans les condos que les occupants auront achetés. Nous nous assurons de respecter tous les paramètres et travaillons de concert avec le certificateur en ce sens. »

Une certification qui, contrairement au LEED, s'obtient pour trois ans et se renouvelle si les critères sont toujours respectés.



## À PROPOS DE COGIR IMMOBILIER ET DEVMCGILL



Fondée en 1995 par Serge G. Duguay et aujourd'hui présidée par son fil Mathieu Duguay, COGIR Immobilier offre des services de gestion de propriétés, gestion d'actifs, développement et rénovation de propriétés et services-conseils en immobilier. La compagnie compte 3500 employés qui assurent notamment la gestion de plus de 170 propriétés au Canada et aux États-Unis et de 19 750 logements, incluant un réseau de 50 résidences privées pour aînés. Un succès rendu possible grâce à une attention particulière portée au service à la clientèle.

En juin 2017, COGIR a uni sa destinée à DevMcGill, entreprise qui, depuis 1998, développe des projets d'habitation marqués par le design et l'innovation, tout en misant sur la pérennité. Ses projets de condominiums se distinguent entre autres par leur architecture avant-gardiste et leur emplacement de choix, contribuant ainsi à rehausser le patrimoine bâti de Montréal.

<http://www.cogir.net/accueil.html>  
<https://www.devmcgill.com/>

## QUELQUES PROJETS



## NOCA

NOCA, c'est à la fois le plaisir de vivre sur les berges du canal de Lachine, au cœur de Griffintown, l'un des quartiers les plus convoités et les plus dynamiques de Montréal, et la chance unique d'adopter un mode de vie urbain, en équilibre parfait entre l'effervescence de la ville et la tranquillité qu'offrent les vastes espaces verts environnants. Mais NOCA, c'est aussi la possibilité offerte de profiter d'une offre abondante d'activités physiques et sociales. De s'installer confortablement dans le Life Lab pour y travailler, de garder la forme au Fit ou de se délasser à la piscine sur le toit.

1551, rue Basin à Montréal (Griffintown).  
305 unités, occupation dès 2020.  
<https://nocacondos.ca>



## TAK VILLAGE

L'équilibre parfait entre l'essence du quartier Rosemont et l'atmosphère scandinave. Le Tak (« toit » en suédois) propose un art de vivre actuel et recherché au sein duquel la famille sous toutes ses formes et l'accès à la nature demeurent les piliers. Ensemble varié de formules d'habitations — condos et maisons de ville —, ce village profite de l'effervescence qui émane du secteur Angus et bénéficie de terrains qui possèdent 40% de verdure. D'inspiration scandinave, le projet propose une ambiance propice à la détente et place la cuisine au cœur des échanges de la maison afin de promouvoir le partage de valeurs rassembleuses.

2800, rue Gilford à Montréal (Rosemont).  
260 unités, occupation dès 2020.  
<https://takvillage.com/>



## ATELIERS CASTELNAU

Faisant écho au projet Castelnau, grand succès immobilier des dernières années dans le Mile-Ex, Ateliers Castelnau veut rendre hommage aux artisans qui y ont jadis appris leur métier. Si le projet d'architecture évoque ce passé industriel, il s'avère également résolument moderne, tant par la qualité de la construction que par le choix des matériaux. Restos, bars, parcs, marché Jean-Talon, studios d'artistes, Ateliers Castelnau se fonde avec à-propos dans la trame urbaine ambiante et est résolument ancré dans un mode de vie très actuel. Halls connectés, atelier de vélo et espace multifonctionnel, aménagements paysagers, salle d'entraînement, etc.

65, rue de Castelnau Ouest à Montréal (Mile-Ex). 310 unités pour occupation dès 2019. <https://atelierscastelnau.com/>

HUMANITI  
Collection  
PENTHOUSE

LA VIE D'HÔTEL CHEZ SOI  
LE LUXE REDÉFINI

LIVRAISON 2020

Prenez rendez-vous  
avec l'un de nos conseillers aux ventes  
dès aujourd'hui : 438 397-7291

[humanitimontreal.com](http://humanitimontreal.com)



## L | L SUR LE LAC

DERNIÈRE CHANCE  
D'HABITER CE BEAU PROJET

La quatrième et dernière phase du complexe immobilier L | L sur le Lac, un projet réalisé par le Groupe Quorum et le Groupe Marsan, est en vente actuellement. Une occasion unique d'acquiescer un condo ou un penthouse à proximité de la rivière des Mille-Îles et adjacent au prestigieux terrain de golf Laval-sur-le-Lac.

« Il s'agit du seul complexe en copropriété à Laval-sur-le-Lac, donc c'est une occasion unique pour l'investissement dans une habitation de ce type dans le secteur, explique Sonia Swift, directrice marketing du groupe Quorum, un des promoteurs du projet L | L sur le Lac. Le secteur est très prisé pour son calme et sa sérénité, mais aussi son accessibilité facile à Montréal, à l'aéroport et au centre-ville de Laval. La phase 4, actuellement en vente, se situe au bout du terrain. Il y a des vues imprenables sur la rivière, le boisé et le golf. »

La dernière phase propose une trentaine de condos et penthouses d'une superficie de 1500 à 4000 pieds carrés au design hors du commun et aux terrasses surdimensionnées. L'agencement des textures et des matériaux, tels que l'acier, le bois et l'ardoise, se marie à merveille avec le cadre environnant du projet. La fenestration pleine hauteur des appartements maximise la présence de la lumière naturelle.

« Les finitions sont sur mesure, indique M<sup>me</sup> Swift. Elles vont même au-delà de ce que nous proposons. Nous pouvons tout imaginer et les propriétaires des premières phases ont d'ailleurs été très imaginatifs ! Les gens qui achètent ici ne font pas un investissement immobilier. La plupart ont vendu leur propriété à Laval, sur la Rivière-Nord ou dans les Laurentides et acquiescent un logement pour y vivre. Ils souhaitent y rester et veulent s'y sentir bien. Ils ont des goûts précis, des besoins précis. Nous nous adaptons à leurs demandes. »

## ATELIER D'ART

Les aires communes ne sont pas en reste non plus. Elles incluent un espace lounge privé avec une grande terrasse agrémentée par un aménagement paysager impressionnant incluant des foyers extérieurs, une piscine intérieure à débordement, une salle de remise en forme à la fine pointe ainsi qu'un atelier d'art exclusif aux résidents.

« Toutes les installations communes sont déjà prêtes, note M<sup>me</sup> Swift. Ça signifie que les gens qui habiteront la phase 4 ne vivront pas dans les travaux. C'est très inhabituel lorsqu'on achète du neuf. »

À terme, les quatre pavillons du L | L sur le Lac compteront 120 condominiums et penthouses de deux ou trois chambres. Des unités dans lesquelles le luxe et la finesse se marient avec la lumière, qui se redessine à chaque moment de la journée, selon les points de vue. Le projet a d'ailleurs remporté deux prix Habitat Design en 2016 et deux prestigieux prix remis par l'International Property Awards en 2018, une première pour un ensemble résidentiel à Laval. Deux appartements témoins (un de 1674 pieds carrés et un autre de 1730 pieds carrés) et les aires communes peuvent être visités dans la première phase du projet.

L | L sur le Lac, 1300, rue Les Érables,  
Laval-sur-le-Lac. 450 500-0667  
- Irizk@quorumcanada.com  
- www.llsurlelac.com

À PROPOS DU GROUPE  
QUORUM

Quorum est un pionnier dans le domaine de la construction depuis plus de trois décennies. Les fondateurs, Guy Laporte et Peter Cosentini, sont toujours restés fidèles à la mission de l'entreprise, laquelle se traduit par des projets qui se démarquent tant par leurs qualités uniques que par leur intégration au sein de la communauté.

Le promoteur et constructeur immobilier offre un service entièrement intégré construisant des habitations modernes à un coût présentant une valeur intrinsèque remarquable.

Quel que soit le projet, Quorum souhaite instaurer un climat de confiance avec ses clients et tisser des liens avec eux. Ainsi, son service à la clientèle les accompagne à travers toutes les étapes de la réalisation d'un projet : conception, construction, vente et livraison de la propriété. Quorum a deux projets en cours, le L | L sur le Lac à Laval et le Onze de la Gare à Vaudreuil-Dorion, mais plusieurs autres projets d'envergure sont en préparation.

[www.quorumcanada.com](http://www.quorumcanada.com)

## QUELQUES PROJETS



## LE ONZE DE LA GARE

Le Onze de la Gare est un projet d'envergure qui s'inscrit au cœur d'un développement urbain, unique et visionnaire. Érigés au cœur d'une ville en pleine expansion à deux pas de la gare de Vaudreuil, les onze bâtiments signature du Onze de la Gare évoquent la vie urbaine de prestige.

Les quarante-sept condos répartis sur cinq étages offrent un séjour complètement ouvert, une fenestration pleine hauteur, des finitions intérieures à la fine pointe et des vues ouvertes sur l'horizon. Les propriétaires bénéficient également de stationnements intérieurs et extérieurs, d'un ascenseur, ainsi que d'un accès à des espaces communs exceptionnels : chalet urbain entouré de verdure, salle de remise en forme, piscine creusée, parc pour enfants, etc.

Appartements de 1 à 3 chambres en vente avec une occupation pour l'automne 2019 ou 2020. 3169 boul. de la Gare, Vaudreuil-Dorion. [www.onzedelagare.com](http://www.onzedelagare.com)



## VAL-DES-RUISSEAUX

Situé dans un emplacement stratégique et prestigieux tout près du nouveau pont de l'autoroute 25 et de centres commerciaux récents, le projet Val-des-Ruisseaux proposera de magnifiques condos (une à trois chambres) à louer, avec ascenseur et stationnement intérieur. C'est ainsi la chance de vivre dans un environnement enchanteur au bord de la rivière des Prairies, à quelques minutes de Montréal, et à proximité de tous les services (écoles, centres commerciaux, pistes cyclables, restaurants). Tout en profitant de la tranquillité d'un quartier au bord de l'eau.

Lancement prévu en 2019, inscription à la liste VIP : [valdesruisseaux.ca](http://valdesruisseaux.ca)



## AU BORD DU CANAL DE LACHINE

Quorum, en partenariat avec les Développements du Canal inc., lancera prochainement son projet immobilier à vocation mixte dans le sud-ouest de Montréal. Un projet de plus de 400 appartements au bord du canal de Lachine, qui offrira des condos d'une à trois chambres et des penthouses avec terrasses privées sur le toit. Le projet est situé au cœur du quartier Saint-Henri, un secteur en plein essor à proximité du marché Atwater, du centre-ville et du Vieux-Montréal.

Lancement est prévu pour 2019.



L | L  
LAVAL  
SUR  
LE  
LAC

UN HAVRE DISCRET DE MODERNITÉ  
EN PLEIN BOISÉ CENTENAIRE.

VENEZ VISITER  
DEUX UNITÉS TÉMOINS,  
LA PISCINE, LE LOUNGE,  
LA SALLE D'ENTRAÎNEMENT,  
ET L'ATELIER D'ART.

PAVILLON DE PRÉSENTATION  
1300, RUE LES ÉRABLES  
LAVAL-SUR-LE-LAC

HEURES D'OUVERTURE  
LUN À MER : 12H À 18H  
SAM ET DIM : 12H À 17H

438 700-2499  
[LLSURLELAC.COM](http://LLSURLELAC.COM)



QUORUM



Groupe  
Marsan



## LES GRANDS BÂTISSEURS

CONTENU PUBLICITAIRE



## LE QUINZECENT

À LA CROISÉE  
DE STYLE ET VIE

Le coup d'envoi des travaux de construction du QuinzeCent, sur le boulevard René Lévesque Ouest, est officiellement donné. Le 21 mars dernier était en effet levée la première pelletée de terre du plus récent projet du Groupe Brivia, quatre mois à peine après son lancement, puisque plus de 50 % des 428 appartements sont déjà vendus. Un nouveau record pour le promoteur immobilier, qui témoigne d'un besoin évident sur le marché montréalais de l'habitation.

« C'est la première fois qu'on vend la moitié d'un projet aussi rapidement. Le délai entre le lancement et la première pelletée de terre est plutôt en général d'un an », souligne Kheng Ly, fondateur, président et chef de la direction du Groupe Brivia.

Le QuinzeCent est réalisé en partenariat avec le Groupe Tianqing Investment, la filiale canadienne de la Gansu Tianqing Group Real Estate Co. Ltd. La firme chinoise a commencé son expansion outre-mer en 2013, réalisant nombre de projets au Canada, notamment le YUL Condominiums et le StanBrooke, toujours en collaboration avec le Groupe Brivia. Tianqing compte désormais plusieurs complexes immobiliers en Chine, aux États-Unis et au Canada, récoltant une place au Top 500 Real Estate Companies in China.

Située à l'intersection du boulevard René-Lévesque Ouest et de la rue Guy, à deux pas des vivantes rues Sainte-Catherine, Sherbrooke et Notre-Dame, l'imposante tour de verre de 36 étages dominera l'arrondissement de Ville-Marie, porte d'entrée du centre-ville de Montréal. « Nous avons choisi cet emplacement pour enrichir le quartier. Autrefois, ce coin de la ville n'était pas très développé. Il s'agissait plutôt jusque-là d'un stationnement pour le Centre Bell. Aujourd'hui, on y voit des restaurants et commerces sur les rues transversales. Nos développements résidentiels ont sans aucun doute influencé ce coin de la ville », fait valoir Kheng Ly.

## UN ESPRIT DE COMMUNAUTÉ

C'est la firme montréalaise de réputation internationale Menkès Shoener Dagenais LeTourneux architectes, fidèle complice du Groupe Brivia, qui signe le concept. Les 428 luxueux appartements d'une, deux ou trois chambres se détaillent entre 300 000 \$ et 1,1 million de dollars. Selon les données de la Fédération des chambres immobilières du Québec (FCIQ), le prix médian d'une copropriété se chiffrait à 310 000 \$ en 2018.

Le QuinzeCent est un projet haut de gamme au choix de matériaux raffinés, s'adressant à une clientèle aisée recherchant un style de vie entre luxe et confort. L'étendue de prix et de dimensions — entre 343 et 1613 pieds carrés — permettra toutefois à des acheteurs aux profils variés d'y acquérir une propriété, selon Kheng Ly.

Avec son vaste jardin urbain de 6000 pieds carrés au 4<sup>e</sup> étage incluant terrasse, cinéma extérieur, lounge à louer pour des événements privés, piscine et spa, le QuinzeCent souhaite créer un dialogue avec le quartier, de même qu'entre ses résidents. Pour Kheng Ly, les espaces communs sont aujourd'hui essentiels aux nouvelles constructions d'habitation. « Les consommateurs ne demandent plus simplement un domicile, ils veulent un style de vie qui s'y attache à l'achat », explique-t-il. Les espaces commerciaux aux étages inférieurs du QuinzeCent sauront certainement satisfaire l'appétit des futurs résidents.

La livraison du projet est prévue pour 2022.



LE QUINZECENT

À PROPOS DU  
GROUPE BRIVIA

Kheng Ly

Fondé à Montréal en 2000, le Groupe Brivia est une société d'investissement et de développement immobilier en forte croissance qui compte à son actif un nombre grandissant de projets dans la région. Sa filiale Brivia Management est une firme intégrée de services professionnels en gestion du développement.

Après Montréal, le groupe prévoit des projets à Québec. Brivia a lancé il y a quelques jours son nouveau projet locatif LB9 en partenariat avec le Groupe Bolduc, à Lebourgneuf, dans la région de la Capitale-Nationale. « On grandit à une vitesse phénoménale », conclut Kheng Ly, son président fondateur.

## QUELQUES PROJETS

YUL  
CONDOMINIUMS

Premier projet immobilier du Groupe Brivia lancé en 2014 au centre-ville de Montréal, en partenariat avec Groupe Tianco, YUL Condominiums, comprend deux tours jumelles de 38 étages et quelque 800 appartements, bordés au sud par 17 maisons de ville. En pleine construction de la phase 2, sa première tour vient de recevoir le prix Domus dans la catégorie Projet résidentiel de plus de 4 étages. Le YUL se distingue surtout par son magnifique jardin privé de 23 000 pieds carrés et son spa 4 saisons ouvert tout au long de l'année. Sans oublier, au 38<sup>e</sup> étage, le Sky Lounge qui permet aux résidents de contempler la vue panoramique.



## LE STANBROOKE

Surplombant la rue Stanley, au cœur d'une vie urbaine « à l'europpéenne », le StanBrooke se veut le lieu tout désigné pour la nouvelle génération de Montréalais en mouvement. Le projet locatif de 19 étages compte 178 studios, des appartements semi-meublés, un environnement connecté intelligent et une grande terrasse sur le toit. Le Groupe Brivia et le Groupe Tianqing Investment sont encore une fois partenaires du projet. Le concept architectural est l'œuvre de la firme montréalaise Marco Manini architecte, et a été développé au siège social américain de la firme internationale de consultants en design Humphreys & Partners Architects. Le projet offre aussi des espaces de coworking, très demandés par les travailleurs autonomes et ceux qui travaillent à domicile.



## NEST CONDOS

Niché rue Crescent à l'angle du boulevard René-Lévesque, le projet de copropriétés espace tout-en-un NEST Condos s'inscrit dans un concept d'espace relativement nouveau à Montréal. Il se distingue par des logements aux superficies réduites, généralement des studios, dans lesquels se trouve un mobilier adapté à l'espace, comme des lits escamotables. Les 11 étages de la tour d'habitation se divisent en 97 logements composés de studios, mais aussi d'appartements d'une, deux et trois chambres. Salle d'entraînement, espace lounge et cour arrière au rez-de-chaussée sont aussi à la disposition des résidents.

Livraison fin 2019.

À LA  
CROISÉE  
DE STYLE  
ET VIE

CONDOMINIUMS + VOUS VISION ACCOMPLIE

## QUINZECENT

1500 RENÉ-LÉVESQUE OUEST

MAINTENANT EN CONSTRUCTION

1500MONTREAL.CA



## LES CAPTEURS VIRTUELS PRENNENT PLACE DANS NOS BÂTIMENTS

Le 17 janvier dernier, le mercure est descendu à  $-35^{\circ}\text{C}$ . Des journées comme celle-là, Hydro-Québec doit pousser son réseau au maximum de sa production afin de répondre à la demande de ses abonnés, mais sans avoir les moyens de savoir à l'avance quels seront les besoins réels. Grâce aux travaux de Radu Zmeureanu, chercheur et professeur au Département de génie du bâtiment, civil et environnemental de l'Université Concordia, la société d'État pourrait à l'avenir être en mesure de mieux appréhender la demande en électricité à l'aide de capteurs virtuels installés dans les bâtiments.

Le chercheur Radu Zmeureanu est diplômé de l'Institut de génie civil de Bucarest, en Roumanie. En 1987, il obtient son Ph. D. de la Faculté d'ingénierie et de sciences informatiques de l'Université Concordia où, la même année, il se joint au corps enseignant.

Aujourd'hui, les travaux de recherche de Radu Zmeureanu se concentrent sur le « commissioning des bâtiments », un terme qui a fait son apparition dans le domaine de la construction il y a déjà quelques années. On le voit parfois traduit par le terme « mise en service », qui ne représente pourtant qu'un élément partiel de ce processus de qualité.

Selon la définition qu'en fait le ministère des Ressources naturelles du Canada, le commissioning des nouveaux bâtiments est « la procédure continue de réglage et d'étalonnage des différents systèmes d'un édifice — chauffage, ventilation, climatisation ou encore distribution de l'eau — permettant de s'assurer que sa performance demeure optimale ». Le ministère ajoute qu'un réglage régulier est essentiel à l'optimisation de la performance.

Tous ces systèmes disposent aujourd'hui de capteurs. Mais si ces derniers sont parfaitement calibrés en début de vie, leur performance tend à diminuer au fil des ans, l'usure faisant son œuvre. « Après la mise en service d'un bâtiment, une vérification continue est nécessaire ; c'est ce que nous appelons le commissioning de bâtiment existant », explique le chercheur.

### CAPTEURS MANQUANTS

Cette vérification consiste à étudier toutes les informations pertinentes collectées par les systèmes de contrôle et de gestion des bâtiments. Toutefois, le nombre de capteurs disponible peut être insuffisant si on souhaite recueillir de l'information supplémen-

taire en ce qui concerne les opérations, la consommation d'énergie ou l'amélioration de la performance et la réduction des coûts d'électricité.

« Après un an ou deux d'activité, pour avoir une image précise de la consommation d'énergie, on a besoin de ces différents capteurs, mais ils manquent parfois à l'appel », affirme Radu Zmeureanu.

Le professeur donne un exemple qu'il connaît bien : le pavillon du Centre de génomique structurale et fonctionnelle, situé sur le campus Loyola de l'Université Concordia qui est utilisé en tant que laboratoire grâce à la collaboration du service de la gestion immobilière de Concordia. Ce pavillon dispose de plus de 300 capteurs installés lors de sa construction. « On a cependant un besoin d'un compteur du débit d'eau refroidie pour déterminer la consommation d'énergie du système de climatisation. Or ce capteur n'existait pas. C'est alors que l'idée d'un capteur virtuel est née », raconte le chercheur.

Ce type de capteurs, qui existe déjà dans l'industrie de l'aviation et de l'automobile, n'avait jamais été testé dans le domaine de la construction. Radu Zmeureanu explique que l'idée est de faire appel aux capteurs physiquement présents, qui permettent d'obtenir une information primordiale, pour développer ensuite un modèle mathématique qui reflète le phénomène physique, thermodynamique ou mécanique des fluides. Et d'utiliser des mesures existantes pour estimer le paramètre manquant. Les méthodes d'apprentissage automatique peuvent contribuer au développements des capteurs virtuels de haute performance.

« Si on connaît la température mesurée dans certains points du système, on peut déduire à combien elle s'élève ailleurs dans ce même système, là où il n'y a pas de capteurs », ajoute-t-il.



UNIVERSITÉ CONCORDIA

### PARTENARIAT AVEC HYDRO-QUÉBEC

Mais les capteurs perdent de leur efficacité avec le temps, et les informations qu'ils transmettent alors peuvent être faussées. C'est ici qu'entre en jeu le capteur virtuel, qui pourra rapidement détecter les données erronées et les corriger : « Il effectuera des calculs basés sur l'historique des données et sera alors en mesure de déterminer quelle devrait être la juste valeur introduite dans le système, explique le professeur. Cette opération s'appelle le recalibrage. Elle restera en place tant que le capteur défectueux ne sera pas remplacé. »

Les capteurs virtuels ne pourront cependant jamais remplacer complètement les capteurs physiques, puisque pour établir un tableau du fonctionnement des systèmes d'un bâtiment, il est nécessaire de disposer d'un historique, que seuls les capteurs réels peuvent enregistrer. Toutefois, il est dorénavant possible d'imaginer restreindre le nombre de ces capteurs, de les placer à des endroits stratégiques et de laisser les capteurs virtuels faire le reste du travail.

Les capteurs virtuels de Radu Zmeureanu sont par ailleurs capables de prédire le comportement d'un bâtiment. En analysant son historique, ils peuvent extrapoler les données et ainsi connaître à l'avance, « dans les quatre ou six prochaines heures, les performances d'un système et sa consommation d'énergie ».

« Lors des grands froids, lorsque la limite de capacité de production d'Hydro-Québec peut facilement être atteinte, un processus de diminution de la demande est rapidement mis en place par la société, qui demande alors aux grands consommateurs d'énergie de réduire leur consommation, rappelle le chercheur. En utilisant des modèles de prédiction, le gestionnaire de systèmes saura déterminer automatiquement où réduire sa demande en électricité. C'est un des objectifs de notre recherche. »

### UN DÔME POUR RÉDUIRE LA CONSOMMATION D'ÉNERGIE



Le chercheur Radu Zmeureanu s'applique à analyser la consommation d'énergie de nos bâtiments. Il y a quelques années, dans le cadre d'une recherche exploratoire, le docteur et son équipe se sont penchés sur les bénéfices que pourrait générer l'installation, dans le Nord canadien, d'un dôme géodésique recouvrant une habitation, un peu à l'image de la célèbre Biosphère de l'île Sainte-Hélène, mais plusieurs fois plus grand pour couvrir un village en totalité.

L'idée du dôme est de permettre au rayonnement du soleil de traverser les parois et de réchauffer les maisons pour réduire leur consommation d'énergie, tout en permettant aux gens de circuler facilement aux alentours de leurs maisons. Sachant que le coût du mazout transporté par avion dans le nord peut être jusqu'à dix fois plus élevé que dans le sud, et que de nombreux villages ne sont pas reliés au réseau électrique, « nous voulions évaluer les effets du dôme du point de vue du transfert de chaleur et déterminer les conditions permettant ce transfert », explique le professeur.

Voir la recherche sur les villes à Concordia : [www.concordia.ca/villes](http://www.concordia.ca/villes)

CONCORDIA

# DES VILLES NOUVELLE GÉNÉRATION

## LA MAISON RÉINVENTÉE

Nous concevons des maisons sous dôme géodésique à haut rendement énergétique pour les climats du nord.

CONCORDIA.CA/VILLES

## LES GRANDS BÂTISSEURS

CONTENU PUBLICITAIRE

HUMA DESIGN + ARCHITECTURE

## RENDRE L'ENVIRONNEMENT PLUS HUMAIN - ROCKLAND



La mission de Humà Design + Architecture, par le biais de Stéphanie Cardinal, architecte designer, et d'Aurèle Cardinal, architecte urbaniste, consiste à réaliser des projets clé en main, complexes et uniques, issus d'une multitude de domaines spécialisés. Secondé d'une équipe multidisciplinaire composée d'urbanistes, d'architectes, de designers d'intérieur et de designers graphique, le travail de Humà est basé sur l'intelligence émotive, l'évolution des besoins, le mouvement. Une approche à l'écoute de l'être humain, qui observe son mode de vie afin de créer des espaces innovants pour lui, et intégrée dans une vision plus large : son écosystème.

## QUELQUES PROJETS



**BCF avocats d'affaires**  
Situé au cœur du centre-ville de Montréal, Humà a réalisé le réaménagement des bureaux de la firme BCF avocats d'affaires. Le défi fut d'ouvrir des vues sur l'extérieur tout en respectant les normes de privauté reliées au domaine d'affaires. Que ce soit pour les quelques 300 bureaux, les 23 salles de conférences ou les nombreux espaces communs, Humà a su mettre de l'avant dans l'aménagement les valeurs de l'entreprise. Un doux équilibre entre les nouvelles approches du travail et les traditions du domaine fait de ce projet une réussite.

Photo: Adrien Williams.

**Tour des Canadiens 2**

Dans la volonté d'être un carrefour liant du Quad Windsor, qui régule les flux de passages des arrivants de la tour Deloitte, de TDC1, du Centre Bell et des futures tours à bureaux du quartier, TDC2 a été pensée comme le point d'arrivée luxueux d'un voyage. La source de son concept se trouve dans sa connectivité à la gare Windsor. Destinée autour de la réflexion moderne d'un hôtel art-déco, le basilicaire, contenant la quasi-totalité des espaces communs vient déposer un écran luxueux dans le quartier. Une gamme d'espaces communs permet d'agrémenter la vie dans ce projet de prestige. Grand hall, salle de jeux, gym, bar à vin, piscine intérieure et terrasse, et enfin salon panoramique agrémenteront la vie des résidents des 593 unités, maisons de ville et penthouses de ce projet de marque.



Perspective: Humà design + architecture



"La Cuisine", nouvelle foire alimentaire du centre Rockland en collaboration avec Architecture 49, Client: Cominar, Photo: Adrien Williams.

Humà design + architecture, en collaboration avec Architecture 49, démontre une fois de plus toute son expertise dans la création d'environnements intérieurs d'excellence en développant le tout nouveau concept de la foire alimentaire du Centre Rockland, «La Cuisine». C'est avec un travail de précision et d'innovation que le projet a été travaillé en étroite collaboration avec le client, Cominar, pour redonner un second souffle à cette destination emblématique du Grand Montréal. Autrefois éclairé que par des sources artificielles, l'un des grands défis du projet fut d'ouvrir complètement l'espace sur le boulevard Acadie et ainsi créer une somptueuse verrière qui offre une abondance en lumière naturelle et renforce le lien avec l'environnement extérieur. Ce grand mur lumineux aide à amplifier les contrastes entre les zones et permet aussi l'intégration d'une grande terrasse. Un lieu extérieur avec foyer qui prend en considération les quatre saisons et qui vient appuyer le concept de jardin extérieur et intérieur.

**Des espaces variés et personnalisés**

C'est toujours dans l'idée de créer un endroit de réunions conviviales et de rencontres que chaque espace

a été réfléchi. Humà a su planifier l'espace afin de créer un équilibre entre les zones de restauration et les zones assises afin de favoriser des moments privilégiés d'intimité et de découverte. Chose peu courante dans une foire alimentaire, l'accoustique a été également travaillée pour parfaire ces moments privés. La foire alimentaire offre de nombreux sous-espaces mettant en scène différentes ambiances. Certains valorisent les détails épurés et la luminosité maximale, d'autres les alcôves feutrées et confortables, les derniers mettent en vedette le cuivre et la verdure. Tous ces espaces combinés réussissent à créer une harmonie par l'utilisation de matériaux nobles tels le marbre, le bois, le cuivre et le cuir tout en exposant de somptueux luminaires conçus sur mesure pour le projet.

**Redonner sa prestance d'antan**

C'est dans un esprit de commémoration du design original de Victor Prus que l'équipe a tenté de réintroduire les grandes promenades luxueuses surplombées de lumière et de verdure ainsi que les lieux d'événements raffinés. Le centre Rockland étant autrefois un emblème en matière d'expérience de magasinage dans la ville de Montréal, Le nouveau concept vient

renouer avec ses grands espaces ouverts, ses boutiques de haute couture et ses éléments signatures.

**Le renouveau des foires alimentaires**

Suite à diverses études effectuées au sein de l'équipe lors de la conception du projet, certains aspects importants ont été travaillés pour recréer un engouement auprès de la clientèle: l'intégration de lumière naturelle et de végétation, la création d'une expérience unique et d'exception, créer des espaces découverts et des espaces éphémères pour attirer l'attention et permettre une connexion au lieu différente.

Il était donc primordial pour ce projet de renouveler l'expérience de la clientèle et sortir de la traditionnelle foire alimentaire. La mission première de l'équipe, assistée par l'équipe de développement de Cominar, consistait à trouver l'équilibre entre la diversité de la nourriture proposée, tout en y incorporant des éléments particuliers. Ainsi des nouveaux espaces sont nés, tels que de La cuisine des chefs, créée pour accueillir des chefs prestigieux et des événements culinaires, ou encore les îlots "Food truck", permettant l'installation temporaire de divers restaurateurs afin de faire goûter des plats de type bouffe de

rue dans un cadre atypique.

**L'importance du bâti au service de l'humain**

Ayant à cœur d'intégrer à ses concepts une conscience environnementale, Humà prend son inspiration à même l'environnement bâti et le contexte dans lequel les projets prennent place, afin de l'adapter aux besoins de ceux qui occuperont l'espace. Soucieux de l'implication de ses gestes construits, Humà a au cœur de sa démarche une approche visant à optimiser les infrastructures, les principes de construction, les choix conceptuels, et se veut un moteur de réflexion: celle des clients et des collaborateurs. Chaque projet intègre ainsi une conscience de développement durable.

C'est dans plusieurs variétés de projets qu'Humà réussit à intégrer ces principes afin de placer l'humain au cœur de son design. Par exemple, dans des projets de maisons de soins, tels que les CHSLD du groupe SEDNA, ou les cliniques de Santé Cannabis, l'idée que le lieu puisse jouer un rôle crucial dans le bien-être des patients est une évidence, mais qu'il puisse également être partie intégrante des soins est un défi passionnant pour l'ensemble des architectes et designers.

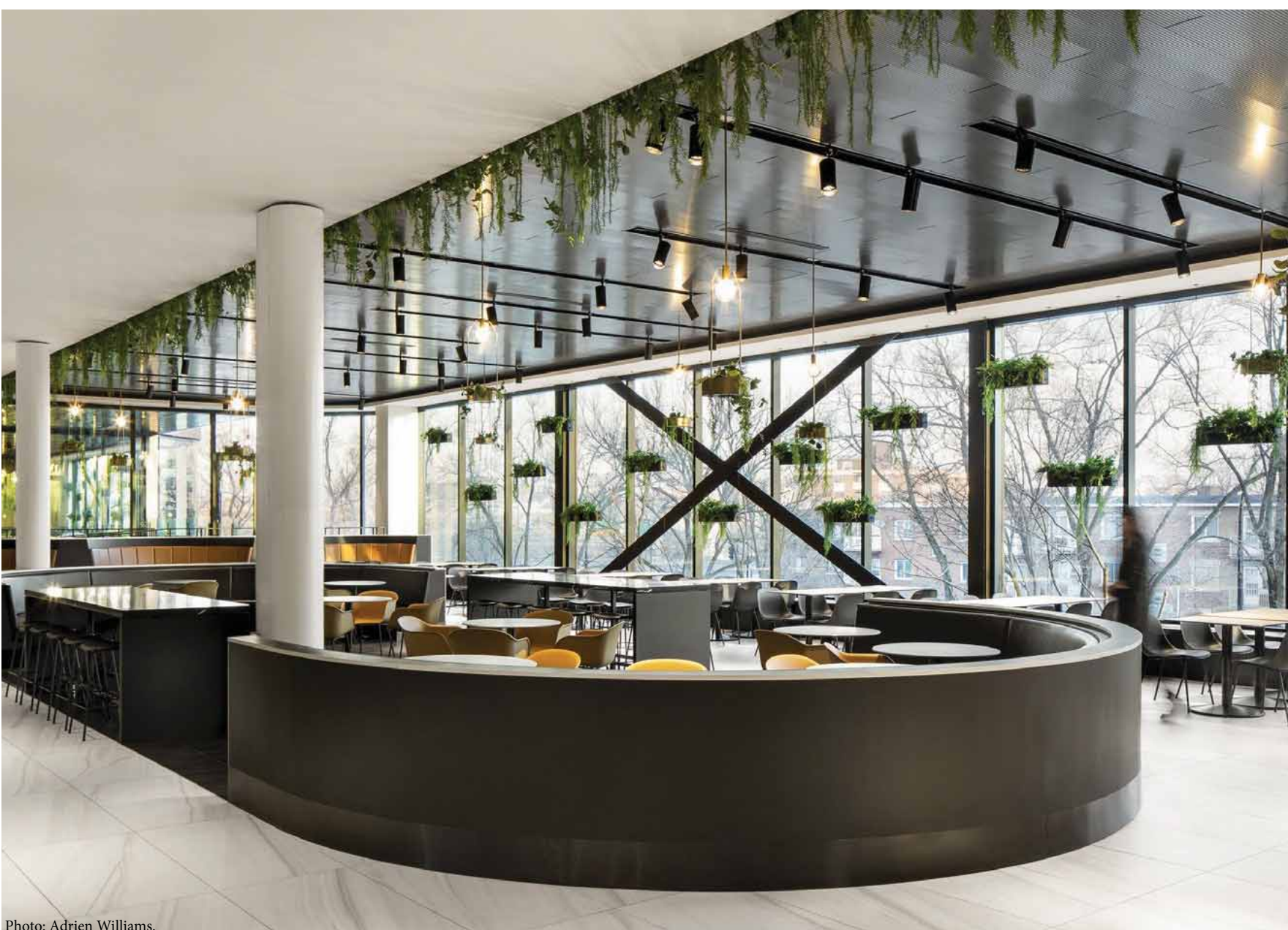


Photo: Adrien Williams.

[www.humadesign.com](http://www.humadesign.com)



## GROUPE MAURICE

# OFFRIR LE MEILLEUR AUX AÎNÉS

Depuis un peu plus de 20 ans, le Groupe Maurice conçoit, construit et aménage des milieux de vie très appréciés des aînés. Des résidences dont le taux d'occupation frôle les 100 % depuis 10 ans.

Pour Luc Maurice, président fondateur du Groupe Maurice, offrir ce qu'il y a de mieux aux retraités est une priorité. « Mon souhait le plus profond, c'est d'offrir aux résidents du Groupe Maurice un milieu de vie où ils se sentiront un peu plus libres, un peu plus à l'aise et un peu plus autonomes, et ce, le plus longtemps possible. »

Pour y parvenir, M. Maurice soutient qu'il faut être à l'écoute de leurs besoins, y répondre, et même savoir les anticiper, car ces besoins, ils changent rapidement, selon lui. « Il y a une dizaine d'années, les technologies sans fil n'étaient pas aussi répandues chez les aînés. Ceux-ci n'accordaient pas non plus une importance aussi grande à la composante épicurienne de la vie. Aujourd'hui, nos résidents sont beaucoup plus technos qu'autrefois. La majorité ont des tablettes, des cellulaires et des ordinateurs, et ils aiment les belles choses, profiter des plaisirs de la vie, bien manger en consommant notamment des aliments frais et locaux. »

La vision Orientation fraîcheur du Groupe Maurice, axée sur le plaisir de manger et les saveurs grâce à des produits frais et locaux, vient d'ailleurs répondre à ces nouvelles préoccupations. « Tout se fait en cuisine et nous utilisons, le plus possible, des produits locaux et non transformés. Nous tenons à ce que la qualité des ingrédients, l'expertise des chefs et le sentiment de "manger en famille" grâce à la convivialité du service fassent de chaque repas un moment de pur délice », dit M. Maurice.

En ce qui concerne les commodités, Luc Maurice et son équipe ont aussi compris l'importance, pour les résidents, d'avoir

accès à des services et à des commerces sans sortir du lieu où ils vivent. Avec les hivers souvent glacés que l'on a aujourd'hui, assortis de températures extrêmes, on peut comprendre cette demande. « Dans plusieurs de nos immeubles, on trouve donc des commerces de première nécessité au rez-de-chaussée, par exemple : épicerie, pharmacie, salon de coiffure, dit le président. Les gens nous le demandent. Même si cela rend plus complexe la construction de nos résidences, nous croyons important de le leur offrir. »

Selon Luc Maurice, il n'y a pas beaucoup de concurrents qui passent autant de temps qu'eux à comprendre les besoins de leurs clients. « C'est ce qui nous distingue et qui fait que notre entreprise est celle qui connaît le mieux les besoins de ses résidents au Québec. »

### UN GROUPE EN PLEINE EXPANSION

Cette bonne réputation d'écoute de la clientèle a permis au Groupe Maurice de connaître une croissance accélérée au cours des dernières années. Ainsi, sur l'île de Montréal, le Groupe Maurice est le plus important gestionnaire de résidences privées pour retraités, avec un total de 3571 logements. « Notre stratégie consiste à intensifier notre présence le long de l'axe Ottawa-Québec », dit le président. Outre l'île de Montréal, le Groupe a donc aussi des résidences à Lévis, à Gatineau, à Québec et en Montérégie. Au total, le Groupe possède 34 immeubles où logent 10 000 résidents.

GROUPE MAURICE

## À PROPOS DE LUC MAURICE



L'entrepreneur a lancé son entreprise en 1998. Depuis, il n'a cessé de développer de nouveaux projets et souhaite maintenant devenir un chef de file dans le domaine des résidences pour aînés.

Son intérêt pour ce type de résidences a débuté en 1984. Il a alors un baccalauréat en administration et a occupé des postes importants au sein des Forces armées canadiennes. « Cet hiver-là, alors que j'étais étudiant au MBA à l'Université de l'Alberta, à Edmonton, j'ai vu une résidence pour aînés en construction, relate-t-il. Cela avait l'air d'un poulailler. Je me suis dit : "Ce n'est pas là-dedans que les aînés souhaitent vivre. Ils méritent mieux." »

Faire mieux pour les aînés devient alors son objectif. Il choisit comme sujet de thèse « l'optimisation du design pour résidences de retraités ». La suite est logique. En 1987, il crée Gestion Dali Management, une entreprise de consultation concevant et évaluant des résidences pour retraités. Onze ans plus tard, il fonde le Groupe Maurice avec l'objectif d'améliorer la qualité de vie des aînés au Québec. La formule fonctionne et, depuis, les affaires vont rondement.

Luc Maurice est aussi membre des conseils d'administration du Regroupement québécois des résidences pour aînés et de la Fondation Institut de gériatrie de Montréal.

## QUELQUES PROJETS



### ORA

Le complexe pour aînés Ora, qui sera inauguré début avril, compte trois tours et comportera une épicerie IGA, une pharmacie Familiprix et quelques autres commerces. Il est situé en bordure du boulevard Métropolitain, à quelques rues de la station de métro Crémazie. Les résidents auront aussi accès à une panoplie d'activités, telles qu'un golf virtuel, une salle d'exercices, une piscine intérieure de 60 pieds, un spa, une salle de quilles, un cinéma, un jardin et une terrasse extérieure.



### ÉLOGIA PHASE 2

À Montréal, une 2e phase du projet Élogia, actuellement en construction, comptera 311 logements. L'ouverture est prévue pour 2021. La deuxième tour d'Élogia sera située à l'ouest de celle existante, là où se trouvaient auparavant une station-service et le restaurant Jardin Tiki, rue Sherbrooke Est. Une fois terminé, le complexe Élogia comptera 600 logements. Au rez-de-chaussée, on trouvera un supermarché IGA et une pharmacie Jean Coutu. « Nous répondons ainsi au désir des résidents de l'Élogia d'avoir accès à des commerces sans sortir à l'extérieur », dit Luc Maurice. Il sera stratégiquement situé, près du métro L'Assomption, du parc Maisonneuve et du Jardin botanique. Chose intéressante, on y trouvera une grande salle de spectacle.



### L'INITIAL

Ouvert depuis février, le complexe L'Initial, situé dans le quartier Aylmer de Gatineau, compte 319 logements. Bâtie sur le site d'un ancien Canadian Tire, « la résidence est reliée aux Galeries Aylmer, qui comptent une quarantaine de commerces, dit M. Maurice. Les résidents peuvent ainsi y accéder sans avoir à sortir à l'extérieur. » Comme pour les autres résidences du Groupe Maurice, on y trouve plusieurs services (ex. : piscine, spa, salle de quilles, salle d'exercices, cinéma, billard, golf virtuel, salon piano et salle de luminothérapie).

LE GROUPE  
MAURICE  
LEGROUPEMAURICE.COM

# Votre passé EST UN PRÉSENT...

Vous avez bâti avec acharnement une société, une famille, une fierté... et notre monde se construit sur cette base solide, sur un transfert au suivant, sur le partage du savoir. Le courant passe. Votre passé est un présent.

Au Groupe Maurice, nous savons que vous êtes des acteurs essentiels du quotidien.

On a tant à apprendre de vous et cette richesse constitue le cœur de nos valeurs.

LES RETRAITÉS NOUS HABITENT

LES SOCIÉTÉS  
DES MIEUX  
GÉRÉES

34 RÉSIDENCES  
AU QUÉBEC

## LES GRANDS BÂTISSEURS

CONTENU PUBLICITAIRE



BROCCOLINI

## INCARNER MONTRÉAL EN TROIS PROJETS

La première impression que les gens auront de Montréal en entrant par deux de ses portes majeures

L'entreprise familiale Broccolini a mis la main en 2018 sur un terrain de 135 000 pieds carrés, où deux projets d'envergure verront le jour et donneront une des premières impressions que les gens se font de la ville en arrivant par la nouvelle porte d'entrée de ville Bonaventure.

« Ce terrain était en vente depuis longtemps, et tout le monde essayait de l'acheter : c'est un des seuls qui n'avaient pas été encore développés dans le Quartier international », souligne Jean Langlois, directeur communications et marketing chez Broccolini, une entreprise qui fournit des services en construction, en développement immobilier et en gestion de propriété.

Elle érigera donc d'ici 2023 le Victoria sur le parc, au 700 rue Saint-Jacques. Une tour de 58 étages, la plus haute à usage mixte dans la métropole. Celle-ci fera face à la Tour de la Bourse. Les dix premiers étages de l'immeuble seront consacrés à des commerces de proximité et à des espaces à bureaux tandis que 400 appartements seront répartis sur les 48 autres.

Le hall d'entrée, lui, occupera une superficie de 3200 pieds carrés avec une façade à caractère historique, tandis que le reste de la construction sera en verre, dont les angles refléteront différents points de vue de la ville. « En tant que bâtisseur, on ne peut pas arriver dans un secteur et faire n'importe quoi : il faut tenir compte de l'environnement autour et veiller à léguer un héritage au quartier », soutient M. Langlois. L'architecture sera donc un mariage entre modernité et histoire (\*628 Saint-Jacques et non Victoria sur le parc), un style qui colle parfaitement avec sa situation géographique, à cheval entre le centre-ville et le Vieux-Montréal.

## VERDIR LE PAYSAGE URBAIN

Un parc de 45 000 pi<sup>2</sup>, qui sera conçu par l'architecte paysagiste Claude Cormier (connu notamment pour le parc Berczy, à Toronto, avec ses fontaines à chiens, et l'installation les Boules roses dans le Village gai de Montréal), séparera ce complexe du nouveau siège social de la Banque Nationale.

Il s'agit ainsi de l'autre projet phare de Broccolini, qui en est l'entrepreneur général et le maître d'œuvre. La bâtisse sera située au 800, rue Saint-Jacques Ouest, sur le même terrain que le Victoria sur le parc. « C'est d'ailleurs la Banque qui a cédé ce parc à la Ville, un espace vert non négligeable au centre-ville et qui s'ajoute à celui du square Victoria. »

L'édifice sera aussi parmi les plus hautes tours de bureaux de Montréal, cette fois avec 40 étages, soit un peu moins de 200 mètres. Le parc vient donc apporter une valeur très humaine à des bâtiments de cette ampleur.

Les deux nouvelles constructions seront reliées au Montréal souterrain, et donc au métro, un autre avantage pour les résidents des lieux, les clients et les travailleurs des commerces.

En plus de ces deux projets phares, un nouveau projet signé par Broccolini verra le jour au début de 2020, cette fois au pied du pont Jacques-Cartier – autre porte d'entrée majeure sur l'île : la nouvelle Maison de Radio-Canada. Broccolini en est ainsi le propriétaire, le développeur et le locateur, des expertises qui s'ajoutent à celles de promoteur et de constructeur, mises en avant par les deux autres projets.



BROCCOLINI

## À PROPOS DE BROCCOLINI



Fondée en 1949 par Donato Broccolini, Broccolini a vu trois générations se succéder. Chacune a marqué sa croissance, en commençant par le fondateur, qui a d'abord investi le marché des maisons unifamiliales. Ses trois fils, Paul, John et Joseph, se sont ensuite tournés vers les constructions industrielles, les centres de distribution, puis vers les immeubles de bureaux, dont plusieurs édifices gouvernementaux. Ce sont d'ailleurs ces derniers projets dans la capitale canadienne qui les ont amenés à ouvrir un autre bureau à Ottawa, en 2004.

« Ce sont les fils de John et de Joseph, respectivement Anthony et Michael, qui ont voulu redéfinir l'horizon du centre-ville, avec des idées de grandeur comme L'Avenue, le premier gratte-ciel de Broccolini, en 2012, précise Jean Langlois. Ils comprenaient toutefois qu'une telle vision comprenait aussi la responsabilité d'enrichir le patrimoine montréalais. »

Ce dernier projet a d'ailleurs remporté le prix Inova, en 2016, décerné par l'Institut de développement urbain du Québec.

Broccolini compte maintenant un troisième bureau à Toronto et 350 employés au total. « À ce jour, nous sommes propriétaires et gestionnaires de plus de 5 millions de pieds carrés d'immeubles et avons construit des millions et des millions de pieds carrés en superficie. »

Michael Broccolini (vice-président, développement des affaires et finances) (3e génération) et Anthony Broccolini (chef de l'exploitation) (3e génération)]

## QUELQUES PROJETS



## VICTORIA SUR LE PARC

Gratte-ciel de 58 étages, le Victoria sur le parc est à la frontière entre le centre-ville et le Vieux-Montréal, quartier où il est possible de travailler et de se divertir. L'édifice est accessible par le Montréal souterrain en plus d'être relié à un parc de 45 000 pieds carrés. Ce sont en tout 370 appartements et 30 appartements-terrasses qui se répartiront sur les 48 étages supérieurs, tandis que les 10 premiers accueilleront commerces de proximité et bureaux. Une terrasse sera aménagée sur le toit, qui comprendra une piscine à débordement, une zone BBQ ainsi qu'un jardin.

Le chantier a déjà débuté et devrait se terminer en 2023.



## LA MAISON DE RADIO-CANADA

Véritable centre créatif pour la production médiatique et numérique, la Maison de Radio-Canada s'érigera en deux tours – une de quatre étages et l'autre de sept –, en plus d'une grande place publique. Visant une certification LEED Argent, le nouveau bâtiment répondra à des normes environnementales et de développement durable strictes. Des espaces et des toits verts, 200 places pour les vélos, la réduction de l'effet d'îlot thermique et la gestion écologique de l'eau et de l'énergie sont parmi les caractéristiques distinctives du projet.

CBC/Radio-Canada deviendra locataire de l'immeuble en vertu d'un bail d'une durée de 30 ans.

Les travaux devraient se terminer au début de 2020.



## LE SIÈGE SOCIAL DE LA BANQUE NATIONALE

Le nouveau siège social de la Banque Nationale sera érigé au 800, rue Saint-Jacques Ouest et accueillera 8000 employés. Entouré d'un parc de 40 000 pieds carrés ouvert au public, l'édifice de 40 étages a été conçu pour répondre aux normes les plus rigoureuses en matière de construction durable, de conception intégrative, et de santé et de bien-être des occupants. En plus des nombreux espaces collaboratifs, lumineux et technologiques qu'il offrira, il comprendra 400 stationnements pour vélos, 80 bornes pour voitures électriques et un jardin extérieur culminant à 190 mètres de hauteur, au 40e étage.

La construction a commencé en novembre 2018 et devrait se terminer au printemps 2023.



BROCCOLINI

LE POUVOIR DE RÉALISER

Montréal | Toronto | Ottawa



THÉÂTRE GILLES-VIGNEAULT  
ATELIER TAG / JODOIN LAMARRE PRATTE  
ARCHITECTES EN CONSORTIUM  
© ADRIEN WILLIAMS

## JODOIN LAMARRE PRATTE ARCHITECTES

# PENSER LA SOCIÉTÉ DE DEMAIN

Montréal est en effervescence. Les projets de développement et de modernisation de l'aéroport Pierre-Elliott-Trudeau de Montréal, le prolongement de la ligne bleue du métro, la construction de centres hospitaliers et d'institutions culturelles... On assiste à la construction d'ouvrages importants dans tous les domaines. Nicolas Ranger, associé principal de la firme d'architecture Jodoin Lamarre Pratte architectes, voit là une « occasion de démontrer notre ouverture sur le monde en nous inspirant de projets internationaux et en exploitant tout le potentiel créatif de Montréal ».

Chargé de projet pour la métamorphose de l'Insectarium de Montréal, Nicolas Ranger est heureux de voir les travaux débiter dans quelques jours. Ce projet, mené par une équipe multidisciplinaire québéco-allemande, représente une rénovation majeure, mieux adaptée au fonctionnement de l'Insectarium, explique-t-il. « L'Insectarium, c'est un programme atypique, on ne construit pas plusieurs insectariums dans une vie! »

Ce projet s'inscrit dans la continuité des travaux de l'architecte qui a déjà participé à des projets culturels par le passé tel que le Pavillon pour la Paix Michal et Renata Hornstein du Musée des beaux-arts de Montréal, le théâtre Gilles-Vigneault, une salle de spectacle à Saint-Jérôme qui a ouvert ses portes l'an dernier, ou encore la bibliothèque Raymond-Lévesque, à Longueuil. « Ce sont des projets culturels qui ont des programmes différents, mais qui ont une même approche quant à l'expérience riche du public au centre des espaces à visiter », constate-t-il.

Un autre projet actuellement en construction dont Nicolas Ranger est responsable est le nouveau centre de correspondance pour les passagers en transit de l'aéroport Montréal-Trudeau: « Ce nouvel espace va permettre d'augmenter la capacité du grand hall des arrivées, à travers lequel tous les passagers internationaux doivent passer en arrivant à Montréal », déclare-t-il.

Toujours à l'aéroport Montréal-Trudeau, Nicolas Ranger chapeaute l'élaboration de la station du Réseau express métropolitain (REM). Ce projet complexe connectera l'aéroport à la ville et s'intégrera au vaste réseau de transport collectif.

### LA FORCE DES PROJETS COLLABORATIFS

L'architecte en est convaincu : sans le travail en collégialité, les projets institutionnels de grande envergure dans lesquels il est impliqué ne pourraient pas se réaliser. « Dans ces projets, de nombreuses personnes sont impliquées et, très tôt, un processus collaboratif organisé se met en place, fait-il valoir. On est loin du cliché de l'architecte seul dans son bureau qui prend les grandes décisions pour tous les détails d'un projet. »

Nicolas Ranger salue au passage la féminisation de la profession, une présence qui apporte selon lui un nouvel angle à la pratique et dont on commence à voir le fruit dans les nouveaux bâtiments. Chez Jodoin Lamarre Pratte architectes, plus de 60 % des 110 membres de l'équipe sont des femmes, et deux d'entre elles sont des associées, « un rôle important qui correspond au développement de la société et qui est tout à fait bienvenu! »



## À PROPOS DE JODOIN LAMARRE PRATTE ARCHITECTES



Nicolas Ranger est l'un des six associés principaux à la direction de Jodoin Lamarre Pratte architectes. Avec la firme depuis 2001 et associé principal depuis 2011, il tient les rôles de concepteur et de chargé de projet dans le domaine des transports, de la culture, de la santé et de l'enseignement. « L'angle qui me plaît le plus est celui de la collaboration. C'est un leitmotiv dans nos projets d'établir un dialogue constant entre les différents acteurs en ce qui a trait au développement de l'architecture », dit-il.

En 60 ans, cet important bureau de Montréal a démontré sa capacité à développer l'équipe et les connaissances nécessaires à la réalisation de grands projets. Il a évolué en rythme avec la société québécoise. « On est des héritiers de cette organisation que nous continuons de développer. On s'assure toujours de créer des bâtiments pérennes grâce à la durabilité des matériaux et à la fonctionnalité des détails architecturaux viables dans notre nordicité. Nous nous inscrivons dans les grands courants architecturaux tout en les adaptant au climat et au contexte culturel québécois. »

[www.jlp.ca](http://www.jlp.ca)

## QUELQUES PROJETS



### MÉTAMORPHOSE DE L'INSECTARIUM DE MONTRÉAL

Dans le futur Insectarium, les visiteurs traverseront un parcours architectural souterrain et, grâce à des outils scénographiques, ils pourront ressentir les vibrations, voir et entendre à la manière des insectes. Ce projet est lauréat d'un Prix d'excellence 2018 du magazine *Canadian Architect*.

Kuehn Malvezzi / Pelletier De Fontenay / Jodoin Lamarre Pratte architectes en consortium



### CENTRE DE CORRESPONDANCE PERMANENT POUR LES PASSAGERS EN TRANSIT À L'AÉROPORT PIERRE-ELLIOTT-TRUDEAU

Grâce à ce nouveau hall d'arrivée, les voyageurs pourront gagner du temps. Il permettra de séparer les passagers en transit de ceux arrivés à destination et ainsi, à l'avenir, chaque groupe pourra bénéficier d'un hall d'arrivée distinct pour accélérer le contrôle frontalier.



### RÉNOVATION DE LA SALLE WILFRID-PELLETIER ET DES FOYERS

Le réaménagement des espaces avec l'ajout de bars, de mobilier et d'éléments architecturaux a remporté le grand prix Opération patrimoine Montréal 2018 dans la catégorie « Redonner vie » et le prix d'excellence de l'Ordre des architectes du Québec 2017 dans la catégorie « Mise en valeur du patrimoine ».

Atelier TAG / Jodoin Lamarre Pratte architectes en consortium

## JODOIN LAMARRE PRATTE ARCHITECTES

Activement engagée dans les domaines de la santé, de la culture, de l'enseignement et du transport, Jodoin Lamarre Pratte architectes est fière de continuer à s'investir dans la conception et la réalisation d'espaces de vie générateurs de succès, de bien-être et d'émerveillement.

À travers une approche collaborative et rigoureuse, la grande équipe de 110 personnes favorise une architecture humaine qui contribue à la qualité de notre environnement bâti, aujourd'hui et pour les générations futures.

Théâtre Gilles-Vigneault, Saint-Jérôme  
Atelier TAG / Jodoin Lamarre Pratte architectes en consortium

© Adrien Williams

## LES GRANDS BÂTISSEURS

CONTENU PUBLICITAIRE



## EVOQ ARCHITECTURE

# COMPRENDRE LES CULTURES, RESPECTER LE PATRIMOINE

Passionnée par la sauvegarde du patrimoine et les cultures autochtones, l'équipe d'EVOQ, première firme d'architecture à recevoir la certification ECORESPONSABLE de niveau 2 du Conseil des industries durables (CID), se démarque par son côté humain et engagé.

En plus de l'architecture résidentielle et commerciale, EVOQ se spécialise dans la conservation du patrimoine et l'architecture inuite et des Premières Nations. Deux segments qui étaient bien peu populaires lorsque l'entreprise a vu le jour au début des années 1980. « Ce n'était pas sur le radar de qui que ce soit. C'est pourquoi il fallait véritablement y croire pour choisir ces deux domaines », se souvient Alain Fournier, architecte senior, directeur et un des fondateurs d'EVOQ. Encore aujourd'hui, ce sont deux champs de pratique complexes et exigeants.

Par exemple, l'architecte qui choisit la conservation du patrimoine doit, jusqu'à une certaine mesure, respecter la démarche de son prédécesseur. « Pour y arriver, explique Giovanni Diodati, architecte senior et directeur, nous devons faire des recherches historiques, presque archéologiques, qui demandent beaucoup d'engagement et de minutie. » C'est pourquoi il insiste sur le fait que les projets de conservation du patrimoine exigent de bien comprendre le bâtiment existant. « Il faut être reconnaissant du travail accompli et composer avec ce langage tout en le réinterprétant. La clé, c'est la compréhension. Viennent ensuite l'interprétation et la composition », résume M. Diodati.

## RESPECTER LES CULTURES

Cet aspect d'ouverture et de compréhension est également nécessaire lorsque l'équipe d'EVOQ donne vie à des projets au nord du pays. « Un architecte qui travaille avec les Inuits et les Premières Nations doit comprendre l'histoire, la culture, la flore, la faune, les légendes ou même la langue, précise M. Fournier. Un grand nombre de ces groupes étaient nomades, c'est pourquoi il

n'y a pas beaucoup de références architecturales, mis à part l'igloo, le wigwam ou le tipi. Ça nous a obligés à creuser et à explorer avec eux. Tous les éléments de leur culture ont une valeur. » Étant une des rares firmes à se spécialiser dans l'architecture nordique, EVOQ poursuit ainsi depuis plusieurs années un long cheminement de cocréation avec les peuples autochtones.

Les travaux d'EVOQ, qui possède des bureaux à Montréal, à Ottawa, à Toronto et à Iqaluit, ont été maintes fois primés au fil des années. Selon M. Fournier, c'est à la force de l'équipe que l'on doit ces prix. « Le fil conducteur chez EVOQ, c'est cette façon de travailler et d'aborder les projets avec compréhension et passion. C'est notre créativité collective que nous mettons au service des clients. » D'ailleurs, parce qu'ils ont la volonté d'assurer la pérennité de cette vision d'entreprise, trois collaborateurs ont récemment été nommés directeurs, dont M. Diodati. « C'est sur la collégialité, une des valeurs fondatrices de la firme, qu'a été en partie bâti le plan de relève. C'est pourquoi Giovanni Diodati, Dima Cook et Éric Moutquin ont été invités à rejoindre la direction d'EVOQ », se réjouit M. Fournier.

Diplômé en architecture en 1975, Alain Fournier est à même de témoigner à quel point son domaine a évolué au fil du temps. « Notre rôle et nos objectifs sont restés les mêmes. Créatif et artistique, l'architecte demeure à la fois le compositeur et le chef d'orchestre. Seulement, avec les années, il y a beaucoup d'instruments qui se sont ajoutés à la scène », illustre-t-il. Incontestablement, l'équipe de la firme d'architecture EVOQ est capable de « faire face à la musique » pour encore bien des concerts.



LE 357 C

## À PROPOS D'EVOQ



Alain Fournier, architecte senior, directeur et un des fondateurs d'EVOQ

« L'architecte doit constamment être en recherche de solutions et ne jamais oublier qu'il y aura toujours plusieurs solutions qui respectent les modes de vie et les traditions de plusieurs cultures et plusieurs pays. Ce qui me fascine au fil de mes voyages, c'est de constater la diversité dans la façon avec laquelle on habite et aménage les espaces. »

Giovanni Diodati, architecte senior, directeur

« Tout est équilibre. Les gens ne doivent pas exclusivement vivre dans leur maison, ils doivent avoir accès à des parcs, à des infrastructures et à des bâtiments municipaux. C'est le grand défi dans le développement d'un quartier complexe, surtout lorsque l'on travaille en hauteur. Il faut permettre aux gens de s'approprier leur espace avec une architecture intégrée. »

<http://evoqarchitecture.com/>

## QUELQUES PROJETS



## AÉROGARE DE KUUJJUAQ

Il s'agit du premier projet certifié LEED Argent dans l'Arctique. Cette réalisation, livrée en 2008, marquait aussi un changement de mentalité au sein des gouvernements : « En 1983, nous avons construit l'aéroport d'Iqaluit, au Nunavut. À cette époque, Transports Canada faisait silence sur la présence inuite. Alors que, 25 ans plus tard, à Kuujuaq, le même ministère exigeait que le bâtiment évoque la culture inuite. Et c'est pour notre expertise dans le domaine que nous avons été choisis. Ça envoyait le message qu'enfin, les communautés du Nunavik prenaient en charge leur environnement bâti », souligne Alain Fournier, architecte senior, directeur et un des fondateurs d'EVOQ.



## LE 357 C

Cet ancien édifice, qui abritait jadis les bureaux du commissaire du Port de Montréal, marque le paysage du Vieux-Montréal avec son immense coupole en cuivre. Ce grand projet réalisé en 2003 a permis à EVOQ de travailler avec plusieurs artisans et de relever le défi de marier des matériaux traditionnels et contemporains. « Nous sommes fiers d'avoir redonné vie à ce bâtiment important dans le paysage montréalais. C'est un exemple réussi d'intégration des systèmes d'architecture dans un tout qui est fluide et cohérent », explique Giovanni Diodati, architecte senior, directeur chez EVOQ.



## LA BIBLIOTHÈQUE MAISONNEUVE

C'est EVOQ qui a remporté le concours d'architecture pour ce projet de la Ville de Montréal en cours. « Le jury apprécie la proposition de l'équipe qui met en valeur le bâtiment patrimonial, tant à l'extérieur qu'à l'intérieur. L'aménagement des atriums de part et d'autre du bâtiment existant permet un dévouement et une mise en valeur accentuée du patrimoine architectural. L'aspect ludique retrouvé dans la proposition rejoint les objectifs visés dans la vision de ce qu'est une bibliothèque du XXI<sup>e</sup> siècle. On y comprend la volonté de démocratiser le savoir », peut-on lire sur le site de Design Montréal.



# EVOQ

ARCHITECTURE

CONSERVATION DU PATRIMOINE  
 INUIT ET PREMIÈRES NATIONS  
 RÉSIDENTIEL  
 COMMERCIAL  
 INSTITUTIONNEL  
 PLANIFICATION ET DÉVELOPPEMENT

[evoqarchitecture.com](http://evoqarchitecture.com)

Image : Bibliothèque Maisonneuve

## LES GRANDS BÂTISSEURS

CONTENU PUBLICITAIRE



## LE RODIER

C'est une icône de l'architecture montréalaise dont la splendeur a depuis longtemps sombré dans l'oubli. Fragilisé et abandonné depuis 2010, l'édifice a été acquis par la société immobilière Gestion Georges Coulombe, qui s'est donné comme mission de le réhabiliter et de lui redonner toutes ses lettres de noblesse.

Le Rodier, puisque c'est ainsi qu'il a été rebaptisé du nom de son constructeur, Charles Séraphin Rodier, constitue une véritable porte d'entrée pour Griffintown. Georges Coulombe prédit qu'il deviendra rapidement un repère grâce à son style Flatiron inoubliable. Sa construction, qui date de 1875, en fait le troisième immeuble construit dans ce style dans le monde, soit 27 ans avant celui de New York. Il est situé à l'intérieur d'un triangle formé par les voies ferrées du CN, la rue Notre-Dame et la rue Saint-Maurice.

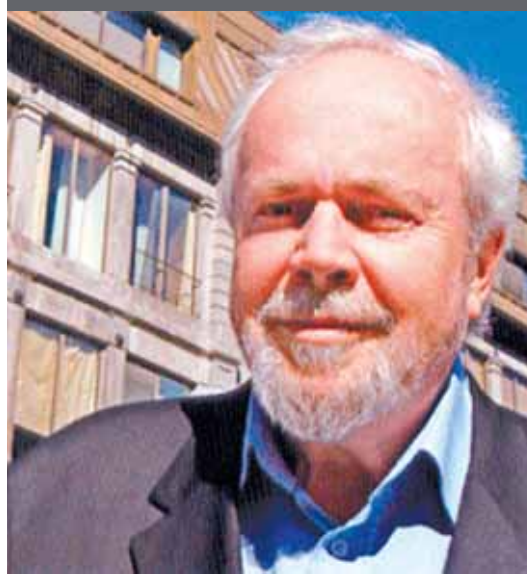
Tombé sous le charme des lieux et convaincu de l'incontestable valeur patrimoniale de l'édifice, Georges Coulombe en fait l'acquisition avant qu'il ne tombe sous les pics des démolisseurs. « Quand on est au dernier étage sur la pointe, on voit toute la rue Notre-Dame vers l'ouest et on a l'impression que les voitures passent à travers l'édifice », affirme le gestionnaire immobilier. Mais il ne fallait pas avoir peur des défis: « L'ensemble avait un grand besoin d'amour et surtout de travaux majeurs en sous-œuvre », explique-t-il au sujet de l'immeuble très fragilisé et abandonné depuis 2010.

« Quand on est au dernier étage sur la pointe, on voit toute la rue Notre-Dame vers l'ouest et on a l'impression que les voitures passent à travers l'édifice »

UNE NOUVELLE VIE  
DÈS L'AUTOMNE

Anciennement propriété de la Ville de Montréal, l'immeuble est aujourd'hui en cours de réhabilitation et verra arriver ses premiers résidents à l'automne 2019. Les lieux seront animés par l'organisme La Piscine, un écosystème voué au développement de l'entrepreneuriat dans les secteurs culturels et créatifs qui y réunira une communauté aux intérêts divers afin de faire naître des collaborations entre créatifs, technologues, étudiants, entrepreneurs, communauté *underground* et les leaders de l'industrie. Georges Coulombe, avec l'aide de Gérard Dion architecte, souhaite redonner à l'extérieur de l'immeuble son apparence d'origine. Quant à l'aménagement intérieur, il a été confié à la firme Provencher Roy, qui tient à conserver un maximum de détails originaux. On prévoit des espaces de travail privés et d'autres ouverts, qui favoriseront la collaboration et l'expérimentation.

M. Coulombe croit à l'importance de créer des espaces de travail dans les quartiers montréalais. « Dans le Sud-Ouest, toutes les anciennes usines et tous les bâtiments industriels sont transformés en condos », affirme-t-il, ajoutant qu'il ne souhaitait pas en faire autant avec Le Rodier. Il sera content quand les lieux s'animeront et quand il verra les gens aller et venir dans le futur café aménagé au rez-de-chaussée, tout juste sur la pointe du Rodier.

À PROPOS DE  
GEORGES COULOMBE

Amoureux des pierres du Vieux-Montréal, Georges Coulombe achète son premier immeuble en 1976. Il mettra des années à restaurer cette bâtisse historique située au 296, rue Saint-Paul Ouest. Si l'immeuble appartient toujours à la société immobilière Gestion Georges Coulombe, il fait désormais partie d'un immense parc immobilier qui s'étend de l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve à Ville-Marie en passant par le Sud-Ouest et la Petite-Patrie, et qui s'étire jusqu'à Saint-Jean-sur-Richelieu au sud et Sainte-Agathe-des-Monts au nord.

Celui pour qui « chaque édifice a une histoire à découvrir, un potentiel à faire ressurgir » récolte, année après année, de prestigieux prix pour ses nombreux projets et est honoré pour l'ensemble de son œuvre vouée à la réhabilitation et à la restauration d'édifices souvent délabrés et parfois même abandonnés. À lui seul, le projet du 360 rue Saint-Jacques Ouest, ancien siège social de la Banque Royale du Canada, s'est vu attribuer plusieurs récompenses pour la réhabilitation de son hall d'entrée et la réalisation du Crew Collectif et Café.

QUELQUES  
RÉALISATIONS

## 360, ST-JACQUES

Situé dans l'ancien siège social de la Banque Royale au 360, rue Saint-Jacques, l'espace de travail partagé de Crew Café occupe le majestueux hall d'entrée. Depuis son acquisition, l'édifice est progressivement et consciencieusement réhabilité en espaces locatifs. Les impressionnantes façades sont en restauration depuis 2011.



## LE RCA VICTOR

L'ancienne usine RCA Victor, l'un des plus beaux édifices industriels à Montréal, a été rachetée par M. Georges Coulombe et ses associés en 2009 afin de redévelopper et mettre en valeur un immeuble symbolique et chargé d'histoire. Construite en 1920, l'usine Berliner, qui deviendra ensuite RCA Victor, se distingue par son architecture avant-gardiste, mais aussi par l'utilisation de matériaux innovants pour l'époque. Elle occupe en effet l'un des premiers immeubles construits en béton à Montréal, ce qui est alors une révolution dans la construction. Son empreinte historique ne s'arrête pas là. La Berliner Gramophone, La Victor Talking Machine et enfin RCA Victor symbolisent le parcours d'une grande histoire, de ses inventions et de ses secrets.

L'ÉCOLE SUPÉRIEURE DE  
MODE DE L'ESG UQAM

À l'origine, cet immeuble construit en 1913 rue Sainte-Catherine Est avait été conçu pour abriter un grand magasin. Après la restauration de sa façade de pierres grises et de ses ornements ouvragés, deux bâtiments ont été regroupés en un seul, et qui fut agrandi par l'ajout d'un étage à verrière avec structure d'acier indépendante. École supérieure de mode de Montréal affiliée à l'UQAM

## DANS UN CADRE PATRIMONIAL ENCHANTEUR...

À SAINTE-AGATHE-DES-MONTS,  
VOUS TROUVEREZ UN HÔTEL  
QUI A RECONQUIS SES  
LETTRES DE NOBLESSE.

Cette nouvelle adresse dans les Laurentides devient un incontournable pour vos retraites corporatives, vos programmes de motivation, votre réception de mariage, mais surtout pour y venir se reposer dans l'un des magnifiques hôtels du Québec riche en histoire.

Après plus de deux années de rénovations majeures, M. Georges Coulombe a su redonner à ce magnifique manoir de 1908 son charme et son histoire.



## STONEHAVEN

## Le Manoir



1 844 774-1991  
stonehavenlemanoir.com  
ventes@stonehavenlemanoir.com

## LES GRANDS BÂTISSEURS

CONTENU PUBLICITAIRE

## ADHOC ARCHITECTES

L'ARCHITECTURE, C'EST  
RACONTER UNE HISTOIRE

Démocratiser l'architecture, développer une vision entrepreneuriale du design, préserver le caractère humain du processus créatif et privilégier une approche inclusive et dynamique sans jamais sacrifier la qualité.

Pour créer des projets éloquents, ADHOC architectes développe des concepts basés sur une image ou une expérience forte et porteuse de sens. Une approche qui facilite la communication entre les professionnels, les municipalités et les clients.

De la petite maison au grand complexe d'habitation, en passant par les cliniques et les espaces de bureau : Bienvenue chez ADHOC architectes, une firme qui ne cache pas ses grandes ambitions, mais chez qui l'expérience humaine demeure centrale à sa pratique. Parce que c'est souvent du plaisir que jaillissent les nouvelles idées, qui aurait pensé simplifier la présentation d'un concept architectural en le comparant à un bon saï ou à une géode ?

En s'associant, les deux architectes ont fait le pari d'unir deux forces complémentaires puisque l'un est créatif et hyperactif, l'autre est technique et minutieux. C'est pourquoi ADHOC architectes s'est donné comme prémisses de faire évoluer étroitement les aspects créatifs et techniques de l'architecture. « Nous avons l'ambition de marier les deux et de faire des projets à la fois créatifs et très bien résolus techniquement », explique l'architecte François Martineau, directeur de l'atelier et cofondateur d'ADHOC architectes.

De son côté, Jean-François St-Onge, architecte et cofondateur, assure la direction créative. Il insiste sur l'importance d'une approche transversale : « François et moi échangeons souvent ensemble sur nos projets pour faire bénéficier nos clients de nos expertises et de notre savoir-faire. Nous avons un processus basé sur le dialogue à la fois au sein de l'équipe et avec nos clients. C'est pourquoi nous parlons de cocréation, du développement des idées jusqu'à la matérialisation technique. »

## FAIRE PARLER LES PROJETS

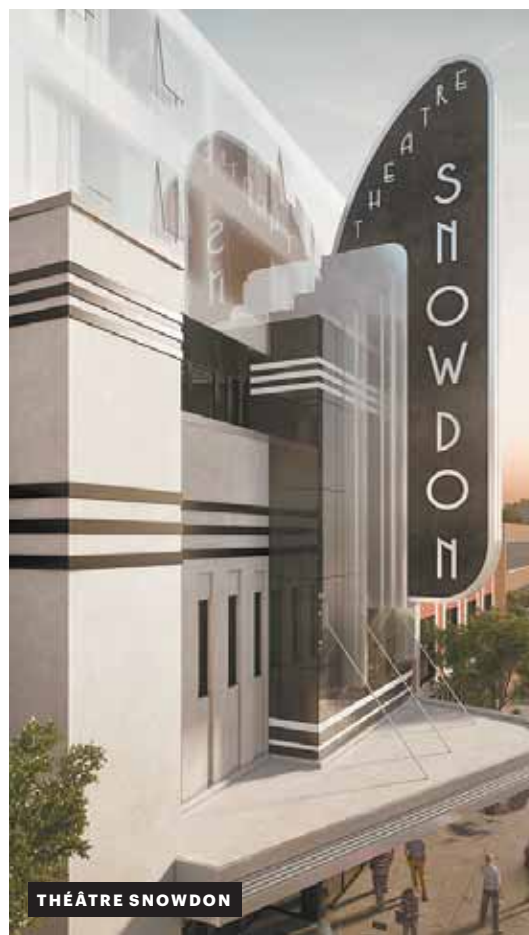
Une des choses qui frappe lorsque l'on discute avec Jean-François St-Onge et François Martineau, c'est la poésie avec laquelle ils décrivent leur domaine. L'architecture n'est pas que plans, superficies et matériaux. Pour eux, le rôle de l'architecte est aussi de raconter une histoire. « Il doit y avoir une trame narrative qui est inspirée du contexte et de son histoire, mais aussi des valeurs et des désirs de nos clients pour créer un projet ad hoc », explique Jean-François St-Onge, en rappelant que ad hoc signifie « pour cela » en latin et que pour eux, chaque projet doit répondre à un besoin bien précis.

Et pour bien se comprendre, l'architecte et le client doivent parler le même langage. C'est sans doute pour cette raison qu'une section entière de leur site Web est consacrée aux sources d'inspiration de l'équipe, allant du boardwalk à l'oasis du désert, en passant par la ruche et la pomme : « Avoir une approche imagée et sensible permet de mieux communiquer nos projets. Lorsque l'on a une histoire à raconter, c'est beaucoup plus facile à présenter au client, mais également au comité d'urbanisme, remarque Jean-François St-Onge. Cela permet ainsi de préserver l'intégrité de notre vision.

## LA RIGUEUR ET LE PLAISIR

Les deux associés ont travaillé au sein de grandes agences avant de se lancer dans l'aventure d'ADHOC. Ce passage dans des firmes qui ciblaient des projets d'envergure demandait une rigueur à toute épreuve qu'ils appliquent aujourd'hui dans tous leurs projets, peu importe l'ampleur de ceux-ci. C'est aussi là qu'ils ont développé leur sens des affaires. « Si ADHOC est arrivée à gagner aussi rapidement en crédibilité sur le terrain, c'est à cause de cette expérience acquise dans de grands cabinets. Les outils développés et la rigueur permettent une meilleure collaboration au sein de l'équipe et une plus grande communication. Et nous y avons ajouté l'expérience client et le sourire », résume François Martineau.

ADHOC architectes a été la première firme à recevoir la certification LEED platine V4 pour un projet multifamilial, la plus haute certification écologique en vigueur, avec son projet La Géode sur le Plateau Mont-Royal. La firme fondée en 2014 a également reçu le prix Relève aux Grands Prix du design 2018 : « Obtenir cette reconnaissance provenant de nos pairs confirmait la qualité et la rigueur de notre pratique architecturale. Cela a soutenu notre départ fulgurant et la croissance de notre entreprise. Nous avons le vent dans les voiles », souligne Jean-François St-Onge. Ce prix majeur est décerné chaque année à un ou à des designers ou architectes émergents, comptant au plus cinq ans d'expérience professionnelle, qui s'illustrent pour leurs réalisations et leur approche innovante, tous domaines confondus.



THÉÂTRE SNOWDON

À PROPOS D'ADHOC  
ARCHITECTES

Jean-François St-Onge,  
architecte, directeur artistique et  
cofondateur de ADHOC architectes

« Il faut réfléchir à la question de territoire et de densification des lieux pour réduire l'étalement urbain. Ça nous permettra d'encourager les échanges sociaux et de créer des dynamiques intéressantes en favorisant la mixité sociale et fonctionnelle et, ultimement, d'améliorer la qualité de vie. Et il ne faut surtout pas oublier d'intégrer la faune et la nature dans ce dialogue de densification. On ne peut plus consommer le territoire comme on l'a fait jusqu'à maintenant. »

François Martineau,  
architecte, directeur de l'atelier et  
cofondateur de ADHOC architectes

« Le développement durable est au cœur de nos préoccupations et valeurs. Nous l'intégrons de manière intrinsèque à notre pratique. Nous devons réfléchir conjointement avec nos clients, la ville pour déployer un maximum d'efforts et d'idées pour aborder les enjeux écologiques auxquels notre société devra faire face dans le futur. Nous sentons que les gens sont prêts pour un changement de paradigme, nous demeurons positifs et prêts à y contribuer. »

Site Web de l'entreprise:  
<http://adhoc-architectes.com/>

## QUELQUES PROJETS

RÉSIDENCE  
DAOUST-CHARLAND

Même si ADHOC travaille beaucoup en milieu urbain, la firme s'est également illustrée en milieu rural. « L'idée était de créer une ferme autosuffisante, de travailler en trois volumes qui permettraient, au fil du temps, d'ajouter des éléments. On pense à une érablière ou même à un petit kiosque boutique, tout gardant une même et seule esthétique », détaille Jean-François St-Onge en parlant de ce projet en cours de réalisation, qui sera livré au printemps, et qu'il espère voir devenir un élément fort dans le paysage agricole de Mirabel.



## POINTE-CARTIER

Situé sur la rive-sud de Montréal, il s'agit du plus grand projet d'habitation locative réalisé par ADHOC en termes d'ampleur et de densité. Près de 500 unités sont prévues, créant un ensemble de 5 bâtiments de se déployant sur différentes hauteurs et créant un horizon bâti dans le paysage, le tout inspiré par la silhouette des montérégiennes. La livraison de la phase 1 est prévue pour 2020.



## L'UTILE

L'Utile est un projet social de logements étudiants conçu pour l'OBNL du même nom au Technopôle Angus et qui devrait être livré en 2020. Ce complexe d'habitation à la fois abordable, convivial, rassembleur et intime est composé de 122 appartements, commerces et espaces socio-communautaires. « Le but premier du projet est de mettre en tension les besoins changeants de l'étudiant. Les moments d'individualité nécessaires à l'actualisation de soi et aux périodes d'étude intenses cohabitent avec les nombreuses occasions de sociabilité, de rencontre et de partage », décrit Jean-François St-Onge.

**ADHOC ARCHITECTES**

**PRIX DE LA RELÈVE  
GRANDS PRIX  
DU DESIGN 2018**

**ADHOC ARCHITECTES**  
4035 ST-AMBROISE # 421  
MONTRÉAL QC, CANADA  
H4C 2E1  
**ADHOC-ARCHITECTES.COM**  
514-764-0133

## LES GRANDS BÂTISSEURS

CONTENU PUBLICITAIRE



## LES INDUSTRIES BONNEVILLE

## À CHACUN SA MAISON !

Des maisons personnalisables, modulables selon les goûts, les besoins et les budgets : l'époque où le choix d'une maison préusinée se limitait aux modèles suggérés est révolue. Qu'on choisisse parmi la panoplie de plans proposés, qu'on y demande quelques modifications ou un tout autre plan, la limite du possible aux Industries Bonneville est l'imagination du client.

« C »e sont nos clients qui nous ont amenés là, lance Dany Bonneville, coprésident de l'entreprise familiale. Les acheteurs sont dorénavant nombreux à désirer personnaliser les plans », fait-il valoir. Bien que les maisons préusinées doivent respecter certaines normes pour pouvoir être transportées, les Industries Bonneville voient ces contraintes comme un beau défi à relever. Investissant plus de 10 000 heures en recherche et créativité par année, l'entreprise peut maintenant répondre à toutes les demandes.

Maisons de plain-pied ou à deux étages, du style le plus classique au plus contemporain, avec entre autres sa série Natur, maisons plus minimalistes, comme celles proposées dans sa série Micro-Loft<sup>MC</sup> : Bonneville propose des maisons de tous les styles et reste à l'affût des dernières tendances en envoyant ses concepteurs aux quatre coins du monde pour s'inspirer de ce qui se fait de mieux.

## LA SÉRIE PRESTIGE

Bonneville a d'ailleurs récemment créé la série Prestige. « Cette nouvelle série propose de luxueuses demeures avec des espaces de 5000 ou 6000 pieds carrés et qui valent plus d'un million de dollars », expli-

que le coprésident. Ces maisons peuvent être imaginées en collaboration avec l'équipe de designers à partir de plans existants. Mais dorénavant, les clients peuvent aussi proposer leurs propres plans d'architecte, et Bonneville en réalisera la construction. Toutes les possibilités sont ainsi offertes.

Tous les clients ont également accès au Centre du design des Industries Bonneville, un espace unique de 6500 pieds carrés où ils trouveront plusieurs outils et idées pour s'inspirer tout en bénéficiant de l'expertise de l'équipe de designers pour les accompagner dans ce processus de création. L'usine de plus de 150 000 pieds carrés peut aussi être visitée en tout temps, et les clients peuvent y suivre l'évolution de la construction de leur maison en direct.

Au fil du temps, Bonneville a bâti pas moins de 40 000 maisons. « Les gens viennent chez Bonneville pour notre grande expertise, conclut Dany Bonneville. Ils constatent aussi qu'une fabrication en usine permet une économie de temps et d'argent, et une qualité accrue. » L'entreprise a par ailleurs développé sa propre technique de construction : la Construction R3000 Bonneville. La qualité des matériaux utilisés, la qualité d'assemblage et le contrôle de qualité sont au cœur du processus.

## LES NOUVEAUX MODÈLES



## ALEXIS

Le modèle 2019, Alexis, a de quoi séduire ! Cette somptueuse demeure à étages, totalisant plus de 2000 pieds carrés, est divisée de façon à offrir des espaces pour chaque membre de la famille. À l'extérieur, une majestueuse toiture à deux versants, sans corniche, lui confère un look des plus contemporains. Son architecture aux lignes épurées se poursuit jusqu'à l'intérieur, où de grands espaces de vie commune se caractérisent par de hauts plafonds, où trônent d'impressionnantes poutres de bois exposées. Ajoutons à cela un stupéfiant mur de fenêtres, s'étendant sur près de 32 pieds linéaires : de quoi être en contact constant avec l'environnement extérieur !



## ALTI

Alti, comme dans altitude. Et la nouvelle Alti en donne à cette série Micro-Loft<sup>MC</sup>, en ajoutant un module à l'étage d'une superficie de 352 pieds carrés, incluant une seconde chambre et un petit boudoir. Tout en lumière, niché telle une cache à travers la passerelle suspendue, ce boudoir offre une pièce multifonctionnelle de plus. Cet aménagement nouveau genre donne plus d'ampleur à l'espace de vie, qui devient plus spacieux. Les volumes se superposent, reliés par un escalier ouvert et une passerelle ajourée pour apprécier la nature et la lumière naturelle, tant au niveau du rez-de-chaussée qu'à l'étage.



## XÉNIA

Conçue comme un lieu pour se détendre et se ressourcer, Xénia — « hospitalité » en grec — offre de vastes espaces aux ambiances chaleureuses avec une toiture à deux versants qui crée un plafond cathédrale de plus de 10 pieds de hauteur avec ses poutres apparentes, l'ensemble étant éclairé par une impressionnante fenestration. Ici, rien n'a été laissé au hasard pour assurer le confort de chaque occupant de cette maison, qui totalise plus de 1800 pieds carrés. Les parents seront charmés par la somptueuse suite principale avec une salle de bain et une garde-robe de type walk-in. Deux autres chambres, une deuxième salle de bain ainsi qu'une salle de lavage occupent le rez-de-chaussée, aux côtés de l'aire de vie commune où se trouvent la cuisine, la salle à manger et le salon.



## À PROPOS DES INDUSTRIES BONNEVILLE



L'entreprise est créée en 1961 par Paul-Émile Bonneville, qui n'hésite pas à embarquer ses six enfants dans l'aventure de la vente de maisons mobiles. En 1977, l'homme d'affaires désire construire ses propres maisons. Il achète alors une usine à Belœil, au sud de Montréal. Cinquante-huit ans plus tard, les Industries Bonneville ont plus de 40 000 réalisations à leur portfolio et la quatrième génération de Bonneville a rejoint les rangs de l'entreprise. En plus des nombreuses séries de maisons prêtes à construire, les Industries Bonneville fabriquent des demeures sur mesure et de prestige selon les désirs des clients. L'entreprise compte aujourd'hui 15 bureaux de vente à travers le Québec et l'Ontario.



SCANDINAVE



AXELLE



NATUR-L



JORDAN



MICRO-NATUR



HÉMÉRA



30 et 31 mars

« Le Salon de l'habitation Bonneville »



Le numéro RBQ : 1506-5329-04

CONCOURS

Vivez l'expérience Bonneville :

courez la chance de remporter un week-end pour deux dans l'un de nos projets de Micro-Lofts intégrés !



Sans frais : 1 877-964-1001

Site web : [maisonsbonneville.com](http://maisonsbonneville.com)

Belœil (siège social), Québec, Mont-Tremblant, Chicoutimi, Gatineau, Val-d'Or, St-Lin-Laurentides, Ontario : Arnprior, Belleville et Oro Medonte.