



Un développement d'envergure adapté à l'évolution du marché

Plusieurs constructeurs s'activent au projet Habitat Veridis à Laval. Ils mettent en valeur un immense terrain de 3,6 millions de pieds carrés dans le secteur d'Auteuil, une ancienne friche agricole entourée de toutes parts par des quartiers résidentiels. Le projet s'adresse à des clientèles diversifiées. Tant le premier acheteur que celui à la recherche d'une maison prestigieuse ou l'adepte de la copropriété y trouveront leur compte avec un choix de près de 2 000 unités d'habitation.

Le projet a mis quelque temps à prendre son envol. Le promoteur commercial SIDEV y travaille depuis 2004. « Nous étions prêts à démarrer en 2007-2008, mais les nouveaux venus que nous étions n'avaient pas l'oreille de l'administration précédente », glisse Michel Benatar, directeur du projet et vice-président d'Immobilier Veridis, une division de SIDEV.

Pour SIDEV, Veridis était un premier projet de cette envergure. « Au début, nous comptions tout faire nous-mêmes, explique le directeur du projet, mais pour accélérer la cadence, nous avons préféré nous adjoindre les services de

constructeurs d'expérience. » SIDEV a tout de même réalisé une vingtaine de maisons unifamiliales et six ou sept jumelés avant de se retirer de la construction.

SIDEV garde cependant le plein contrôle sur son projet. Le promoteur entend réaliser un projet plus dégagé : plutôt que les huit pieds de dégagement exigés par le règlement municipal, les fondations sont de 18 à 20 pieds de distance. Le promoteur exerce aussi un contrôle serré sur l'architecture et doit approuver les plans préliminaires de tous les constructeurs.

Le projet Veridis pourrait compter jusqu'à près de 2 000 unités d'habitation construites par plusieurs entrepreneurs. Le développement se fera en deux temps : tout d'abord au sud de l'emprise d'Hydro-Québec, et ultérieurement, au nord de la même emprise.

Une première phase voit actuellement la construction de 60 maisons unifamiliales de 500 000 à 800 000 \$ – avec quelques maisons dépassant le million – et de 24 jumelés dont les prix varient de 400 000 à 450 000 \$. Au moment d'écrire ces lignes, il ne restait plus que 16 lots à vendre pour unifamiliales et deux invendus au chapitre des jumelés. Vingt-quatre triplex, dont 14 ont déjà trouvé preneurs, attendent le feu vert de Laval. « Il s'agit là d'un nouveau produit. Nous avons dû faire une demande de modification de zonage d'une superficie de 150 000 pieds carrés pour répondre à cette nouvelle demande », explique Michel Benatar.

Le développement se fait en deux temps : tout d'abord au sud de l'emprise d'Hydro-Québec, et ultérieurement au nord de la même emprise. Immobilier Veridis se concentre présentement sur le côté sud. « Nous en avons pour une bonne dizaine d'années », admet le promoteur.

PROJET – Habitat Veridis à Laval (suite)



Photo: MRC de Beauport/Beauchamp Ouellet et Fils

Beauchamp Ouellet et Fils bâtit pour sa part des jumelés dans ce projet.

Au centre du projet, on retrouvera les maisons individuelles et les jumelés. Tout autour viendront se placer des unités en copropriété de trois étages, tandis que sur la périphérie on re-

trouvera des immeubles en copropriété variant de quatre à dix étages. Le promoteur a aussi prévu un grand parc central; une piste cyclable traverse le projet et est reliée aux pistes existantes.

SIDEV a déjà entrepris les études environnementales pour réaliser la seconde partie du projet située du côté nord. La phase nord comprendra des commerces de proximité et des services, ce qui exigera une autre modification au zonage.

Fonctionnel et esthétique

Déom+Associés Experts-Conseils se charge notamment des relations avec la Ville de Laval et le ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs (MDDEP). « Nous adaptons les plans aux nouveaux règlements de densité, de hauteur, au PIIA ainsi qu'à l'évolution du marché », précise François Déom. Le boulevard René-Laennec, par exemple, a vu la hauteur permise passer de trois à dix étages et maintenant à six étages, les résidents préférant une plus faible densité.

La firme a aussi travaillé le bassin de rétention, la pièce maîtresse du parc central du projet. « On voit de plus en plus ce genre



Illustration: Une courtoisie de SIDEV

PROJET – Habitat Veridis à Laval

de réalisation, commente François Déom. Il s'agit souvent de bassins rectangulaires, à pente abrupte, et entourés de clôtures grillagées de type Frost. Il s'agit avant tout de projets d'ingénierie, mais le promoteur voulait en faire un élément à la fois fonctionnel et esthétique. Nous avons obtenu une nouvelle autorisation du ministère de l'Environnement pour créer un bassin aux formes courbes, plus organique, à pente douce, avec sentiers d'accès. Il s'agit en fait de trois bassins reliés entre eux par une île à laquelle on accède par un pont japonais.» Coût de l'opération : 1,8 million de dollars. Un premier bassin est fonctionnel au sud de l'emprise d'Hydro-Québec; un deuxième sera réalisé ultérieurement au nord de l'emprise.

Construction Voyer propose neuf modèles de maisons unifamiliales de prestige personnalisables à partir de 615 000 \$. «Les modèles ont été mis au point pour répondre aux normes du promoteur.



Photo : Une courtoisie de Construction Voyer

CONSTRUCTEURS À L'ŒUVRE

Plusieurs constructeurs s'affairent à Habitat Veridis. Le constructeur de la Rive-Sud bien connu pour ses réalisations de haut de gamme, Presti, y construira des maisons unifamiliales. Groupe Mathieu se charge d'un nouveau produit, le triplex. Beauchamp Ouellet et Fils bâtira pour sa part des jumelés.

Construction Voyer propose neuf modèles de maisons unifamiliales de prestige personnalisables à partir de 615 000 \$.

«Les modèles ont été mis au point pour répondre aux normes du promoteur, explique Jean-François Voyer. Nous achetons les terrains au fur et à mesure des ventes.» Les unités doivent en effet s'harmoniser par leur style, le choix des matériaux, les volumes et les gabarits. «Les terrains plus grands et les marges de recul importantes confèrent plus de prestige aux habitations», souligne-t-il.

L'entreprise a livré quatre ou cinq maisons; 18 lots étaient encore disponibles au moment d'écrire ces lignes.

«Un tel arrangement représente moins d'engagements financiers de notre part, admet Jean-François Voyer, mais il n'y a aucune certitude que nous aurons le terrain convoité. Une bonne communication avec le promoteur est la clé du succès dans un tel cas.»



Photo : Construction Voyer

Le constructeur Jean-François Voyer estime que les terrains plus grands et les marges de recul importantes confèrent plus de prestige à ses habitations.