

# Altoria, la prochaine tour du Quartier international

SOPHIE BERNARD  
COLLABORATION SPÉCIALE

D'ici la fin de l'année 2013, une tour de 35 étages se dressera dans le Quartier international de Montréal. Un projet porteur pour son promoteur, la Corporation immobilière Kevric.

Le nom d'Altoria évoque la hauteur (alto) et l'emplacement auquel il est associé, le square Victoria.

« Il se présentera sur un front de trois rues, comprenant 30 000 pieds carrés, ce qui permettait un projet important et en surhauteur explique Richard Hylands, président de Kevric. Les règlements de zonage de la Ville de Montréal nous permettent d'avoir des permis pour construire des édifices pouvant atteindre 35 étages, nous avons donc travaillé dans ces limites. »

À la base, on retrouvera un basilaire de 10 étages, sur lequel s'élèvera une tour de 25 étages.

« Ce projet aurait été beaucoup trop grand pour y installer uniquement des bureaux ou uniquement des condos, poursuit le promoteur. Cela nous donne la possibilité d'offrir des panoramas à perte de vue pour les condos et de grands espaces pour les bureaux. »

## Projet semblable

Kevric a déjà travaillé sur un projet semblable à Toronto. En 2008, la société avait acquis les composantes bureaux d'une tour mixte,



PHOTO ÉDOUARD PLANTE-FRÉCHETTE, LA PRESSE

La tour de 35 étages, qui devrait être achevée en 2013, comptera à la fois des bureaux et des appartements.

agissant à titre de gestionnaire de biens pour ce portefeuille de 900 000 pieds carrés.

« Les immeubles hybrides sont une tendance qui existe déjà à Toronto et à Vancouver, note Richard Hylands. Mais le projet le plus représentatif est sans aucun doute le Columbus Circle, à New York,

qui comprend cinq composantes différentes, un hôtel, des salles de spectacle, des restaurants et des bureaux. »

Il se montre aussi très emballé par le projet du Shard, à Londres, une « cité verticale » qui comprendra des bureaux, des restaurants, des résidences, un hôtel Shangri-La et un observatoire!

Mais, rappelle le président de Kevric, Montréal compte depuis des années des projets immobiliers hybrides. On pense notamment au Westmount Square dont les trois tours abritent des édifices de bureaux, deux tours résidentielles et une galerie commerciale. L'ensemble, conçu par le célèbre architecte

allemand Ludwig Mies van der Rohe, date de 1966.

« À Montréal, la Place Bonaventure est le projet mixte original, avec ses espaces de bureaux, son hall d'exposition, son hôtel, ses magasins et ses trois millions de pieds carrés », affirme Richard Hylands.

À son heure de gloire, la Place Bonaventure était une ville dans la ville. Kevric est d'ailleurs le promoteur de son redéveloppement.

## Espaces indépendants

Développer des projets mixtes demande toutefois de s'assurer que les espaces bureaux et résidentiels soient indépendants les uns des autres, tout en demeurant complémentaires.

Ainsi, Altoria sera conçu selon des principes de développement durable inspirés de la certification LEED afin de minimiser son impact sur l'environnement.

« Les bureaux produisent plus d'énergie, à cause des lumières et des équipements, alors que les résidences demandent plus de chaleur pour le chauffage et la piscine, précise M. Hylands. Nous allons donc redistribuer la chaleur grâce à des puits géothermiques ».

Un autre avantage d'Altoria se trouverait dans le fait que les déménagements des résidents pourront se faire par l'arrière et non par l'entrée principale, comme c'est généralement le cas.

Le développement des immeubles hybrides s'accroît à cause de l'évolution de l'urbanisme montréalais. « On parle beaucoup des ponts et de la congestion depuis quelques années, dit-il. De plus en plus de gens prennent un pied-à-terre à Montréal, retrouvant une valeur temps. »

À ce jour, 100 des 147 unités, penthouses exclus, ont déjà été vendues.

La démolition du site est achevée, tous les permis ont été acceptés et l'excavation devrait débuter sous peu. Si tout va bien, l'immeuble devrait être livré fin 2013.