

Institut des Sourdes-Muettes

- **Parc canin privé** : Zone sécurisée pour les propriétaires d'animaux et leurs compagnons.
- **Café 24/7** : Espace convivial ouvert en permanence.
- **Parcs paysagers** : 2 espaces verts pour la détente et les loisirs.
- **Stationnement** : 600 places intérieurs, sans sacrifier le paysage.
- **Logements** : 605 unités modernes, dont 84 pour couples, accueillant jusqu'à 689 personnes.
- **Environnement verdoyant** : Espaces verts abondants pour un écosystème urbain sain.
- **Salle de conférence** : Espace modulable pour réunions et événements communautaires privées.
- **Centre de conditionnement panoptique** : Équipements modernes et programmes personnalisés.
- **Espace de recueillement et de savoir** : 1 chapelle historique transformée en bibliothèque communautaire moderne.
- **Agriculture urbaine** : Serres et jardins partagés pour une alimentation durable.
- **Communauté inclusive** : une vision globale permettant aux jeunes adultes de **18-32 ans** de se sentir chez eux, en sécurité et ceux **peu importe leurs conditions**
- 100 places de garderie non-subventionné
- ∞ d'emplois et logements abordables pour les jeunes.
- Conservation de tous les pavillons possible
- Un modèle financier innovant

CONTACT:

HAGOP SARIAN		OUSSAMA BOUDAA
Founder@Boudaagop.com		Founders@boudaagop.ca
514-550-6164		514-812-0750

Groupe BoudaaGOP Inc.
<https://boudaagop.com/>
<https://www.hagopsarian.com/>

Présenté par « Les Résidences BoudaaGOP » :
 la vision architecturale unique équilibrant
 tous les besoins présentés.

Date de soumission :
 01 | 30 | 2025

Les Résidences BoudaaGOP émergent d'une synergie exceptionnelle entre deux entrepreneurs montréalais, dont l'amitié remonte à l'enfance. Cette collaboration unique, forgée au fil des années, cumule plus de deux décennies d'expertise multidisciplinaire. Leur parcours professionnel, riche et varié, leur a permis de développer une compétence collective englobant un spectre étendu de domaines essentiels à la réussite de leur projet innovant.

Leur expertise couvre notamment :

- L'ingénierie financière et l'analyse de risques, permettant une gestion optimale des investissements et une anticipation des défis économiques
- La modélisation prévisionnelle et l'intelligence artificielle, offrant des outils de pointe pour une prise de décision éclairée et une optimisation des processus
- La gestion et le développement immobilier, assurant une compréhension approfondie des enjeux du marché et des opportunités de croissance
- La conception architecturale et la gestion de projets de construction, garantissant la qualité et l'efficacité dans la réalisation des projets
- Le design et les technologies de l'information, intégrant des solutions innovantes pour améliorer l'expérience des résidents et l'efficacité opérationnelle
- La planification énergétique et l'innovation en technologies vertes, contribuant à la durabilité et à la responsabilité environnementale des projets

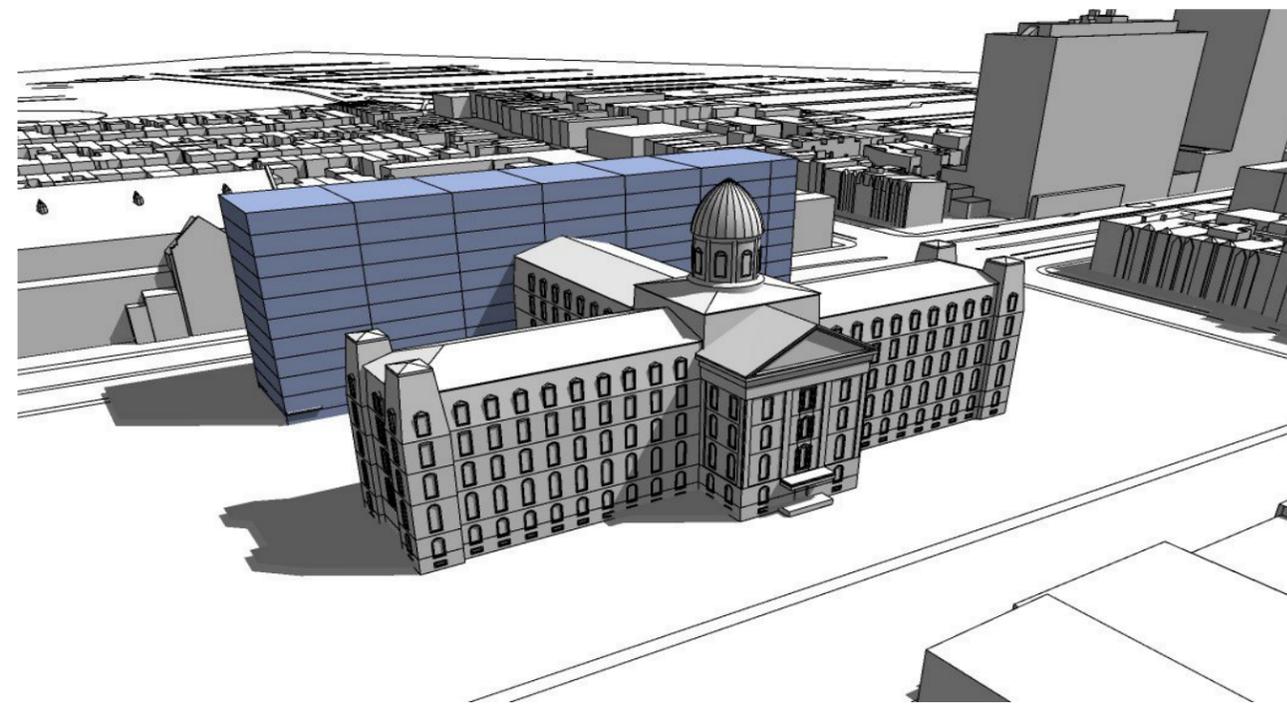
La mission des Résidences BoudaaGOP, à la fois ambitieuse et novatrice, vise à préserver et à privatiser le patrimoine architectural des grandes métropoles mondiales. Cette approche unique cherche à concilier la conservation du tissu urbain historique avec les besoins contemporains en matière de logement. L'objectif primordial est de concevoir des logements qui non seulement surpassent les normes d'abordabilité gouvernementales, mais assurent également une stabilité des loyers à long terme, tout en maintenant une qualité de service irréprochable.

Forts de leur expérience approfondie dans le secteur de la construction, les fondateurs ont été témoins de nombreuses irrégularités et manquements sur les chantiers. Cette prise de conscience, fruit d'années d'observation et d'analyse, les a conduits à adopter une approche qui priorise la sécurité des sous-traitants et des locataires, établissant ainsi de nouvelles normes dans l'industrie. Leur ambition va au-delà de la simple création de logements ; ils cherchent à démontrer que les promoteurs immobiliers de nouvelle génération, ayant émergé durant la crise du logement, sont animés par des motivations distinctes de celles des acteurs qui bénéficient de la perpétuation de cette crise.

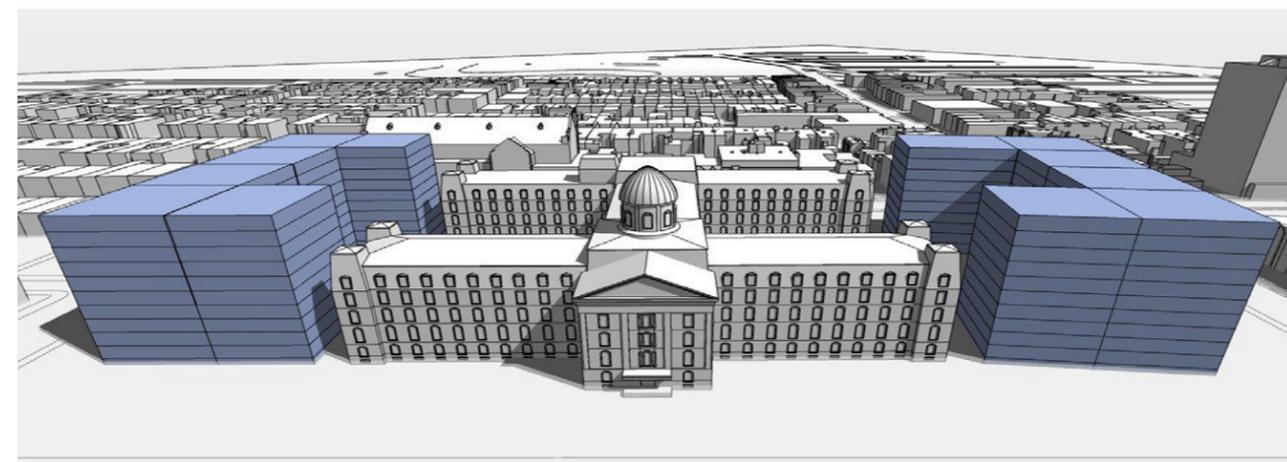
L'unicité des Résidences BoudaaGOP réside dans leur approche révolutionnaire qui valorise la fidélité des locataires, en opposition aux pratiques courantes du marché locatif privé à Montréal. Pour eux, il est inconcevable de spéculer tout en maintenant l'abordabilité, rejetant ainsi une vision qu'ils considèrent comme obsolète et ancrée dans le statu quo. Cette philosophie s'inscrit dans une volonté de repenser fondamentalement le modèle économique du logement urbain.

Grâce à un procédé innovant et non breveté, l'entreprise parvient à "stabiliser les loyers" à long terme sous un modèle d'Organisme à But Lucratif (OBL). Cette approche avant-gardiste intègre des mesures anti-inflationnistes tout en préservant l'intégrité architecturale des bâtiments. Elle offre ainsi une solution durable aux défis du logement urbain contemporain, alliant préservation du patrimoine, abordabilité à long terme et responsabilité sociale.

En somme, Les Résidences BoudaaGOP proposent une alternative novatrice et éthique dans le paysage immobilier. Leur modèle unique combine la préservation du patrimoine architectural, l'abordabilité à long terme des logements, et une forte responsabilité sociale, tout en maintenant un modèle économique viable et pérenne. Cette approche



	Scénario 1		Scénario 2		Scénario 3	
Nombre d'étages	10 étages		8 étages		6 étages	
Hauteur (m)	30 mètres		24 mètres		18 mètres	
Nombre de logements	BÂTIMENT NORD	BÂTIMENT SUD	BÂTIMENT NORD	BÂTIMENT SUD	BÂTIMENT NORD	BÂTIMENT SUD
	180 logements	194 logements	144 logements	155 logements	108 logements	116 logements
Estimation des coûts	87 187 000 \$	93 920 000 \$	69 750 000 \$	75 136 000 \$	52 312 000 \$	56 352 000 \$
Total logements	374 logements		299 logements		224 logements	
Total coûts estimés	181 107 000 \$		144 886 000 \$		108 664 000 \$	



Échéancier



1

24 Mois estimé pour la livraison finale du projet

Notre approche modulaire permet de loger rapidement des jeunes adultes sans attendre la fin complète des travaux. En utilisant l'espace inoccupé de manière hybride, nous optimisons les coûts d'opportunité liée à l'inutilisation du cadastre. Une liste d'attente est déjà constituée, démontrant l'intérêt pour ce concept innovant.

2

Un projet novateur avec un financement innovant pour une surabondance en OBL

Une vision optimisée permettant une émancipation des fonds publics et un maintien des lieux adéquats sans avoir à dépendre de subventions ou programmes gouvernementaux dont le financement disparaît d'année en année.

3

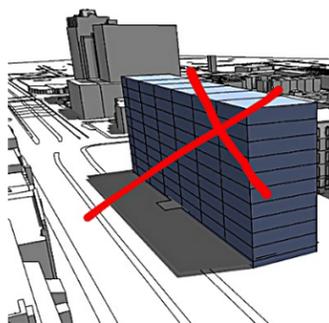
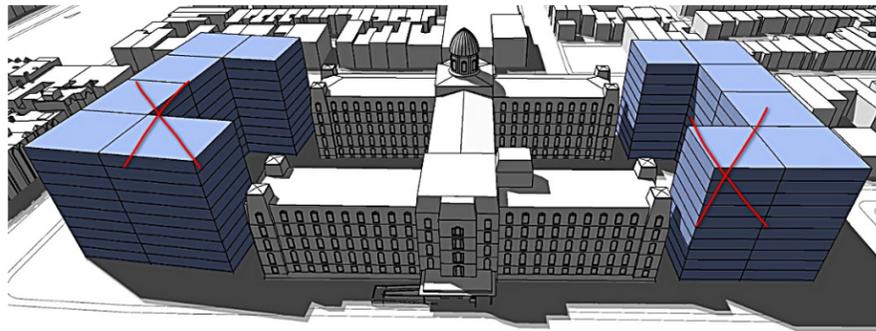
Une vision équilibrée

Cette approche représente la solution la plus flexible, offrant un maximum d'accommodements raisonnables tout en s'inscrivant dans une vision architecturale parfaitement adaptée aux réalités contemporaines. Elle permet de concilier les besoins actuels en matière de logement avec les contraintes urbanistiques et patrimoniales, tout en favorisant une densification intelligente et respectueuse de l'environnement bâti existant. Un logement abordable avec un budget abordable

“ Ce bâtiment peut encore perdurer pour des centaines d'années, s'il est entre des mains responsables.

Hagop Sarian
Co-founder

”



Boudaa GOP

LA SOLUTION CONTRE LA CRISE
DU LOGEMENT POUR LES
JEUNES DE 18-32 ANS



Contexte
01

1



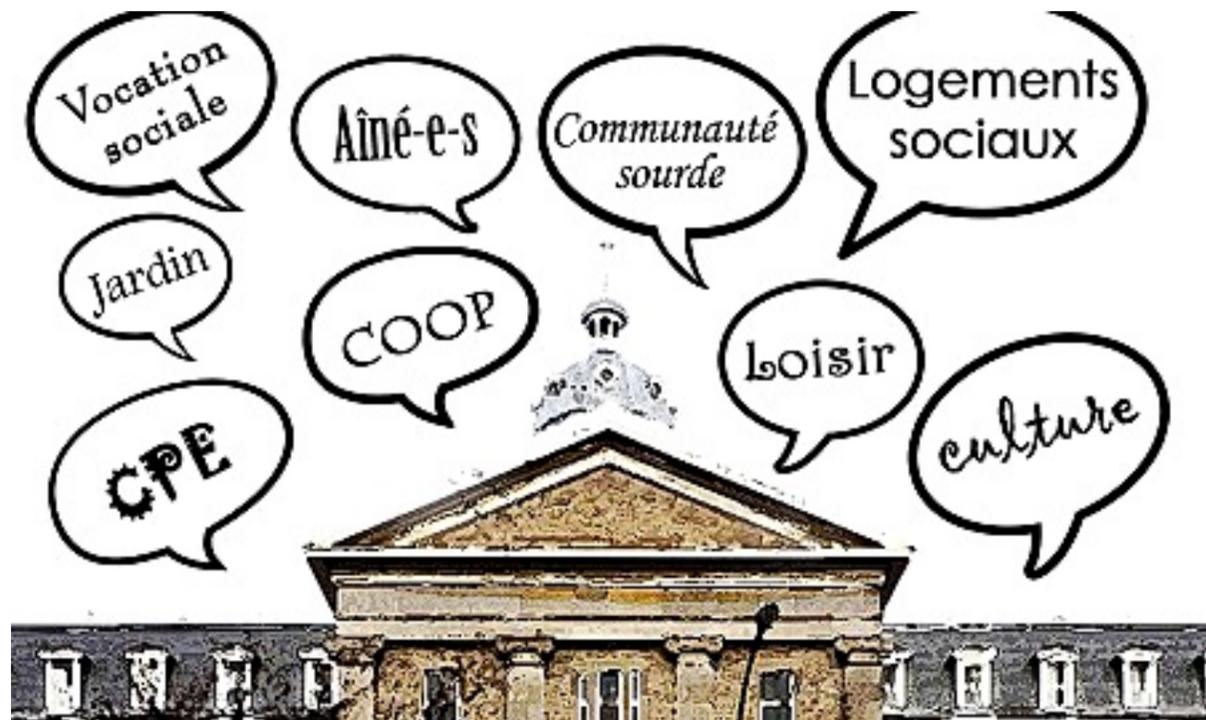
Vision
02

2



Finalité
03

3



Pour devenir carboneutre d'ici 2050, la Ville a adopté, le 27 septembre 2021, le Règlement sur la divulgation et la cotation des émissions de Gaz à effet de serre (GES) des grands bâtiments. Il concrétise l'un des objectifs énoncés dans le Plan climat.

La production de matériaux de construction est responsable à elle seule de 11 % des émissions mondiales de gaz à effet de serre

Le secteur du bâtiment et de la construction est de loin le plus gros émetteur de gaz à effet de serre, représentant 37 % des émissions

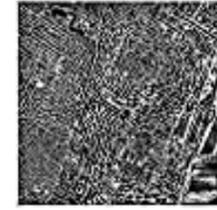
François Legault, le chef de la Coalition Avenir Québec (CAQ), affirme que son parti a élaboré un plan « réaliste » visant à réduire les émissions de gaz à effet de serre (GES) de 37,5 % d'ici 2030. Ce dossier complexe englobe de nombreux aspects et engagements, que nous avons soigneusement examinés dans une perspective globale et réalisable.

Cette initiative s'inscrit dans un contexte plus large de développement durable et de lutte contre le changement climatique. Elle reflète l'engagement de la CAQ à concilier croissance économique et protection de l'environnement, un défi majeur pour le Québec et le monde entier.

Notre philosophie ``anti-démolition`` s'aligne avec cette vision différente de tous les acteurs du marché privés et hors-marché. De plus, nous ne sommes pas motivés par le profit, ni par une OBNL. Notre vision est très spécifique, car elle est la seule au monde capable d'accomplir l'impossible.

"Un loyer qui ne coûte pas plus cher d'année en année aux contribuables et aux locataires."

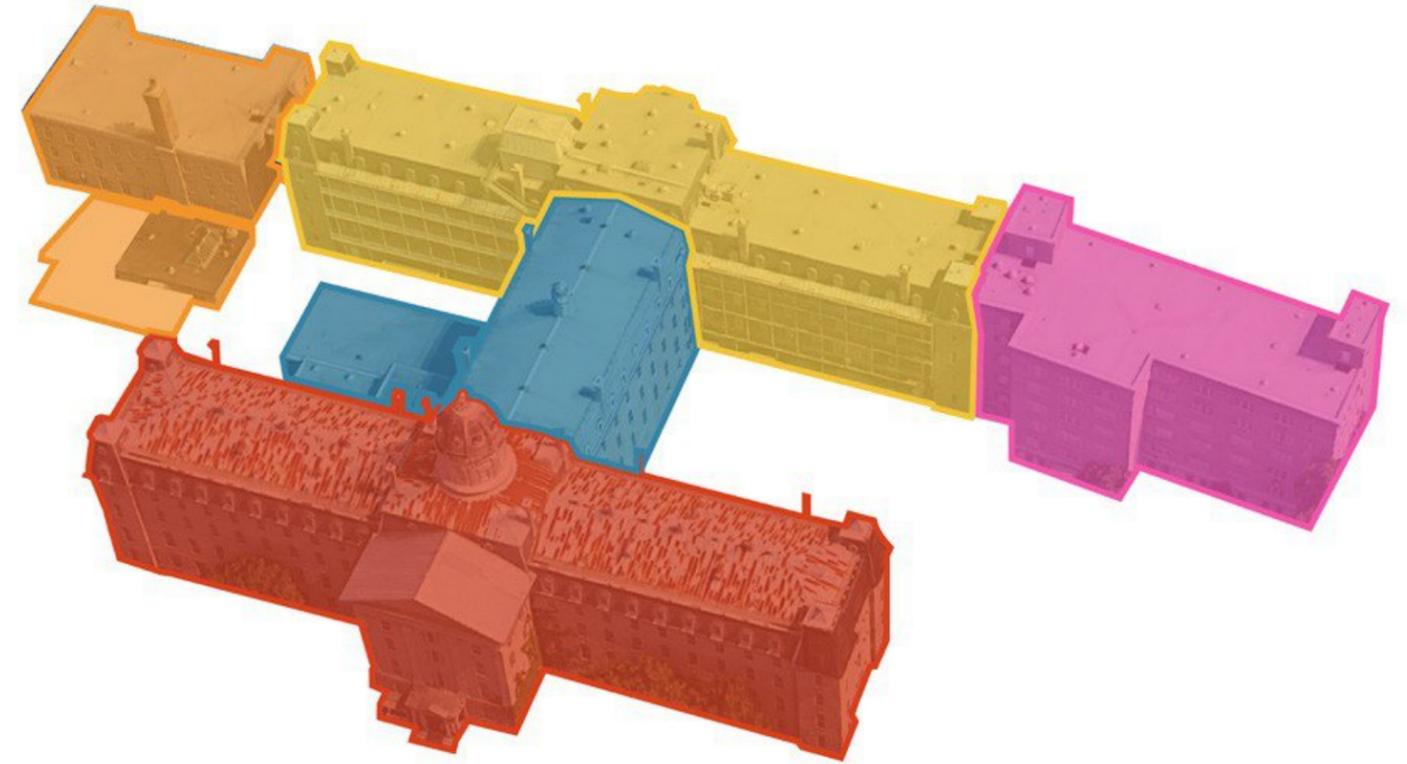
Co-fondateur
Oussama Boudaa



Contexte
01

1





- Offre d'un projet clé en main incluant la gestion immobilière et le maintien patrimonial pour un seul prix, garanti à perpétuité.
- Conservation architecturale intégrale des pavillons, sans aucune démolition, assurant la préservation authentique du patrimoine bâti.
- Rejet total du façadisme, préservant l'authenticité et l'intégrité des bâtiments historiques.
- Alignement avec les engagements municipaux, provinciaux et fédéraux pour les trois prochaines décennies, notamment :

1- Création de logements abordables pour les populations ciblées par la stratégie nationale du logement, conformément à l'entente Fédéral/Provincial (SCHL/SHQ).

2- Contribution aux objectifs du Projet de ville 2050, de la Stratégie centre-ville 2030, de la Politique de développement culturel de Montréal 2017-2022, du Plan municipal en accessibilité universelle 2024-2030, et de l'initiative "Accélérer le changement pour une Ville exempte de racisme et de discriminations - Engagements 2023-2025".

Document ``Engagements municipaux``.

3-Création d'une startup innovante offrant des opportunités d'emplois de qualité aux étudiants locaux, favorisant ainsi le développement économique et l'insertion professionnelle.

- Priorisation de la sécurité au sein de notre communauté pour tous nos locataires, qu'ils soient malentendants, sourds ou muets.
- Équilibre optimal entre les besoins communautaires, la viabilité financière indépendante et le maintien du patrimoine bâti COMPLET.
- Sauvegarde numérique des bâtiments pour les générations futures - BIM Héritage
- Application du concept d'économie circulaire, favorisant une utilisation durable des ressources existantes.
- Modèle de financement innovant garantissant l'absence de dépassements budgétaires (95% certitude), assurant ainsi la viabilité économique à long terme du projet et les économies pouvant être réinvestis dans l'infrastructure du quartier.
- Projet financé une seule fois, générant des économies colossales pour le gouvernement pouvant être redistribué dans d'autres projets immobiliers complémentaires.
- Collecte de données sur la consommation électrique des ménages pour optimiser notre modèle énergétique
- Contribution au ralentissement de l'inflation freinant l'avenue des mesures d'austérité que nous prévoyons d'ici 2031
- Préservation du passé patrimonial de l'Institut des sourds tout en se distançant de son histoire controversée
- Optimisation du Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ) via un projet pilote, incluant les charges nécessaires aux logements et des services supplémentaires

Un sondage réalisé l'été dernier a révélé un fort intérêt des résidents du Plateau pour un centre aquatique, les options étant limitées dans le quartier. L'ajout d'une telle installation attirerait un flux supplémentaire de visiteurs, ce qui pourrait revitaliser les commerces de la rue Saint-Denis, durement touchés par la pandémie de COVID-19.

De plus, ce projet pourrait faciliter un partenariat fructueux avec le centre communautaire Vertical et l'Académie Création Daycare. Cette collaboration permettrait de répondre aux besoins en termes de produits locaux et de services de garde (CPE), créant ainsi un écosystème communautaire complet et dynamique au cœur du quartier. Nous avons évalués qu'il y a énormément d'épicerie déjà présente et d'en rajouter une autre ne faire que causer compétition à la Fruitrie Plateau (5).

Notre simulation de développement économique révèle des perspectives particulièrement prometteuses pour le quartier :

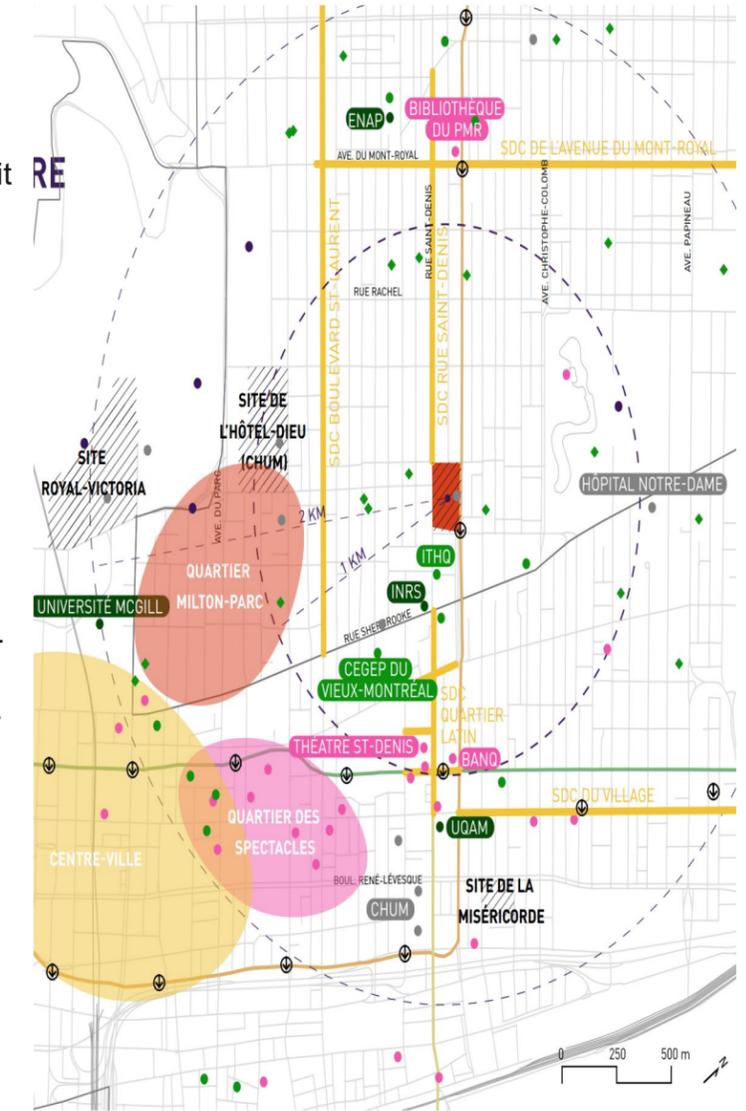
Création de 600 places de stationnement sous-terrain ne détruisant pas la beauté imprenable du site tout en doublant la quantité de stationnement prévu originalement (277 places de stationnement) tout en répondant à un besoin urgent dans ce quartier densément peuplé. Ceci permettrait un afflu supplémentaire dans le Quartier des Spectacles, quartier qui souffre énormément depuis la crise de Covid.

La création de notre café 24/24 qui ne va canibaliser aucun commerce local (ne fera pas compétition au Milton B) et offrir des opportunités d'emplois/logements pour les jeunes étudiants (ITHQ, Cégep du Vieux Montréal, Uqam, McGill). Nous voudrions aussi inclure la Maison Ludovine dans la création d'emplois inclusifs.

Capacité d'héberger 689 individus, dont potentiellement 84 couples, en accommodant 2% des unités à un projet inclusif en partenariat avec la Maison Ludovine.

Maintien d'un loyer stable à long terme, permettant aux résidents de réallouer leur pouvoir d'achat dans l'économie locale
 Cette augmentation maîtrisée de la densité urbaine, couplée à notre approche novatrice de logements à loyer stabilisé, engendrera une réappropriation significative du pouvoir d'achat des ménages. Ce surplus financier sera probablement réinvesti localement, stimulant ainsi l'économie du quartier et créant un cercle vertueux de croissance économique stable

Les Résidences BoudaaGOP développe actuellement un concept révolutionnaire d'application mobile, positionnant notre startup Proptech comme un acteur incontournable dans l'industrie immobilière québécoise. Notre vision audacieuse est de créer le "Netflix du loyer d'ici", une plateforme novatrice qui connecte diverses propriétés à travers le monde sous un modèle de tarification unique et plafonné. Ce concept avant-gardiste s'inspire de nos projets de recherche universitaires, notamment "Givemecredit", illustrant notre capacité à repousser les frontières de l'innovation immobilière.

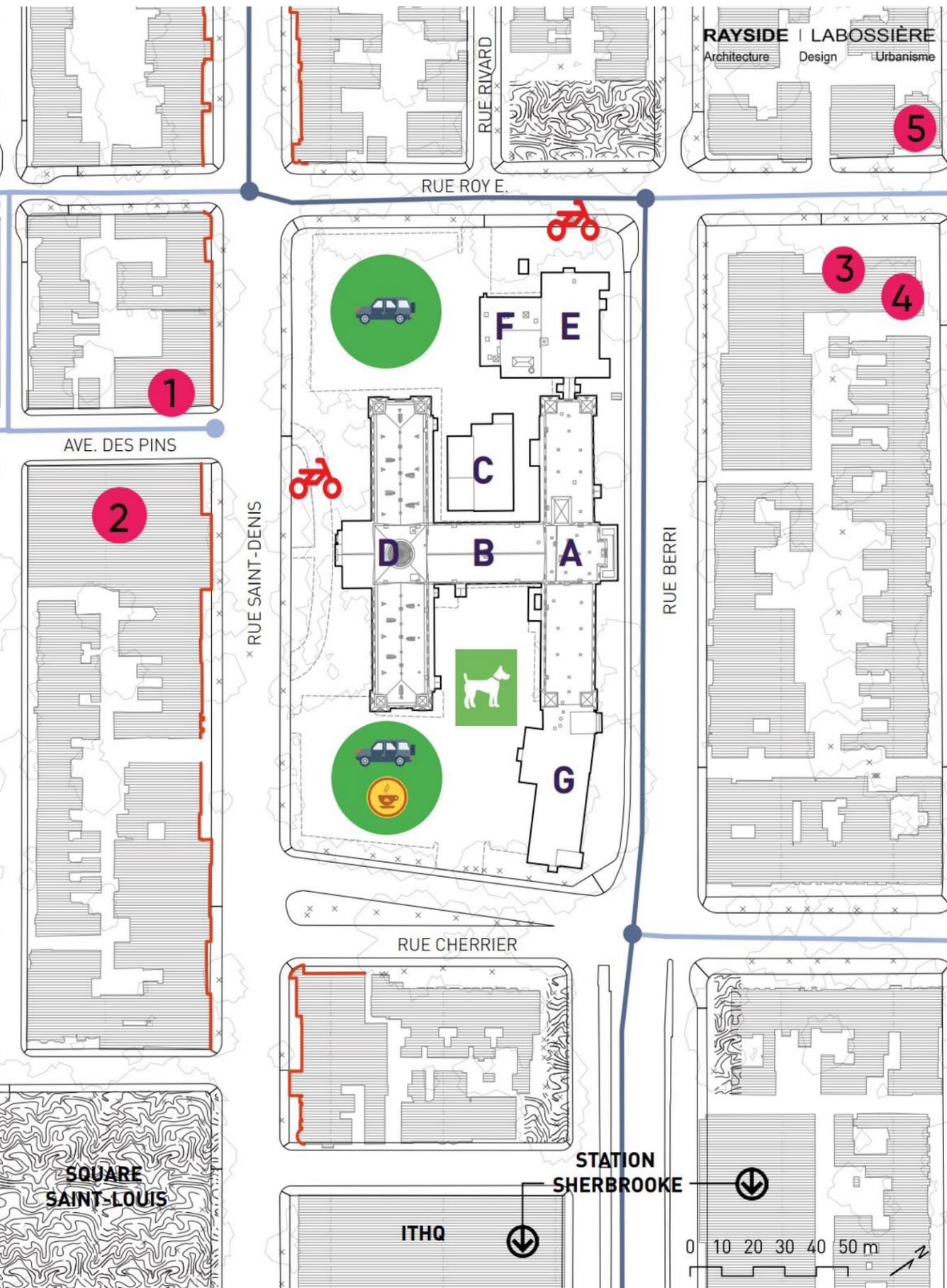


Dans le paysage immobilier urbain actuel, Les Résidences BoudaaGOP a identifié un problème crucial qui mérite d'être résolu : le déséquilibre entre les besoins des locataires et les intérêts des propriétaires. Notre proposition de valeur est simple mais puissante : offrir aux locataires un loyer stable sans augmentation, tout en assurant aux propriétaires (nous) une croissance de profit constante et durable. Cette approche novatrice vise à résoudre plusieurs problèmes cruciaux du marché locatif actuel :

- L'instabilité des coûts de logement pour les locataires
- La gestion complexe des propriétés pour les propriétaires
- Le manque de flexibilité dans les options de logement
- En combinant technologie de pointe et modèle économique innovant, nous aspirons à transformer radicalement l'expérience locative, créant ainsi une solution gagnante pour toutes les parties prenantes du marché immobilier. Notre approche s'inspire d'exemples de modernisation réussis, comme le bâtiment iconique de l'ITHQ. En conservant l'enveloppe structurelle des bâtiments, nous nous concentrons sur un travail de finition minutieux, nécessaire dans le cadre de projets de conservation architecturale. Cette méthode nous permet de préserver le patrimoine urbain tout en optimisant les normes ESG (Environnementales, Sociales et de Gouvernance).

La revitalisation du parc immobilier, notamment dans des quartiers comme le Plateau Mont-Royal, est une conséquence positive de notre approche. Notre projet ne se limite pas à l'embellissement esthétique, mais contribue significativement au dynamisme économique et social du quartier, créant un environnement urbain plus attrayant et viable. En résolvant le problème de la densité humaine dans les centres urbains sans démolir le patrimoine, nous prouvons qu'il est possible de concilier rentabilité, stabilité des loyers et préservation architecturale.





L'équilibre optimal entre les besoins communautaires, la viabilité financière indépendante et la préservation du patrimoine bâti est au cœur de notre vision. Voici le scénario réaliste le plus adapté, tenant compte de nos aspirations en tant que développeurs immobiliers responsables, des intérêts de toutes les parties prenantes mentionnées dans l'appel d'offres, ainsi que de notre stratégie visant à encourager une réduction budgétaire pour une redistribution équitable de projets immobiliers locaux :

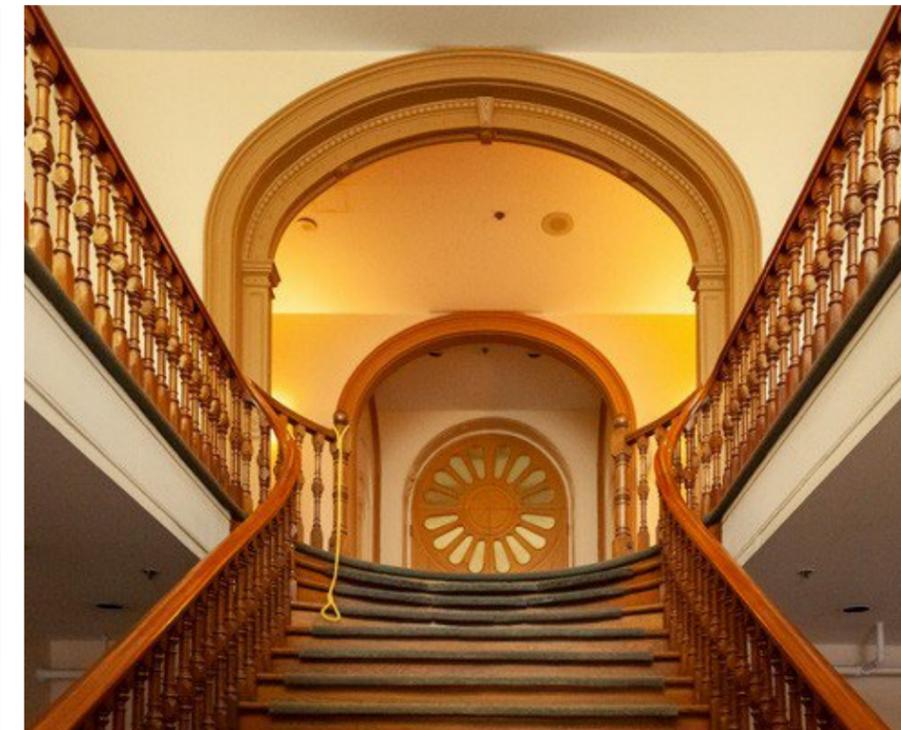
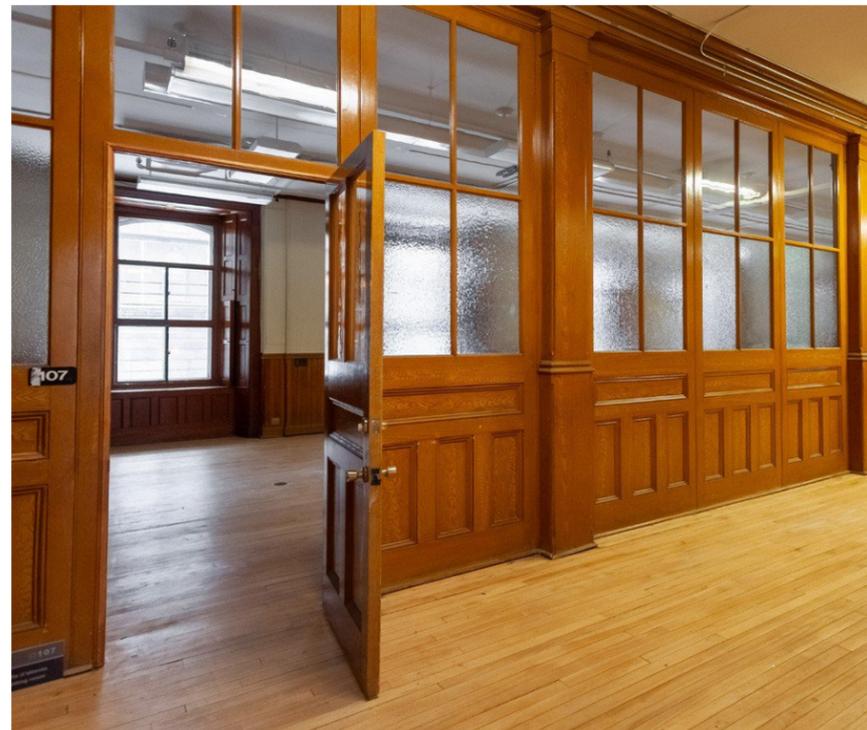
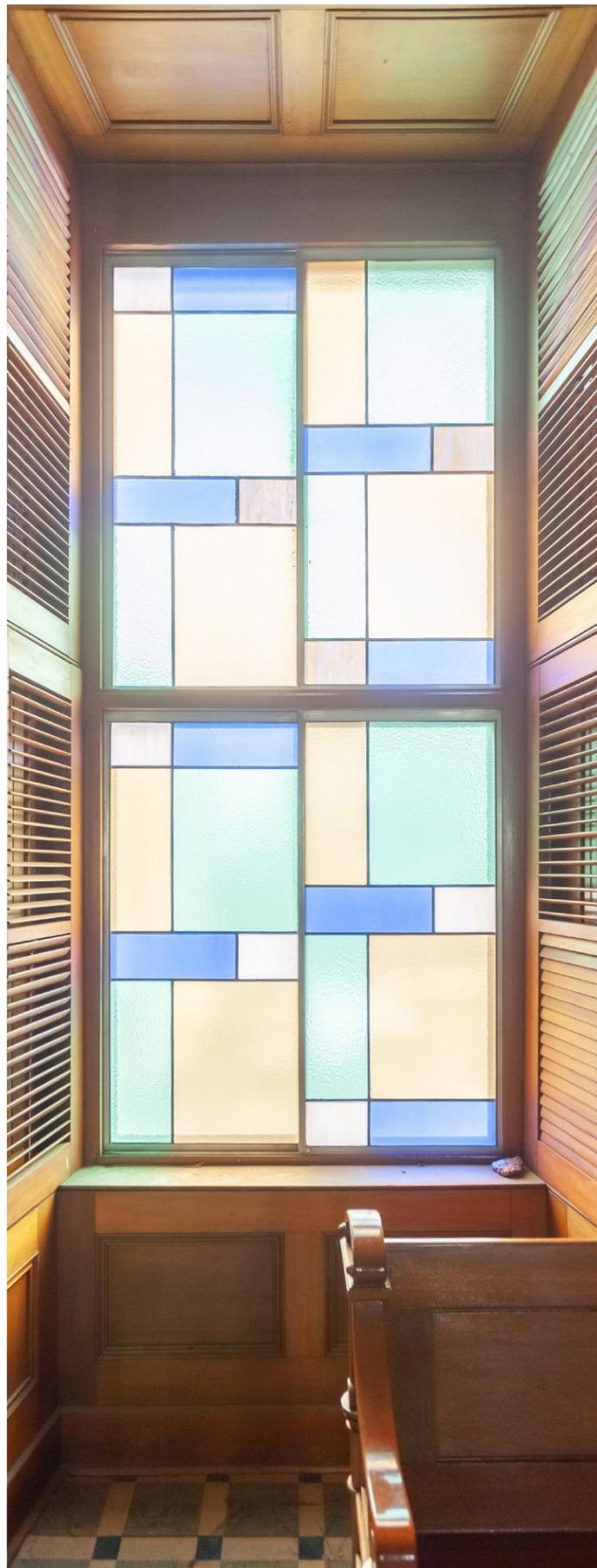
- 1- Le projet "367 des Pins" n'a pas encore atteint une occupation complète de ses unités résidentielles et commerciales. Cette situation met en lumière le défi majeur des nouvelles constructions utilisant des méthodes traditionnelles : elles aboutissent souvent à des loyers inabordables, créant ainsi des projets immobiliers en décalage avec la réalité économique actuelle des Montréalais.
- 2- Un magnifique immeuble appartenant à la Commission scolaire de Montréal est actuellement sous-utilisé. Le bâtiment présente des problèmes structurels et de façade importants, dépassant notre champ d'expertise mais offrant une opportunité unique de rénovation et de réutilisation créative pour un autre développeur immobilier spécialisé dans la démolition.
- 3- Centre Communautaire Vertical (incluant une Banque Alimentaire)
- 4- Garderie Académie Création
- 5- Fruiterie Plateau

Une fois tous ces acteurs identifiés, nous procéderons à une évaluation approfondie de la faisabilité du projet. Cette analyse tiendra compte des aspects financiers, sociaux et environnementaux pour assurer la viabilité à long terme du projet et son impact positif dans les décennies à venir.



Si la ville/SHQ collabore avec MonDev (1) pour obtenir des conditions favorables concernant l'acquisition du "367 des Pins", cela pourrait permettre d'accueillir jusqu'à 33 familles en reconvertissant le bâtiment en logements abordables, tout en adaptant certaines unités pour la mission de la Maison Ludovine. Le détaillant "Structube" venant de faire faillite possède aussi un bâtiment à vendre. Les espaces résidentiels pourraient être transformés en espaces de co-working, créant ainsi des opportunités d'emploi potentielles pour les personnes sourdes, muettes et/ou malentendantes tout en créant un espace comme point central pour les organisations du quartier. Cette stratégie innovante permettrait à l'OBNL d'atteindre une forme d'indépendance financière, réduisant progressivement sa dépendance aux fonds gouvernementaux qui diminuent d'année en année depuis 2020. En diversifiant ses sources de revenus et en optimisant l'utilisation de l'espace, l'organisation pourrait non seulement répondre à un besoin crucial de logements abordables, mais aussi créer un environnement inclusif et productif pour une communauté souvent marginalisée.

La ville pourrait acquérir le bâtiment de la CSDM et offrir le contrat de rénovation à MonDev pour créer un centre communautaire inclusif. Ceci serait plus simple que de censurer les bâtiments sur les moteurs de recherches par le SIRR. Ce centre proposerait des activités pour tous les enfants du quartier, tout en offrant des possibilités supplémentaires pour la Maison Ludovine. Cette initiative permettrait au promoteur de transformer son projet initial en un contrat bénéfique tant pour lui que pour la communauté.



Notre analyse prédictive met en lumière une tendance préoccupante à Montréal : la priorisation de la démolition au détriment de la conservation architecturale. Cette situation découle principalement d'un cadre réglementaire et économique favorisant la nouvelle construction plutôt que la préservation du patrimoine bâti. Ce phénomène s'explique en partie par la pression exercée sur les promoteurs immobiliers pour réaliser rapidement leurs projets, une conséquence directe du financement spéculatif qui engendre des délais et des coûts supplémentaires. D'autre part, la rénovation de bâtiments existants sans les démolir représente un défi considérable qu'aucun promoteur spéculatif ne veut faire.

Un examen approfondi du cadastre, distinguant la valeur du bâtiment de celle du terrain, révèle une disparité frappante : un terrain est souvent évalué à une valeur dix fois supérieure à celle d'un bâtiment centenaire dans le seul but de maximiser la taxe municipale pour une future tour à condo. Cette sous-évaluation flagrante ne tient pas compte de la valeur historique intrinsèque des matériaux nobles, tels que le bois, ni des éléments architecturaux uniques. Cette méthodologie d'évaluation, suggère que certaines entités considèrent la démolition comme l'unique option viable, négligeant ainsi le potentiel de rénovation et de conservation du patrimoine.

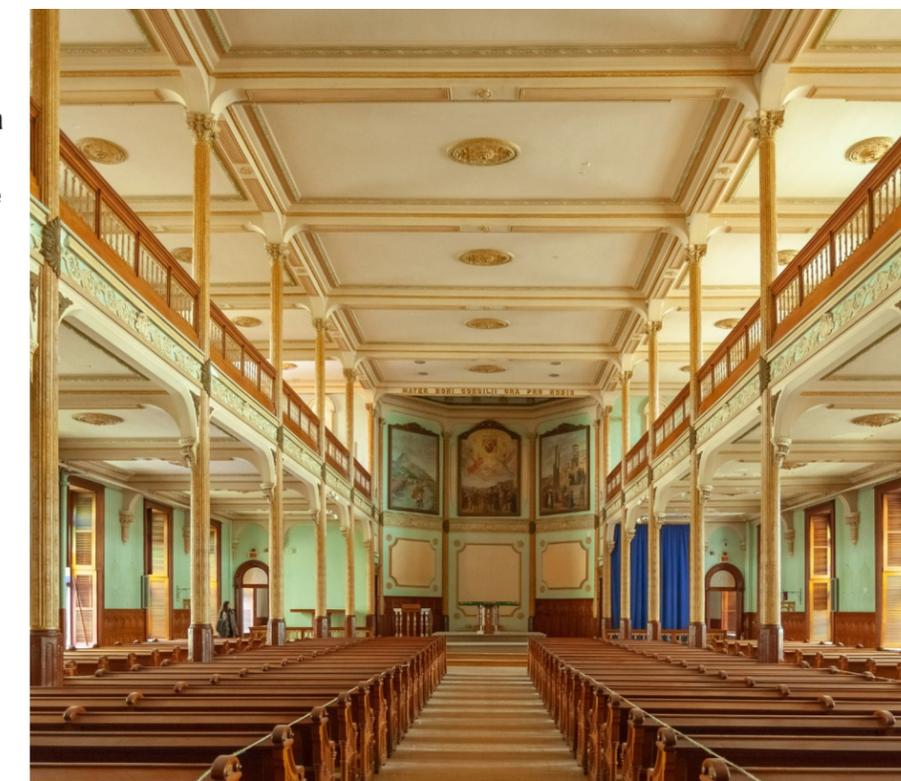
Cette situation reflète une pénurie critique de promoteurs immobiliers spécialisés dans la conservation et la rénovation du patrimoine bâti. Plutôt que de s'appuyer sur les acteurs traditionnels qui privilégient systématiquement la démolition, l'approche de notre organisation se démarque significativement du reste. Nous reconnaissons l'ampleur du défi que représente le secteur communautaire envers le parc immobilier montréalais au caractère historique unique. Notre mission est de démontrer qu'il est non seulement possible, mais également bénéfique sur le plan économique, social et environnemental de préserver et de valoriser ce patrimoine architectural exceptionnel. Notre désir de convertir cette unité sans la démolir est une façon d'expliquer poliment au marché privé que les choses ont changé et que l'immobilier n'est pas passif, mais actif. Qu'il n'est pas spéculatif, mais prédictif.

4. Valeurs au rôle d'évaluation

Rôle courant	2021-07-01	Rôle antérieur	2018-07-01
Date de référence au marché :	2021-07-01	Date de référence au marché :	2018-07-01
Valeur du terrain :	19 224 600 \$	Valeur de l'immeuble au rôle antérieur :	17 700 000 \$
Valeur du bâtiment :	2 000 000 \$		
Valeur de l'immeuble :	21 224 600 \$		

5. Répartition fiscale

Catégorie et classe d'immeuble à des fins d'application des taux de taxation :	Non résidentielle classe 10
Valeur imposable de l'immeuble :	0 \$
Valeur non imposable de l'immeuble :	21 224 600 \$



Face à l'absence de contreponds dans le marché spéculatif privé, nous assistons à une privatisation inquiétante du patrimoine architectural montréalais, le rendant de plus en plus inaccessible à la majorité des citoyens. Il est impératif de trouver une solution équilibrée pour éviter de céder notre identité culturelle aux plus offrants. Bien que les fiducies d'utilité sociale, les Sociétés de développement commercial (SDC) et les organismes à but non lucratif (OBNL) soient des concepts prometteurs, ils ne représentent qu'une partie de la solution et trop souvent aux dépens de leur mission sociale. Il faut donc sortir des sentiers battus pour des solutions fonctionnelles.

Le gouvernement encourage ces initiatives dans l'optique de réintégrer ces biens immobiliers dans son portefeuille tout en créant des emplois dans la fonction publique. Cependant, cette stratégie présente des limites évidentes. Depuis 2020, il n'est plus viable de surpayer pour acquérir des bâtiments patrimoniaux dans le seul but de les transformer en Habitations à loyer modique (HLM) et de générer des emplois dans la fonction publique, puisqu'une corrélation se forme avec l'inflation locale. Chose que nous allons développer en profondeur dans notre rapport pour 2026.

Notre firme, prépare actuellement un rapport détaillé sur ces enjeux, dont la publication est prévue pour 2026. Dans le cadre de cet appel d'offres, nous souhaitons partager certaines de nos découvertes préliminaires



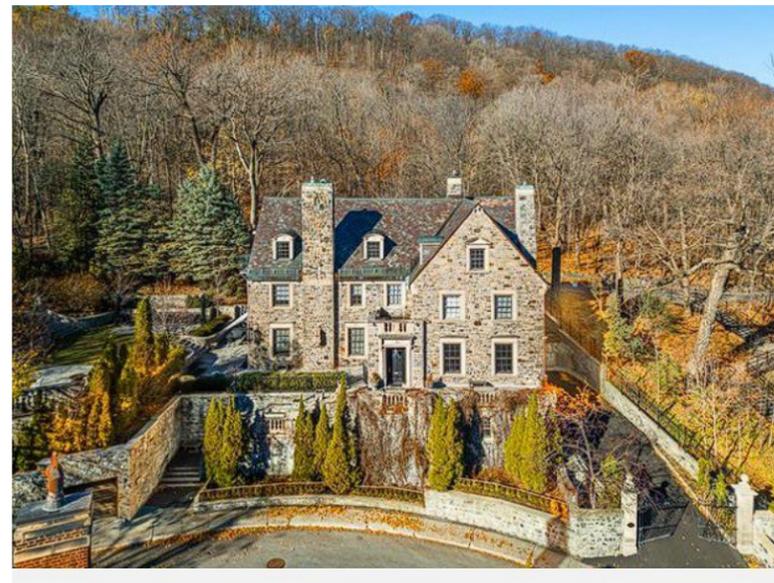
\$4,500,000

1500 Av. du Docteur-Penfield
Montréal (Ville-Marie), Québec H3B1B9
MLS® Number: 14183842



\$6,200,000

1500 Av. Cedar
Montréal (Ville-Marie), Québec H3G1A3
MLS® Number: 24835141



\$28,000,000

1245 Rue Redpath-Crescent
Montréal (Ville-Marie), Québec H3G1A1
MLS® Number: 27770896



\$9,999,000

3655 Rue Redpath
Montréal (Ville-Marie), Québec H3G2W8
MLS® Number: 21059310



\$7,500,000

471-475 Rue de l'Église
Montréal (Verdun/Île-des-Soeurs), Québec H4G2M6
MLS® Number: 10305805



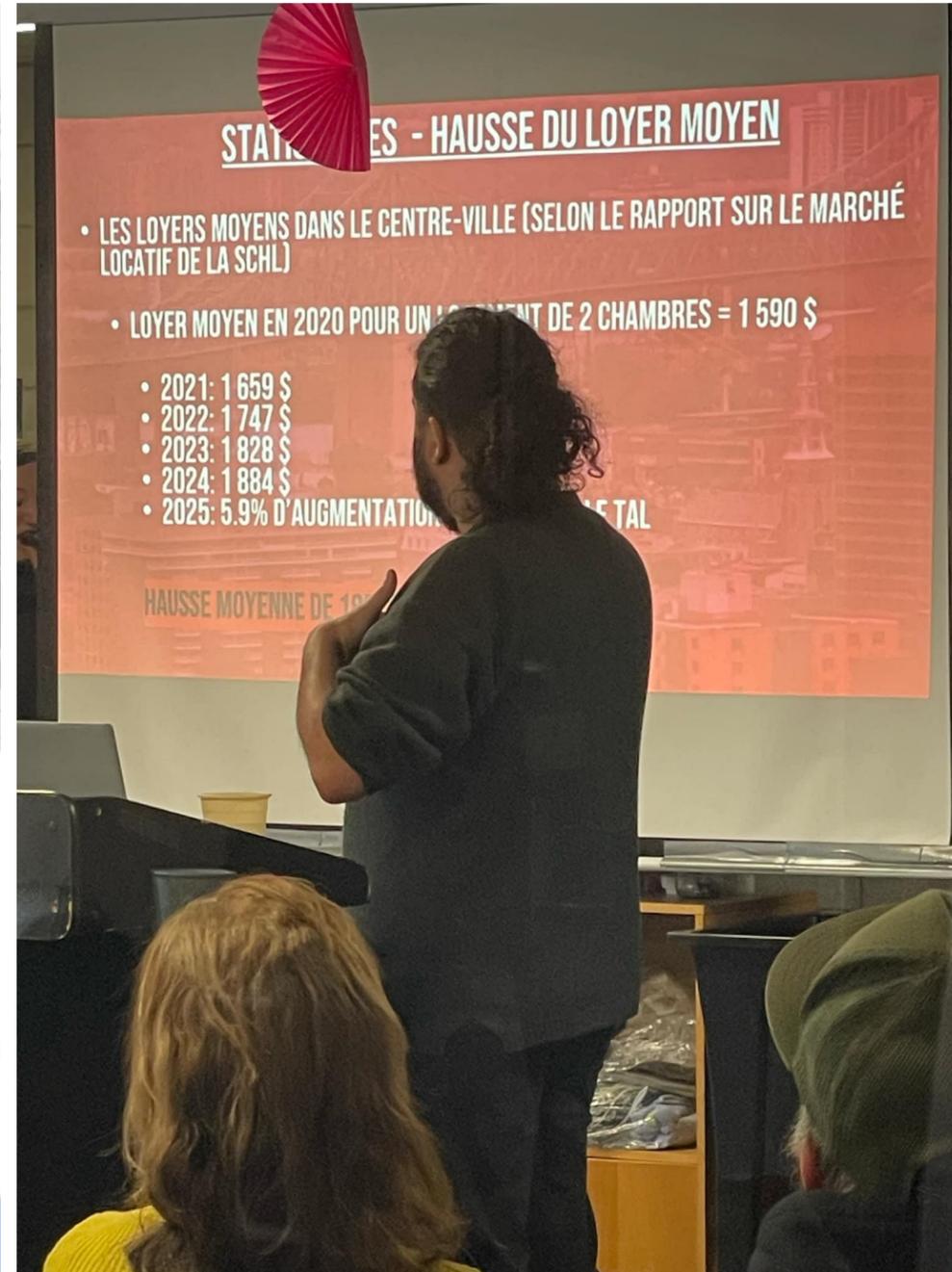
Studio 1 Bath Apartment

\$8,000,000

Nearby

Send seller a message

Hi Saguy, is this still available?



1 Bed 1 Bath House

\$17,900,000

Send seller a message

Hi Saguy, is this still available?

Notre outil prédictif nous a permis d'adapter notre approche au marché montréalais, nous permettant de déterminer la véritable valeur marchande des biens immobiliers. Cette innovation nous permet maintenant de quantifier les fluctuations spéculatives, comme l'illustre le cas du majestueux "Le Saint-Sulpice", dont le prix a doublé à plusieurs reprises en l'espace de 24 heures. La propriété a ainsi oscillé entre 7 000 000 \$ et 17 900 000 \$, selon les versions du cadastre (réduit ou non réduit).

Ce phénomène met en lumière une réalité préoccupante : lorsque la spéculation et l'inflation coexistent sur un marché pendant plusieurs années, des situations extrêmes comme celle-ci deviennent possibles. L'augmentation annuelle du loyer moyen au centre-ville dépasse largement la croissance des salaires dans le secteur, ce qui mène inévitablement à la fermeture de nombreux commerces, puisque les gens dépensent moins si leurs loyers prennent l'entiereté de leur pouvoir d'achat. Il est crucial de comprendre qu'une économie ne peut prospérer que lorsque les gens génèrent des revenus organiques, et non lorsqu'elle est basée sur l'endettement.

Face à cette problématique, notre stratégie offre une solution innovante sous une OBL : des prix à une fraction de ceux du marché spéculatif, tout en proposant une qualité de vie supérieure. Nous sommes convaincus de détenir la solution à ce défi urbain majeur. C'est pourquoi nous avons refusé des offres de capital-risque valorisant notre entreprise à 6 millions de dollars. Notre objectif n'est pas de vendre notre invention pour encourager la spéculation, mais bien de la freiner et de contribuer à un marché immobilier plus équitable et durable pour tous.

Incendie du Vieux-Montréal: 2 victimes françaises identifiées



7 morts dans un incendie dans le Vieux-Montréal: Airbnb refuse de répondre aux questions



Un encadrement plus rigoureux des immeubles patrimoniaux est essentiel pour assurer une sécurité accrue, tant pour les touristes que pour la préservation de notre héritage culturel. Cette mesure permettrait non seulement de protéger ces joyaux architecturaux, mais aussi de garantir une expérience touristique plus sûre et enrichissante.

Par ailleurs, nous avons constaté une prolifération alarmante d'arnaques liées au logement, particulièrement dans le secteur de la location à court terme. Cette situation met en lumière la nécessité urgente d'une alternative fiable et éthique à l'application de monsieur Brian Chesky, fondateur d'Airbnb. Il est temps d'une approche proactive et non réactive.

Notre projet vise à combler ce vide en offrant une plateforme sécurisée et transparente, respectueuse du patrimoine et des communautés locales en offrant un prix fixe.

Québec  Société d'habitation du Québec

[PROGRAMMES](#) | [LA SHQ](#) | [STATISTIQUES](#) | [DOCUMENTS ET RÉFÉRENCES](#) | [MÉDIAS](#) | [INDUSTRIE](#) | [N](#)

[Accueil](#) | [En vedette](#) | [Besoin d'un logement? On est là pour vous aider!](#) | [Prévention de la fraude liée à la recherche de logement](#)

[Prévention de la fraude liée à la recherche de logement](#)



Maison Ludovine : Notre projet pilote innovant vise à accommoder 2% des 605 unités de logement individuel prévues, en intégrant un concept révolutionnaire de chambres autonomes pour personnes sourdes et/ou malentendantes n'utilisant pas un implant cochléaire. Cette initiative avant-gardiste s'aligne parfaitement avec notre vision d'inclusivité et bénéficie à l'ensemble de la communauté, en se concentrant sur trois aspects essentiels : dignité, sécurité et intégration.

Nos objectifs principaux sont :

Promouvoir l'autonomie et la dignité, permettant aux résidents de vivre de manière similaire à tout autre locataire. Nous automatisons les unités grâce à l'Internet des Objets (IdO), facilitant ainsi leur intégration au sein d'une communauté inclusive et solidaire. Cette technologie de pointe offre une expérience de vie moderne et adaptée aux besoins spécifiques de nos résidents.

Mettre en place un système de sécurité pilote inclusif, utilisant des alertes visuelles et vibratoires pour les personnes malentendantes en cas d'urgence (incendie, monoxyde de carbone, etc.). Ce système comprend également un accès mobile pour service de sécurité à reconnaissance faciale et une patrouille nocturne, offrant une sécurité de la propriété assurée par sa communauté. Cette approche novatrice garantit un environnement sûr et rassurant pour tous les résidents.

Créer des opportunités d'emploi pour les personnes sourdes et malentendantes, contribuant ainsi à leur intégration professionnelle et sociale. Nous nous engageons à favoriser un milieu de travail diversifié et inclusif, valorisant les compétences uniques de chaque individu.

En hommage à Ludovine Lachance, nous nous engageons à réserver entre 1 et 3% d'unités adaptées pour les personnes sourdes et malentendantes dans tous nos futurs projets immobiliers au Québec. Notre public cible est constitué de jeunes adultes âgés de 18 à 32 ans, groupe démographique identifié comme le plus vulnérable par notre modèle prédictif et confirmé par notre expérience sur le terrain. L'inclusion de la communauté sourde dans notre diaspora inclusive est non seulement nécessaire, mais aussi enrichissante pour l'ensemble de notre projet.

De plus, nous élaborerons un rapport détaillé d'adaptation aux codes du bâtiment pour encourager la création d'unités adaptées à l'échelle nationale. Cette démarche s'inscrit dans notre volonté de développer des réglementations de construction qui pourraient sauver des vies et améliorer significativement la qualité de vie des personnes sourdes et malentendantes.

Enfin, nous envisageons le développement d'activités lucratives pour la Maison Ludovine, comme la création d'un service d'accessibilité basé sur notre expérience d'intégration du Nucleus® 7. Ce service innovant pourrait adapter n'importe quel bâtiment existant en logement accessible, ouvrant ainsi de nouvelles perspectives pour l'inclusion des personnes sourdes et malentendantes dans divers environnements de vie.

Nous croyons fermement au potentiel infini de la jeunesse québécoise et nous nous engageons à être leur porte-parole et leur soutien dans cette initiative novatrice.

Nous invitons également les utilisateurs d'implants cochléaires à expérimenter nos autres unités abordables, car notre objectif est d'inclure diverses communautés de jeunes adultes sous un même toit, favorisant ainsi une mixité sociale enrichissante. Parallèlement, nous développons une application mobile innovante (une startup Proptech québécoise) surnommée "le Netflix du loyer d'ici", qui reliera différentes propriétés à travers le monde sous un abonnement mensuel, offrant une flexibilité sans précédent dans le domaine du logement.

Notre vision avant-gardiste inclut l'exploration de services compatibles avec les implants cochléaires de nouvelle génération, tels que le Nucleus® 7. Ce projet pilote servira de modèle pour l'inclusion de la communauté sourde et malentendante dans les futurs projets immobiliers de la SHQ, tout en contribuant à l'amélioration du code du bâtiment et à la sécurité des résidents.





a garderie actuelle se trouve dans un état vétuste, ce qui nous offre une opportunité unique de la rénover et de l'agrandir pour la transformer en une garderie privée non subventionnée (capacité de 100 enfants). Ce choix stratégique repose sur trois raisons principales :

Répondre aux besoins des parents travaillant dans le réseau de la santé : Cette garderie comblerait un vide important pour les familles dont le revenu les rend inéligibles aux services de garde subventionnés (CPE), mais qui nécessitent néanmoins des solutions de garde flexibles et de qualité proche de leur lieu de travail. De plus on peut observer des difficultés financières avec ce model subventionnée.

Stimuler l'économie locale : En créant une activité commerciale dynamique, nous pourrions générer une micro-économie bénéfique. Cela permettrait d'offrir des opportunités d'emploi aux jeunes de la communauté ainsi qu'aux membres de la Maison Ludovine, favorisant ainsi l'insertion professionnelle et le développement des compétences.

Renouveler l'image du lieu : Ce projet offrirait l'occasion de tourner la page sur l'histoire difficile de l'Institut. En impliquant activement les jeunes dans ce nouveau chapitre, nous créerions un environnement protecteur et positif, effaçant progressivement les souvenirs néfastes associés à cet endroit.



PROGRAMME IMPACTE

ANCIEN CENTRE SAINT-PAUL

Principaux paramètres de l'appel à projets (AAP) avec un prix de vente de 1\$

Date ciblée : mars 2023

PRINCIPALES CLAUSES ET EXIGENCES DE LA VILLE

CLAUSES FINANCIÈRES ET JURIDIQUES	EXIGENCES DE LA VILLE
<p>Dépôt de garantie de 10 000 \$, lors de la soumission du projet et dépôt complémentaire de 90 000 \$ par le proposant retenu</p> <p>Dépôt d'un plan schématique dans les 90 jours suivant la signature de l'acte de vente</p> <p>Obtention du permis de construction dans les 24 mois de la signature de l'acte de vente</p> <p>Engagement d'investir, dans les 48 mois suivant la signature de l'acte de vente, une somme d'au moins 3 M\$</p> <p>Reprise de possession possible par la Ville en vertu d'une clause résolutoire</p>	<ul style="list-style-type: none"> Préserver, à l'extérieur, tous les volumes et composantes des façades Accorder une attention spéciale à plusieurs éléments et composantes à l'intérieur du bâtiment qui témoignent de l'histoire de celui-ci Contribuer à la réalisation de plusieurs actions du plan climat de la Ville de Montréal Répondre aux priorités de l'arrondissement du Sud-Ouest en matière de vision et de développement économique Privilégier l'intégration d'espaces de socialisation communautaires

Le problème qui mérite d'être résolu dans le secteur immobilier urbain est multidimensionnel et profondément enraciné dans les pratiques actuelles souvent trop rigide. La ville de Montréal, bien qu'initialement sur la bonne voie avec son projet "Impacte", a malheureusement abandonné cette initiative prometteuse. La raison ? Un manque d'intérêt de la part des développeurs immobiliers traditionnels, souvent plus âgés et focalisés sur des approches obsolètes.

Le cœur du problème réside dans ce que l'on pourrait appeler l'approche "Condo-Fast-Food". Ces développeurs, obsédés par le profit rapide, cherchent à construire le plus grand nombre de logements possible, le plus rapidement possible, en ne respectant que les normes minimales légales. Par exemple, ils se contentent souvent de plafonds de 8 pieds, sacrifiant ainsi la qualité de vie des résidents. Cette approche à court terme néglige non seulement le confort des habitants, mais aussi la préservation du patrimoine architectural de la ville.

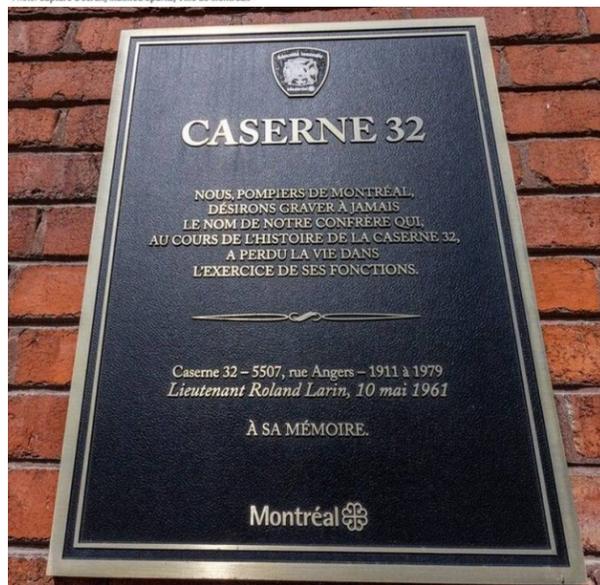
Les réglementations actuelles et les programmes d'incitation ne favorisent pas l'émergence de solutions innovantes. Par exemple, le projet "Impacte" exigeait un dépôt de 10 000\$ pour une garantie de 100 000\$, ainsi que la présentation d'un plan schématique en seulement 3 mois, compatible avec plus de 100 pages de directives afin de contrôler le résultat final. Ces exigences excessives découragent les petites entreprises innovantes comme la notre, qui pourraient apporter des solutions créatives et durables. En conséquence, la ville se tourne vers des solutions à court terme, comme la création de maisons d'hébergement pour les OBNL, qui ne peuvent que dépendre de fonds provenant d'entente Fédérale/Provincial incertaine.

Il existe une divergence générationnelle claire dans l'approche du développement immobilier. Les jeunes entrepreneurs, comme nous, cherchent à construire un portfolio unique, non basé sur les normes traditionnelles du marché locatif privé (profit facile), mais sur l'excellence immobilière. Ils sont passionnés par la conservation architecturale et la création de logements de qualité, tout en maintenant la rentabilité. Ce conflit entre l'ancien modèle et les nouvelles approches innovantes représente un défi majeur qui doit être résolu pour assurer un développement urbain durable et équitable.

Côte-Saint-Paul: l'ancien hôtel de ville en vente à 1\$, mais toujours pas d'acheteur



L'ancien hôtel de ville de Côte-Saint-Paul est situé au 1604-1606, avenue de l'Église et au 5505, rue Angers, à Montréal. Photo: Capture d'écran, Mathieu Sparks, Ville de Montréal.



Une ville accessible

D'ici 2050, plus de 200 000 logements seront construits à Montréal permettant de garantir une offre résidentielle abondante, diversifiée, de qualité et abordable.

Alors que Montréal est confrontée à une pénurie de logements abordables, le projet de PUM prévoit instaurer des mécanismes pour accélérer la cadence des mises en chantier au cours des prochaines années.

Pour se doter d'une offre résidentielle abordable, la Ville priorise les logements hors marché détenus par une entité à mission sociale (coopérative, OBNL, société paramunicipale ou fiducie d'utilité sociale) et placés à l'abri de la spéculation. Ils ne servent pas à réaliser des profits et restent ainsi abordables.

Les organismes à but non lucratif (OBNL) sont-ils laissés à eux-mêmes au Québec ? En cas de bisbille interne ou d'abus de pouvoir des dirigeants, l'absence de recours utile est remarquée sur le terrain. Certains montent du doigt des règles imprécises et une loi « désuète » qui gagnerait à être modernisée notamment pour prévenir les conflits.

Les OBNL québécois sont partout, et touchent à nos vies d'une multitude de façons. Si on les associe souvent au milieu communautaire, certains sont voués au logement abordable, à la défense de l'environnement, voire à divers sports et loisirs.

Quand tout va bien, ces organismes réalisent de grandes choses. Mais quand le feu est pris à l'interne, certains disent que la loi peut être facilement bafouée et qu'il n'y a pas moyen de faire respecter ses droits sauf en saisissant les tribunaux – une décision onéreuse pour de simples bénévoles.

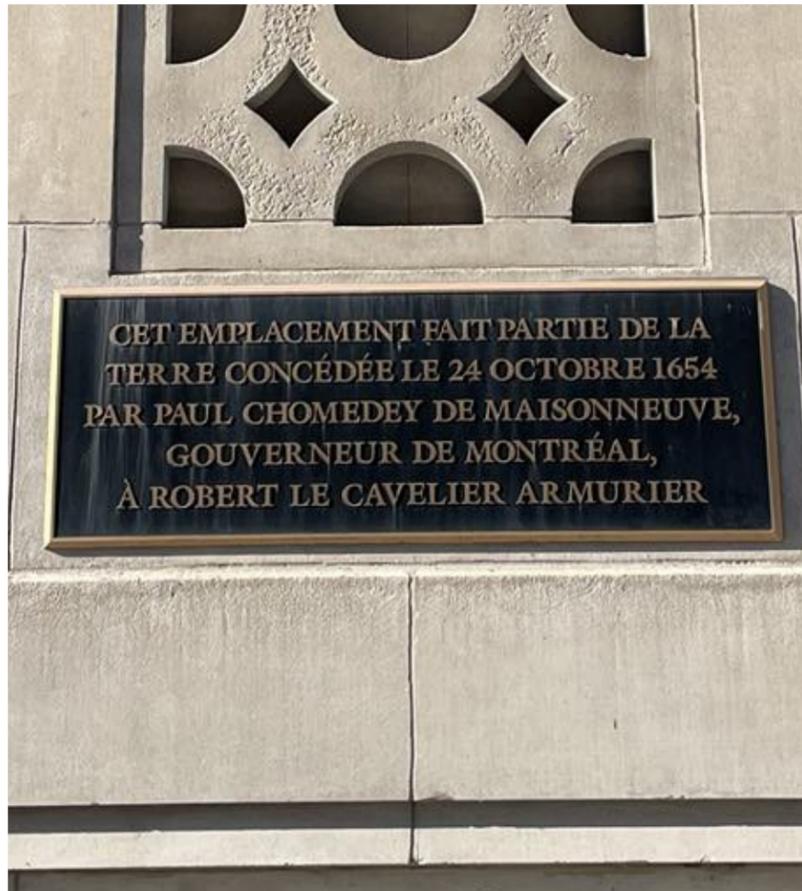
Montréal veut donner des édifices patrimoniaux



PHOTO ARCHIVES LA PRESSE

Le premier édifice municipal qui se cherchera un nouveau propriétaire est l'ancien Centre Saint-Paul, situé dans le secteur Côte-Saint-Paul de l'arrondissement du Sud-Ouest. Il s'agit de l'hôtel de ville et de la caserne de pompiers de l'ancienne ville du même nom.

Montréal cherche des repreneurs pour certains de ses bâtiments patrimoniaux, qu'elle se dit prête à offrir gratuitement.



Le don de bâtiments était autrefois une pratique courante, particulièrement dans un objectif de mission sociale. Cependant, cette tradition a considérablement évolué au fil du temps, reflétant les changements profonds de notre société. Le 21 février 2024, l'entrée en vigueur du projet de loi 31 visait à rééquilibrer le marché locatif, une intention louable mais dont les résultats escomptés n'ont malheureusement pas été atteints.

La surcharge historique du Tribunal administratif du logement (TAL) témoigne de l'inefficacité de cette mesure. Face à cette situation préoccupante, la Ministre Duranceau a déclaré : "Nous sommes conscients des difficultés que traversent de nombreux locataires actuellement. La véritable solution à cette crise d'inabordabilité réside dans l'augmentation de l'offre de logements. C'est un message que je ne cesse de répéter depuis deux ans." Cette déclaration souligne l'urgence de trouver des solutions innovantes et durables pour répondre aux besoins croissants en matière de logement abordable.

Au Québec, le seul outil disponible est le Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ), géré par une entente gouvernementale fédérale-provinciale. Cette structure limite les actions directes face à la crise du logement, d'autant plus que la Société d'habitation du Québec (SHQ) a déjà d'énormes responsabilités. L'exacerbation de la crise est également due à la mauvaise préparation financière de certains propriétaires et à une



Il est évident que la ministre Duranceau s'efforce de tenir ses promesses ce que l'on peut observer par les mise à jour généreuse du PHAQ, toutefois il ne s'agit plus simplement d'assouplir les programmes existants. Il est crucial de créer des incitatifs pour encourager la performance abordable plutôt que de baisser les standards, ce qui permettrait aux promoteurs immobiliers de continuer à construire des logements rapide et inadapés aux besoins des Montréalais.

Notre approche novatrice combine les concepts du Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ), notre expertise approfondie, ainsi que notre capacité à développer un montage financier anti-spéculatif. Cette synergie pourrait faciliter un partage de connaissances précieux avec le gouvernement, permettant ainsi d'améliorer certains programmes existants et d'accroître l'abordabilité du marché immobilier, un besoin urgent et pressant.

Bien que nous n'ayons aucune affiliation politique ou religieuse, nous peinons à trouver un programme offrant un degré d'abordabilité supérieur aux initiatives gouvernementales actuelles. Notre ambition est de lancer notre premier projet en collaboration étroite avec le gouvernement, plutôt que de recourir à des investissements étrangers. Notre objectif est de démontrer qu'une solution viable existe ici, nécessitant simplement une perspective plus fraîche et innovante.

Modifications

- Simplification du calcul de la subvention en offrant une subvention de base établie à partir d'un montant forfaitaire par logement multiplié par un facteur de pondération municipal et le taux de subvention applicable, qui varie selon la durée de l'engagement du demandeur (entre 10 et 60 %);
- Ajout de superficies minimales à respecter selon les typologies de logement;
- Élimination des superficies maximales reconnues des logements ainsi que des ratios pour les espaces communs et les espaces techniques et de circulation;
- Bonification du taux de subvention de base applicable aux projets visant des logements de transition destinés à des personnes en situation d'itinérance ou à risque de le devenir. Le taux de subvention peut maintenant atteindre 120 %;
- Ajout de l'admissibilité des projets dont l'achat de l'immeuble a été fait jusqu'à cinq ans avant le dépôt de la demande d'aide financière;
- Ajout du don de bâtiment comme étant admissible à titre de contribution municipale;
- Consultation par la SHQ, avant de sélectionner un projet, du réseau de la santé et des services sociaux ou du ministère ou organisme gouvernemental concerné pour obtenir son appréciation du projet. Une entente de financement pour les services devra également être transmise à la Société, sauf exception, avant l'acceptation définitive du projet;
- Simplification du tableau des clientèles admissibles afin de permettre la réalisation de projets pour une variété de clientèles ayant des besoins particuliers.

À propos du PHAQ

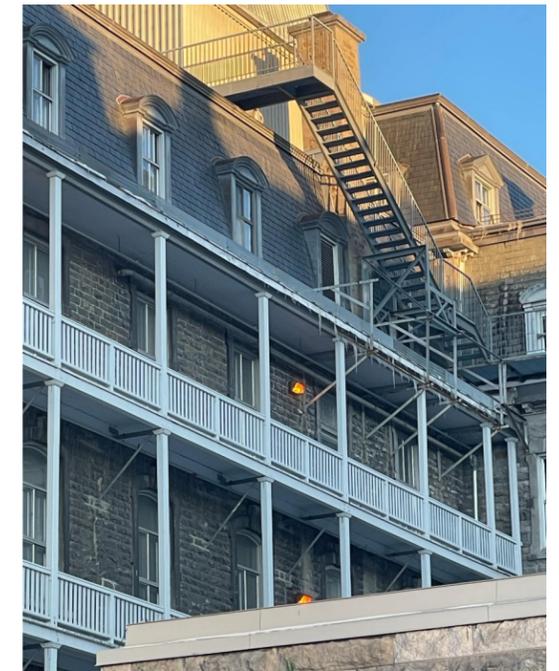
Rappelons que le PHAQ a été lancé par la Société d'habitation du Québec en 2022 et vise à appuyer la réalisation de projets de logements abordables par des coopératives, des organismes à but non lucratif, des offices d'habitation et des entreprises privées.

Ces logements doivent être destinés soit à des ménages à revenu faible ou modeste, soit à des personnes ayant des besoins particuliers en habitation.



Modifications au PHAQ

- Ajout du volet 3 visant la conception-construction d'immeubles hautement préfabriqués;
 - Modification de la clause 5.2.1 afin de retirer la notion obligeant le demandeur à détenir 50 % de la valeur relative de l'ensemble des fractions dans le cas d'un projet détenu en copropriété divisée;
 - Possibilité que la superficie de la partie non résidentielle d'un projet dépasse 30 %, jusqu'à un maximum de 50 % de la superficie totale de celui-ci, sous réserve de l'approbation du Conseil du trésor;
 - Admissibilité des dépenses liées à la décontamination d'un immeuble, jusqu'à un montant correspondant à la différence entre le prix d'acquisition de l'immeuble et la valeur marchande de l'immeuble après décontamination, sous certaines conditions;
 - Possibilité de majorer les loyers si :
 - > le demandeur a fait des démarches raisonnables afin d'optimiser le montage financier de son projet et pour compléter son financement par les différentes sources de financement disponibles et que celui-ci n'est toujours pas viable;
 - > le projet est viable financièrement sur une période de 10 ans, mais manque de rentabilité financière à court terme; et
 - > le taux d'intérêt du prêt hypothécaire est supérieur à 4 %;
- Précisions :** La SHQ pourrait aussi majorer les loyers de certains projets même si leur taux hypothécaire est inférieur à 4 %, pourvu que ceux-ci répondent aux deux premières conditions. Toutefois, seulement 20 % des logements sur l'ensemble des logements construits dans le cadre du PHAQ pourront bénéficier de cette majoration.
- Augmentation du montant admissible par chambre pour les projets du volet 2 – Projets d'habitation pour des personnes ayant des besoins particuliers en habitation, à l'exception des unités de répit;
 - Mise à jour des données statistiques à l'article 2, « Raison d'être du Programme »;
 - Précision indiquant que lorsqu'un demandeur acquiert l'immeuble pour réaliser son projet d'un ministère, d'un organisme gouvernemental (fédéral ou provincial), d'une société d'État ou d'une entité municipale, si le prix d'acquisition est moins élevé que la juste valeur marchande de celui-ci, la différence doit être considérée comme une contribution publique dans le cumul des aides financières publiques;
 - Mise à jour des tableaux des montants admissibles par logement selon les données de juin 2024 et intégration du sous-volet 3.2 au tableau;
 - Prolongation du programme pour trois années supplémentaires, soit jusqu'au 31 décembre 2027.



- **Le vendeur est ouvert à recevoir des propositions basées sur des modèles d'affaires innovants.**
- **Des offres sous forme de partenariat basées sur une participation du vendeur dans un futur projet peuvent être présentées et seront considérées par le vendeur.**
- **La participation du vendeur aux propositions devra se limiter à la valeur marchande de l'immeuble et devra être quantifiée dans les propositions, et ce, par l'acheteur potentiel.**

Notre modèle d'affaires innovant repose sur un financement par revenu locatif plafonné, sans hausse annuelle au Tribunal administratif du logement (TAL). Cette approche unique favorise un dialogue direct avec nos parties prenantes tout en éliminant la spéculation sur les hausses de loyer et les prêts. Grâce à cette stratégie, nous garantissons un loyer fixe à long terme pour les membres de notre communauté, assurant ainsi une stabilité de remboursement et nous permettant de nous concentrer sur l'entretien particulier de cette propriété unique. Ce loyer servira au remboursement du prêt, garantissant une pérennité d'abordabilité pour le gouvernement et un assouplissement financier pour notre entreprise.

Nous estimons pouvoir réaliser ce projet pour environ un tiers du budget initial, soit approximativement 60 000 000\$ (incluant les coûts d'acquisition de 21 224 600\$ et les frais de permis).

Cette réduction significative du budget démontre notre engagement envers l'efficacité et l'optimisation des ressources du contribuable.

En contrepartie de cette approche novatrice, nous proposons :

Un salaire annuel plafonné à 100 000\$ par co-fondateur jusqu'à la livraison du projet, démontrant notre engagement personnel envers la réussite du projet.

Une commission en fin de projet équivalant à 5% de l'économie réalisée : (181 107 000\$ - 60 000 000\$), alignant nos intérêts avec ceux de nos partenaires.

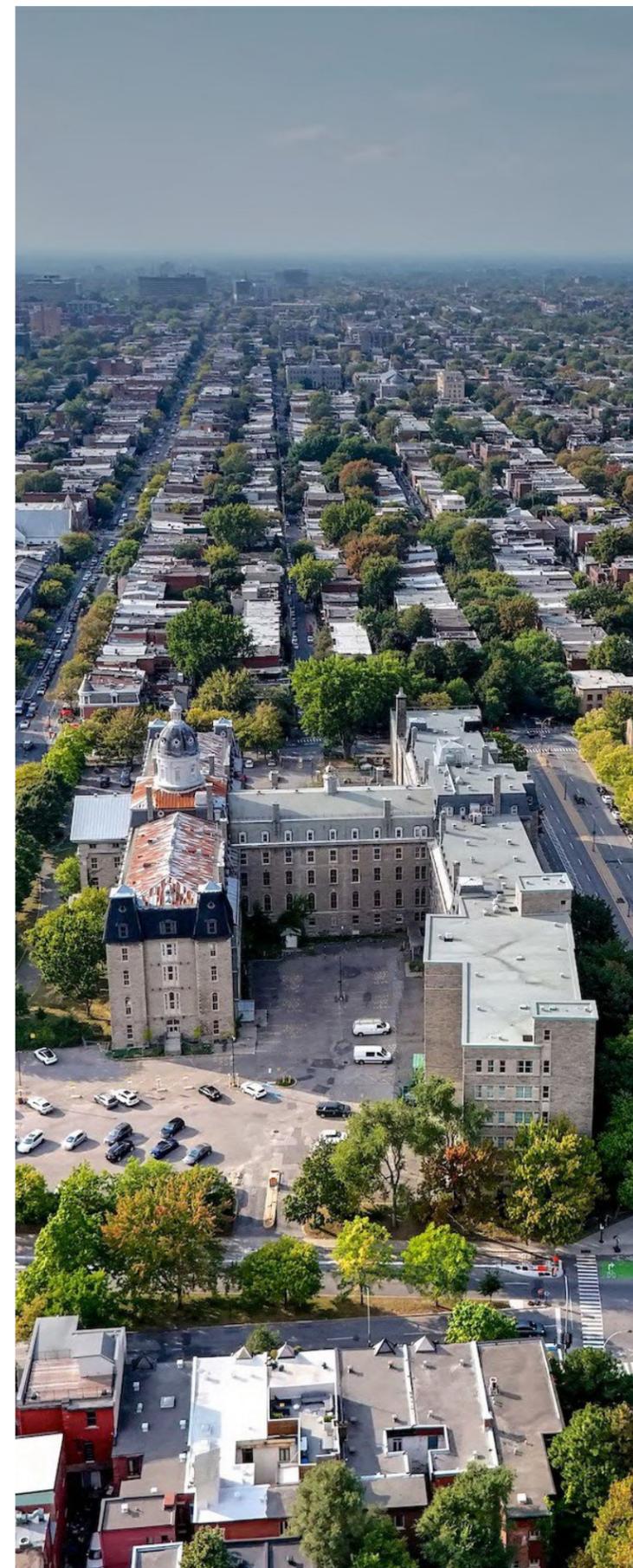
L'intégration d'étudiants dans le cadre d'un projet subventionné, favorisant leur engagement dans notre startup et contribuant à la formation de la prochaine génération de professionnels de l'immobilier.

(Nous sommes en concertation avec plusieurs facultés des universités Concordia et McGill pour engager des étudiants via diverses subventions).

Des conditions exclusives pour notre startup (à discuter en personne), offrant des opportunités uniques de collaboration et d'innovation.

Ce modèle incite à l'efficacité : notre profit diminue proportionnellement à tout dépassement du budget original, créant ainsi une forte motivation pour respecter les contraintes budgétaires. La commission générée peut être réinvestie dans d'autres propriétés éligibles du portfolio de la Société québécoise des infrastructures (SQI), amplifiant l'impact positif de notre approche.

Nous recommandons vivement d'utiliser ces fonds libérés pour réinvestir dans le quartier, notamment pour acquérir l'immeuble de la Commission scolaire de Montréal (CSDM) et d'autres propriétés stratégiques. Cette approche renforcerait notre vision inclusive du développement urbain et créerait un écosystème immobilier durable et socialement responsable. Il est important de noter que ces projets futurs n'auraient aucune implication de notre part, écartant ainsi tout conflit d'intérêt potentiel et garantissant une gestion transparente et éthique de l'expansion du projet.



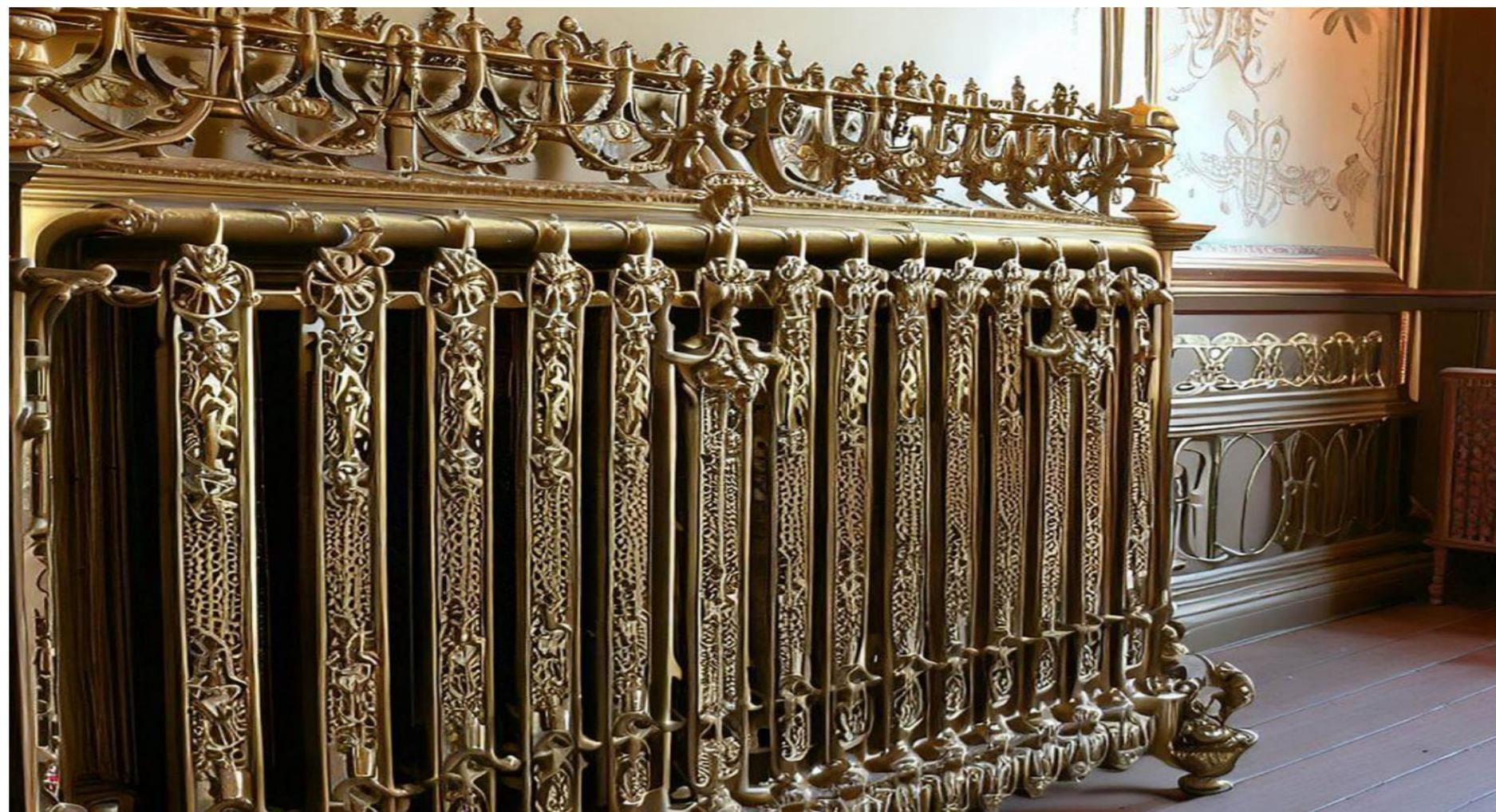


Qui aurait cru que vos radiateurs pouvaient non seulement améliorer votre santé mais aussi offrir plus de BTU de chauffage que la plupart des alternatives sur le marché ? Les fournaies à air pulsé, encore utilisées dans 51% des foyers en 2021, persistent en raison de leur puissante capacité à réchauffer les maisons. Cependant, dans le cadre de la Stratégie pour les bâtiments verts du Canada (SBVC), le gouvernement canadien vise à éliminer progressivement cette technologie d'ici 2028, avec l'objectif ambitieux d'atteindre des émissions nettes nulles pour les bâtiments canadiens.

Face à ce défi, nous proposons une solution simple mais efficace : remplacer la source de chauffage sans destruction par de l'électricité. Cette option plus écologique pourrait transformer une technologie potentiellement polluante en une solution durable, surpassant même les pompes à chaleur connues pour leur forte consommation d'énergie. De plus, cette approche réduirait considérablement les émissions de gaz à effet de serre (GES) liées à la démolition et à la nouvelle construction en tirant parti de l'ensemble du système de plomberie existant, ne nécessitant que la mise à niveau de la source d'énergie.

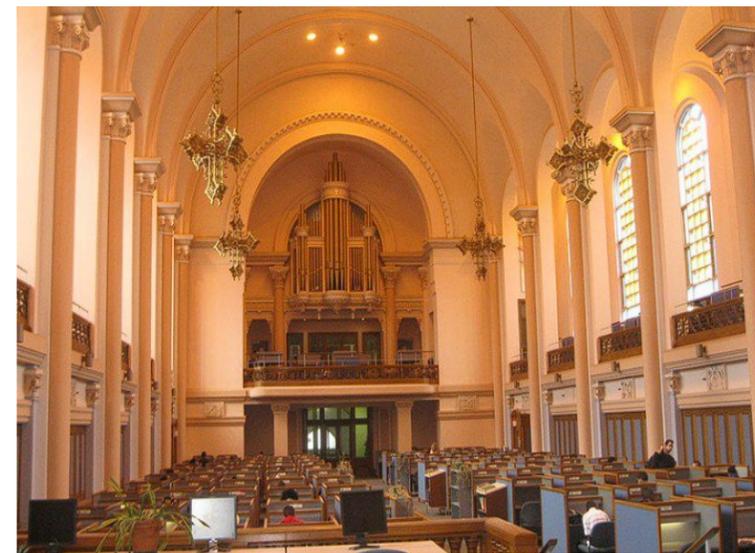
Mais si nous pouvions aller encore plus loin ? Imaginez un système de chauffage révolutionnaire qui non seulement vous réchauffe et contribue à votre bien-être, tout en atteignant une efficacité nette zéro, mais qui réduit également vos factures de services publics. Cela peut sembler utopique, mais chez Les Résidences BoudaaGOP, nous avons réussi à concrétiser cette vision en 5 ans.

Il est crucial de souligner la nature thérapeutique moins connue de ces radiateurs. Historiquement, ils ont joué un rôle important dans la lutte contre la pandémie de tuberculose (menant et ont influencé la conception moderne des salles de bains. Cette dimension sanitaire démontre l'importance d'une conception de bâtiment réfléchie, qui peut être optimisée pour aider à lutter contre les germes ou même les virus comme le COVID-19 et ses potentiels successeurs



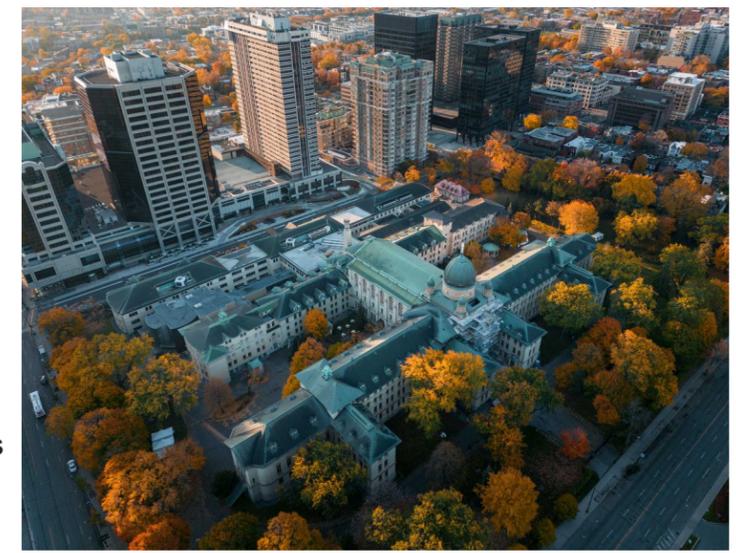
Notre objectif transcende la simple rénovation de "la Chapelle, ses intérieurs et ses entrées sur Saint-Denis et sur Berri". Nous envisageons une transformation paradigmatique de cet espace historique en une bibliothèque moderne, adoptant une politique de "tolérance zéro pour le bruit". Cette conversion vise à répondre aux besoins de la communauté étudiante tout en préservant l'intégrité architecturale du lieu. Dans une synergie entre confort et patrimoine, nous proposons de conserver les bancs d'origine en les adaptant aux normes ergonomiques contemporaines. Chaque siège sera équipé de coussins en mousse à mémoire de forme, offrant ainsi un confort comparable à celui d'un poste de travail ergonomique moderne. Nous allons redistribuer les sièges à travers l'entiereté du cadastre.

Cette approche novatrice permettra de créer un environnement d'étude optimal, respectueux du patrimoine et adapté aux exigences académiques actuelles. En fusionnant ainsi le passé et le présent, nous créerons un espace unique qui non seulement préservera l'essence historique de La Chapelle, mais offrira également une solution pragmatique et confortable pour la communauté étudiante. Ce projet illustre notre engagement à résoudre les problèmes de densité urbaine tout en valorisant notre patrimoine architectural, démontrant ainsi la viabilité d'une approche holistique dans la gestion des espaces urbains.



Depuis 1989, le Collège Dawson occupe l'ancienne maison mère de la Congrégation de Notre-Dame, un édifice emblématique du début du 20e siècle reconnu comme site patrimonial québécois. Au cœur de cet établissement se trouve la bibliothèque, autrefois une chapelle, qui constitue le joyau architectural et fonctionnel du collège. S'étendant sur l'ancienne chapelle et deux ailes du sixième étage, la bibliothèque a su préserver son rôle de sanctuaire d'étude tout en s'adaptant aux exigences pédagogiques modernes. Elle offre désormais des espaces propices au travail collaboratif et aux projets de groupe, illustrant la capacité des institutions historiques à évoluer de manière dynamique.

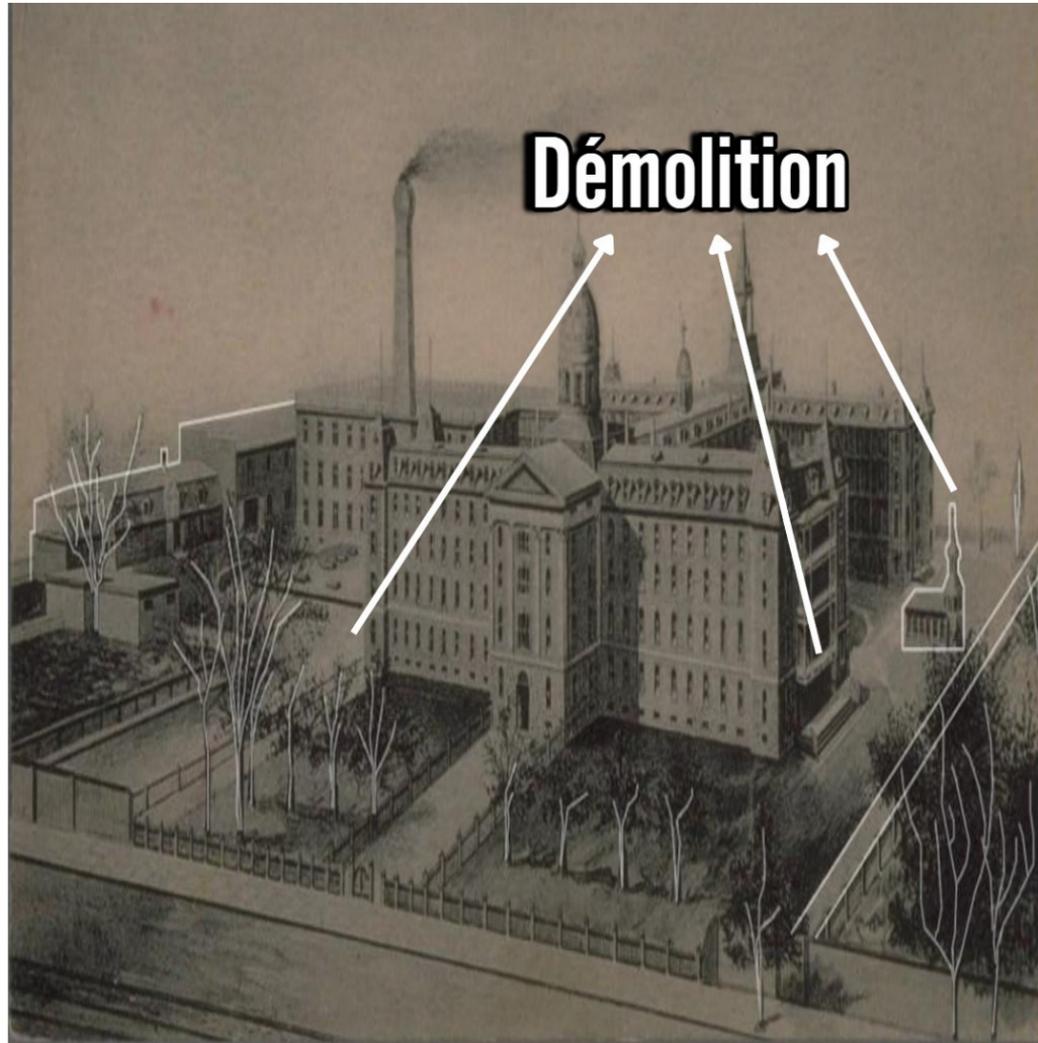
La bibliothèque de Dawson incarne ainsi la fusion harmonieuse entre le respect du patrimoine et l'adaptation aux exigences pédagogiques contemporaines, créant un environnement unique où l'histoire et l'innovation coexistent au service de l'éducation supérieure. Cette transformation exemplifie la théorie de l'adaptation organisationnelle, démontrant comment les institutions éducatives peuvent évoluer pour répondre aux besoins changeants de leur communauté tout en préservant leur identité historique.



L'ancienne maison mère des Sœurs de la charité de Montréal, communément appelées Sœurs grises, a été un édifice emblématique de la ville pendant plus d'un siècle et demi. L'Université Concordia a entrepris une réhabilitation méticuleuse de ce bâtiment historique, le transformant en un espace dédié à sa communauté étudiante. L'un des aspects les plus remarquables de ce projet est la conversion de la chapelle historique en une salle de lecture moderne et fonctionnelle. Cette transformation illustre de manière éloquente la synergie entre le patrimoine architectural et les besoins éducatifs contemporains.

Elle témoigne de l'engagement de l'université à préserver l'histoire tout en répondant aux exigences actuelles de l'enseignement supérieur, conformément aux principes de gestion du patrimoine culturel. La nouvelle salle de lecture offre aux étudiants un environnement unique, alliant l'atmosphère solennelle d'une ancienne chapelle à l'infrastructure technologique nécessaire pour leurs études. Un élément intrigant ajoute une dimension supplémentaire à ce lieu : la présence d'un cimetière sous la structure, soulignant la complexité des considérations éthiques et pratiques dans la réaffectation des espaces historiques.



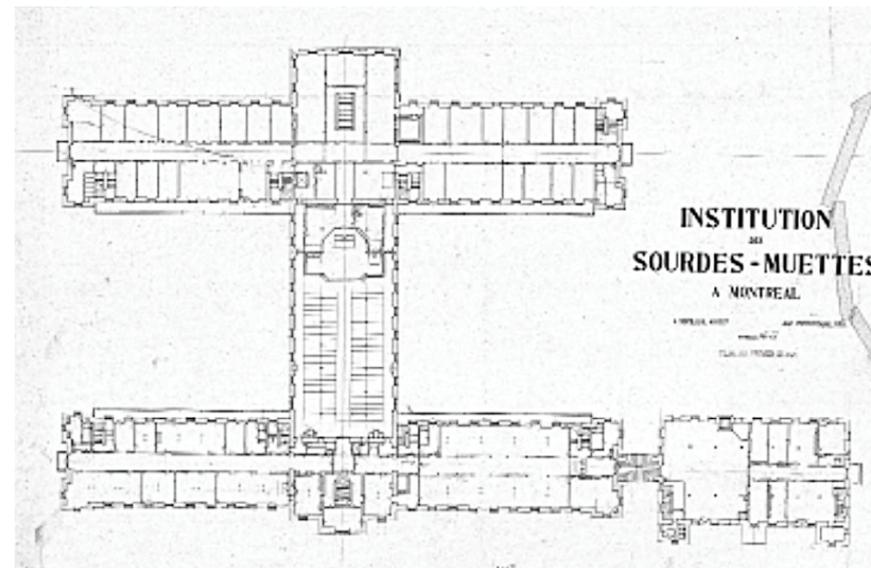


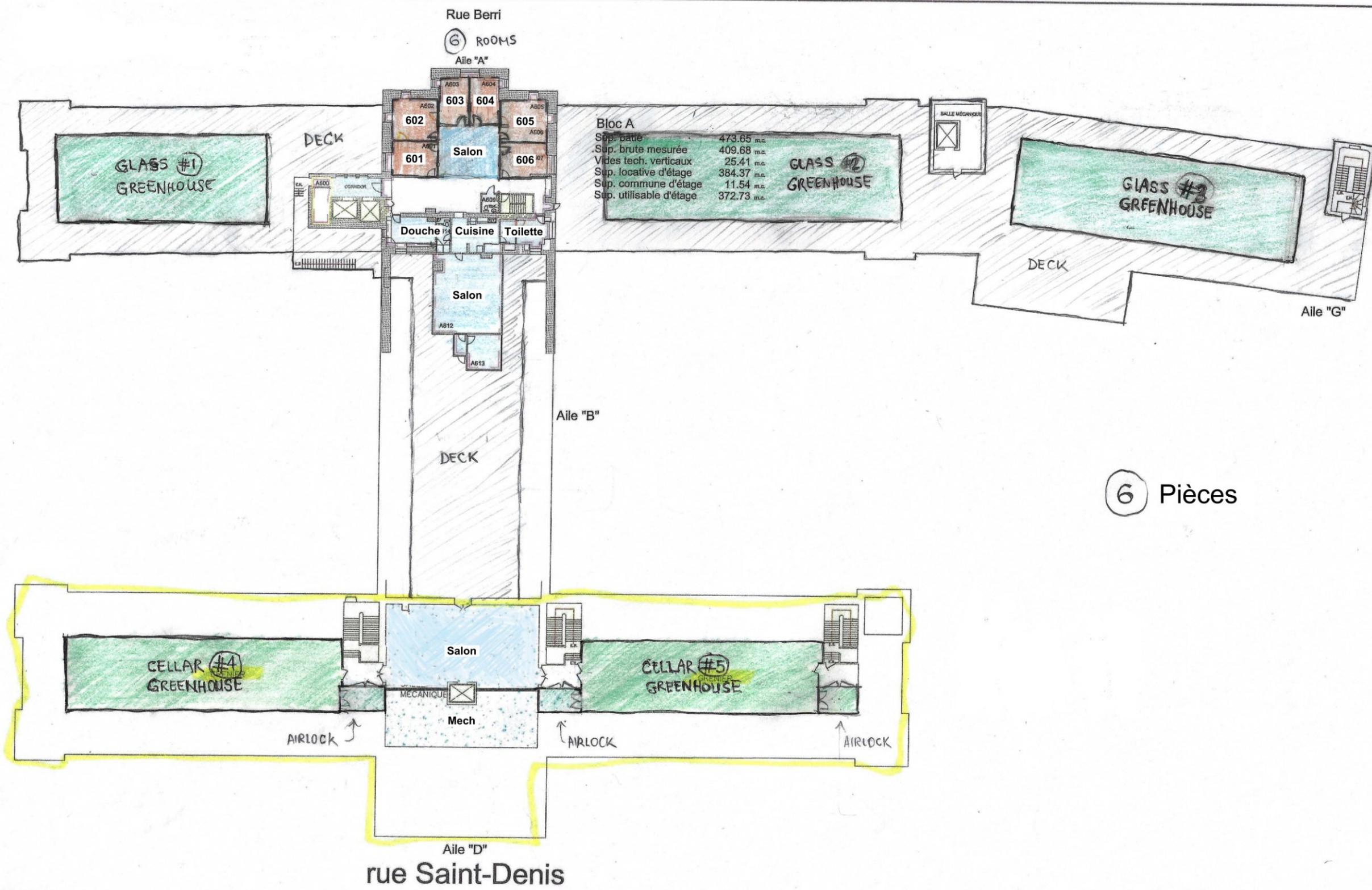
Dans le paysage immobilier urbain actuel, un problème crucial mérite notre attention immédiate :

la négligence systématique de l'entretien des bâtiments historiques, entraînant leur détérioration progressive et, dans certains cas, leur destruction partielle ou totale. Ce phénomène, illustré par des exemples concrets tels que la destruction de chapelles historiques et l'affaissement de balcons, représente une menace sérieuse pour notre patrimoine architectural et la qualité de vie des résidents urbains. Cette problématique est exacerbée par un modèle économique à court terme privilégié par de nombreux propriétaires et investisseurs immobiliers.

Au lieu de réinvestir dans l'entretien et la préservation des propriétés, la tendance actuelle favorise la maximisation des profits à court terme, souvent au détriment de la durabilité et de la qualité des logements. Cette approche non seulement compromet l'intégrité structurelle des bâtiments, mais contribue également à la pénurie de logements abordables et de qualité dans les centres urbains.

Les Résidences BoudaaGOP reconnaît l'urgence de ce problème et propose une solution novatrice. Notre approche vise à démontrer qu'il est possible de créer des unités locatives à loyer stabilisé tout en maintenant et en améliorant la qualité des propriétés. En mettant l'accent sur un entretien régulier et proactif, nous cherchons à minimiser les coûts d'entretien à long terme tout en préservant la valeur historique et architecturale de nos bâtiments. Cette stratégie non seulement protège notre patrimoine urbain, mais offre également une solution durable au problème de densité urbaine sans recourir à la démolition systématique face à une crise du logement prévisible qui perdure depuis la dernière victoire des Canadiens de Montréal ayant remporté leur dernière coupe Stanley en 1993, dernière année du financement fédéral pour le logement social. En abordant ce problème, Les Résidences BoudaaGOP s'engage à redéfinir les standards de l'immobilier urbain. Notre modèle prouve qu'il est possible de concilier rentabilité, préservation du patrimoine et responsabilité sociale, ouvrant ainsi la voie à une nouvelle ère dans le développement immobilier durable et éthique. Cette approche novatrice répond non seulement aux besoins actuels en matière de logement, mais assure également la pérennité de nos espaces urbains pour les générations futures.



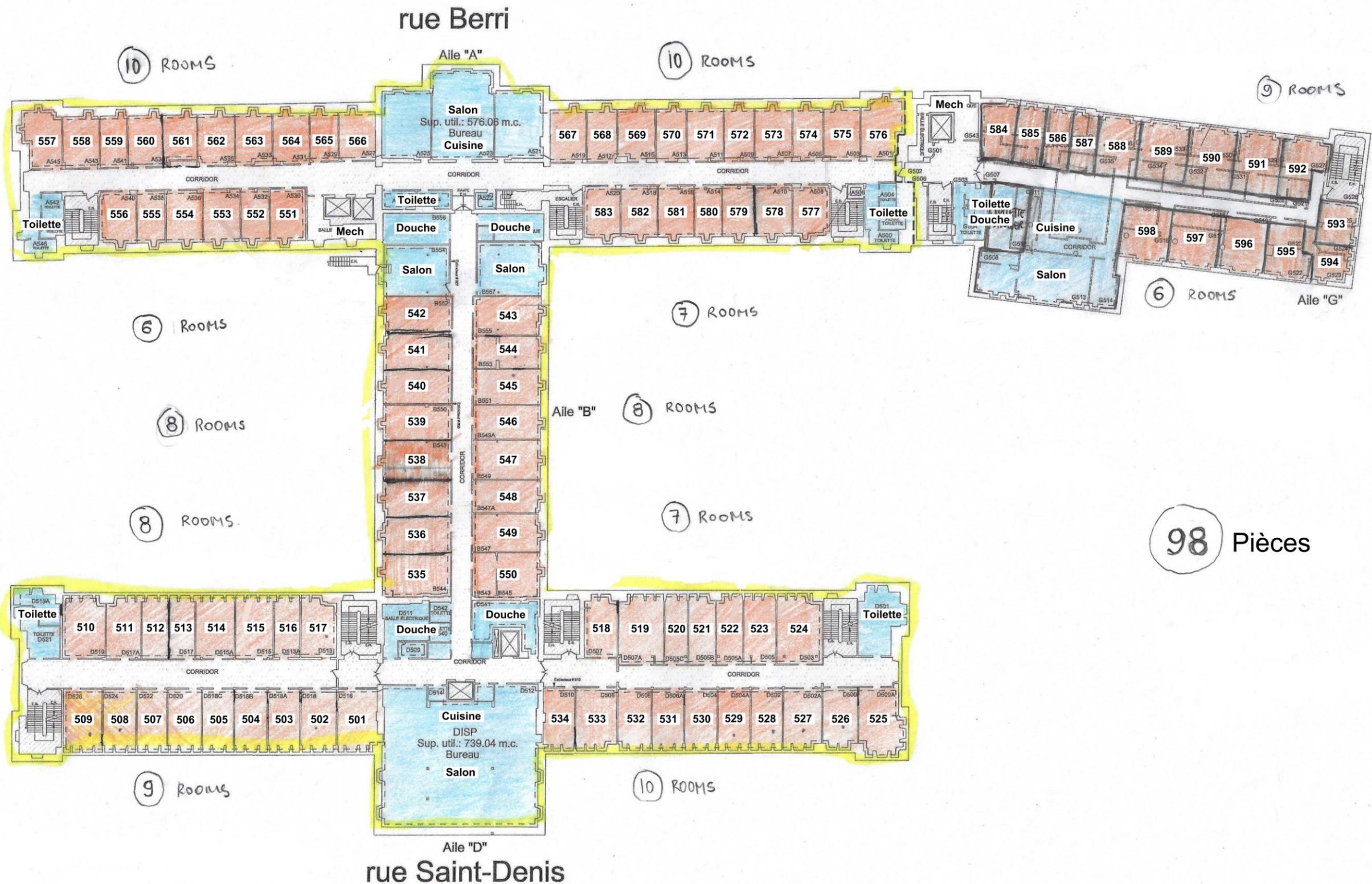


Bloc A

Sup. bâtie	473.65 m.c.
Sup. brute mesurée	409.68 m.c.
Vides tech. verticaux	25.41 m.c.
Sup. locative d'étage	384.37 m.c.
Sup. commune d'étage	11.54 m.c.
Sup. utilisable d'étage	372.73 m.c.

6 Pièces

	<table border="1"> <tr><td>Pièce</td><td></td><td>Salon</td><td></td></tr> <tr><td>Toilette</td><td></td><td>Cuisine</td><td></td></tr> <tr><td>Douche</td><td></td><td>S. Mecanique</td><td></td></tr> </table>	Pièce		Salon		Toilette		Cuisine		Douche		S. Mecanique		<table border="1"> <tr><th colspan="2">Pièces</th></tr> <tr><td>Aile "A" = 33</td><td>Aile "G" = 15</td></tr> <tr><td>Aile "B" = 16</td><td></td></tr> <tr><td>Aile "D" = 34</td><td></td></tr> </table>	Pièces		Aile "A" = 33	Aile "G" = 15	Aile "B" = 16		Aile "D" = 34		<table border="1"> <tr><th colspan="2">Type d'espaces :</th></tr> <tr><td>Bureaux</td><td>0.00 m.c.</td></tr> <tr><td>Entrepôt</td><td>0.00 m.c.</td></tr> <tr><td>Atelier</td><td>0.00 m.c.</td></tr> <tr><td>Laboratoire</td><td>0.00 m.c.</td></tr> <tr><td>Commune d'imm.</td><td>0.00 m.c.</td></tr> <tr><td>Service spécialisé</td><td>0.00 m.c.</td></tr> <tr><td>Sup. bâtie</td><td>0.00 m.c.</td></tr> <tr><td>Sup. brute mesurée</td><td>0.00 m.c.</td></tr> <tr><td>Vides tech. verticaux</td><td>0.00 m.c.</td></tr> <tr><td>Sup. locative d'étage</td><td>0.00 m.c.</td></tr> <tr><td>Sup. commune d'étage</td><td>0.00 m.c.</td></tr> <tr><td>Sup. utilisable d'étage</td><td>0.00 m.c.</td></tr> <tr><td>Sup. de stationnement</td><td>0.00 m.c.</td></tr> </table>	Type d'espaces :		Bureaux	0.00 m.c.	Entrepôt	0.00 m.c.	Atelier	0.00 m.c.	Laboratoire	0.00 m.c.	Commune d'imm.	0.00 m.c.	Service spécialisé	0.00 m.c.	Sup. bâtie	0.00 m.c.	Sup. brute mesurée	0.00 m.c.	Vides tech. verticaux	0.00 m.c.	Sup. locative d'étage	0.00 m.c.	Sup. commune d'étage	0.00 m.c.	Sup. utilisable d'étage	0.00 m.c.	Sup. de stationnement	0.00 m.c.	<table border="1"> <tr><td colspan="2">Institut des Soudes-Muettes</td></tr> <tr><td colspan="2">3700, rue Berri</td></tr> <tr><td colspan="2">Montréal</td></tr> <tr><td>06057-002</td><td>Dl: 2322</td></tr> <tr><td>Bureau</td><td>Bloc : A Étage : 06</td></tr> <tr><td colspan="2">Immeuble en : Propriété</td></tr> <tr><td colspan="2">Dao:</td></tr> </table>	Institut des Soudes-Muettes		3700, rue Berri		Montréal		06057-002	Dl: 2322	Bureau	Bloc : A Étage : 06	Immeuble en : Propriété		Dao:		<table border="1"> <tr><td colspan="2">BoudaaGop</td></tr> <tr><td colspan="2"></td></tr> <tr><td colspan="2">Hagop Sarian</td></tr> <tr><td colspan="2">Date : 2025-01-24</td></tr> <tr><td colspan="2">Feuille 1 de 8</td></tr> <tr><td colspan="2">Rapport : 1=200</td></tr> </table>	BoudaaGop				Hagop Sarian		Date : 2025-01-24		Feuille 1 de 8		Rapport : 1=200	
	Pièce		Salon																																																																												
Toilette		Cuisine																																																																													
Douche		S. Mecanique																																																																													
Pièces																																																																															
Aile "A" = 33	Aile "G" = 15																																																																														
Aile "B" = 16																																																																															
Aile "D" = 34																																																																															
Type d'espaces :																																																																															
Bureaux	0.00 m.c.																																																																														
Entrepôt	0.00 m.c.																																																																														
Atelier	0.00 m.c.																																																																														
Laboratoire	0.00 m.c.																																																																														
Commune d'imm.	0.00 m.c.																																																																														
Service spécialisé	0.00 m.c.																																																																														
Sup. bâtie	0.00 m.c.																																																																														
Sup. brute mesurée	0.00 m.c.																																																																														
Vides tech. verticaux	0.00 m.c.																																																																														
Sup. locative d'étage	0.00 m.c.																																																																														
Sup. commune d'étage	0.00 m.c.																																																																														
Sup. utilisable d'étage	0.00 m.c.																																																																														
Sup. de stationnement	0.00 m.c.																																																																														
Institut des Soudes-Muettes																																																																															
3700, rue Berri																																																																															
Montréal																																																																															
06057-002	Dl: 2322																																																																														
Bureau	Bloc : A Étage : 06																																																																														
Immeuble en : Propriété																																																																															
Dao:																																																																															
BoudaaGop																																																																															
Hagop Sarian																																																																															
Date : 2025-01-24																																																																															
Feuille 1 de 8																																																																															
Rapport : 1=200																																																																															



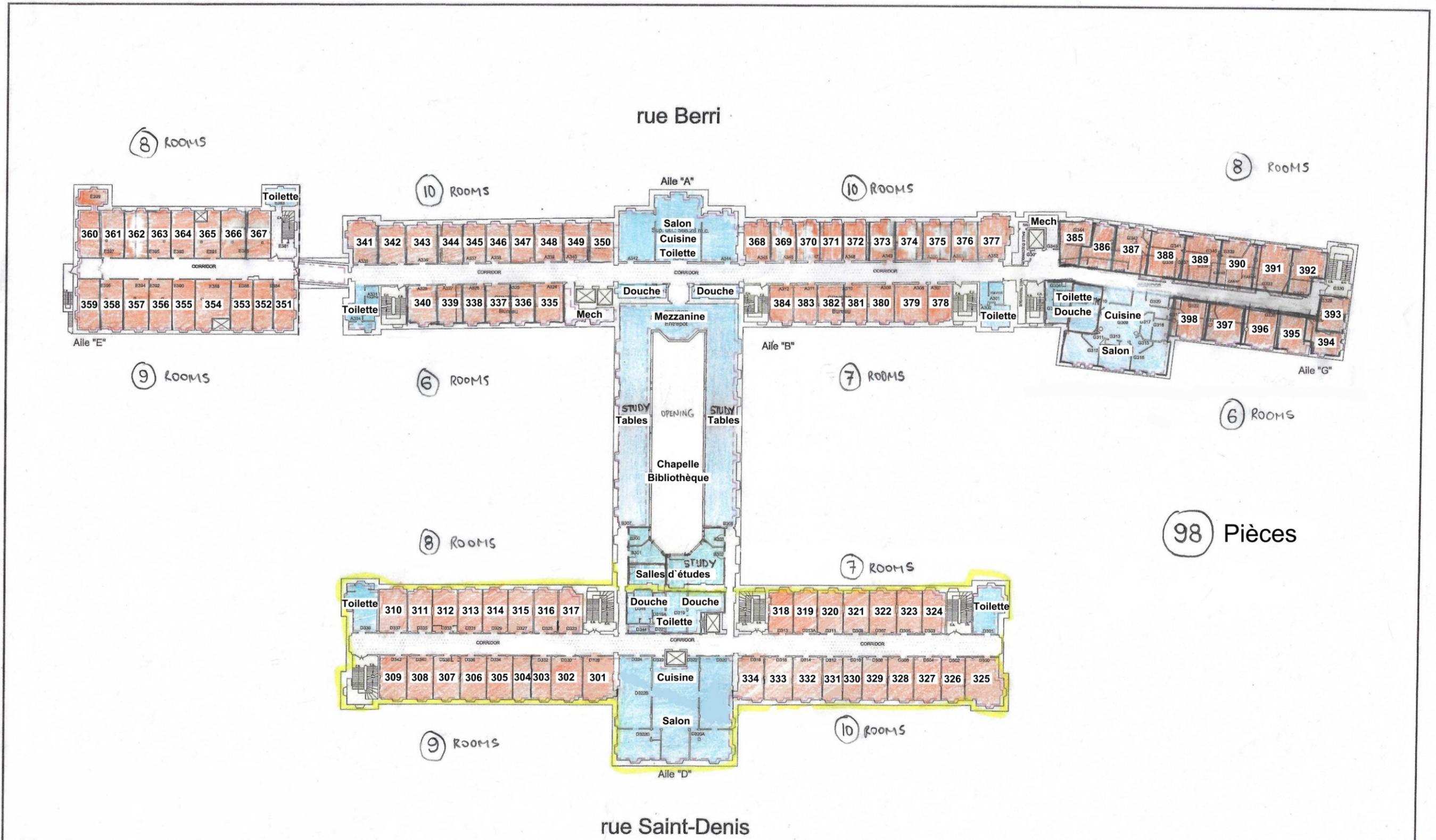
98 Pièces

	Pièce Toilette Douche	Salon Cuisine S. Mecanique	Pièces Aile "A" = 33 Aile "B" = 16 Aile "D" = 34	Type d'espaces Bureaux 0.00 m.c. Entrepôt 0.00 m.c. Atelier 0.00 m.c. Laboratoire 0.00 m.c. Commune d'imm. 0.00 m.c. Service spécialisé 0.00 m.c.	Sup. bâtie 0.00 m.c. Sup. brute mesurée 0.00 m.c. Vides tech. verticaux 0.00 m.c. Sup. locative d'étage 0.00 m.c. Sup. commune d'étage 0.00 m.c. Sup. utilisable d'étage 0.00 m.c. Sup. de stationnement 0.00 m.c.	Institut des Soudes-Muettes 3700, rue Berri Montréal 06057-002 Bureau Bloc : 0 Étage : 05 Immeuble en : Propriété Dao:		Hagop Sarian Date : 2025-01-24 Feuille 2 de 8 Rapport : 1=400
	Les Residences			Aile "G" = 15	Di: 2322	BoudaaGop		

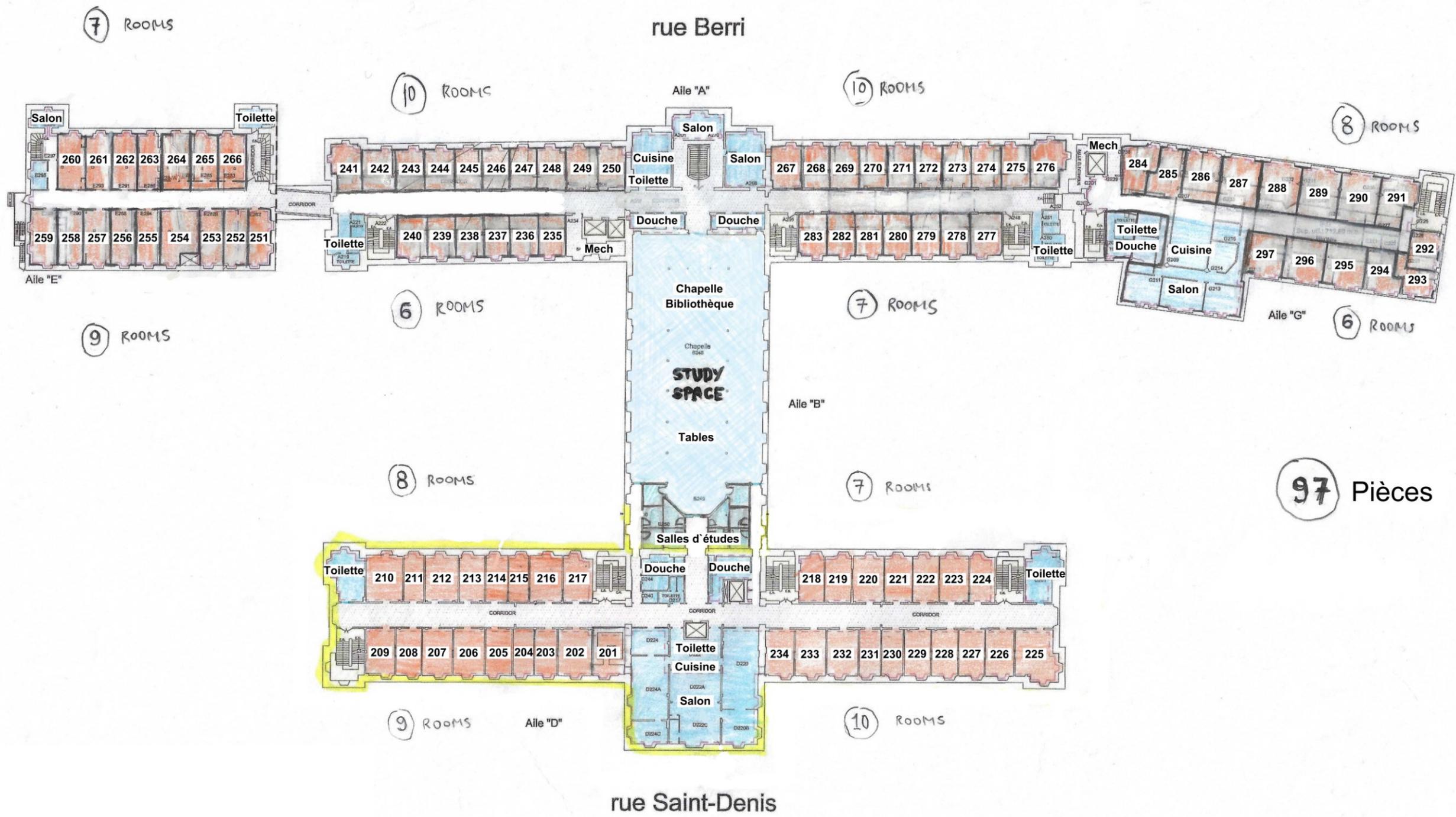


99 Pièces

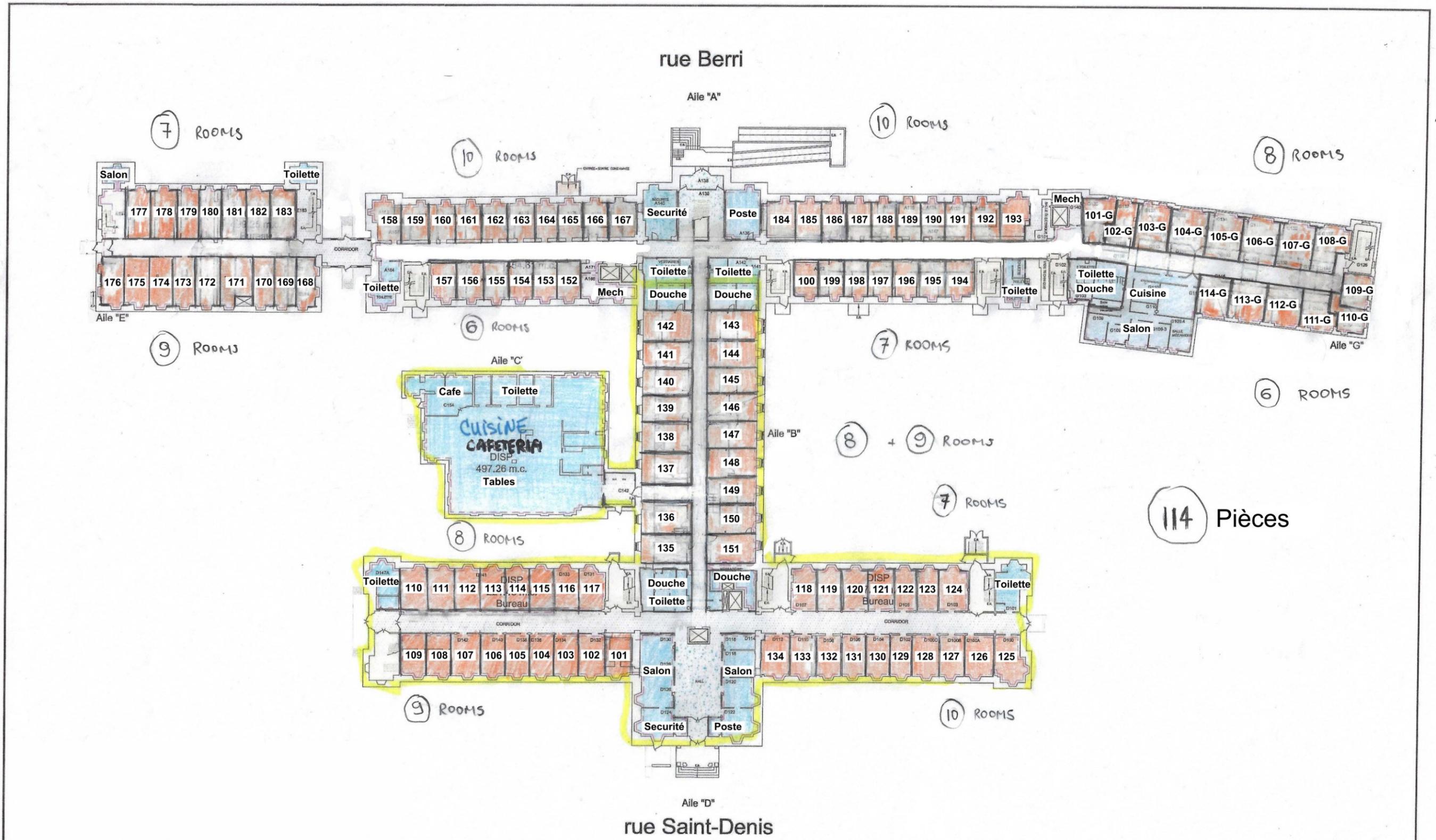
	Pièce		Salon		Pièces	Aile "A" = 33	Aile "G" = 14	Type d'espaces	Bureaux	0.00 m.c.	Sup. bâtie	0.00 m.c.	Institut des Soudes-Muettes 3700, rue Berri Montréal 06057-002 Bureau Bloc : 0 Étage : 04 Immeuble en : Propriété Dao:		Hagop Sarian
	Toilette		Cuisine		Aile "B" = 18		Bureaux	0.00 m.c.	Sup. brute mesurée	0.00 m.c.	Vides tech. verticaux	0.00 m.c.			Date : 2025-01-24
	Douche		S. Mecanique		Aile "D" = 34			Atelier	0.00 m.c.	Sup. locative d'étage	0.00 m.c.	Sup. commune d'étage	0.00 m.c.	Feuille 3 de 8	
								Laboratoire	0.00 m.c.	Sup. utilisable d'étage	0.00 m.c.	Sup. de stationnement	0.00 m.c.	Rapport : 1=400	
								Commune d'imm.	0.00 m.c.						
								Service spécialisé	0.00 m.c.						



	Pièce	Salon	Pièces Aile "A" = 33 Aile "B" = 0 Aile "D" = 34 Aile "E" = 17	Type d'espaces Bureaux 0.00 m.c. Entrepôt 0.00 m.c. Atelier 0.00 m.c. Laboratoire 0.00 m.c. Commune d'imm. 0.00 m.c. Service spécialisé 0.00 m.c.	Sup. bâtie 0.00 m.c. Sup. brute mesurée 0.00 m.c. Vides tech. verticaux 0.00 m.c. Sup. locative d'étage 0.00 m.c. Sup. commune d'étage 0.00 m.c. Sup. utilisable d'étage 0.00 m.c. Sup. de stationnement 0.00 m.c.	Institut des Soudes-Muettes 3700, rue Berri Montréal 06057-002 Bureau Bloc : 0 Étage : 03 Immeuble en : Propriété Dao:		Hagop Sarian Date : 2025-01-24 Feuille 4 de 8 Rapport : 1=500
	Toilette	Cuisine	Aile "G" = 14	Sup. bâtie 0.00 m.c. Sup. brute mesurée 0.00 m.c. Vides tech. verticaux 0.00 m.c. Sup. locative d'étage 0.00 m.c. Sup. commune d'étage 0.00 m.c. Sup. utilisable d'étage 0.00 m.c. Sup. de stationnement 0.00 m.c.	Di: 2322			
Douche	S. Mecanique							

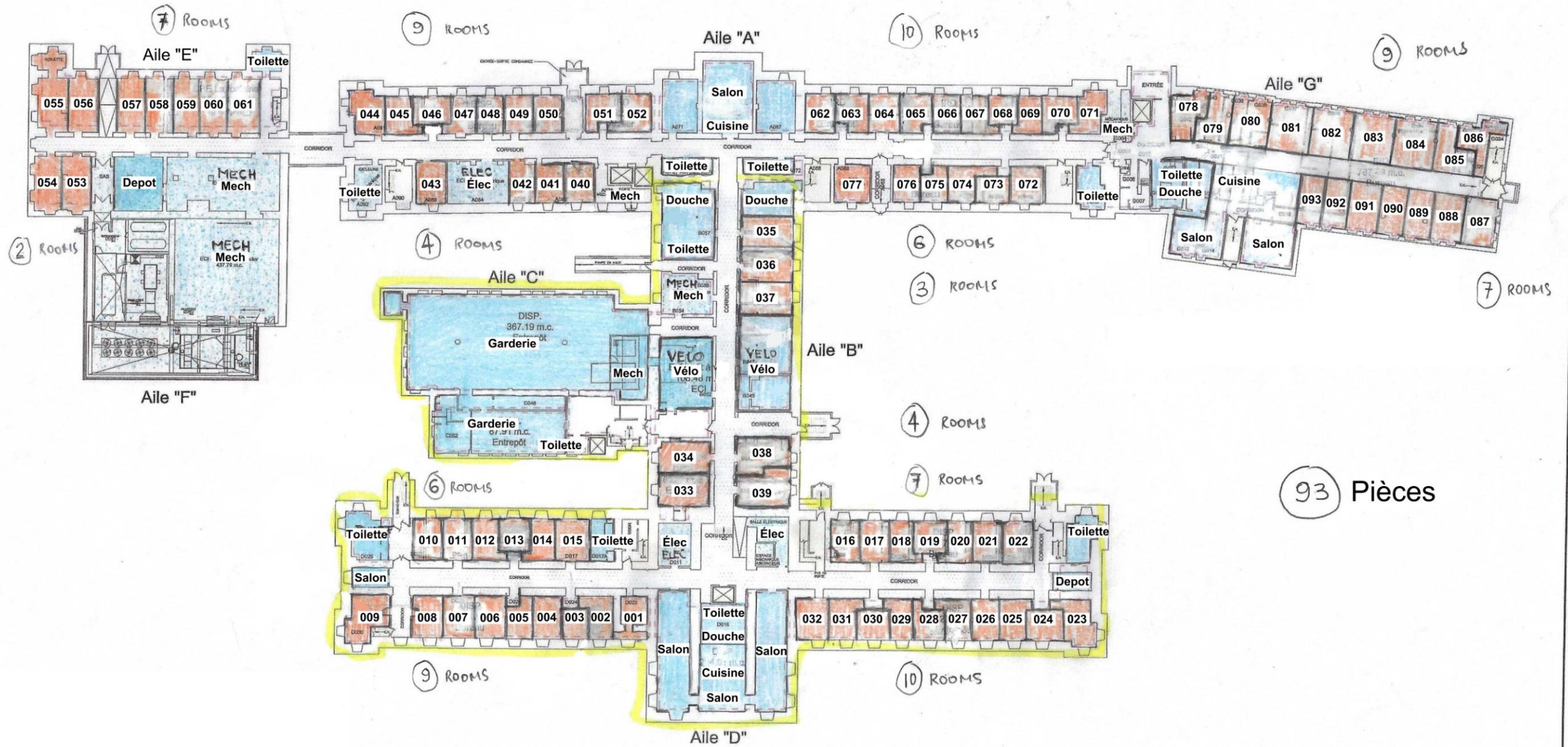


Les Residences 	Pièce Salon Toilette Cuisine Douche S. Mecanique	Pièces Aile "A" = 33 Aile "B" = 0 Aile "D" = 34 Aile "E" = 16 Aile "G" = 14	Type d'espaces Bureaux 0.00 m.c. Entrepôt 0.00 m.c. Atelier 0.00 m.c. Laboratoire 0.00 m.c. Commune d'imm. 0.00 m.c. Service spécialisé 0.00 m.c.	Sup. bâtie 0.00 m.c. Sup. brute mesurée 0.00 m.c. Vides tech. verticaux 0.00 m.c. Sup. locative d'étage 0.00 m.c. Sup. commune d'étage 0.00 m.c. Sup. utilisable d'étage 0.00 m.c. Sup. de stationnement 0.00 m.c.	Institut des Soudes-Muettes 3700, rue Berri Montréal 06057-002 Bureau Bloc : 0 Étage : 02 Immeuble en : Propriété Dao:		Hagop Sarian Date : 2025-01-24 Feuille 5 de 8 Rapport : 1=500
	DI: 2322						



 Les Residences	Pièce	Salon	Pièces Aile "A" = 33 Aile "B" = 17 Aile "D" = 34 Aile "E" = 16	Type d'espaces Bureaux 0.00 m.c. Entrepôt 0.00 m.c. Atelier 0.00 m.c. Laboratoire 0.00 m.c. Commune d'imm. 193.59 m.c. Service spécialisé 0.00 m.c.	Sup. bâtie 4598.91 m.c. Sup. brute mesurée 4153.88 m.c. Vides tech. verticaux 246.04 m.c. Sup. locative d'étage 3907.84 m.c. Sup. commune d'étage 645.40 m.c. Sup. utilisable d'étage 3262.44 m.c. Sup. de stationnement 0.00 m.c.	Institut des Soudes-Muettes 3700, rue Berri Montréal 06057-002 Bureau Bloc : 0 Étage : 01 Immeuble en : Propriété Dao: 06057002001WB000.DWG	 BoudaaGop	Hagop Sarian Date : 2025-01-24 Feuille 6 de 8 Rapport : 1=500
	Toilette	Cuisine	Aile "G" = 14	Sup. bâtie 4598.91 m.c. Sup. brute mesurée 4153.88 m.c. Vides tech. verticaux 246.04 m.c. Sup. locative d'étage 3907.84 m.c. Sup. commune d'étage 645.40 m.c. Sup. utilisable d'étage 3262.44 m.c. Sup. de stationnement 0.00 m.c.	Di: 2322			
Douche	S. Mecanique							

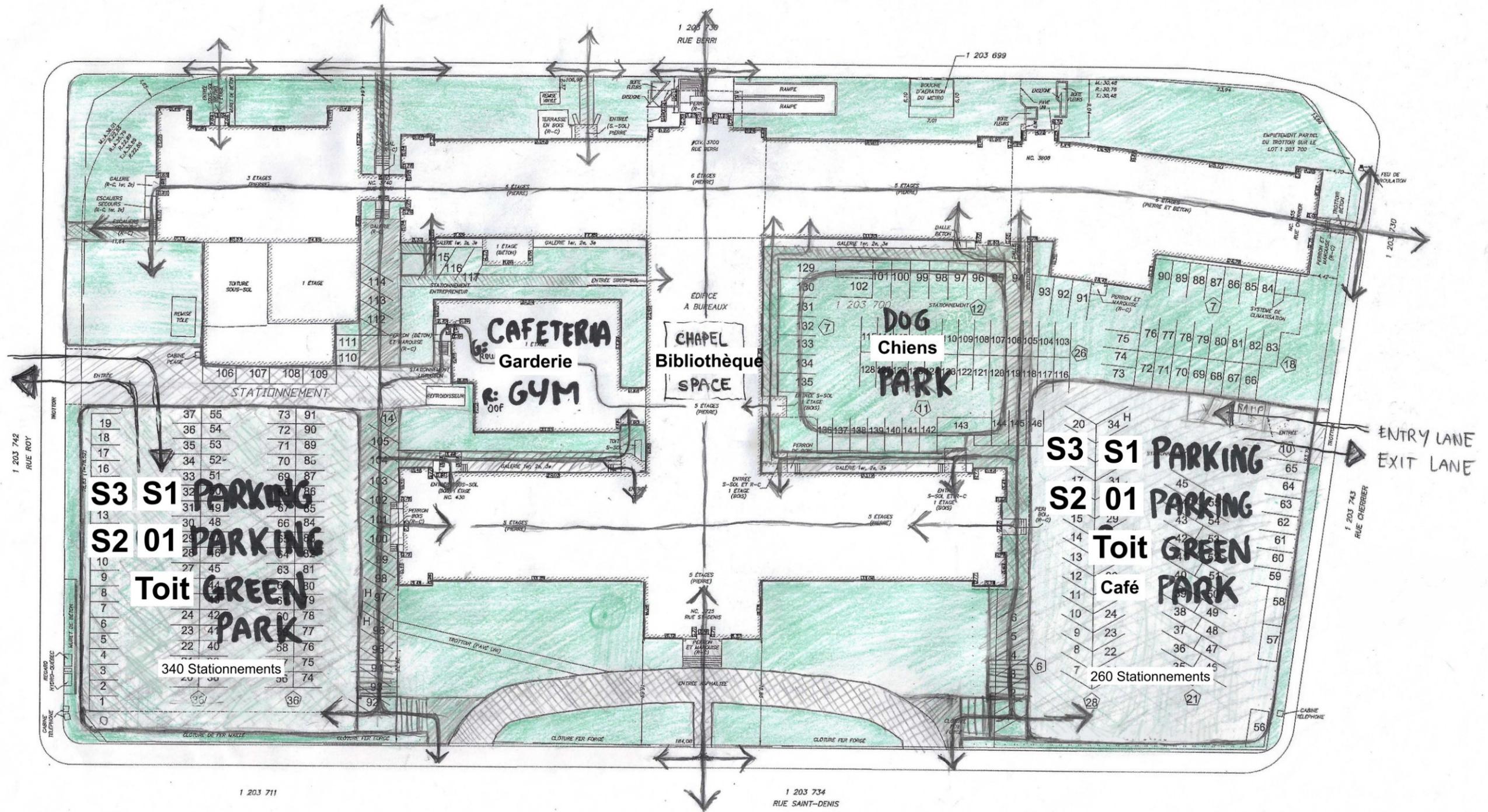
Rue Berri



Rue Saint-Denis

93 Pièces

	Pièce	Salon	Pièces Aile "A" = 29 Aile "B" = 7 Aile "D" = 32 Aile "E" = 9	Type d'espaces Bureaux 0.00 m.c. Entrepôt 0.00 m.c. Atelier 0.00 m.c. Laboratoire 0.00 m.c. Commune d'imm. 969.42 m.c. Service spécialisé 0.00 m.c.	Sup. bâtie 5826.64 m.c. Sup. brute mesurée 5032.64 m.c. Vides tech. verticaux 199.48 m.c. Sup. locative d'étage 4833.16 m.c. Sup. commune d'étage 1202.09 m.c. Sup. utilisable d'étage 3631.07 m.c. Sup. de stationnement 0.00 m.c.	Institut des Soudes-Muettes 3777, rue Berri FLOOR 0 Montréal 06057-002 Bureau Bloc : 0 Étage : S1 Immeuble en : Propriété Dao: 060570020S1WB000.DWG		Hagop Sarian AAAA/MM/II Date : 2025-01-24 Feuille 7 de 8 Rapport : 1=500
	Toilette	Cuisine	Aile "G" = 16	Salle électro Espace ménage	Sup. bâtie Sup. brute mesurée Vides tech. verticaux Sup. locative d'étage Sup. commune d'étage Sup. utilisable d'étage Sup. de stationnement	Sup. bâtie Sup. brute mesurée Vides tech. verticaux Sup. locative d'étage Sup. commune d'étage Sup. utilisable d'étage Sup. de stationnement		Institut des Soudes-Muettes 3777, rue Berri FLOOR 0 Montréal 06057-002 Bureau Bloc : 0 Étage : S1 Immeuble en : Propriété Dao: 060570020S1WB000.DWG



ENTRY LANE
EXIT LANE

ENTRY LANE
EXIT LANE

S3 S1 PARKING

19	37	55	73	91
18	36	54	72	90
17	35	53	71	89
16	34	52	70	88
15	33	51	69	87
14	32	50	68	86
13	31	49	67	85
12	30	48	66	84
11	29	47	65	83
10	28	46	64	82
9	27	45	63	81
8	26	44	62	80
7	25	43	61	79
6	24	42	60	78
5	23	41	59	77
4	22	40	58	76
3	21	39	57	75
2	20	38	56	74
1	19	37	55	73

340 Stationnements

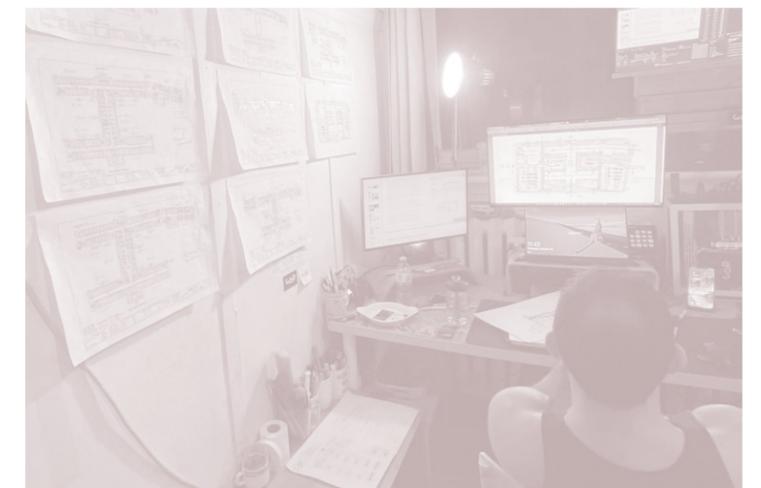
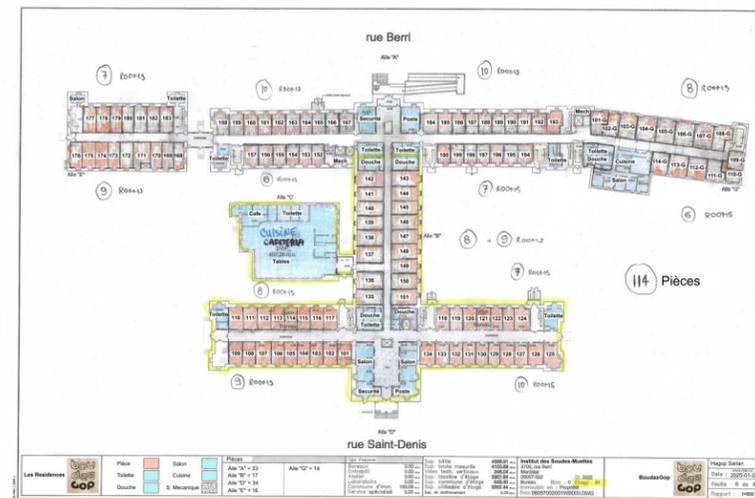
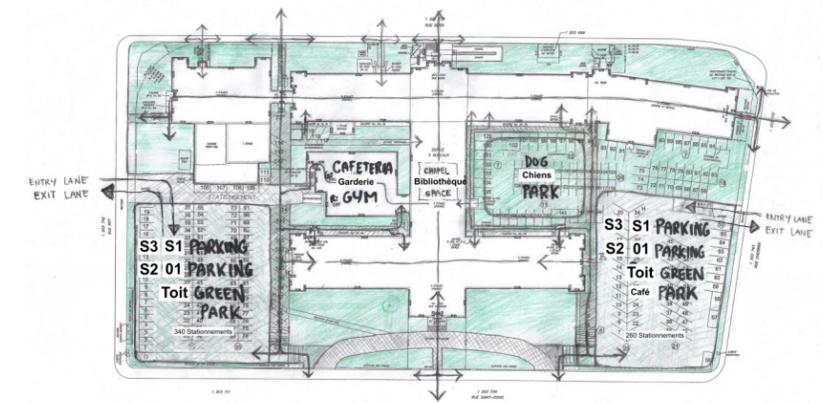
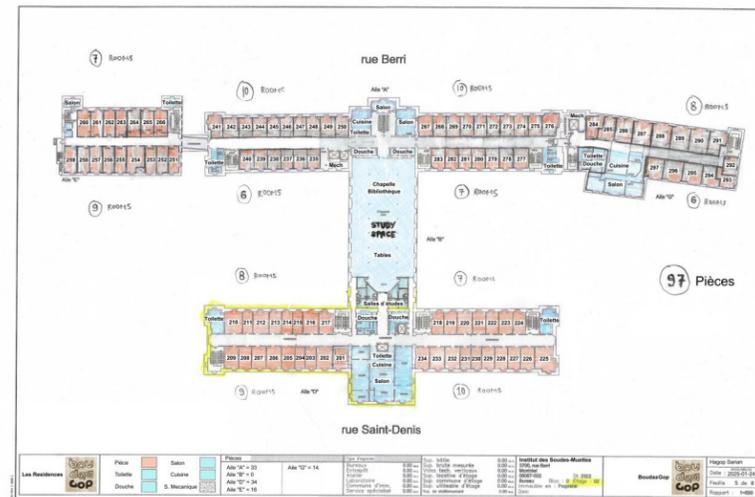
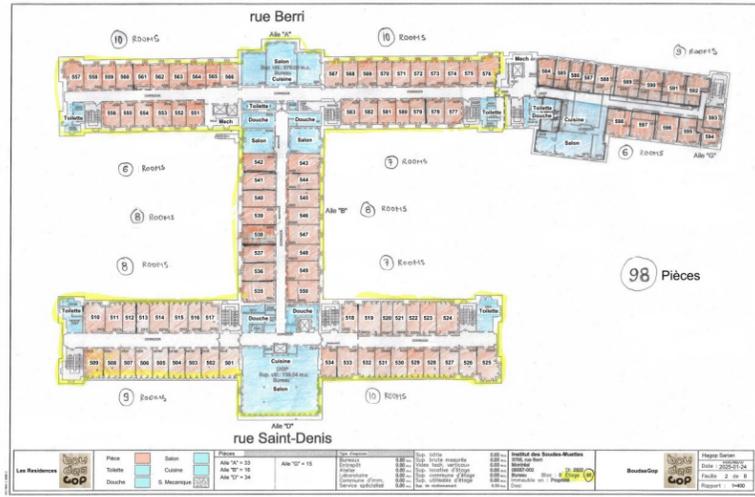
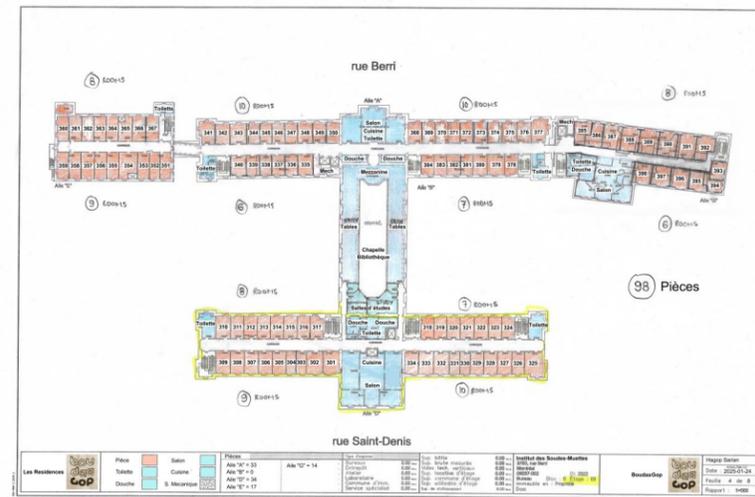
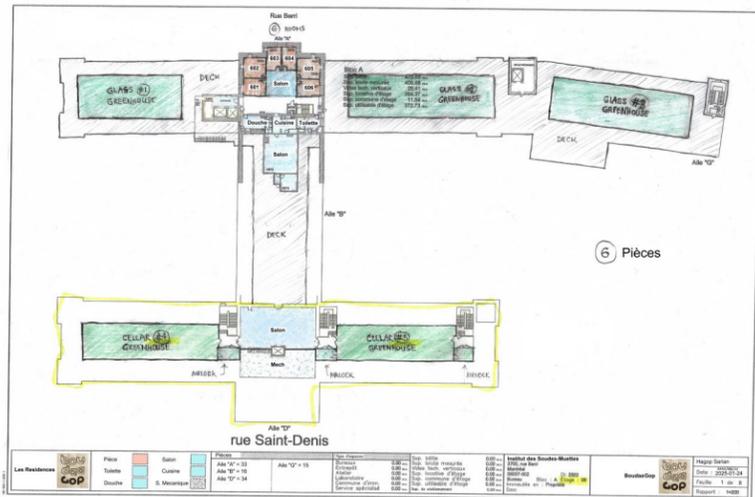
S3 S1 PARKING

10	20	30	40	50	60	70	80	90	100
9	19	29	39	49	59	69	79	89	99
8	18	28	38	48	58	68	78	88	98
7	17	27	37	47	57	67	77	87	97
6	16	26	36	46	56	66	76	86	96
5	15	25	35	45	55	65	75	85	95
4	14	24	34	44	54	64	74	84	94
3	13	23	33	43	53	63	73	83	93
2	12	22	32	42	52	62	72	82	92
1	11	21	31	41	51	61	71	81	91

260 Stationnements

1 203 711

1 203 734
RUE SAINT-DENIS





3

Finalité
03





«Rien ne révèle mieux l'âme d'une société que la façon dont elle traite ses enfants.»

Nelson Mandela

1 DES LOGEMENTS ABORDABLES POUR L'ÉTERNITÉ

Nous sommes la génération qui ne peut se payer un toit, qui ne considère plus le concept d'avoir des enfants, la situation doit changer. Il faut agir maintenant, surtout quand les gens meurent brûlés dans des bâtiments que nous avons intérêts à protéger. La cupidité dans l'immobilier à un coût en vie humaine.

2 DES LOGEMENTS ENTRETENUS À PERPÉTUITÉ

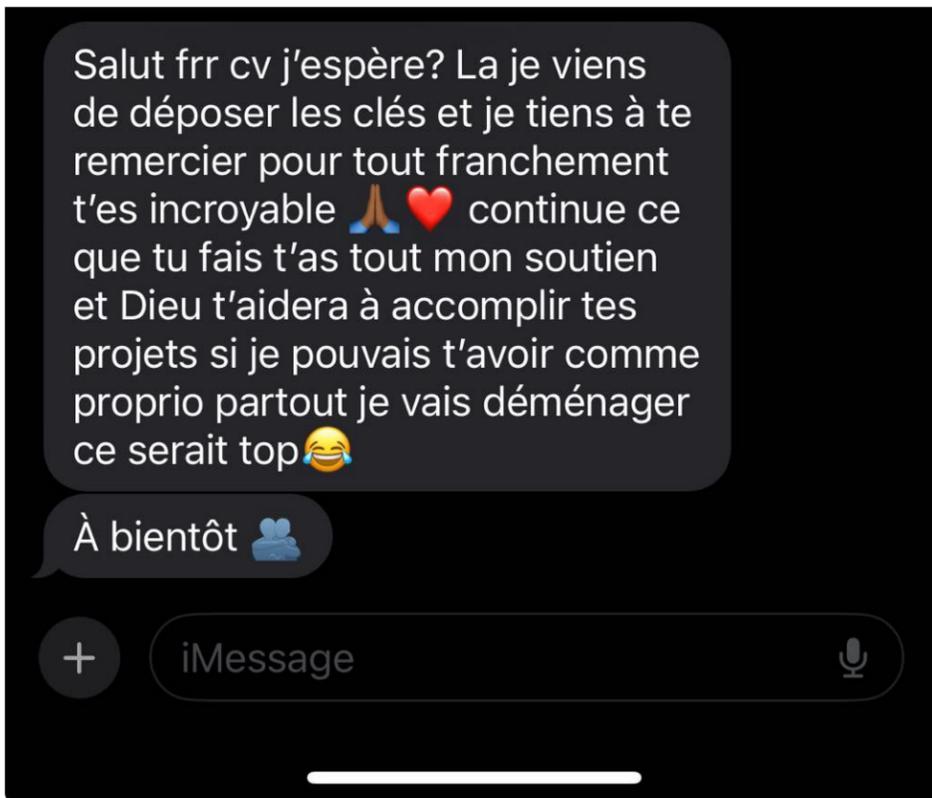
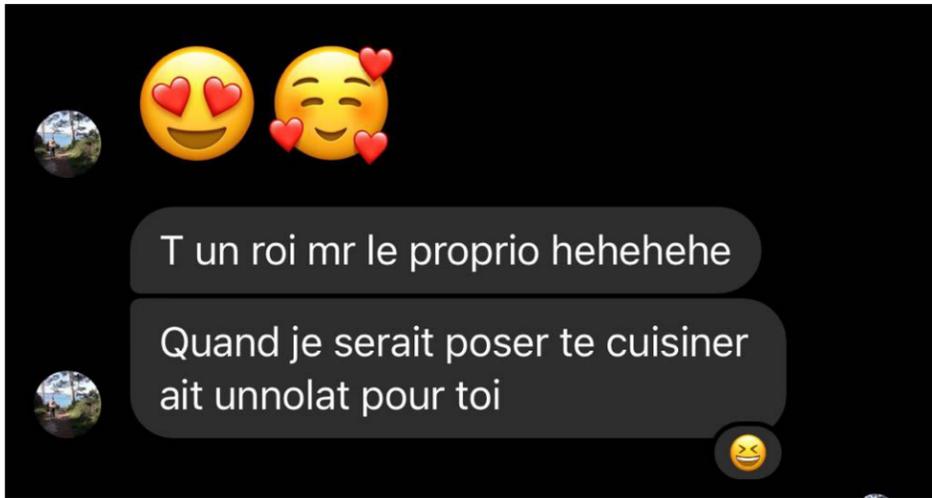
L'entretien des bâtiments patrimoniaux ne peut se faire avec des règlements aussi laxés, il est impossible de motiver les propriétaires à faire ce qu'il devrait faire d'emblée. Seul la passion et la compétence peut permettre de sauver ces bâtiments.

3 DES LOGEMENTS PROTÉGRANT NOTRE PATRIMOINE

Nous sommes mordus de l'architecture et sommes désolés de voir que nous sommes finalement rendus à l'étape, en tant que société, de vendre notre identité aux plus offrants. Notre offre est **audacieuse, mais simple : un emprunt remboursable représentant moins de 1% du budget annuel de la Société québécoise des infrastructures (SQI) ou de la Société d'habitation du Québec (SHQ). Avec cette modeste somme, nous nous engageons à réaliser l'impossible, à notre manière unique et innovante, tout en retournant la somme sans augmentation annuel.**

4 UNE FIN À LA CRISE DU LOGEMENT

En tant que société, nous ne pouvons progresser si nous ne sommes pas en mesure d'assurer un logement décent à tous nos citoyens. Plus crucial encore, nous devons garantir un niveau d'abordabilité pour la prochaine génération, qui aura la responsabilité de prendre soin de l'ancienne.



<p>AUCUNE DÉMOLITION</p> <p>AUCUN FAÇADISME</p> <p>AUCUNE TOUR À CONDO</p>	<p>UN PONT</p> <p>UNE GARDERIE</p> <p>UN CAFÉ</p> <p>UNE BIBLIOTHÈQUE</p> <p>UN PARC À CHIEN</p> <p>UNE CAFÉTÉRIA</p> <p>UNE GARDERIE</p> <p>DEUX STATIONNEMENTS</p> <p>DEUX PARC</p> <p>CINQ SERRES</p>	<p>UNE SALLE D'ENTRAÎNEMENT AYANT UNE ARCHITECTURE UNIQUE DANS LE MONDE</p>	<p>UN RÉAMÉNAGEMENT QUI NE SACRIFIE PAS LA VUE DU PAYSAGE</p>	<p>UN CONCEPT MODERNISATION LE PATRIMOINE SANS POUR AUTANT LE SACRIFIER</p>	
		<p>100% CONSERVATION ARCHITECTURAL</p>	<p>100% VERDURE COMPLÈTE DE LA PROPRIÉTÉ</p>	<p>UN DESIGN UNISSANT UNE SEULE COMMUNAUTÉ SOUS UN SEUL TOIT</p>	
		<p>DES UNITÉS ADAPTÉS POUR LES PROPRIÉTAIRES ET LEUR PITOUX</p>	<p>UN PARC POUR CHIEN EXCLUSIVEMENT POUR LES MEMBRES DE NOTRE COMMUNAUTÉ</p>	<p>UN DESIGN PERMETTANT DE NE PAS CHOISIR ENTRE SON TOIT OU SON ANIMAL DE COMPAGNIE</p>	<p>UN ÉLAN D'ESPOIR POUR LA MÉTROPOLE</p>
			<p>UN CRÉATEUR D'EMPLOIS POUR LA JEUNESSE DU QUÉBEC</p>	<p>AUCUN COÛT POUR L'ÉTAT</p>	<p>UN PRIX QUI NE CHANGE PAS POUR LE LOCATAIRE</p>