

**QUÉBEC Développement**

**Un projet intimement lié au tramway**

**JEAN-FRANÇOIS RACINE**  
Le Journal de Québec

Même si le promoteur montréalais souhaite un projet flexible, la présence du réseau structurant de transport en commun n'est pas une option mais bien un incontournable.

Pendant plus de 90 minutes, l'équipe a présenté les détails du projet lors d'une séance virtuelle à laquelle ont participé près de 200 citoyens.

À travers les réponses aux nombreuses questions, les termes « flexibilité » et « équilibre » ont souvent été mis à l'avant-plan.

L'aboutissement du réseau structurant est donc intimement lié au projet HUMANITI, notamment pour la densification, a répété à quelques reprises hier soir le président division des projets majeurs chez COGIR, Stéphane Côté.

**UN BESOIN**

« Ça va de pair. On a besoin du support du transport en commun. C'est une carte super importante pour le projet », a-t-il précisé.

L'accès au tramway par un souterrain reste un mystère. « C'est à la ville de répondre », a-t-on laissé entendre.

La Ville de Québec doit elle-même tenir une soirée d'information au début du mois de décembre. Une modification du règlement est nécessaire puisque Québec a abandonné l'hiver dernier l'idée de construire à cet endroit son pôle d'échanges de l'ouest pour le réseau structurant. « La gare ne sera pas là », a rappelé M. Côté.

Le concept « vivre et travailler » sera au cœur de ce développement urbain.

« On veut y vivre, on veut y travailler, on veut y rencontrer des gens. L'humain est un peu la fibre du projet. Ça va être un projet inspirant. On a très hâte d'avancer », a notamment expliqué M. Côté.

L'équipe a également mentionné qu'elle ne voulait pas tout mettre sur la phase un du projet afin de conserver une marge de manœuvre intéressante. L'idée de viser un projet aussi haut que Le Phare n'était pas non plus une priorité. On souhaite démarrer un nouveau projet pour une meilleure communauté. Avec 53 étages, la tour la plus haute atteindra 200 mètres.

**PAS D'OBSERVATOIRE**

Un citoyen, Nelson Bordeleau, se questionnait sur la possibilité d'ajouter une tour d'observation pour le public ainsi qu'un restaurant, au sommet du 53<sup>e</sup> étage. Cette idée a été écartée pour le moment.

Pendant une bonne partie de la soirée, des questions plus pointues ont porté sur le type d'unités d'habitation disponibles, l'impact sur la circulation lors du chantier de plusieurs années, la valeur des propriétés voisines ou la présence d'une bannière hôtelière de renom.

Les opposants étaient apparemment absents de cette séance virtuelle.

**COGIR Immobilier**

- Des actifs de **850 M\$** dans la Capitale-Nationale.
- Le projet HUMANITI sera le plus gros chantier réalisé jusqu'à présent par l'entreprise fondée en 1995.
- Dans la grande région, le groupe immobilier détient **27 propriétés**, dont des immeubles résidentiels, des espaces commerciaux et des résidences pour personnes âgées.
- COGIR, qui compte **4000 employés**, assure la gestion de plus de **250 propriétés** situées au Québec, en Ontario et aux États-Unis.



**1.** Le promoteur COGIR Immobilier souhaite offrir des commerces de proximité. **2.** La tour principale sera d'une hauteur de 53 étages. **3.** Il faudra compter environ huit ans pour réaliser l'ensemble du développement immobilier. ILLUSTRATIONS COURTOISIE

**65 étages étaient « trop ambitieux » pour le marché**

**Le projet HUMANITI, estimé à près d'un milliard \$, a été dévoilé à la population hier**

**Le promoteur COGIR Immobilier, qui pilotera le projet HUMANITI à Sainte-Foy en remplacement du Phare, a analysé la possibilité d'ériger une tour de 65 étages. Un scénario qui était toutefois « trop ambitieux » pour le marché de Québec.**

**JEAN-MICHEL GENOIS GAGNON**  
Le Journal de Québec

« Oui, nous y avons pensé », répond au Journal Stéphane Côté, président division des projets majeurs chez COGIR.

« Vouloir aller trop haut, c'est plus long à construire et c'est plus coûteux. Si on mettait trop l'accent sur la phase un, cela aurait pu être plus long avant de pouvoir démarrer les autres étapes. C'est pourquoi on a préféré réduire le projet », poursuit-il.

COGIR présentait hier à la population sa nouvelle mouture pour le complexe de quatre tours qui sortira de terre sur le site à l'intersection du boulevard Laurier et de l'avenue Lavigerie. Un chantier dont la valeur est maintenant estimée à près d'un milliard de dollars.

La tour principale sera d'une hauteur de 53 étages. Le promoteur espère, si tout va

bien, commencer les travaux pour cette première de quatre phases à l'automne 2021. Cette étape devrait prendre environ trois ans.

Le premier édifice devrait héberger 410 unités locatives en plus de deux offres hôtelières, sous deux bannières distinctes. Il y aura également des espaces commerciaux et de bureaux.

« On pourrait avoir un hôtel standard ainsi qu'une autre offre avec des chambres plus grandes pour les séjours prolongés. Il s'agirait d'unités avec une petite cuisine », explique au Journal M. Côté, ajoutant que le projet continuera d'évoluer au cours des prochains mois.

**« ENTRE 2000 ET 2400 RÉSIDENTS »**

Les trois autres tours seront d'une hauteur de 40 étages et deux de 31 étages. Le promoteur dit vouloir s'inspirer de son projet Humaniti Montréal, où « l'humain et son mieux-être sont au cœur de sa conception ». Ce quartier vertical devrait accueillir à terme « entre 2000 et 2400 résidents ».

L'ensemble du développement hébergera deux hôtels d'un total de 200 chambres, 1380 unités locatives, 225 condos, 23 000 pieds carrés d'espace

commercial et 295 000 pieds carrés d'espaces de bureaux.

Le promoteur espère aussi offrir une salle de spectacle extérieure ainsi que des jardins et des espaces. Le stationnement, environ 2000 espaces, sera souterrain.

Bien que cette offre ne figure pas dans les plans initiaux, COGIR n'écarte pas l'idée d'avoir un jour sur ce site une résidence pour personnes âgées.

À l'origine, le Groupe Dallaire avait l'ambition de construire sur ce terrain la plus haute tour, d'une hauteur de 65 étages, à l'est de Toronto.

Aujourd'hui, le promoteur québécois devrait accompagner COGIR au cours des premières étapes du chantier. À terme, tous les terrains sur le site devraient être vendus au groupe montréalais.

**IL SERA TERMINÉ DANS HUIT ANS**

COGIR espère avoir complété le complexe huit ans après la première pelletée de terre.

Sans l'aboutissement du réseau structurant de transport en commun à Sainte-Foy, le promoteur montréalais a toutefois précisé que son projet HUMANITI pourrait ne jamais voir le jour.



## Le Phare vs Humaniti

### Projet Le Phare

- Le complexe devait comprendre quatre tours, variant de 17 à 65 étages
- Un développement de 755 millions \$
- Une salle de spectacle de plusieurs centaines de places
- Une place publique
- Une résidence pour personnes âgées
- Le développement devait comprendre un hôtel, des bureaux, des commerces, des condos et des appartements
- Un observatoire public
- La superficie du développement était de 3 millions de pieds carrés
- Environ 3000 résidents étaient attendus

### Projet HUMANITI

- Quatre tours, variant de 31 à 53 étages
- Un développement de près de 1 milliard \$
- Une salle de spectacle extérieure
- Une superficie de développement de 2 millions de pieds carrés
- Entre 2000 et 2400 résidents attendus
- Le complexe devrait comprendre deux offres hôtelières, des bureaux, des commerces, des condos et des appartements
- Une place publique avec patinoire l'hiver et des plans d'eau l'été



## Soyez là pour vous comme vous l'êtes pour vos proches

C'est possible que la situation actuelle suscite des émotions difficiles ou de la détresse. Vous êtes là quand les gens que vous aimez vivent un mauvais moment. Ne vous oubliez pas. Des solutions existent pour aller mieux.

[Québec.ca/allermieux](https://quebec.ca/allermieux)

Info-Social 811