

La qualité fait foi de tout Quality all the way



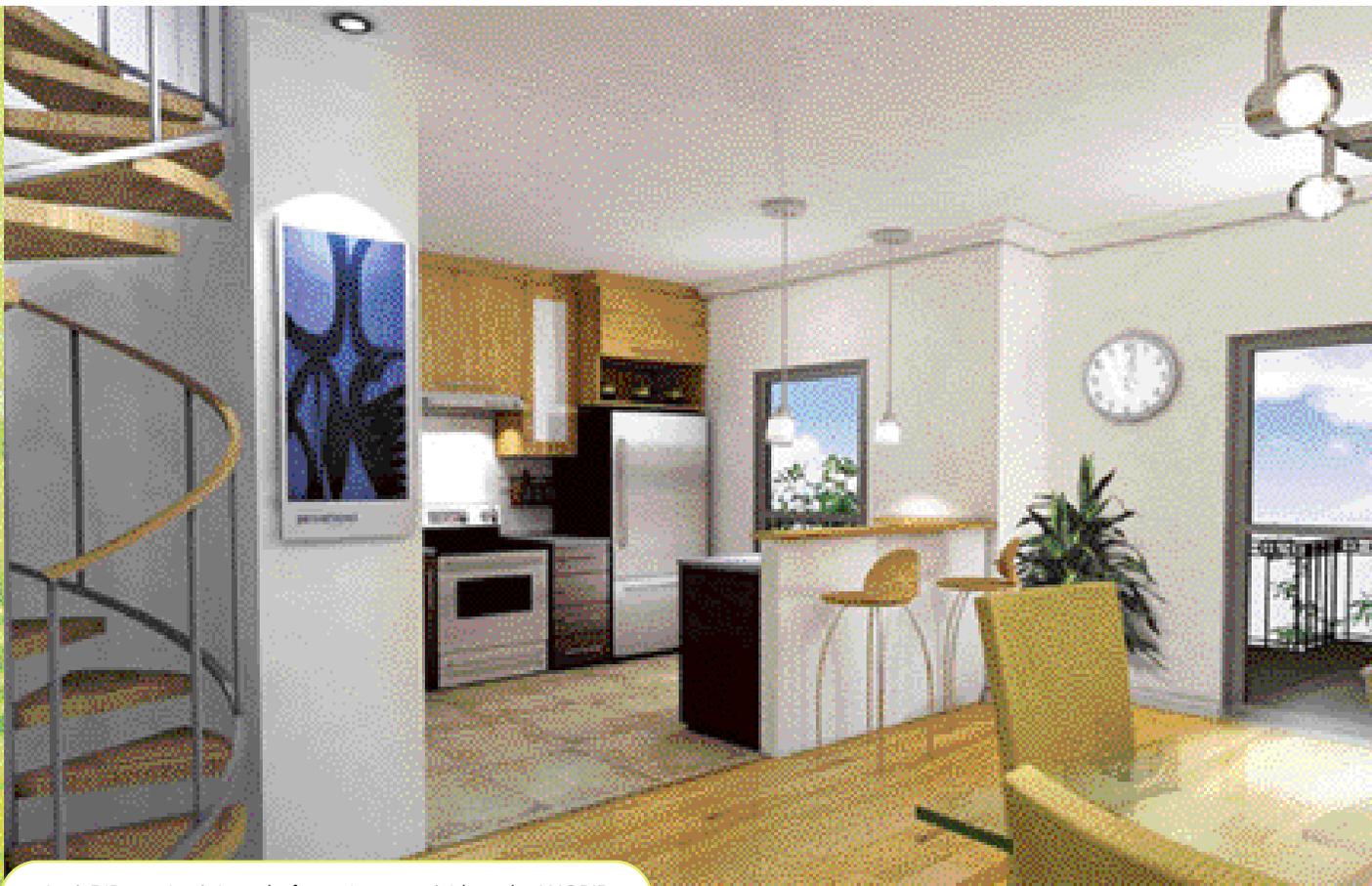
Vivre dans un condominium au coeur du centre-ville de Montréal peut s'avérer être une expérience étouffante. L'espace intérieur est souvent de dimension restreinte et l'accès aux aires extérieures, pratiquement inexistant. Il en résulte bien souvent une impression d'absence «d'oxygène», même si un petit balcon avant et/ou arrière, quand il y en a un, peut compenser un tant soit peu cette carence en vitamines essentielles pour l'âme et pour l'esprit.

Texte/Text:
François G. Cellier

Traduction/Translation:
Hélène Auclair



Living in a condo in downtown Montreal can feel pretty claustrophobic. Unit sizes are often small and sometimes there's virtually no access to outdoor spaces. It's no wonder that people can feel oxygen-deprived, even when they have a small front or rear balcony that temporarily compensates for the lack of mental and spiritual nourishment.



José DiBona, ingénieur de formation et président de ANOBID Construction Corp., est sensible à ces lacunes évidentes lorsqu'il entreprend la construction d'un projet domiciliaire. Les Terrasses Saint-Urbain, un complexe d'habitation sur lequel l'entreprise travaille actuellement, permet justement de bénéficier d'espaces offrant le grand air salubre, rehaussant ainsi la qualité de vie de citoyens qui en ont bien besoin.

L'élément clé: une dizaine de terrasses privées et personnalisées ainsi qu'une commune aménagées sur le toit de l'édifice, qui compte quatre étages abritant 18 unités. Celles-ci ont une superficie variant entre 450 et 1 400 pieds carrés, s'étendent sur un quadrilatère de 120 pieds de long par 50 pieds de large, et sont offertes en dimension de trois, quatre et cinq et demi. Les résidents occupant les condominiums avants du dernier étage bénéficieront, de plus, de terrasses de dix pieds de profondeur, construites sur l'emplacement normalement réservé aux balcons. «Nous voulions faire la démonstration de l'utilisation optimale d'un édifice, en exploitant le toit qui autrement aurait constitué un espace gaspillé. En ce sens, ce complexe domiciliaire porte bien son nom», de dire M. Di Bona. À la manière d'une cour arrière, les résidents pourront, s'ils le désirent, jouir d'un lieu extérieur privilégié, à ciel ouvert, afin de s'épancher à satiété et de profiter de la lumière du jour. Sur ces terrasses, il sera même possible d'aller faire trempette dans un bain tourbillon.

UN CONSTAT

«Les toitures de la majorité des édifices montréalais sont sans vie», a pu constater de visu M. DiBona (également détenteur d'une licence de pilote) lors de quelques vols en avion effectués au-dessus de Montréal. «On ne voit que des surfaces noires inuti-

Engineer José DiBona, President of ANOBID Construction Corp., is very sensitive to such concerns when he begins construction on a residential housing project. That's why Les Terrasses Saint-Urbain, the complex he's currently overseeing, will offer spaces where downtown residents can enjoy more fresh air and a better quality of life.

The key elements of the four-storey, 18-unit complex are a dozen private, personalized terraces and a common area on the roof. Ranging in size between 450 and 1,400 square feet, the 3 1/2, 4 1/2 and 5 1/2, units are built along a 120 foot long by 50 foot wide quadrangle. Residents occupying the top floor condos in the front will also enjoy 10 foot terraces built in the space usually reserved for balconies.

"We wanted to show that you could optimize building space by making use of a roof that would otherwise become wasted space. In that sense, the housing complex truly fits its name," explains Di Bona. "The residents will be able to enjoy a special outdoor space – much like a backyard – where they can admire the skyline and get some fresh air and sunshine. They will even be able to take a dip in their whirlpool on the terraces!"

A UNIQUE VANTAGE POINT

DiBona, who is also a licensed pilot, made an interesting discovery while flying over Montreal. He noticed that the rooftops of most city buildings were lifeless. "All I saw were these unused black areas, and I realized that making use of



Niveau du Toit-Terrasse
Roof-Terrasse level

Citrus type - vue en plan
Typical fence - top view

Citrus type
Typical fence

lisées. Pourtant, l'exploitation de celles-ci constituerait un geste écologique.» Un souhait qui pourrait être exaucé d'ici quelques temps, alors que la Ville serait à préparer un programme visant à aménager les toits des édifices à logements et commerciaux en espaces verts. Entre autres choix de revêtement, le gazon, un végétal entièrement naturel et doté de propriétés isolantes, n'est pas à dédaigner. «Il est composé de chlorophylle lui permettant d'absorber la lumière et la chaleur du jour pendant l'été, tandis qu'il la retient à l'intérieur l'hiver.» Une ingénieuse façon de joindre l'utile à l'agréable et de réinventer le style de vie urbain.

Mais ce n'est pas tout. Outre ces attributs non négligeables, la majeure partie de la façade nord-ouest du projet, adjacente à une ruelle, est pourvue d'une fenestration en baie à compter du second étage. Une fois encore, les avantages sont indéniables: ces fenêtres, dont les dimensions font huit pieds de hauteur par plus de six pieds de largeur, surplombent cette même ruelle en agissant comme un porte-à-faux sur une distance de deux pieds, laissant ainsi passer la lumière sur trois côtés.

Bien évidemment, tous ces ajouts supposent des coûts additionnels à l'achat: «Les bienfaits qui en découlent sont largement supérieurs aux frais inhérents», insiste M. DiBona, qui n'hésite pas à effectuer l'intégration d'éléments supplémentaires quand l'équation favorable apparaît nettement évidente. «Un acheteur averti sera sensible à ces détails d'une grande importance.»

UNE IDÉE EUROPÉENNE

Le concept de terrasses sur le toit est inspiré de ce qui se fait depuis plusieurs décennies sur le vieux continent. En Amérique du Nord, la tendance n'est que récente. Avi Friedman, professeur émérite de l'école

them made sense from an ecologic perspective." DiBona's wish may soon be granted on a large scale. The City of Montreal is working on a program to convert the rooftops of apartment and commercial buildings into green spaces, possibly using grass, a natural plant with insulating properties. "Grass is made of chlorophyll, which absorbs daylight and heat during the summer and retains heat in the winter." An ingenious way to blend the practical with the pleasurable and reinvent city life!

But those won't be the only benefits of living at Les Terrasses. Most of the northwest façade, which is next to a lane, will have bay windows from the second story on. And this is an undeniable advantage since the 8 foot high by 6 foot wide windows will overhang the lane, serving as an overhang over a distance of 2 feet to let in light on three sides.

If all these extras translate into a higher purchase price, "the benefits far outweigh the added costs," insists DiBona, who never hesitates to incorporate extra features when the results are well worth it. "Smart buyers look for these important touches," he explains.

EUROPEAN CONCEPT

The rooftop terrace concept was inspired by what Europeans have been doing for decades. In North America, the trend is quite recent. Avi Friedman, Professor Emeritus of McGill's University's School of Architecture, is a major pro-



d'architecture de l'Université McGill, est un des apôtres inconditionnels de l'idée. On lui doit la création des maisons «évolutives» et «redécouvertes», créées au début des années 1990, dont s'est inspiré M. DiBona. Ce dernier a obtenu la collaboration de M. Friedman dans la construction de ses résidences depuis les 15 dernières années. Ils ont d'ailleurs tous deux décroché le Prix Batiflex, octroyé par la Société d'Hypothèque et de Logements (SCHL).

EN DONNER TOUJOURS PLUS

Outre le souci d'offrir ce qu'il y a de mieux à une clientèle sélective, M. DiBona a toujours eu le réflexe de se référer à lui-même en matière de goûts et d'exigences. «Avant et pendant le déroulement de la construction d'un projet domiciliaire, je fais les choses en me demandant constamment ce dont j'aimerais disposer si j'habitais les lieux.» Dans cette foulée, les Terrasses Saint-Urbain se sont récemment vues greffer un ascenseur commun et une chute à déchets desservant les quatre étages, ainsi que les niveaux des terrasses et des garages.

ANOBID Construction ne lésine pas non plus sur la qualité de ses réalisations. Sa vaste expérience dans le domaine de l'immobilier lui permet de prévoir, avec beaucoup d'acuité, des situations à éviter afin de livrer un produit sans faille. Le client peut donc espérer ce qu'il y a de mieux dans l'industrie. M. DiBona n'hésite pas à faire appel à des experts afin de valider les nombreux aspects à prendre en compte lors de la fabrication d'une maison ou d'un condominium. Récemment, il a requis les services d'un ingénieur acousticien afin de valider toutes les mesures prises quant à la résistance acoustique optimale des Terrasses Saint-Urbain. En ce qui a trait, notamment, à la quantité et à la méthode de pose de la laine minérale insérée dans les murs et les plafonds; à l'installation de membranes acoustiques et de barres résilientes; au soufflage d'uréthane dans les interstices contournant les portes et les fenêtres; à la qualité des chapes de béton entre les étages.

ponent. Friedman is the man behind the "evolving" and "rediscovered" houses of the early 90's. DiBona, a big fan of Friedman's, began teaming up with him on residential projects 15 years ago. Both have won the Canada Housing and Mortgage Corporation (CHMC)'s Batiflex Award.

ALWAYS GIVING THEM MORE

DiBona's motto is to give selective clients the best in everything, and part of achieving that means trusting his own tastes and preferences. "Before and during the construction of a housing project, I always ask myself what I would want if I were a resident." With this in mind, Les Terrasses Saint-Urbain recently built a common elevator and garbage chute for the four floors and the terrace and garage levels.

ANOBID Construction doesn't skimp on quality either. With its extensive experience in real estate development, it knows exactly what situations have to be avoided to deliver a flawless product. So clients can expect the best in the business. In fact, when he builds a house or condominium, DiBona will frequently call on experts to validate what issues must be considered. He recently hired an acoustic engineer to validate all the measures needed to optimize the acoustics of Les Terrasses Saint-Urbain; specifically, the amount and placement of mineral wool to be stuffed into the walls and ceilings; installation of acoustic membranes and sound bars; urethane insulation in the gaps around the walls and windows; and quality asphalt flooring between storeys.



L'intention de mettre l'accent sur le confort total est réel, il n'est indubitablement pas le fruit du hasard. Les unités murales de marque Trane en font état de façon éloquent : chaque chambre est dotée de ce système incluant la climatisation, le chauffage et l'échange d'air, que l'on retrouve également dans la plupart des espaces intérieurs communs. «L'utilisateur peut sélectionner la température désirée, et ce, dans un laps de temps très court, ce qu'un système central ne peut permettre. Il n'est pas exagéré d'estimer une réduction de la moitié des coûts de consommation d'énergie grâce à ce système, si on le compare au chauffage électrique traditionnel.» Les hôtels de luxe sont équipés d'un tel système, car il est réputé, par surcroît, pour être très silencieux.

ANOBID Construction va plus loin encore. En effet, elle invite, à plusieurs reprises, les inspecteurs de l'Association professionnelle en construction d'habitations du Québec (APCHQ) à venir apprécier l'évolution des travaux de chacun de ses projets. Cet organisme de réglementation a d'ailleurs remis à l'entreprise le certificat de Maître constructeur Palme platine afin de souligner plus de 15 années de constructions domiciliaires de qualité.

Les Terrasses Saint-Urbain représentent sans conteste un choix judicieux pour qui souhaite vivre dans un environnement à la fois luxueux et situé à proximité du secteur branché de la rue St Laurent, du centre-ville, du métro, de la Place des Arts et des Universités UQAM et McGill. Les unités sont offertes avec un choix de une, deux ou trois chambres, et le bâtiment est doté d'un garage chauffé au gaz naturel, dont les murs et les plafonds sont recouverts d'une couche de béton armé de douze pouces d'épaisseur. ANOBID Construction fait la preuve qu'elle a un produit de qualité à offrir, ce qui, à n'en point douter, réussira à convaincre les acheteurs les plus difficiles.

DiBona's focus on total comfort is authentic; nothing is left to chance, as evidenced by the Trane wall units. All the rooms have an air conditioning, heating and air exchange system, as do most of the indoor common spaces. "Users can quickly get the temperature they want, something that can't be done with central systems. They can also expect to consume about 50% less energy than they would with traditional electric heaters." Even luxury hotels use these systems because they're also known to be very quiet.

And ANOBID Construction goes even further in its efforts by regularly inviting the Association professionnelle en construction d'habitations du Québec (APCHQ) to inspect its projects. The regulatory body has even given ANOBID a Maître constructeur Palme platine certificate to underscore over 15 years of quality residential constructions.

Les Terrasses Saint-Urbain is unquestionably a smart choice for people who want to live in a luxurious environment and be near trendy St Laurent Boulevard, downtown Montreal, the Métro, Place des Arts, and UQAM and McGill universities. Units are available with one, two or three bedrooms, and the building has a gas-heated garage, whose walls and ceilings are covered with a 12-inch thick layer of reinforced concrete.

Having demonstrated that it has a quality product to offer, ANOBID Construction is confident that it will win over even the most demanding home buyers.



ANOBID.ca (514) 934-1774