

Fiche d'information :

Recyclage de l'ancienne Biscuiterie Viau^{MD} pour la réalisation 182 lofts authentiques. Édifice industriel d'intérêt architectural et patrimonial, datant du début de siècle dernier, majoritairement revêtu de brique avec détails de pierre aux portails et sur la façade rue Ontario. Le projet de style « Loft » avec murs de briques et bois d'origine partiellement visibles. Projet réalisé dans le cadre d'Accès Condos, programme d'accession à la propriété de la SHDM.

Intervenants :

Développeur : La société en commandite Viau-Ontario
Promoteur : La Société d'habitation et de développement de Montréal

Architecte : Groupe Cardinal Hardy
Constructeur : Design et Construction Giffels Québec Inc.
(filiale de Ingenium Group Inc.)
Ingénieur en mécanique : Groupe LBHA & Associés

Description :

Le bâtiment couvre une superficie de plancher de 350 000 pi², dont 227 000 pi² sont destinés au projet d'habitation.

Érigé en 1906, le bâtiment est considéré comme un immeuble industriel de valeur patrimoniale exceptionnelle (Ville de Montréal 2004).

L'emplacement de l'immeuble offre plusieurs avantages : proximité de la station de métro Viau, du complexe olympique, du marché Maisonneuve, du jardin botanique, de plusieurs écoles et aussi bien desservi par les principaux axes de circulation.

Le programme s'intègre à un autre projet touchant les terrains limitrophes.

Il concerne la réalisation de 72 logements communautaires familiaux livrables en 2007. Ceux-ci seront réalisés par le groupe de ressources techniques *Bâtir son quartier* pour le compte de la *Société d'habitation populaire de l'est de Montréal (SHAPEM)*.

Financement :

Ce projet réalisé dans le cadre d'Accès Condos, programme d'accession à la propriété de la SHDM, permet de mettre sur le marché des unités d'habitation à prix abordables grâce à un crédit d'achat de 10 % financé par la SHDM. Ce crédit d'achat n'est remboursable qu'au moment de la revente.*

À ce crédit d'achat, peut s'ajouter une aide financière de 6 500 \$ (pour un ménage sans enfant) à 7 500 \$ (pour un ménage avec enfant) pour les acquéreurs d'une première propriété par le biais du programme « Habiter Montréal », proposé par la ville de Montréal. Sans enfant, la valeur de l'unité peut aller jusqu'à 165 000 \$ et avec enfant jusqu'à 200 000 \$.

* Offre conditionnelle au respect des critères du programme. Certaines conditions s'appliquent.

Le projet :

Valeur marchande :	29 900 000 \$
Prix de vente (valeur marchande) moyen incluant les taxes :	174 000 \$
Crédit d'achat (10%) :	17 400 \$
Prix payé en bout de ligne par l'acheteur, incluant les taxes :	156 000 \$
Prix moyen au pied carré, incluant les taxes :	184 \$

Livraison : fin de l'été 2007

Nb d'unités : 182 appartements à 1, 2 ou 3 chambres à coucher et 6 penthouses avec mezzanines et possibilité de terrasse sur le toit.

Nombre d'étages : 4

Superficie : de 637 pi² à 1 661 pi² pour une moyenne de 942 pi²

Hauteur : jusqu'à 13 pieds

Structure :

Structure de bois pour la majeure partie (colonnes, poutres, poutrelles)

Plafonds et murs :

Plafonds en « mill-floor » d'origine dans les unités à deux étages et celles du dernier étage.

Planchers flottant de bois franc, tapis dans les chambres et céramique dans la salle de bain.

Nombreux murs de maçonnerie apparente, intérieurs mitoyens à doubles cloisons composés de quatre placoplâtres et d'isolant insonorisant. Lumière naturelle grâce à une fenestration généreuse.

Espaces de rangement à l'étage.

Cour et terrasse :

Cour intérieure de 14 000 pi², paysagée et terrasse commune sur le toit avec vue imprenable sur la ville et la montagne.

Chauffage :

Plinthes électriques avec thermostats électriques.

Ascenseurs :

2 ascenseurs, 1 par entrée.

Stationnement :

70 places intérieures et 60 extérieures.

Prix des stationnements intérieurs, incluant les taxes : 17 000 \$

Prix des stationnements extérieurs, incluant les taxes : 8 000 \$

Programmes Accès Condos et Habiter Montréal :

Accès Condos est un programme d'aide à l'accession à la propriété grâce à un crédit d'achat de 10 %*. Accès Condos est aussi un gage de qualité des projets certifiés par la Société d'habitation et de développement de Montréal.

Le crédit d'achat du programme Accès Condos, comment ça fonctionne?

C'est un montant correspondant à 10 % du prix de vente de votre condo, applicable à la mise de fonds, permettant de diminuer votre contribution au minimum (1 000 \$*) et de réduire votre emprunt hypothécaire.

Le crédit d'achat est non remboursable tant que vous demeurez propriétaire occupant. Lors de la revente de votre propriété, vous devrez rembourser ce montant à la SHDM de même que 10 % de la plus-value réalisée lors de la transaction.

Voici un exemple :

À l'achat d'une unité Accès Condos d'une valeur de 150 000 \$, le crédit d'achat s'élève à 15 000 \$ (10 %) soit un prix à payer de 135 000 \$.

Cinq ans plus tard, vous vendez votre condo au prix de 190 000 \$. Ce montant, moins la valeur du condo à l'acquisition (150 000 \$), donne une plus-value de 40 000 \$. Au crédit d'achat à rembourser de 15 000 \$, il faut ajouter les 10 % de la plus-value due, c'est-à-dire 4 000 \$, pour un remboursement total à la SHDM : 19 000 \$.

Pour être admissible au programme Accès Condos, il suffit de remplir les conditions suivantes :

- Acheter pour habiter la propriété;
- Signer l'entente Accès Condos sur la garantie hypothécaire concernant le crédit d'achat;
- Ne pas être déjà propriétaire d'une unité d'habitation Accès Condos.

Il existe d'autres programmes d'aide financière aux acheteurs d'une première propriété, notamment la subvention aux premiers acheteurs dans le cadre de son programme Habiter Montréal. Celui-ci offre un montant de 6 500 \$ (pour un ménage sans enfant) à 7 500 \$ (pour un ménage avec enfant) applicable à la mise de fonds, lors de l'acquisition d'une propriété neuve à prix abordable sur son territoire. De plus, le régime d'accession à la propriété (RAP) permet de retirer jusqu'à 20 000 \$ de votre régime d'épargne retraite (REÉR) afin de diminuer le montant de l'emprunt hypothécaire***.

* Offre conditionnelle au respect des critères du programme Accès Condos

** Cette somme constitue un acompte

*** Certaines conditions s'appliquent

Historique :

Il était une fois... la Biscuiterie Viau^{MD}

Foyer du célèbre Whippet^{MD}, la Biscuiterie Viau^{MD} fait partie de l'histoire du Québec. Fondée en 1867, cette compagnie familiale bien de chez-nous s'est rapidement hissée au sommet des entreprises alimentaires canadiennes, devenant ainsi une fierté pour tous les Montréalais et les Québécois. Au cœur de ce qui allait devenir à l'époque Viauville et donnant son nom à la rue Viau, l'édifice de nature patrimoniale qui logeait cette compagnie incarne une époque importante de notre histoire industrielle. Pendant trois générations, la famille Viau a géré l'entreprise avec succès, traversant les deux guerres mondiales et le « Crash » de 1929.

À l'âge de 17 ans, Théophile Viau, fils du fondateur, rêve d'un biscuit à la guimauve enrobé de chocolat : c'est ainsi que le Whippet^{MD}, à l'origine appelé l'Empire, est né.

C'est après que la compagnie de chemin de fer Canadian Pacifique se soit portée acquéreur des bâtiments situés rue Notre-Dame à l'est de la gare Viger, qu'a débuté en juillet 1907 le déménagement de la manufacture Viau. Au fil des ans, l'édifice a été plusieurs fois agrandi et équipé de la machinerie la plus moderne. En 1952, on procéda à la réorganisation complète de la fabrique et la nouvelle chaufferie à huile, les bureaux et l'administration furent transportés de l'autre côté de la rue Viau.

Le Whippet^{MD}, ainsi que les autres produits de la Biscuiterie Viau^{MD}, les Village^{MD}, Petit Beurre^{MD}, Patte d'ours^{MD} et Thé Social^{MD} ont été fabriqués sur la rue Ontario jusqu'en 2003, puis leur production est transférée à l'usine de Saint-Lambert, sur la rive-sud de Montréal. En 2004, après 135 ans, la biscuiterie Viau^{MD} est cédée à Dare Limitée et l'usine est alors désaffectée.

En 2006, un nouveau tome de l'histoire de la Biscuiterie commence à s'écrire...

Whippet, Viau, le biscuit à la guimauve, Village, Petit Beurre, Patte d'ours, Thé Social sont des marques déposées enregistrées des Aliments Dare Limitée.