

Redéveloppement du site Les Jardins Innovation

Participation citoyenne
avril 2026

LOGISCO



Un développeur immobilier bien d'ici

Près de 60 ans d'expérience

Une entreprise familiale fondée en 1967 par Roger Parent, aujourd'hui dirigée par son fils Michel et qui compte maintenant plus de 5 500 logements dans 150 immeubles résidentiels.

Bien chez nous

Notre motivation: que les gens derrière chaque porte de nos immeubles résidentiels, commerciaux, de nos résidences pour aînés et de nos hôtel, soient bien chez nous.

Un modèle intégré unique

LOGISCO développe, construit, opère et entretient ses immeubles, ce qui nous permet d'optimiser chaque détail.

NOTRE PARC EN CHIFFRES

174
immeubles

151 Immeubles multi-logements

12 Ensembles commerciaux

3 Résidences pour aînés

3 Hôtels

Projets récents et en cours

KOS

DISTRICT GC

Tria

HÔTEL HOME 2
SUITES PAR HILTON

Vibe



- 5 phases
- 349 unités
- Québec (Lebourgneuf)
- Dernière phase livrée en juillet 2025

- 2 phases livrées
- 263 unités
- Lévis (Desjardins)
- Livré en juin 2025
- Autres phases à venir

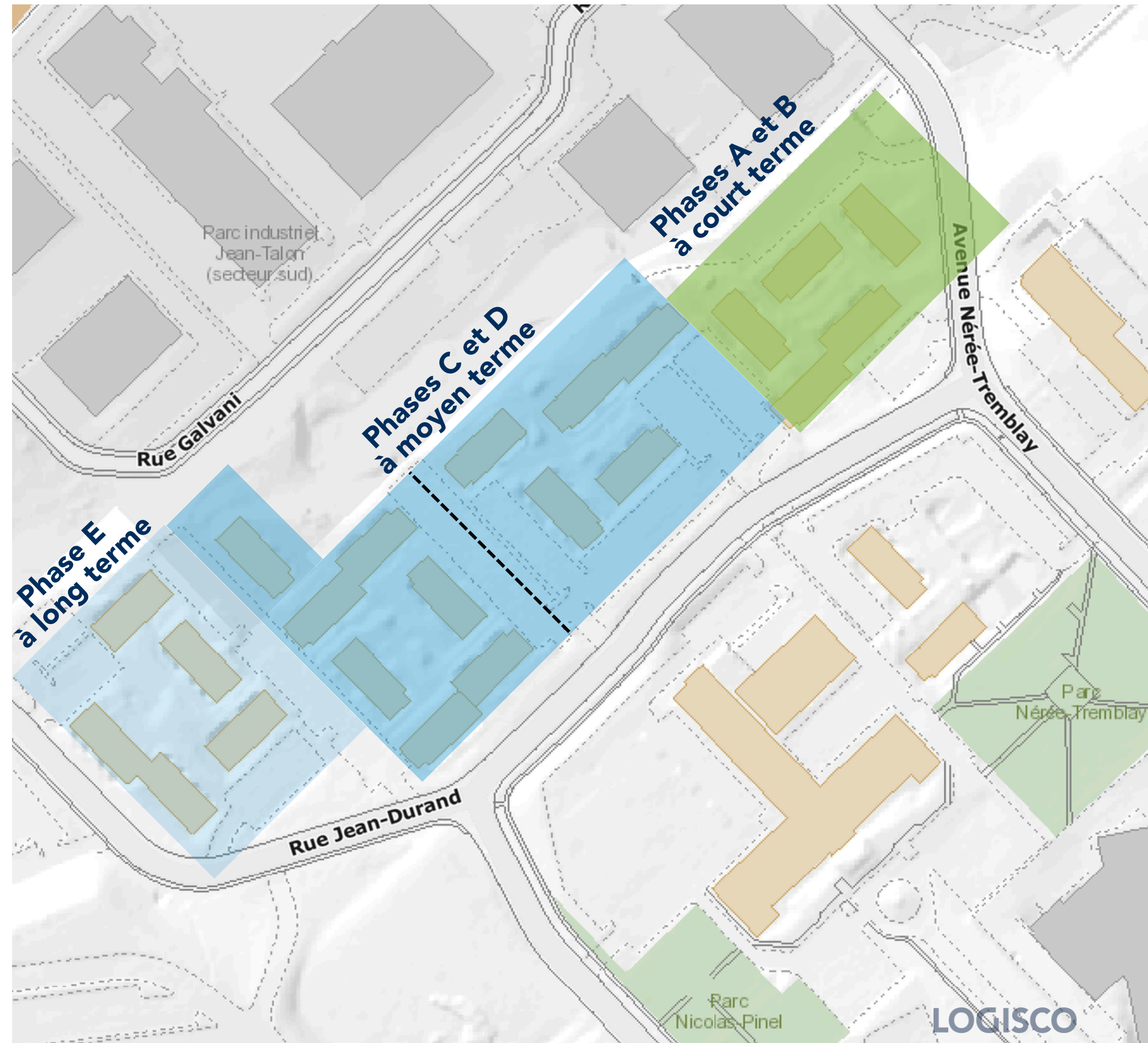
- 3 phases
- 164 unités
- Québec (Loretteville)
- Livraison graduelle en 2026

- Affilié à Hilton
- 107 chambres
- Québec (Sainte-Foy)
- Livré en 2023

- Résidentiel et commercial
- 93 unités
- Québec (Sainte-Foy)
- Livré en 2019

Pour vous situer

Le projet se situe à l'angle de la rue Jean-Durand et de l'avenue Nérée-Tremblay. Pour les 2 premières phases, cinq immeubles (80 logements) seraient démolis.





LES JARDINS INNOVATION

Situation actuelle

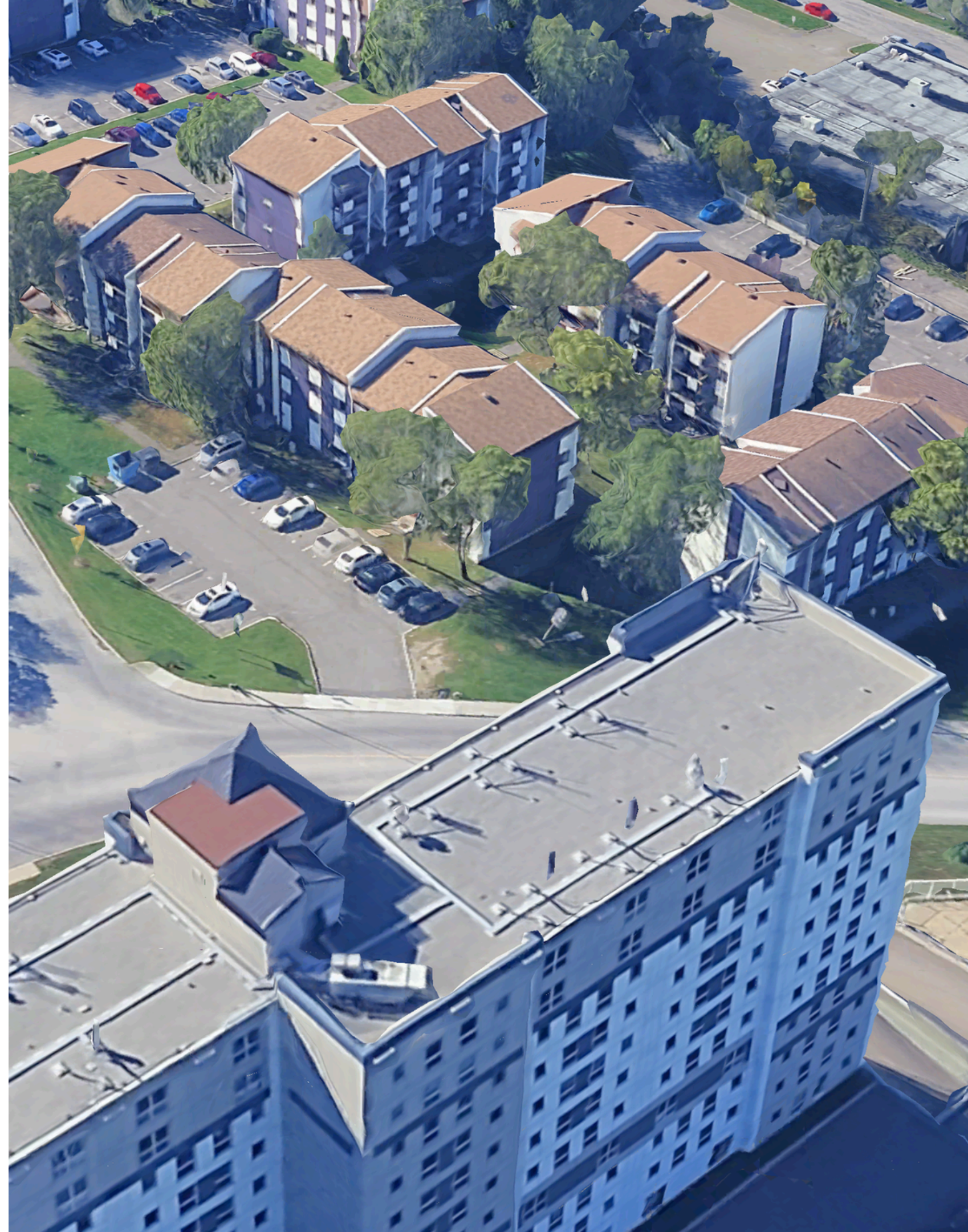
- Un ensemble de 22 immeubles représentant 350 logements construits dans les années 1970
- Immeubles d'environ 60 ans à maturité nécessitant d'importants travaux à court terme
- Forte concentration d'étudiants qui fréquentent les campus avoisinants

LES JARDINS INNOVATION

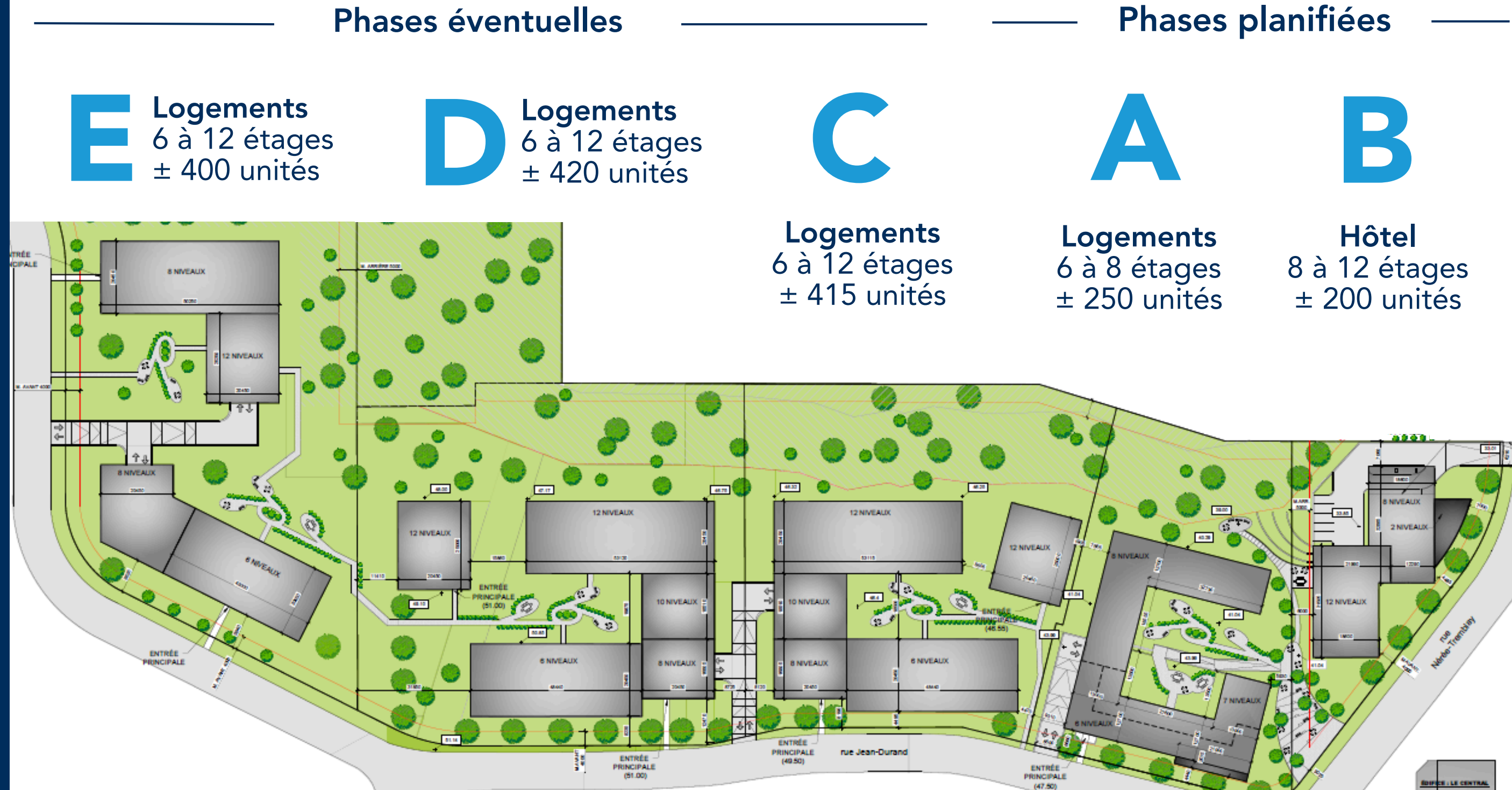
Compensation et relocalisation des locataires actuels

- Avis d'éviction transmis l'automne dernier pour les 80 unités concernées
- **Accompagnement personnalisé** par le personnel de LOGISCO
- Nous avons **pris entente avec 100% des locataires** visés par les phases planifiées (A et B)
- Lettre d'information transmise à l'ensemble des locataires des Jardins Innovation

LOGISCO



Une vision à long terme



Notre vision prévoit un développement en plusieurs phases. Les deux premières sont planifiées cette année alors que le démarrage des autres phases n'est pas prévu avant 2029.

Vue d'ensemble

Un projet estimé à plus 300 millions \$

- ✓ Aire verte supérieure aux exigences
- ✓ Conservation de la bande boisée nord
- ✓ Stationnements souterrains

Phase B - Hôtel

- ✓ ±200 unités sur 8 à 12 étages
- ✓ Double bannière dont une pour séjour prolongé



Phases A, C, D et E - Immeubles résidentiels

- ✓ ±1485 unités sur 6 à 12 étages
- ✓ Diversité dans l'offre à travers les phases
- ✓ Espaces communs intérieurs et extérieurs

*De 350 à près de 1500 logements :
un effort concret pour atténuer la pénurie de logements !*

UN PROJET RÉFLÉCHI POUR S'INTÉGRER À SON MILIEU



**Un moteur de
la vitalité de
tout le secteur!**

Rendu 3D présenté à titre indicatif seulement et ne représentant pas les intentions finales de détail architectural

LOGISCO

Vision d'intégration dans le milieu

- ✓ Respect des percées visuelles, vues sur le clocher du Pavillon Montcalm et sur la ville
- ✓ Intégration à la falaise
- ✓ Faible impact sur l'ensoleillement
- ✓ Topographie en pente permettant d'atténuer l'effet de hauteur
- ✓ Gradation des étages pour éviter l'effet de mur
- ✓ Gestion responsable du chantier pour réduire les nuisances



Impact sur l'ensoleillement

21 DÉCEMBRE

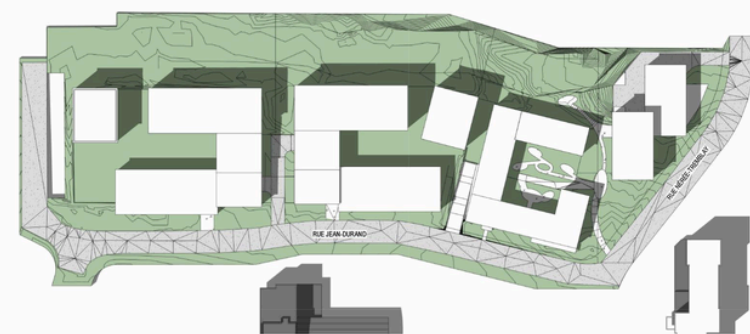
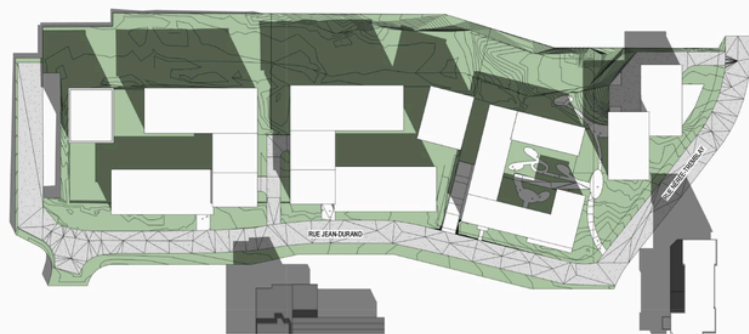
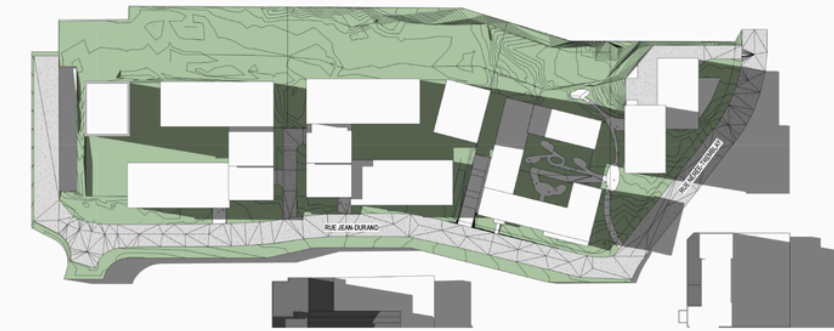
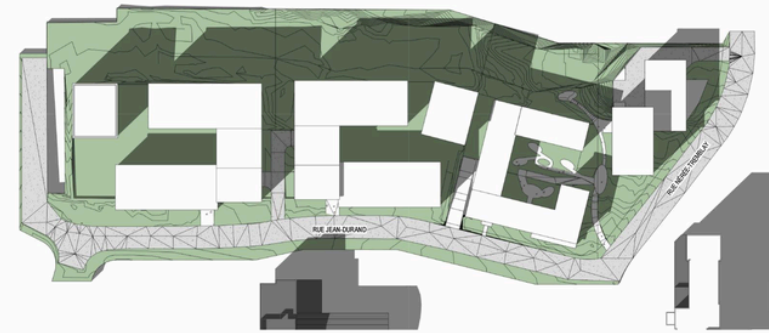
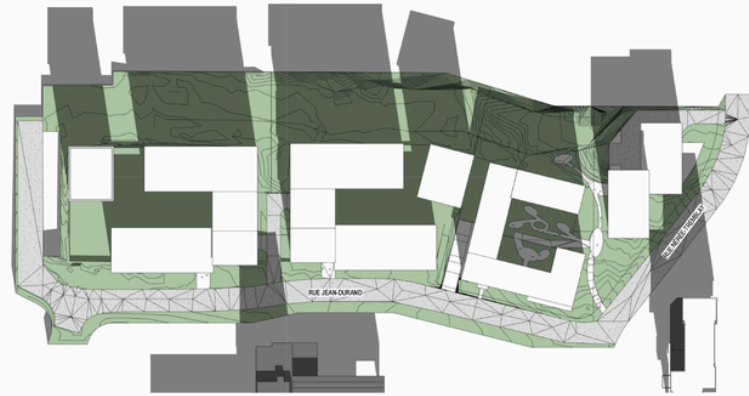
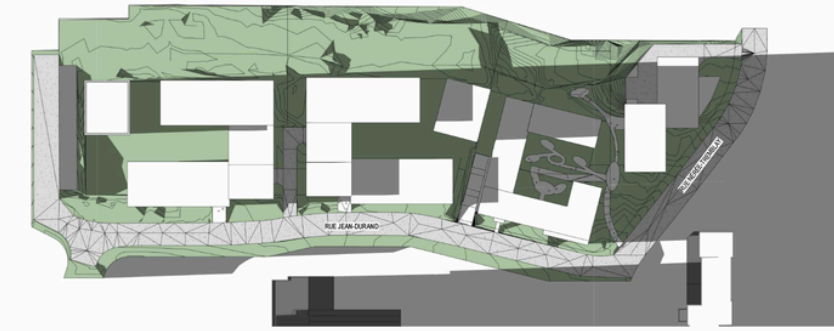
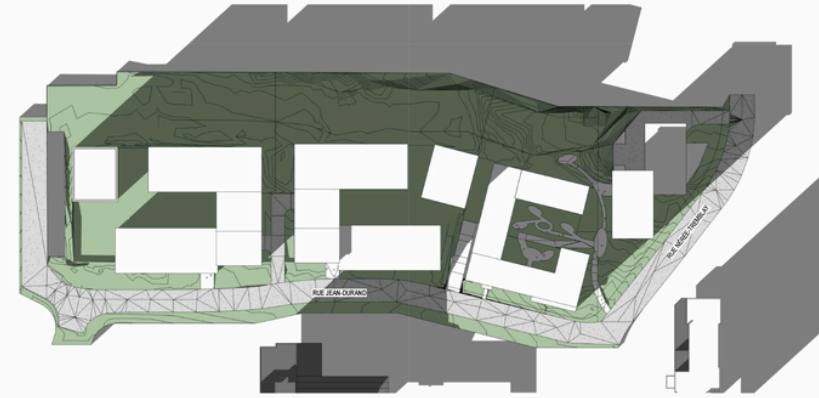
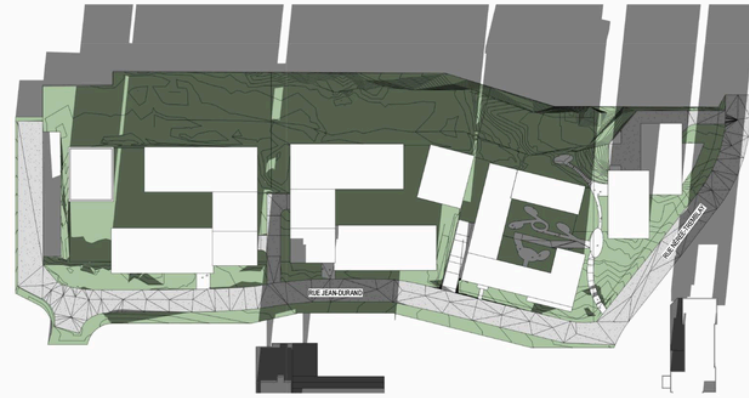
21 MARS

21 JUIN

9h

midi

15h



Mobilité active et durable

Stationnements en souterrain : plus d'espaces verts et de lieux de vie

Bornes de recharge pour voitures électriques

Volonté d'intégrer la mobilité partagée

- Implantation souhaitée de Communauto pour réduire le besoin de posséder une voiture
- Installation souhaitée de stations à Vélo pour favoriser les déplacements actifs

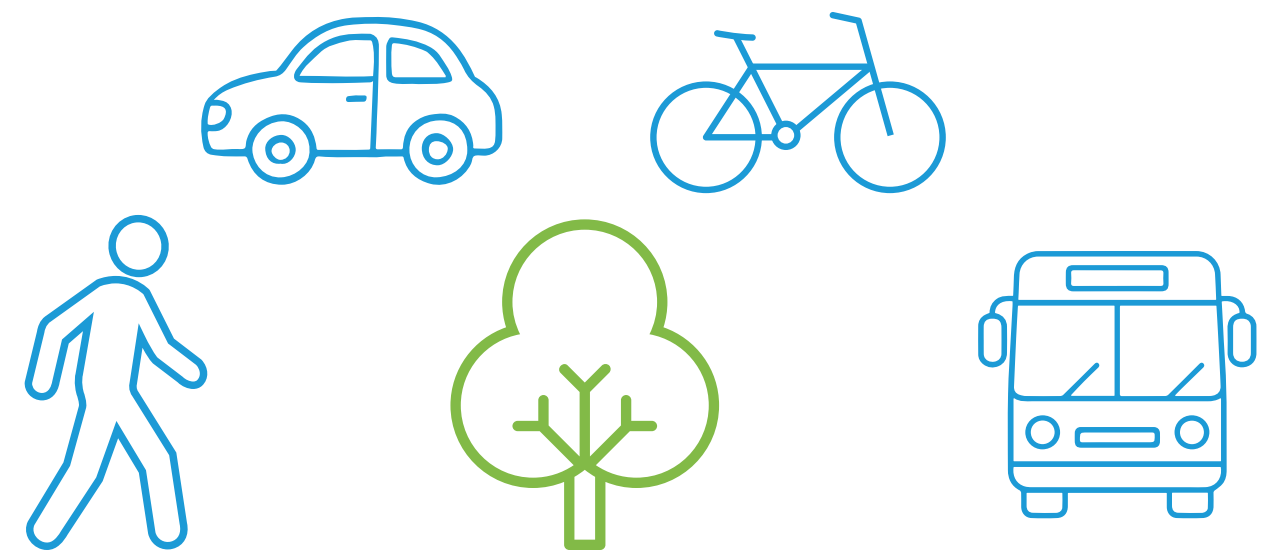
Connexion aux modes de transport durables

- Accès sécuritaire pour les piétons et cyclistes
- Construction d'un trottoir rue Jean-Durand
- Complémentarité avec les réseaux existants

Un projet bien réfléchi pour favoriser les choix de transport durables

Développement durable

- Bâtiment conçu selon des normes élevées d'efficacité énergétique
- Approche durable intégrée dès la conception
- Intégration d'espaces verts généreux
- Aménagement d'espaces extérieurs communautaires
- Verdissement et plantation d'arbres, diminution des îlots de chaleur
- Leadership ESG de Hilton pour le volet hôtelier



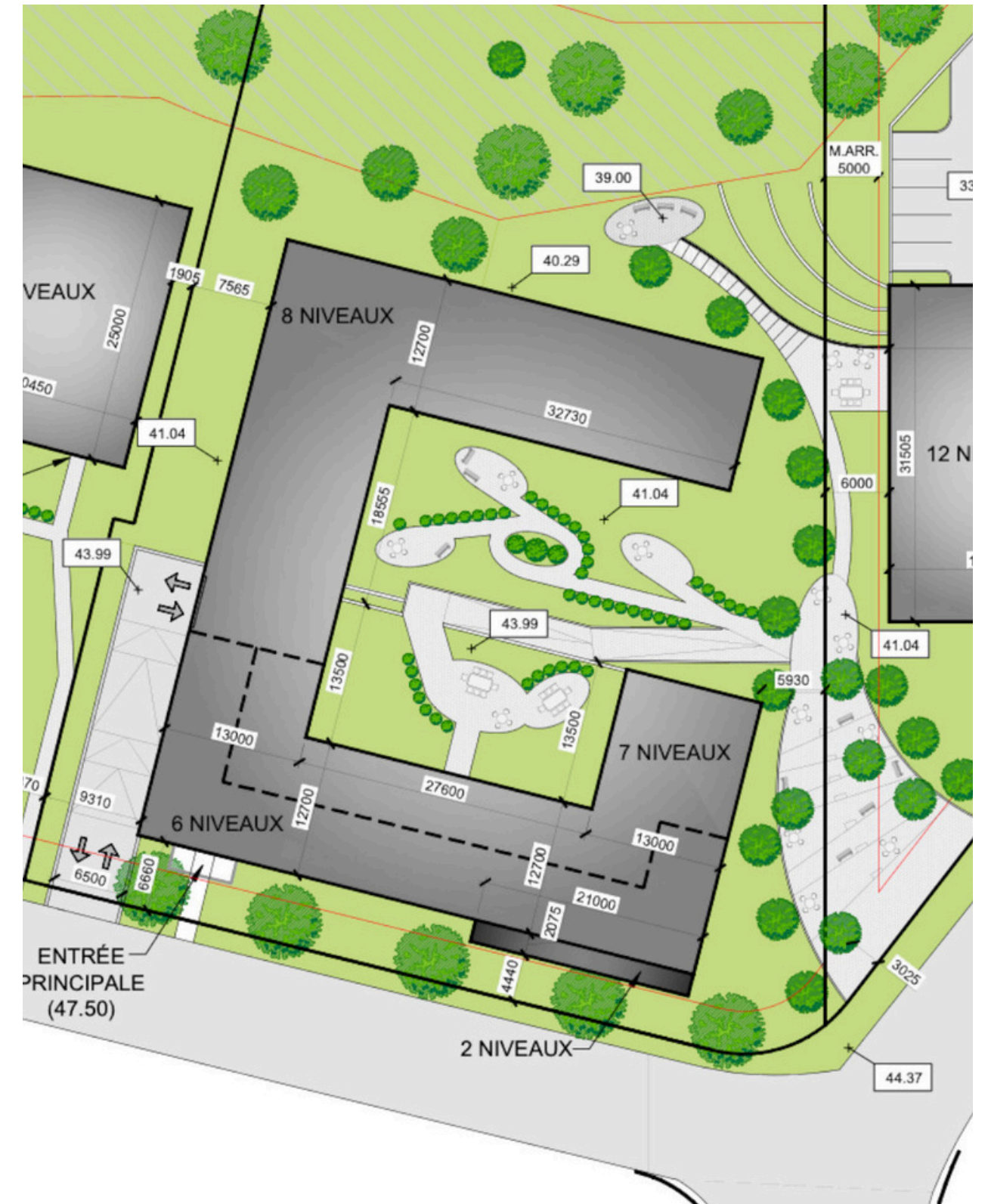
PHASE A - IMMEUBLE RÉSIDENTIEL



Rendu 3D présenté à titre indicatif seulement et ne représentant pas les intentions finales de détail architectural

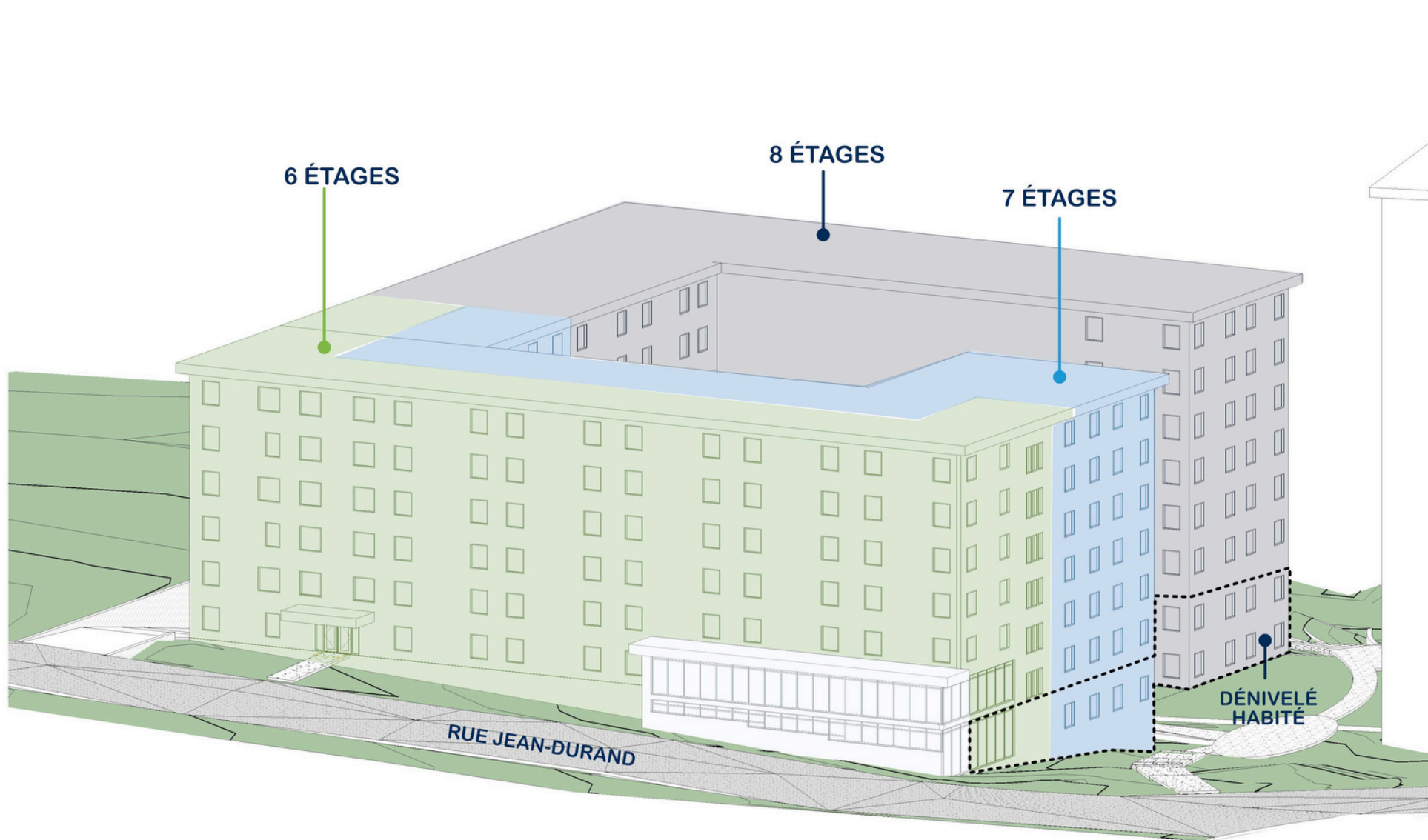
Logements conçus pour les étudiants

- ±250 unités - superficie optimisée, majorité de studios
- Ouvert à tous, mais conçu pour répondre aux besoins de la clientèle étudiante dominante dans le secteur
- **Logements à coûts accessibles**
- **Espaces verts au delà des exigences réglementaires**
- **Aménagement d'une placette publique et d'une cour intérieure**
- **Intégration souhaitée de ÀVélo et Communauto**
- Ratio de stationnement visé de 0,8 case par unité, 100% intérieurs
- Limité à 6 étages sur Jean-Durand
- Adaptation du bâtiment à la topographie

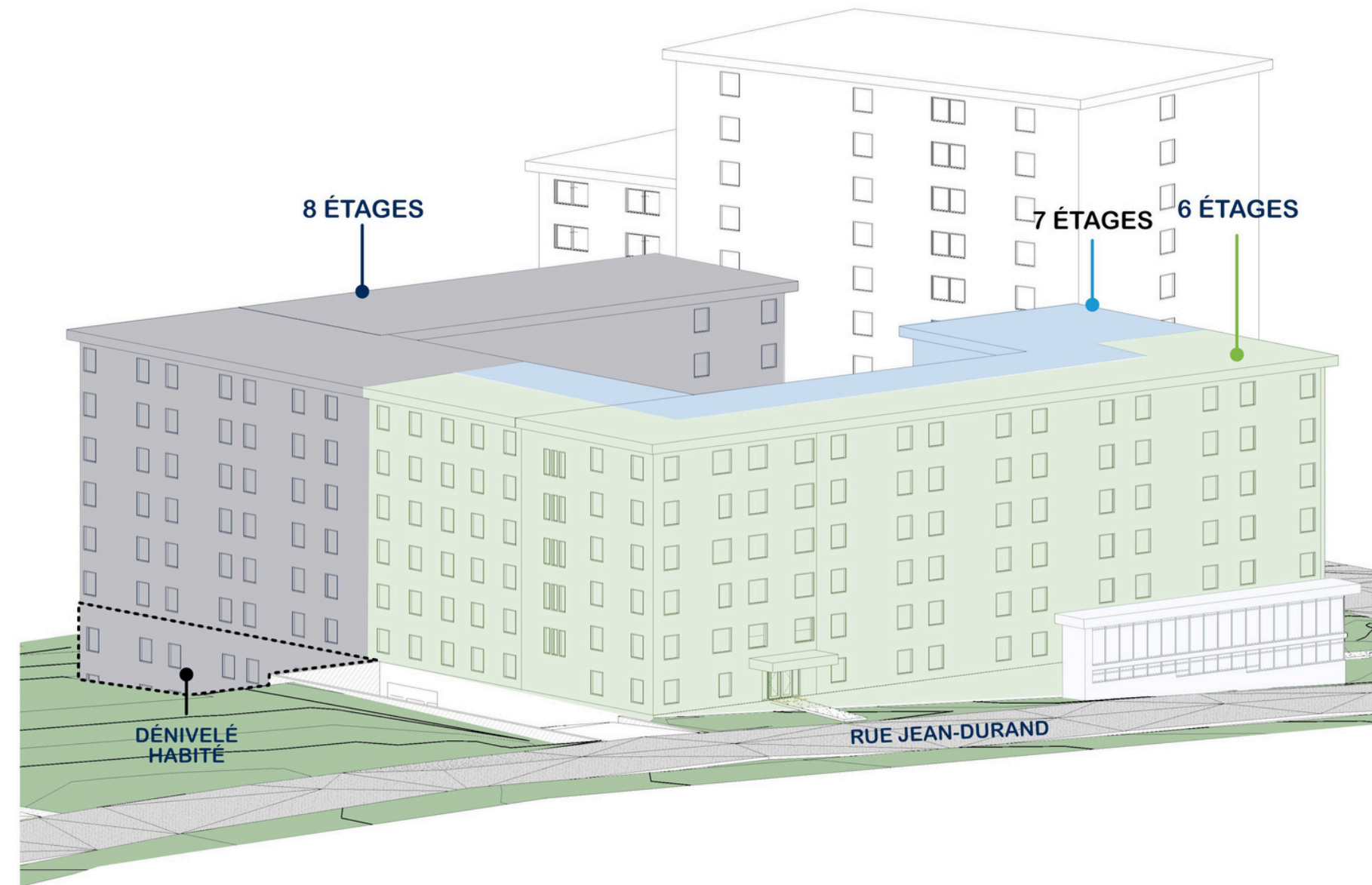


Visualisations dans l'environnement

Le projet profiterait du dénivelé naturel du terrain pour s'intégrer au quartier et à son environnement



Vue intersection Jean-Durand et Nérée-Tremblay



Vue Jean-Durand vers Nérée-Tremblay



PHASE B - HÔTEL

LOGISCO

PHASE B - HÔTEL

Double bannière

- ✓ Incluant une offre de séjours prolongés
- ✓ ±200 unités
- ✓ Ratio de stationnement de 1 case par chambre
- ✓ 12 étages sur Jean-Durand
- ✓ 8 étages en contre-bas

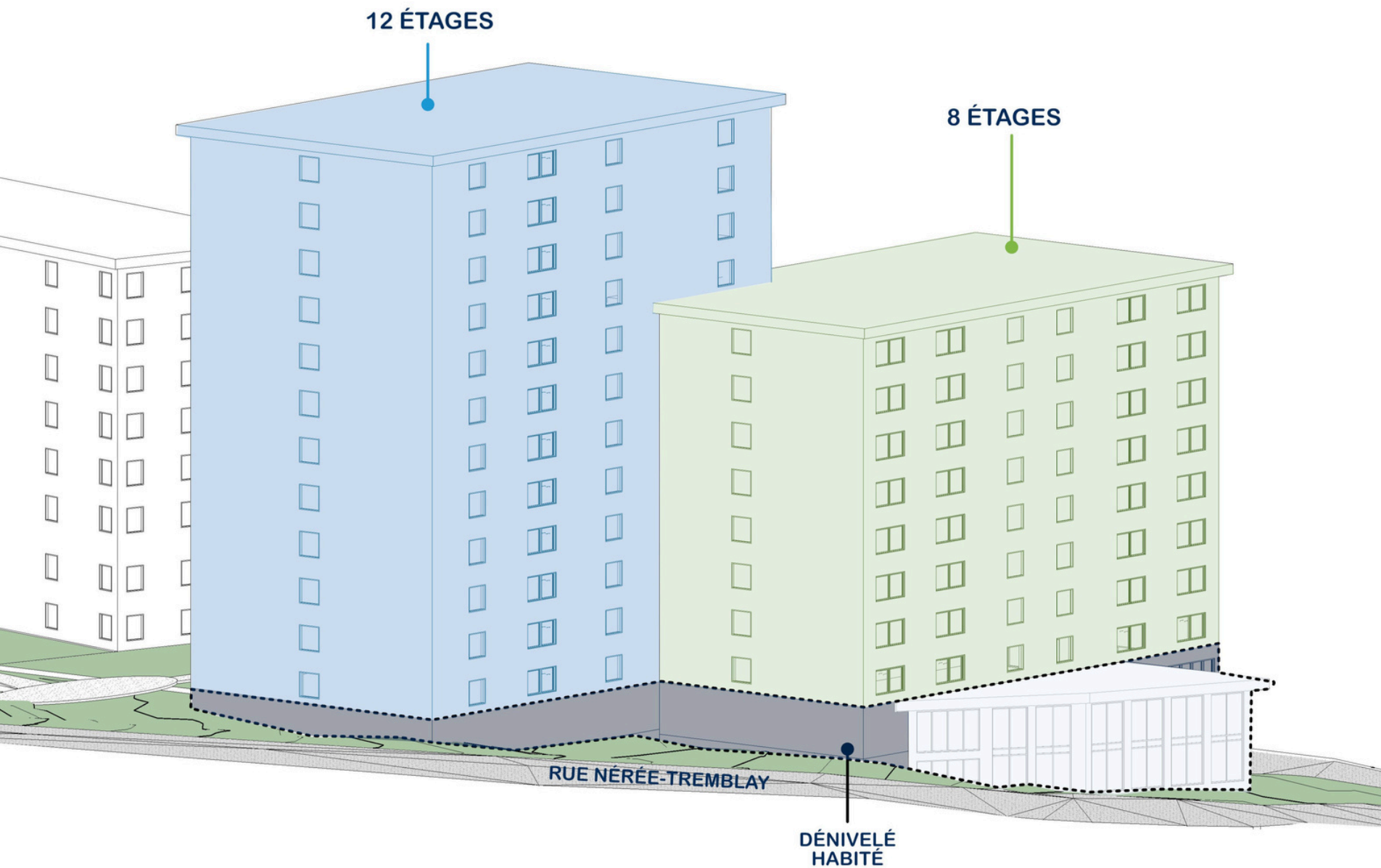


Rendu 3D présenté à titre indicatif seulement et ne représentant pas les intentions finales de détail architectural

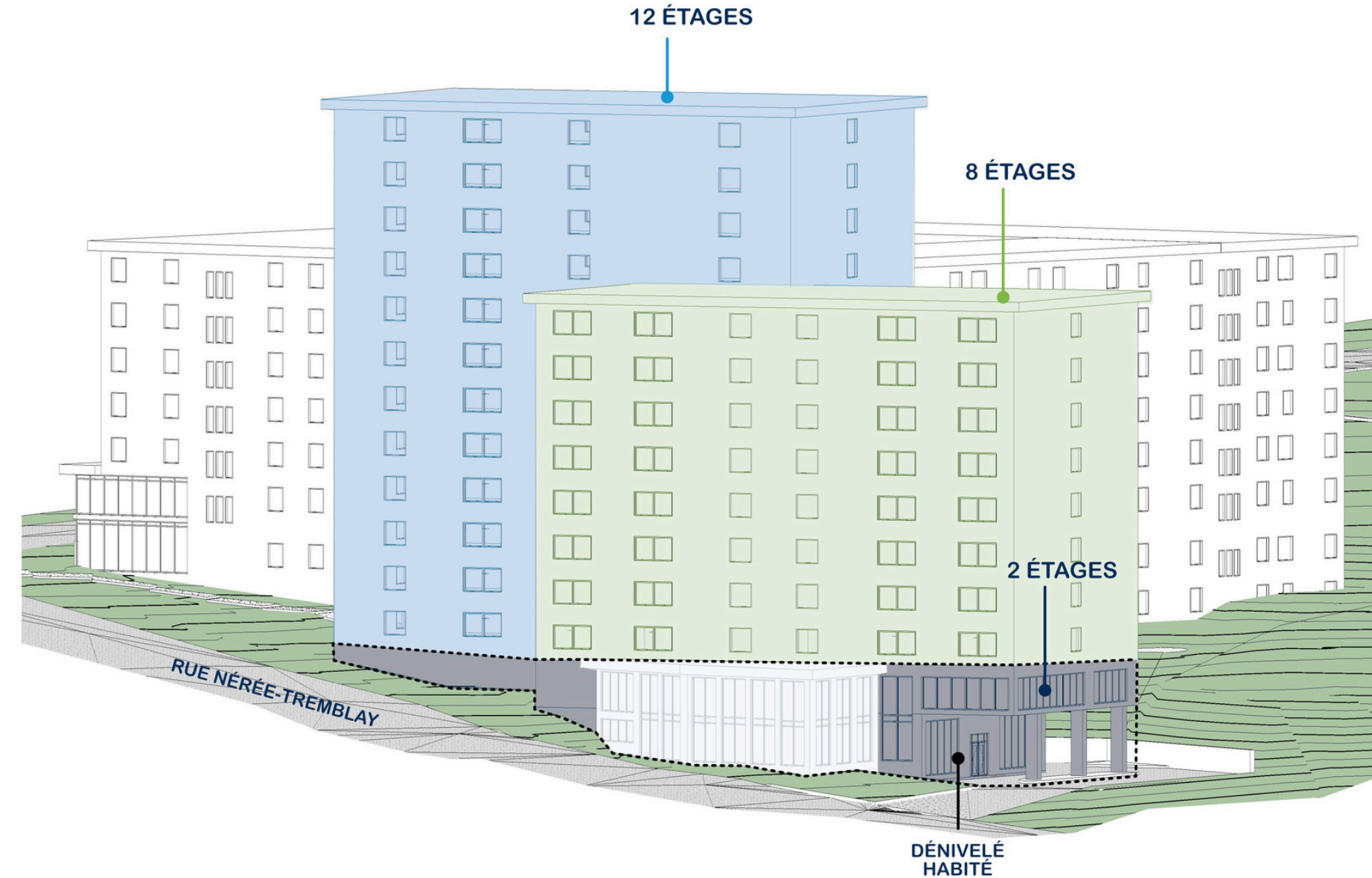


Visualisations dans l'environnement

Le projet profiterait du dénivelé naturel du terrain pour s'intégrer au quartier et à son environnement



Vue de Nérée-Tremblay vers le nord



Vue de Nérée-Tremblay vers le sud

INTÉGRATION D'UN HÔTEL

...au service de la communauté

Un secteur achalandé et dynamique

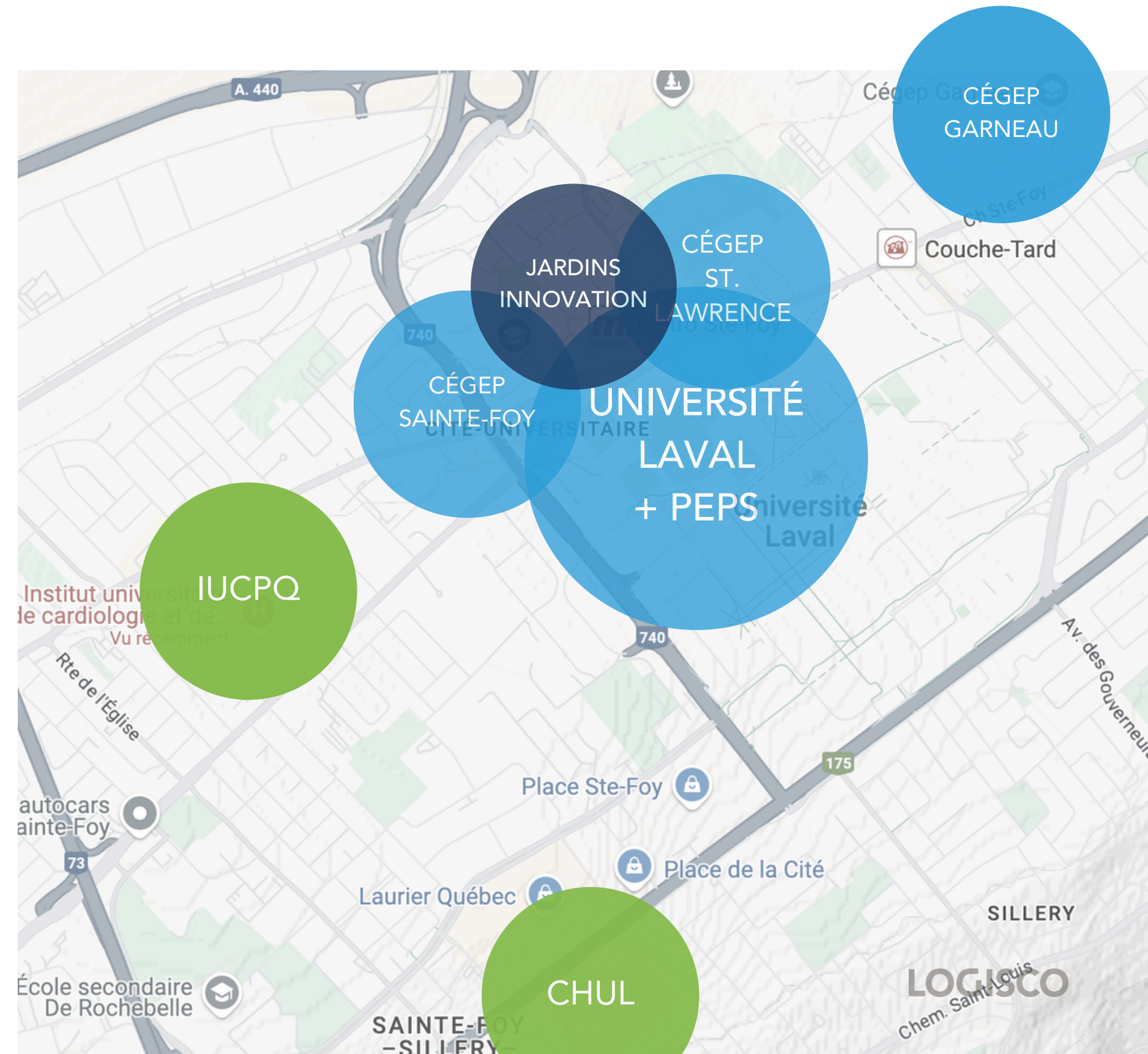
Le secteur est dynamique, au cœur de l'action, qu'on pense à la «Pyramide», aux commerces, aux cafés, aux restaurants et aux bars. Un hôtel participera à la vitalité d'un quartier que les résidents ont choisi pour cette raison, sans nuisance supplémentaire.

Un secteur bien desservi

Proximité des autoroutes Charest et Robert-Bourassa et des nombreux parcours du RTC qui desservent le secteur.

Utile et pratique pour le secteur

L'hôtel attirerait une clientèle souvent liée aux résidents du secteur, comme les familles d'étudiants, ou aux activités qui s'y déroulent : chercheurs universitaires, conférenciers, tourisme médical, tourisme sportif, etc.



LOGISCO