



# HABITATIONS LUSSIER ET HABITATIONS MONT-ROYAL Un duo du tonnerre!



*Conjointement, Habitations Lussier et Habitations Mont-Royal connaissent un succès retentissant, alors que la majorité des entreprises de construction vivent un certain essoufflement. D'où leur vient cette formidable réussite, cette chimie qui les réunit et les mène invariablement vers des projets gagnants? Le travail, la passion, l'expérience, le flair... et quoi encore.*

par Ghislaine Lamoureux



Danny Cleary, président d'Habitations Mont-Royal

Précisons d'abord qu'ensemble ou séparément, les entreprises flirtent avec le succès depuis moult années. Danny Cleary, président d'Habitations Mont-Royal, est un promoteur immobilier qui, depuis plus de 30 ans, achète des terres, les développe, installe les infrastructures municipales (Hydro, Bell, Vidéo-tron, etc.) et les revend aux constructeurs. Dans certains cas – comme ici pour le Faubourg Cousineau –, il s'associera avec le constructeur.

Le président d'Habitations Lussier, Richard Lussier, a fait quelques détours avant de devenir entrepreneur en construction il y a 15 ans. Propriétaire de magasins Provi-Soir et de cantines mobiles, dès l'âge de 20 ans il achetait de petits terrains dans l'optique de devenir constructeur. C'est après avoir rencontré une personne qui l'a aidé à acquérir des terrains pouvant être développés immédiatement qu'il a obtenu ses licences d'entrepreneur.

Différent, le parcours de Danny n'en est pas moins atypique. Étudiant en architecture, il se muait en agent immobilier l'été, sous l'égide de sa mère, championne dans le domaine. Encore aux études, il a acheté un terrain pour

**EXCAVATION**  
**JONDA** inc

RBQ: 5709-2280-01

ÉGOUTS, AQUEDUC, VOIRIE,  
 BORDURES ET PAVAGE

Jonathan Bourget ing.  
 Président

jbourget@excavationjonda.ca  
 514 217-4644

2772-A, boul. Marie-Victorin  
 Varennes (Québec) J3X 1P7

**LE PLUS IMPORTANT DISTRIBUTEUR  
 DE PRODUITS DE MAÇONNERIE AU CANADA**

- Mur et Pavé • Poêle et foyer
- Maçonnerie alternative, briques et pierres collées
- Vente et service personnalisés effectués par nos professionnels

**SOLIDE DEPUIS 1965**

**mtlbp.com**

**montreal**  
 Licence RBQ 1542-7606-29  
**BRIQUE & PIERRE INC.**

LAVAL • MONTRÉAL : 1070, Montée Masson, Duvernay 450 661-1515 1 800 561-8042  
 RIVE-NORD : 28, boul. Industriel, St-Eustache 450 473-4571 1 800 462-4571  
 RIVE-SUD : 3170, rue Harvey, St-Hubert 450 656-5110 1 800 370-5110  
 VAUDREUIL • SOULANGES : 550, Route Cité Des Jeunes, St-Lazare 450 510-5551 1 855 850-5551

y construire un triplex qu'il comptait habiter, mais de fil en aiguille il l'a vendu puis abandonné ses études pour devenir officiellement constructeur en 1984. À peine huit ans plus tard et pour plusieurs années par la suite, encore très jeune, il allait devenir le plus gros entrepreneur résidentiel du Québec!

« Je travaillais sept jours par semaine, confie-t-il. J'ai dû ralentir un peu et me concentrer sur ma banque de terrains. Repartant de plus belle, j'ai pris la décision de cesser la construction pour me consacrer à la promotion. »

### C'ÉTAIT ÉCRIT DANS LE CIEL

Comment les deux entrepreneurs en sont-ils venus à travailler ensemble? Il faut croire que c'était prédestiné... Adolescents, ils se croisaient au secondaire, sans se fréquenter vraiment. « Un jour, je vois arriver Danny avec sa conjointe à vélo, qui me salue et demande si je le reconnais. Sans trop de préambules, il me fait une offre que je ne pouvais pas refuser: une rue à développer! » relate Richard. Comme ce dernier se pose des questions, Danny explique: « Je n'entends jamais parler de toi, ça veut dire que tu es un entrepreneur fiable! »



Richard Lussier, président d'Habitations Lussier

[www.reno-direct.ca](http://www.reno-direct.ca)

# RÉNO-DIRECT

CUISINISTE

SERVICE PERSONNALISÉ • SERVICE DE DESIGNER

*Depuis plus de 17 ans,  
nous réalisons la cuisine  
de vos rêves*

230, boul. Taschereau, La Prairie QC J5R 1T1

Financement Accord D disponible



Danny précisera qu'habitant sur la même rue, il trouvait rassurant de ne jamais entendre de commentaires négatifs sur l'entrepreneur de la part des autres résidents.

Au début de leur relation, Danny vendait des terrains une rue à la fois à Richard. « J'ai toujours été à ma place sur un chantier, indique ce dernier, alors que Danny, après avoir beaucoup bâti, est un excellent développeur possédant de grandes connaissances, en finances notamment. Il me voyait comme quelqu'un d'honnête et digne de confiance et souhaitait être en affaires avec moi, alors que nos deux entreprises prenaient de l'expansion. »

#### UN SUCCÈS MÉRITÉ

Richard Lussier parle d'un chiffre d'affaires de 30 M \$ cette année, qu'il pense pouvoir maintenir, son intention n'étant pas nécessairement d'aller plus loin. « Ce serait difficile, en réalité, quoique nous sommes parmi les rares à connaître une croissance, plusieurs entrepreneurs en construction ayant peine à se maintenir à flot... Avant, une personne achetait un terrain du développeur et venait ensuite chercher un constructeur. Maintenant les gens n'ont plus accès aux terrains; le nerf de la guerre, c'est d'en posséder. De nos jours, ça prend des millions pour commencer ! » rappelle-t-il.

**Béton**  
**Autonivelant**  
**SGI**  
Solutions globales  
en insonorisation

cell. 819.740.8678  
sf. 844.740.8678

**Martin Gagnon**  
Président

- ▶ Nivellement de plancher
- ▶ Membranes insonorisantes
- ▶ Essais acoustiques IIC-STC
- ▶ Essais de résistance au feu
- ▶ Autonivelant pour planchers radiants & de finition

[www.betonsgi.com](http://www.betonsgi.com)

*La finesse du plancher*

Spécialiste en pose de plancher de bois franc

Mme Julie Poulin  
R.B.Q. 8295-7044

Tél.: 514 829-7074  
juliepoulin2011@hotmail.com



**Sélectronix**

ENTREPRENEUR ÉLECTRICIEN

LICENCE R.B.Q. : 8323-8766-23




*Sélectronix tient à féliciter Habitations Lussier pour sa réussite. Nous sommes fiers de nous associer au développement et au succès de cette belle équipe.*

5682, avenue Auteuil, local A, Brossard QC J4Z 1M4

450 445-7911 • Sans frais 1 866 445-7911 • Fax : 450 445-0815  
[www.selectronix.ca](http://www.selectronix.ca)  
[info@selectronix.ca](mailto:info@selectronix.ca)



Existe-t-il une recette secrète connue de ces deux entrepreneurs qui leur garantit le succès partout où ils passent? Pas vraiment. Une entreprise de taille équilibrée, une saine gestion, une équipe solide, de la vision, du flair... de l'instinct? Les deux sont d'accord pour dire qu'ils s'appliquent à devenir meilleurs plutôt que plus gros.

« Nous préférons développer un peu moins mais nous concentrer sur ce qu'on fait, notre première priorité étant la satisfaction du client. Nous veillons à ce que celui-ci soit content, ses voisins aussi, en somme que tout le monde le soit et disposé à nous référer d'autres clients. »

#### DES INGRÉDIENTS JUDICIEUSEMENT CHOISIS

Justement, comment arriver à satisfaire une clientèle, dans ce domaine où la concurrence est omniprésente et où le client arrive maintenant très informé et déterminé, après des recherches sur le Web?

Une partie de leur succès consiste à offrir une grande diversité de produits, beaucoup de choix pour accommoder tous les budgets mais aussi tous les rêves. « Certains fonctionnent mieux certaines années. Condos, unifamiliales, maisons de ville, semi-détachés avec ou sans garage... tous

**COFFRAGES R.B. inc**  
Résidentiel et commercial

Félicitations à  
**HABITATIONS LUSSIER**  
pour sa réussite.

R.B.Q. : 2854-9541-43

Adrien: 514 968.4481 • [coffragesRB@hotmail.com](mailto:coffragesRB@hotmail.com)



G.PROULX INC.

Le Spécialiste

DISTRIBUTEUR DE MATÉRIAUX DE  
CONSTRUCTION

GYPSE

ISOLATION

PRODUITS DE FINITION

OSSATURE MÉTALLIQUE

**FIER PARTENAIRE DU PROJET LEED  
LE FAUBOURG COUSINEAU D'HABITATIONS  
LUSSIER**

WWW.GPROULXINC.COM



VERRE

*Élégance*

*En toute élégance avec  
Habitations Lussier.*

Verre de douche sur mesure  
Verre antitache  
Miroirs  
Portes de cellier

Rampe et garde-corps  
Portes commerciales en verre  
Division en verre  
Projets spéciaux (Plancher en verre)

Tous vos projets de verre prennent  
forme, grâce à Verre Élégance.  
Installateur de 20 ans d'expérience.

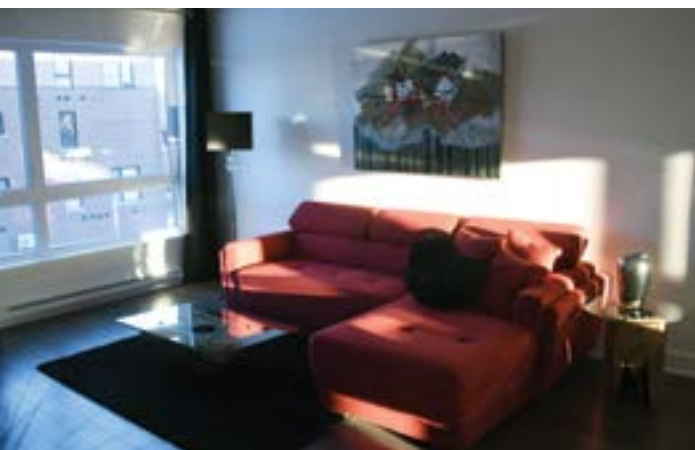


514 993-2926  
Verre-elegance.com

entre 114 500 \$ et 500 000 \$, nous assurant d'une quinzaine de ventes dans chaque produit et ainsi d'atteindre 110 à 125 unités par année. Cela implique plus de suivis et complique la donne mais... pas d'efforts pas de résultats!»

L'emplacement aussi est primordial. Le «centre-ville» de la Rive-Sud, là où tout se passe, c'est l'autoroute 30 maintenant, affirment les deux associés. Le Quartier DIX30, de nombreux commerces et centres commerciaux, la proximité de services et d'axes routiers importants en font un point névralgique qui attire le consommateur. «Nous avons eu une bonne vision sur plusieurs années et délaissé les grosses maisons, dira Richard. Danny soutenait qu'il fallait bâtir plus petit, ce que nous faisons depuis un certain temps, alors que les autres commencent seulement.»

«Pour être à la fine pointe, il faut une capacité à comprendre ce qui s'en vient même si on ne réussit pas à tout coup. Mon rôle, quand je prends une participation



à une entreprise de construction, est de trouver de nouveaux produits, de voir où va le marché, d'établir les relations avec les villes, les banques. Ma plus grande source d'information c'est lorsque, à l'occasion, je questionne des clients sur ce qu'ils ont aimé ou pas», fait valoir Danny.

Le président d'Habitations Mont-Royal possédant des compagnies satellites dans le développement commercial et résidentiel, il peut compter sur des associés très compétents pour le seconder dans ce secteur, comme en matière d'infrastructures et en ce qui concerne les grandes tendances. Ainsi, avec Richard Lussier, ils vont soigner l'architecture de leurs réalisations, multiplier la fenestration, tout en veillant à ne pas trop suivre «les petites modes qui sont peu durables», allant même jusqu'à installer des tuyaux pour l'extraction du radon.

#### LE FAUBOURG COUSINEAU

C'est leur projet le plus actif en ce moment et l'un des plus gros projets du grand Montréal: plus de 2000

**FABIEN GRUTMAN**  
arpenteur-géomètre inc.

Fabien Grutman  
Arpenteur - Géomètre

François Bilodeau  
Arpenteur - Géomètre

7325, chemin de Chambly, Saint-Hubert (Québec) J3Y 3S1  
Tél.: 450 443-2855 - Téléc.: 450 443-8339  
Courriel : info@fabiengrutman.com

CENTRE DE L'ESCALIER  
*Signature*

**INTERMAT.CA**  
PORTES BOISERIES QUINCALLERIE

1 800 561-2982

**LA JOLIE TUILE**

Vente et installation  
CÉRAMIQUE  
Prêt d'outils - Service clés en main

www.lajolietuile.com

651-A, Chemin du Lac  
Boucherville QC J4B 6W8

Tél.: 450 641-1181  
Téléc.: 450 641-2965

À LA HAUTEUR DE VOS PROJETS

**W** LES ALUMINIUMS  
**WILLIAMS INC.**

COLONNES RAMPES CLÔTURES BALCONS

1 877 372-9940  
www.aluminiums-williams.com





unités d'habitation, un million de pieds carrés de terrains commerciaux, 800 000 pieds carrés de zones protégées, des parcs, deux écoles, deux terrains de baseball, des garderies... presque un village !

L'ensemble du projet est planifié selon les normes LEED. Toutes les constructions des deux entrepreneurs sont certifiées et donnent droit à certaines subventions. « Faubourg Cousineau est le plus gros projet non seulement écoresponsable mais avec *certification officielle* LEED, au Canada. Avant de recevoir la certification officielle, toute maison doit être inspectée et évaluée par des personnes désignées du Conseil du bâtiment durable du Canada (CBDCa).

« La certification LEED, c'est la cerise sur le gâteau ! » assure Danny. « Ce côté vert nous donne une poussée qui nous emmène ailleurs, poursuit Richard; même certaines publicités télévisées, des Caisses Desjardins entre autres, nous aident à cet effet et viennent asseoir la crédibilité. Idem pour le bois FSC (Conseil pour la bonne gestion des forêts). Il n'y a pas si longtemps, les gens ne savaient pas ce que c'est. Maintenant le moulin en garde pour nous; d'après moi tout bois sera certifié FSC dans dix ans. On profite de la conjoncture : certaines choses se mettent en place toutes seules et montrent qu'on est avant-gardistes ! »

En Californie, aux dires de Richard, les maisons LEED se vendent 15 à 20% plus cher. « Pas ici, mais si ça fait vendre plus vite et payer moins d'intérêt, tant mieux, ça rend l'entreprise un peu plus rentable et l'ambiance de travail davantage agréable. Nos constructions offrent par ailleurs le meilleur rapport qualité-prix. »

## UN AGENDA BIEN GARNI

Actif au Faubourg Cousineau pour encore six à sept ans et avec d'autres terrains à développer à proximité, Danny Cleary ne se considère pas nécessairement en recherche mais garde un intérêt pour tout emplacement bien situé. « J'ai environ dix millions de pieds carrés en banque,



c'est-à-dire quelque 5 000 unités à prévoir au résidentiel et au commercial, ce qui représente certainement une réserve pour les 20 prochaines années. »

Même son de cloche du côté d'Habitations Lussier, alors que Richard soutient qu'il est là pour encore très longtemps, notamment bien fourni par Danny : « J'ai environ 600 terrains achetés dont 300 bâtis et 600 autres à acheter, donc autour de 600 portes à bâtir seulement ici au Faubourg, mais il y a d'autres emplacements... » Il explique son succès par une belle équipe de vente, une bonne réputation, une équipe stable et harmonieuse et des fournisseurs qui lui sont fidèles.

Sans s'être concertés, les deux entrepreneurs prônent pourtant les mêmes valeurs, entre eux et au sein de leurs équipes. « On mise sur le respect mutuel, chacun bien campé dans son rôle mais prêt à aider l'autre. » On les entendra aussi affirmer, de façon séparée, « qu'ils se sont trouvés à la bonne place au bon moment, et qu'ils ont su sauter dans le train quand il est passé... » Décidément, ces deux-là étaient faits pour s'entendre !



VENTE • INSTALLATION • FABRICATION • MODIFICATION • RÉPARATION  
SOLIMMISSION GRATUITE • GOUTTIÈRES SANS JOINTS

*Nous tenons à rendre hommage à Habitations Lussier pour son succès!*

**LES GOUTTIÈRES LAVAL INC.**  
RÉQ 8341-0720-53

**REVÊTEMENTS DE LAVAL INC.**  
RÉQ 5592-8394-01

Tél.: 450.477.8482      450.477.0011  
info@gouttiereslaval.com      info@revetementslaval.com  
www.gouttiereslaval.com      www.revetementslaval.com



**Conception de plans résidentiels personnalisés de tous les styles**  
- Contemporain - Classique

**Nelson Perron**  
Tél: 450-628-4131  
nelson.perron@videotron.ca

**N. Perron INC.**



Ils recherchent par ailleurs la même qualité chez les sous-traitants, qu'ils gardent longtemps, gage de relations harmonieuses et profitables, l'honnêteté et la confiance étant des valeurs sûres à leurs yeux.

Et la relève... des promesses d'avenir? Danny Cleary, dont le fils s'oriente vers des études en droit, souhaite un jour prendre la relève. « Il est très discipliné, mais il a 16 ans... On verra! »

Quant aux filles de Richard Lussier, elles seraient peu intéressées. « C'est de plus en plus dur d'être entrepreneur, déplore ce dernier. Les conditions, garanties, règlements sont plus sévères; mais dans un sens, il se fait une sélection naturelle, les moins bons sont éliminés... »

Tous deux âgés de 50 ans, Richard Lussier et Danny Cleary sont d'avis qu'ils sont trop occupés pour penser sérieusement à l'avenir, un concept abstrait... alors qu'ils ont encore plusieurs belles années devant eux. Ce qu'ils souhaitent dans un avenir rapproché? Trouver du temps! ♦