

**549, 26e Avenue, Deux-Montagnes,
551, 26e Avenue, Deux-Montagnes,
QC, J7R 5W2**

1 975 563, cadastre du Québec
1 975 564, cadastre du Québec

TERRAIN POUR MULTI-LOGEMENT

SOPHIA MÉLIANI

PREMIÈRE VP | ASSOCIÉE
COURTIER IMMOBILIER

 438-990-3480

 SOPHIA.MELIANI@PMML.CA

PMML
MARCHÉ DES CAPITAUX



VUE D'ENSEMBLE



SOMMAIRE EXÉCUTIF

Le projet permet la construction d'un immeuble résidentiel moderne de 10 étages sur un terrain d'environ 26 795 pi², situé à moins d'un kilomètre de la gare REM de Deux-Montagnes. Les étages supérieurs offriront une vue panoramique sur le lac des Deux-Montagnes, contribuant à la valeur et à l'attrait du projet. Ce développement vise à optimiser l'utilisation du foncier en remplaçant les deux immeubles existants totalisant 12 unités locatives et générant un revenu annuel brut de 155 436\$, par une construction plus dense, mieux adaptée aux besoins actuels du marché immobilier locatif. Le futur bâtiment de 125 unités comprendra des logements de type 3½, 4½ et 5½, afin d'attirer une clientèle diversifiée composée de familles, de professionnels et de retraités actifs.

Ce mélange de typologies répond à la demande croissante pour des unités modernes, bien situées et accessibles. L'immeuble inclura un stationnement souterrain multi-niveaux, réduisant l'empreinte au sol et offrant une solution pratique et sécurisée pour les résidents. Cette conception contribue à une utilisation plus efficace du site tout en maximisant la qualité de vie. Grâce à sa localisation privilégiée en proximité du REM, de l'autoroute 640 et des services essentiels, le projet représente une opportunité exceptionnelle pour les promoteurs souhaitant développer un projet résidentiel d'envergure dans une ville en pleine croissance.

Ce développement s'inscrit dans une vision durable de densification urbaine, en réponse à la forte demande locative et à la croissance soutenue du marché du Grand Montréal.

***** BIEN QUE LE PROJET SEMBLE SE QUALIFIER DE PLEIN DROIT À LA RÉGLEMENTATION EN VIGUEUR À LA MUNICIPALITÉ, AUCUNE AUTORISATION NI AVIS OFFICIEL N'A ÉTÉ OBTENU AUPRÈS DES AUTORITÉS COMPÉTENTES SUR LE PROJET SPÉCIFIQUE. *****

LA VENTE EST FAITE SANS LA GARANTIE LÉGALE DE QUALITÉ AUX RISQUES ET PÉRILS DE L'ACHETEUR

MISE EN VALEUR

- **Immeuble moderne** : Projet multilogement de 10 étages au design contemporain, conçu pour maximiser le potentiel du site et répondre à la forte demande locative du secteur.
- **Emplacement stratégique** : À moins d'un kilomètre du REM Deux-Montagnes et de l'autoroute 640, assurant un accès rapide vers Montréal et les pôles d'emploi de la Rive-Nord, avec vue sur le lac pour les étages supérieurs.
- **Stationnement souterrain** : Infrastructure multi-niveaux offrant commodité et sécurité tout en optimisant l'aménagement du terrain.
- **Proximité des services** : Accès immédiat aux centres commerciaux, épicerie, cafés, pharmacies et services essentiels, garantissant un cadre de vie complet et pratique.
- **Infrastructures sportives et éducatives** : Secteur entouré d'écoles primaires et secondaires, de l'Aréna Olympia et de nombreux espaces verts.
- **Investissement attractif** : Ville ouverte au développement et en pleine croissance, offrant un fort potentiel de valorisation à long terme.



CARACTÉRISTIQUES DU PROJET

ANNEXE B - GRILLES DES USAGES ET NORMES

Projet de Règlement de zonage numéro 1733

Grilles des usages et normes														
		Multifamiliale 4 à 8 logements	Multifamiliale 4 à 8 logements	Multifamiliale 9 à 12 logements	Multifamiliale 9 à 12 logements	Multifamiliale 13 à 16 logements	Multifamiliale 13 à 16 logements	Multifamiliale plus de 16 logements	Multifamiliale plus de 16 logements					
		H4	H4	H5	H5	H6	H6	H7	H7					
Usages														
Usages spécifiquement permis														
Usages spécifiquement exclus														
Lotissement														
Frontage (m)	min.	15	12	18	16	18	16	20	18					
Profondeur moyenne (m)	min.	30	30	30	30	35	35	35	35					
Superficie minimum (m²)		450	450	900	880	1000	980	1200	1200					
Superficie maximum (m²)														
Implantation														
Mode d'implantation	I, J, C	I	J	I	J	I	J	I	J					
Marge avant (m)	min.	4	4	4	4	4	4	4	4					
Marge latérale (m)	min.	1,5	1,5	1,5	2	2	2	2	3					
Marge arrière (m)	min.	6	6	6	6	6	6	6	6					
CES	max.	40	40	40	40	40	40	50	50					
Verdissement (%)	min.	25	20	20	15	20	15	20	15					
Bâtiment														
Largeur de façade (m)		10	10	11	11	11	12	12	12					
Hauteur (m)														
Hauteur (étages)	min.	2	2	3	3	3	3	6	6					
Hauteur (étages)	max.	4	4	5	5	5	5	10	10					
Superficie d'implantation (m²)	min.	90	90	90	90	90	90	100	100					
Dispositions particulières														
PIIA		•	•	•	•	•	•	•	•					
Projet intégré		•	•	•	•	•	•	•	•					
Bâtiment avec usage mixte														
Pourcentage d'espace commercial dans un bâtiment (min.)														

Numéro de zone DM-552	
Note	
Amendements	
no. Règlement	Date

- Répartition des unités :
 - Studios (350-500 pi²) : (11 %)
 - 1 chambre (600-700 pi²) : (38 %)
 - 2 chambres (700-850 pi²) : (26 %)
 - 3 chambres (1 300 pi²) : (25 %)
- Superficie brute totale : 111 894 pi²
- Superficie nette des logements : 97 121 pi² (86,8 % du total)
- Taux d'implantation : 49,3 % sur un lot de 26 760 pi²

CARACTÉRISTIQUES DU PROJET (SUITE)

ZONAGE

- Max 10 étages, min 6 étages;
- PIIA, projet intégré
- Règlement de zonage numéro 1733
- Redevance de transport applicable:
https://www.artm.quebec/wp-content/uploads/2024/02/GU_GuideApplication_ed09_20240219.pdf
- Bien que le projet semble se qualifier de plein droit à la réglementation en vigueur à la municipalité, aucune autorisation ni avis officiel n'a été obtenu auprès des autorités compétentes sur le projet spécifique.

STATIONNEMENTS ET COMMODITÉS

- Nombre total de stationnements : Plusieurs places réparties sur stationnement souterrain multi niveau.
- Espaces communs et services aux résidents.
- Conception architecturale optimisée pour l'efficacité énergétique.

La présente ne constitue pas une offre ou une promesse de vente pouvant lier le vendeur à l'acheteur, mais une invitation à soumettre des promesses d'achat.

CARACTÉRISTIQUES DU PROJET (SUITE)

Ce projet contribuera à la vitalité économique et résidentielle du secteur tout en offrant un cadre de vie confortable et accessible aux futurs habitants.

Voici les revenus bruts d’appoint actuellement générés par les constructions existantes:

Immeuble	Unité	Prix	Fin de bail	Inclusion
549 26e Rue	1	981 \$	30-Jun-26	NC-NÉ
549 26e Rue	2	875 \$	30-Jun-26	NC-NÉ
549 26e Rue	3	912 \$	30-Jun-26	NC-NÉ
549 26e Rue	4	943 \$	30-Jun-26	NC-NÉ
549 26e Rue	5	981 \$	30-Jun-26	NC-NÉ
549 26e Rue	6	981 \$	30-Jun-26	NC-NÉ
551 26e Rue	1	1,272 \$	30-Jun-26	C-É
551 26e Rue	2	1,272 \$	30-Jun-26	C-É
551 26e Rue	3	1,044 \$	30-Jun-26	NC-NÉ
551 26e Rue	4	1,378 \$	30-Jun-26	C-É
551 26e Rue	5	1,044 \$	30-Jun-26	NC-NÉ
551 26e Rue	6	1,272 \$	30-Jun-26	C-É

Statistiques Socio-Démographiques

LAURENTIDES

ZONAGE

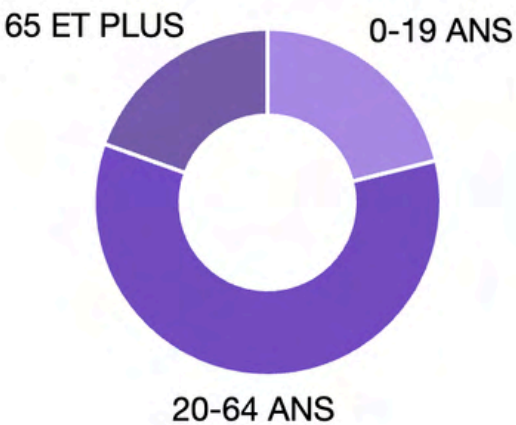
Population totale

631 592 Habitants

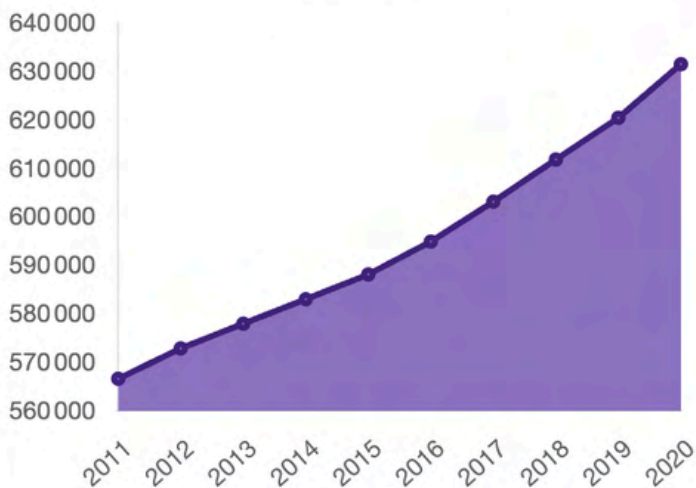
Âge moyen de la population

Région	Province
42.9	42.6

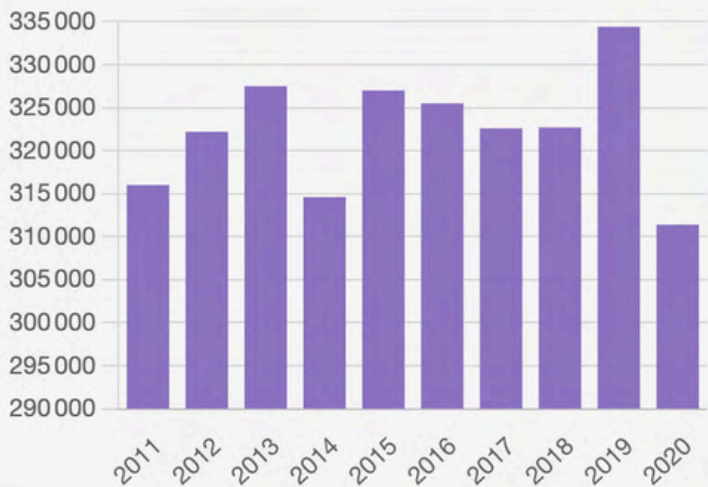
Proportion par tranche d'âge



Croissance de la population



Population active



Indicateurs économique

	Région	Province
Taux d'emploi	60.6%	60.6%
Taux de chômage	4.6%	5.9%
Revenu disponible par habitant	31 364 \$ / an	30 721 \$ / an

CARTE DE LOCALISATION

Le secteur de Deux-Montagnes offre un cadre de vie dynamique et bien desservi, combinant infrastructures sportives, établissements scolaires, options de transport variées et commerces de proximité. Idéal pour les familles, les travailleurs et les amateurs d'activités récréatives, il se distingue par ses nombreux atouts et sa proximité immédiate avec le site concerné. L'Aréna Olympia, situé au 1005, rue Guy, est une installation sportive de premier plan à Deux-Montagnes. Offrant une patinoire pour le hockey sur glace, le patinage artistique et d'autres activités, cet aréna constitue un lieu dynamique pour les amateurs de sports d'hiver.



CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE - DEUX-MONTAGNES

Le secteur bénéficie également d'un excellent réseau éducatif avec plusieurs écoles à proximité immédiate du site. L'École des Mésanges, située au 203, 14e Avenue, propose des programmes éducatifs adaptés aux jeunes enfants. Pour les élèves du secondaire, la Polyvalente Deux-Montagnes, au 500, chemin des Anciens, offre une variété de programmes académiques et sportifs. De plus, les familles anglophones peuvent compter sur le Lake of Two Mountains High School, situé au 2105, rue Guy, qui propose un enseignement diversifié aux étudiants du secondaire.



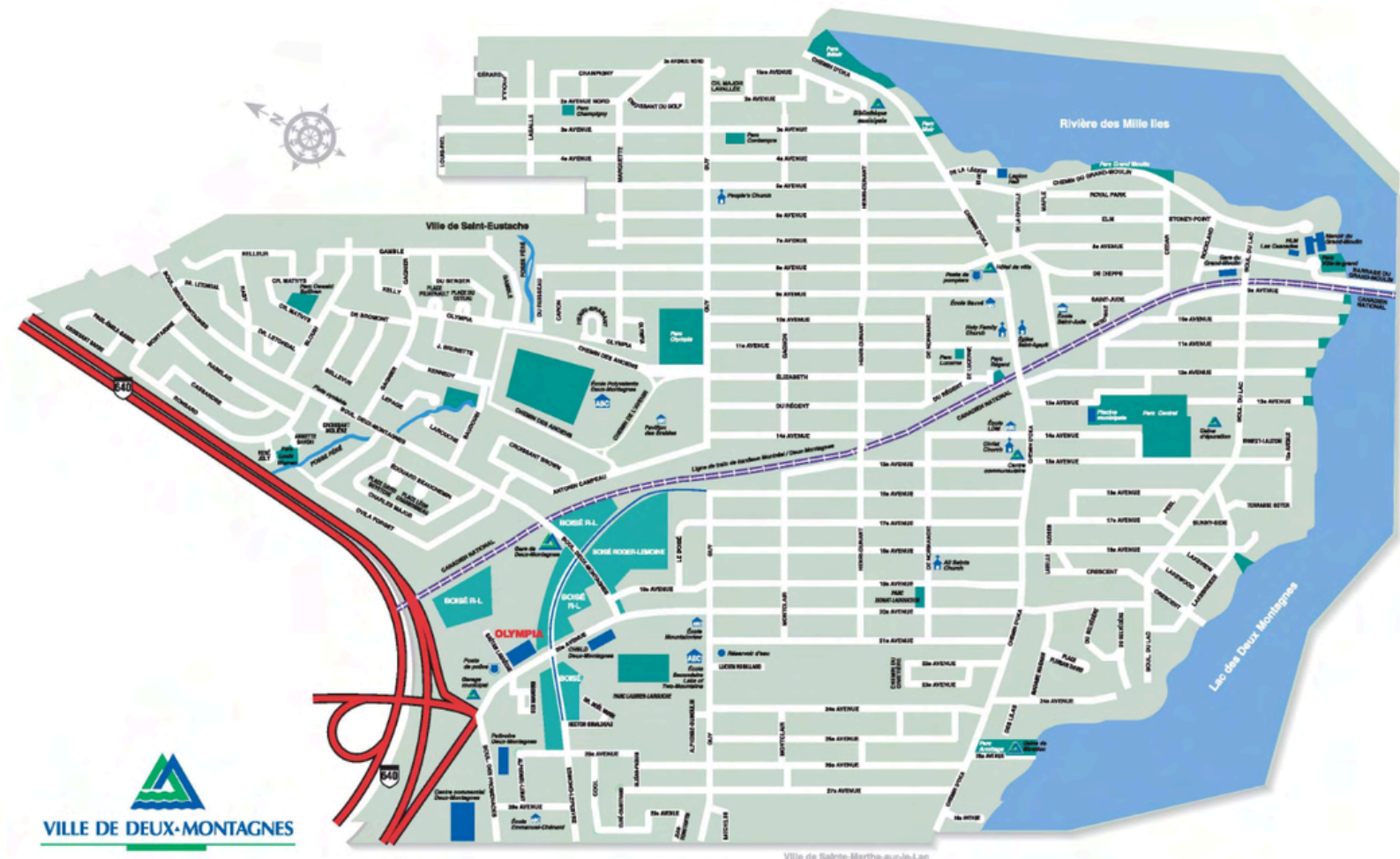
Côté transport, la Gare de Deux-Montagnes, située au 400, boulevard Deux-Montagnes, est un atout majeur pour les résidents vivant à proximité. Terminus nord de la ligne de train de banlieue EXO 6, elle assure des liaisons rapides vers Montréal et les environs, facilitant les déplacements quotidiens.

CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE - DEUX-MONTAGNES

Les amateurs de shopping et de services variés peuvent se rendre à la Place Deux-Montagnes, située au 2801, boulevard des Promenades, qui regroupe une large sélection de magasins, restaurants et services, accessibles en quelques minutes seulement. Les Galeries Deux-Montagnes, situées à proximité au 2001, boulevard des Promenades, complètent l'offre commerciale avec de nombreuses boutiques et options de restauration.



Enfin, le secteur se distingue par une excellente accessibilité. Avec un Walk Score de 71 et un Bike Score de 78, il favorise les déplacements actifs à proximité du site. L'entrée de l'autoroute 640, ainsi que la proximité des axes du boulevard des Promenades et de la 20e Avenue, permettent également une connexion rapide aux principales artères routières, rendant ce quartier à la fois pratique et attrayant pour ses résidents.



CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE - DEUX-MONTAGNES

Aréna :

Aréna Olympia : Situé au 1005, rue Guy, l'Aréna Olympia est une installation sportive offrant une patinoire pour le hockey sur glace, le patinage artistique et d'autres activités liées au patinage.

Écoles :

École des Mésanges : Localisée au 203, 14e Avenue, cette école primaire offre des programmes éducatifs pour les jeunes enfants.

Polyvalente Deux-Montagnes : Située au 500, chemin des Anciens, cette école secondaire propose une variété de programmes académiques et sportifs pour les adolescents.

Lake of Two Mountains High School : Située au 2105, rue Guy, cette école secondaire anglophone offre des programmes éducatifs diversifiés pour les élèves du secondaire.

Gare :

Gare de Deux-Montagnes : Située au 400, boul. Deux-Montagnes, cette gare est le terminus nord de la ligne de train de banlieue EXO 6, offrant des liaisons vers Montréal et les environs.

Centres commerciaux :

Place Deux-Montagnes : Située au 2801, boul. des Promenades, cette place commerciale offre une variété de magasins, de services et de restaurants pour répondre aux besoins des résidents et des visiteurs.

Galeries Deux-Montagnes : Situées au 2001, boul. des Promenades, ces galeries commerciales proposent une gamme de boutiques, de services et d'options de restauration.

Lac des Deux-Montagnes : Les rives du lac des Deux Montagnes comportent deux anses, quinze baies, un cap, trente pointes, plusieurs zones humides et trois plages publiques dont une qui est située dans le Parc Gault-Gillespie à Deux-Montagnes.



26 662 p.c

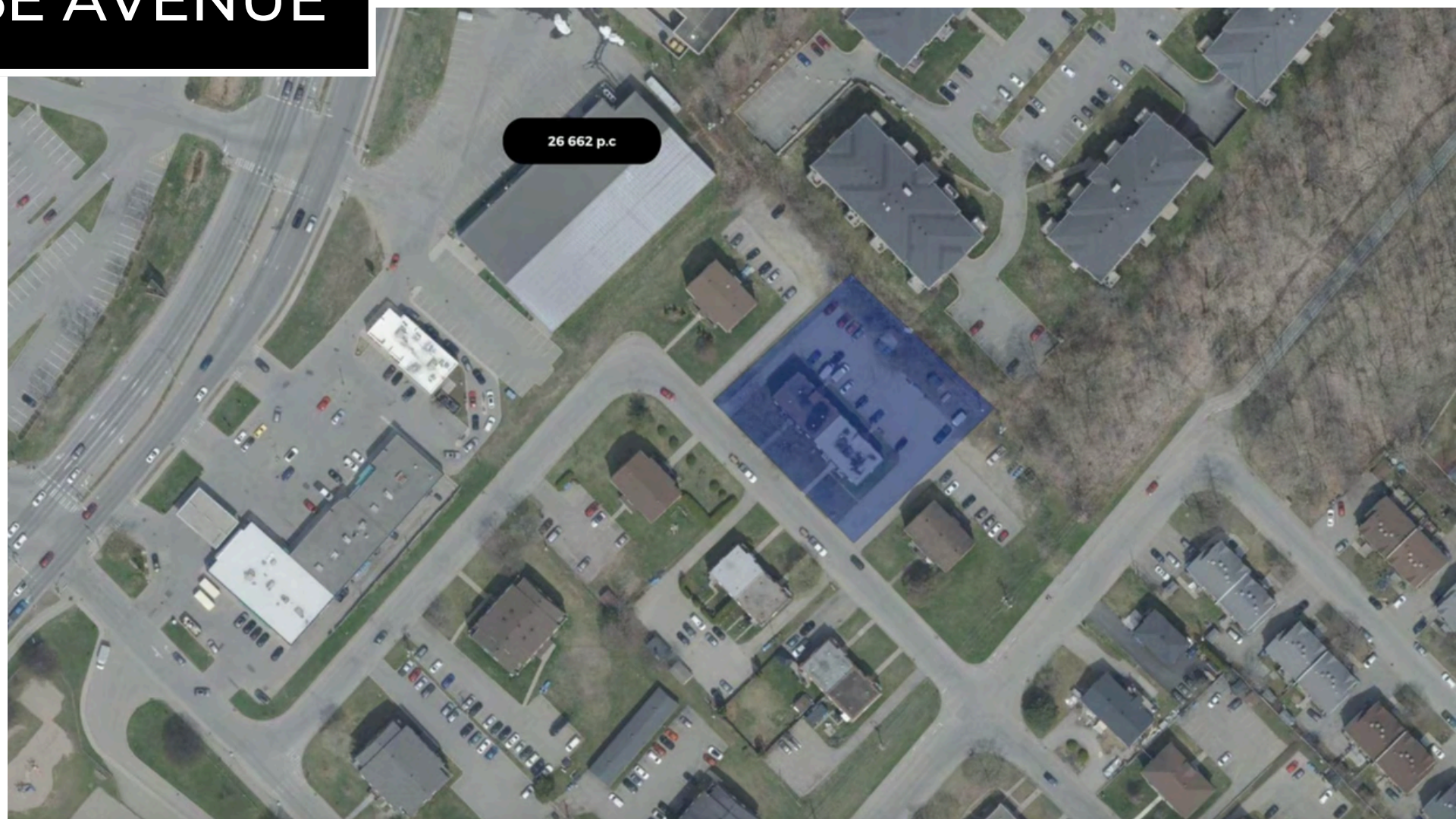


26 662 p.c

PROJET 26E AVENUE



26 662 p.c



26 662 p.c



PROJET 26E AVENUE



POUR PLUS D'INFORMATIONS SUR CETTE INSCRIPTION, CONTACTEZ-NOUS !



SOPHIA MÉLIANI

PREMIÈRE VP | ASSOCIÉE
COURTIER IMMOBILIER



438-990-3480



SOPHIA.MELIANI@PMML.CA

ÉQUIPE SOPHIA MÉLIANI

Notre équipe se distingue par un haut niveau de compétence, une éthique professionnelle irréprochable et une connaissance approfondie du marché. Chacun de nos courtiers incarne rigueur, proactivité et sens de l'analyse, ce qui nous permet de proposer des solutions parfaitement adaptées aux besoins de nos clients. Notre force collective repose sur une collaboration harmonieuse, un partage constant des expertises et un engagement ferme envers les résultats. C'est cette synergie, alliée à une approche stratégique et centrée sur le client, qui nous permet de proposer des solutions sur mesure et d'assurer la réussite de chaque projet.



JIMMY LE
COURTIER IMMOBILIER

