

Opportunité de développement multirésidentiel

Châteauguay

3 types de projets possibles
pour un total de 1 330 à 1 730
unités



INTERCOM
SERVICES IMMOBILIERS
Agence immobilière



www.intercomsi.com



Sommaire exécutif

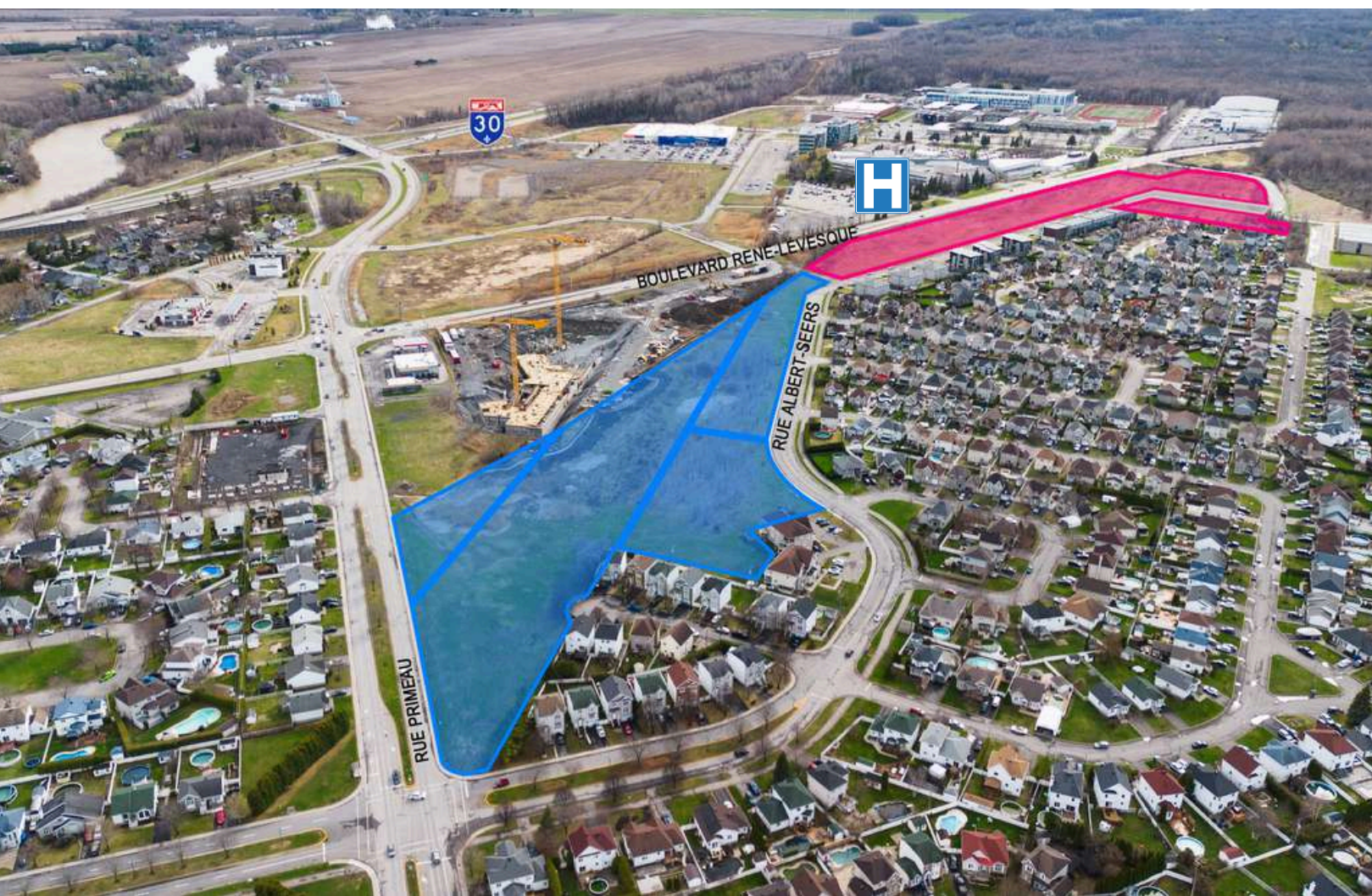
Intercom Services Immobiliers est heureux d'offrir une opportunité de développement unique à Châteauguay. Situé au cœur du pôle civique et commercial, ce site offre une occasion exceptionnelle de créer un milieu de vie connecté aux multiples services existants et à un parc linéaire d'envergure.

Avec une superficie approximative totale de 1 052 963 pi² le site est prêt à construire avec la grande majorité des services municipaux en place. Il bénéficie d'un zonage permettant de planifier des bâtiments multirésidentiel pouvant aller jusqu'à 8 étages.

Le site complet pourrait aussi être vendu en deux parties distinctes:

- **Partie #1 d'une superficie approximative de 623 457 pi²**
- **Partie #2 d'une superficie approximative de 429 506 pi²**

Tout projet de développement sera sujet à l'approbation préalable de la Ville de Châteauguay.





Walmart

CENTRE
ÉCOLOGIQUE
FERNAND-SÉGUIN

CENTRE
MULTISPORT

ÉCOLE
LOUIS-PHILIPPE-
PARÉ

CENTRE DE
FORMATION
PROFESSIONNELLE

SPORTPLEX

H
HÔPITAL
ANNA-LABERGE

Desjardins
Esso
McDonald's

PETRO-CANADA
Tim Hortons

cogir
IMMOBILIER

BOULEVARD RENÉ-LÉVESQUE

RUE ALBERT-SEERS

SITE

RUE PRIMEAU

PARC
LINÉAIRE

Vue d'ensemble du secteur

Ville de Châteauguay



«Riche de plus de trois siècles d'histoire, Châteauguay regorge d'attraites à proximité les uns des autres, qui font d'elle une ville se distinguant de multiples façons :

- sa situation géographique enviable fait en sorte qu'elle se trouve à 30 minutes de Montréal tout en étant près de l'Ontario et des États-Unis;
- ses nombreux joyaux naturels, soit une rivière, une île, un refuge faunique, un bord de lac de même que de nombreux parcs et espaces verts;
- ses multiples attraites touristiques faisant état de son patrimoine abondant;
- ses quartiers résidentiels paisibles qui proposent une qualité de vie propre à l'épanouissement des familles et un milieu de vie stimulant;

[...]

Avec son cadre urbain, Châteauguay a tout pour plaire à ses résidents, entrepreneurs et travailleurs. Que ce soit pour les familles, les aînés, les adeptes de la nature, de sports, de loisirs ou de patrimoine, Châteauguay a tant à offrir!»

© Ville de Châteauguay

La ville de Châteauguay connaît une croissance démographique soutenue depuis le début du 21^e siècle. En 2001, la ville comptait environ **41 813 habitants**. Vingt ans plus tard, en 2021, sa population atteignait **50 815 personnes**, soit une augmentation de **21,5 %**.

Cette croissance s'est accompagnée d'une augmentation du nombre de **ménages privés**, passant de **15 870 en 2001 à près de 19 920 en 2021**. La taille moyenne des ménages est restée relativement stable, autour de 2,5 personnes.

Sur le plan économique, le revenu médian des ménages a également progressé, passant d'environ **52 000 \$ en 2001 à 84 000 \$ en 2021**, reflétant une amélioration du niveau de vie des résidents.

Châteauguay se distingue ainsi comme une ville en développement constant, combinant un cadre de vie familial, une proximité avec Montréal et une dynamique socio-économique favorable.

Châteauguay entreprend l'aménagement d'un vaste parc linéaire de 7 km, pensé pour relier les milieux naturels et encourager les déplacements actifs. Ce projet structurant offre aux citoyens de nouveaux parcours verts pour se déplacer, se ressourcer et profiter pleinement de leur environnement. Ce développement s'inscrit dans la revitalisation de l'emprise d'Hydro-Québec, un corridor stratégique transformé en espace public dynamique, au cœur duquel s'intègre notamment la passerelle multifonctionnelle CMP.

source: Communiqué de presse 18 août 2025

Localisation régionale



Laval

Montréal

Longueuil

Ville de Montréal

Pont
Samuel-de-
Champlain

Brossard

Pont
Mercier

Châteauguay

SITE

Rive-Sud de Montréal

Salaberry-de-
Valleyfield

30 km

13 km

35 km

Démographie

0-10 minutes en voiture du site

Population: 72 170

Nombre de ménages: 20 155

Revenu moyen / ménage: 121 473\$

Proportion population par âge:

20 à 34 ans: 17%

35 à 54 ans: 26%

55 ans et plus: 33%

© sitewise, estimé 2025

0-20 minutes en voiture du site

Population: 224 240

Nombre de ménages: 62 009

Revenu moyen / ménage: 126 141\$

Proportion population par âge:

20 à 34 ans: 18%

35 à 54 ans: 28%

55 ans et plus: 31%

© sitewise, estimé 2025

Découpage des terrains



Découpage du zonage



Extrait du zonage

Terrain	#1.1	#1.2	#2.1	#2.2	#2.3
Norme	H-743	H-755	H-731	H-761	H-761
Lot	6 107 935	6 107 935	6 107 287	6 107 287	6 107 287
Superficie pour redéveloppement	499 502,3 pi²	52 961,8 pi²	216 036,4 pi²	70 947,5 pi²	28 942,6 pi²
Usage	Habitation multifamiliale	Habitation multifamiliale	Habitation multifamiliale	Habitation multifamiliale	Habitation multifamiliale
Type de structure	Isolée, jumelée et contigüe	Isolée	Isolée, jumelée et contigüe	Isolé	Isolé
Nombre d'étages	3 à 8 étages	1 à 3 étages	2 à 6 étages	2 à 3 étages	2 à 3 étages
Nombre de logements à l'hectare (minimum)	60	40	60	40	40
Dispositions particulières	• PIIA • Aucune case de stationnement n'est autorisée en cour avant le long de la rue Albert-Seers et du boulevard Sutterlin. • L'aménagement d'un talus végétalisé (majorité de conifère d'au moins 2m de hauteur) d'une largeur minimale de 6 m est exigé le long du boulevard René-Lévesque. • Un minimum de 60 % des cases de stationnement doit être localisé à l'intérieur du bâtiment principal.	• PIIA • Les balcons doivent obligatoirement être situés en cour latérale ou avant • Une bande de végétation permanente (majorité de conifères d'au moins 1 mètre de largeur et 2 mètres de hauteur à la plantation) doit être aménagée le long de la limite arrière de chaque lot	• PIIA • Un minimum de 60 % des cases de stationnement doit être localisé à l'intérieur du bâtiment principal. • Aucune case de stat-ionnement n'est autorisée en cour avant. • La superficie du terrain utilisée pour les fins du calcul doit exclure la servitude non-construisible d'Hydro-Québec.	• PIIA • Un minimum de 60 % des cases de stationnement doit être localisé à l'intérieur du bâtiment principal. • Aucune case de stationnement n'est autorisée en cour avant.	• PIIA • Un minimum de 60 % des cases de stationnement doit être localisé à l'intérieur du bâtiment principal. • Aucune case de stationnement n'est autorisée en cour avant. 9

Procédures à suivre

- Pour obtenir des **informations additionnelles** et/ou **avoir accès au dossier d'information complémentaire**, veuillez communiquer avec e.blais@intercomsi.com.
- Pour tout groupe intéressé à déposer une **offre d'achat**, veuillez la transmettre à e.blais@intercomsi.com.



Yves Maurais

ASSOCIÉ FONDATEUR
COURTIER IMMOBILIER AGRÉÉ DA
y.maurais@intercomsi.com



Michel Labbé

ASSOCIÉ
COURTIER IMMOBILIER AGRÉÉ DA
m.labbe@intercomsi.com

Nous joindre

Notre bureau

1570, rue Ampère, suite 104
Boucherville, Québec J4B 7L4

Téléphone

450-655-1334 | 1-888-855-1334

Site Web

www.intercomsi.com

