Publié le 2025-11-18

Spécificités Requises (SR)
Le 150 Louvain Ouest, Montréal

150, rue de Louvain Ouest, Montréal, QC H2N 1B4

Le 150 Louvain Ouest (le Site) est localisé au coin de la rue de Louvain Ouest et de l'avenue de l'Esplanade, dans le secteur Chabanel de l'arrondissement d'Ahuntsic—Cartierville à Montréal.

Le Site est situé au cœur de l'île de Montréal, plus précisément à proximité du croisement des autoroutes 15 et 40. La station de métro Sauvé et les gares de train Sauvé et Chabanel, situées toutes trois à environ 1 km du Site sont accessibles à pied.

Le secteur est identifié parmi une aire de planification *transit-oriented development* (TOD) et fait l'objet d'un Plan particulier d'urbanisme (PPU) qui a été adopté en juillet 2024 (**Lien vers le PPU District Central**). Un site très stratégique pour la ville.

La Ville de Montréal est propriétaire du Site depuis 2013, les constructions ont été démolies depuis. Le Site présente une opportunité unique pour Montréal de créer un espace urbain innovant et multifonctionnel s'inspirant du thème de l'appel à projets : **Quartier des proximités.** Un projet ambitieux, un modèle de développement urbain durable et inclusif, qui promet de transformer ce site vacant en quartier vibrant et attractif, répondant aux besoins des générations actuelles et futures.



Périmètre et superficie du Site

Le Site compte une vaste superficie de ±45 071 mètres carrés (±485 140 pi²), d'une largeur de ±241 mètres par 187 mètres de profondeur.

Programme attendu

Le projet prévoit une programmation libre permettant le développement d'un ensemble mixte, conforme à la réglementation en vigueur. Le Site est divisé en deux zones distinctes. La Partie Ouest comptant ± 30 047 m² autorise une vocation mixte incluant l'habitation, les commerces, les équipements collectifs et institutionnels, ainsi que l'industrie légère à faible impact environnemental. La Partie Est dont la superficie est de ± 15 024 m² permet également une vocation mixte similaire, à l'exception de l'usage résidentiel, qui y est exclu. La vision pour le Site est de créer un mélange harmonieux de services et de fonctions qui soutient le thème choisi : Quartier des proximités.

Propriétaire

Ville de Montréal

Modalités de cession

Vente en entièreté ou par phase de développement

La vente du Site est conditionnelle à ce que l'acquéreur intègre dans son Projet certaines obligations, selon les conditions prévues à la section suivante des présentes.

Date limite de remise des propositions d'expression d'intérêt

Mardi 2 décembre 2025 à 10h00 HAE

Présentation du Site, exigences et conditions de vente

Situé dans l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville, le Site est de forme rectangulaire et il constitue un espace vaste et stratégique, offrant de nombreuses possibilités de développement. Il est composé d'une partie du lot 1 487 577 du cadastre du Québec. Son importante superficie présente une opportunité rare pour Montréal de repenser et de revitaliser un espace urbain significatif.

Dans les années 1940, le site accueillait d'abord une importante usine de munitions qui, après la guerre, a été convertie en multiples espaces industriels occupés pendant plusieurs décennies par des entreprises de l'industrie du textile. Ce secteur a été longtemps nommé la Cité de la mode. Le dernier bâtiment industriel présent sur le site a été démoli en 2015-2016, le rendant libre de tout bâtiment ou construction permanente depuis.

Désigné « pôle d'emploi » par la Ville de Montréal, le Site est au cœur du territoire de la SDC District Central, qui regroupe une des plus importantes concentrations d'emplois de la métropole.

Depuis 2019, des aménagements événementiels et transitoires prennent place dans la partie ouest du terrain, en bordure de l'avenue de l'Esplanade. De plus, la Ville réalise actuellement un projet d'installation temporaire d'unités d'habitation modulaires avec accompagnement pour loger des personnes en situation d'itinérance, et ce, sur une partie du Site. Il est souhaité que le phasage du projet du proposant puisse être établi en permettant de conserver ces unités pour une période maximale de 5 ans, à compter de la mise en fonction des unités prévue à l'hiver 2026.

Attentes pour le développement du Site

Le Site est au centre d'un secteur d'emplois diversifié et il s'inscrit dans la consolidation souhaitée du pôle d'emplois du District central tout en introduisant une mixité d'usages afin de créer un quartier complet.

Ainsi, l'affectation du sol vise un environnement mixte incluant des espaces résidentiels privés, pour un minimum de 36 000 m² de la partie Ouest, et des espaces économiques (institutionnel, industriel commercial), des espaces verts et un espace public d'intérêt, tout en assurant une cohabitation harmonieuse des usages.

Le Site est situé à l'intérieur du territoire du Plan particulier d'urbanisme District central (PPU), outil de planification visant cinq axes soit, la trame verte, la mobilité, la communauté et enfin l'identité et la monumentalité. Plus précisément, il est souhaité, l'intégration adéquate d'une nouvelle forme bâtie, la création d'un espace vert structurant et d'un lieu public et animé, la création de liens piétons à travers ce grand îlot et la localisation des locaux commerciaux au premier niveau des bâtiments donnant sur la rue ou un espace public afin d'animer ceux-ci.

En somme, le Site représente une opportunité unique pour Montréal de créer un espace urbain innovant et multifonctionnel s'inspirant du thème choisi pour l'appel à projets : Quartier des proximités. Il a le potentiel de devenir un modèle de développement urbain durable et inclusif. Un projet ambitieux promet de transformer ce site vacant en un quartier vibrant et attractif, répondant aux besoins des générations actuelles et futures.

Volet logement social, abordable et familial

Le projet devra participer à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial, en respectant les conditions particulières qui suivent, tel que prévu au gabarit de l'entente d'inclusion, lequel sera fourni ~~à titre indicatif dans la Dataroom à compter de la 2e séance d'information et dont la version finale sera transmise~~ en phase 2 de l'appel à projets. L'entente d'inclusion sera adaptée au projet du lauréat et jointe à la promesse d'achat puis à ou aux acte(s) de vente, le cas échéant.

<u>20 % pour le volet social :</u>

Le proposant devra inclure la conception et la réalisation sur site d'un ou plusieurs bâtiments de logement social en faveur d'un organisme à but non lucratif identifié au préalable par le proposant et approuvé par la Ville. Le logement social devra représenter au moins 20% de la superficie du volet résidentiel privé du projet;

« Un logement social » réfère à un logement détenu par un organisme à but non lucratif, une coopérative, un gouvernement, une société paramunicipale, un établissement d'enseignement public ou de niveau universitaire ou une fiducie d'utilité sociale, qui fait l'objet d'une convention d'exploitation avec un gouvernement, la Ville ou un de leurs mandataires pour une durée d'au moins 20 ans et qui est destiné à des personnes ayant des besoins particuliers en habitation ou à des ménages à revenu faible ou modeste, tels que définis dans le programme dont découle ladite convention d'exploitation ou dans une loi ou règlement provincial.

20% pour le volet abordable :

Le projet doit inclure la réalisation sur site des logements abordables, dont « logement abordable » est un logement autre qu'un logement social qui réfère à l'une des alternatives qui suivent. Ces logements doivent représenter au moins 20% de la superficie du volet résidentiel privé du projet:

- 1° « un logement abordable conventionné », soit un logement dont le loyer fait l'objet d'un engagement d'une durée d'au moins 20 ans auprès d'un gouvernement, de la Ville ou de l'un de leurs mandataires, afin d'en maintenir le caractère abordable; ou
- 2°« un logement de propriété abordable hors marché », soit un logement financé par un gouvernement, la Ville ou un de leurs mandataires ou réalisé dans le cadre d'un de leur programme, visant à offrir en vente des propriétés abordables et prévoyant un contrôle du prix de revente pour une durée d'au moins 20 ans; ou
- 3° « un logement hors marché », soit un logement locatif détenu par une entité hors marché (obnl, coopérative, société paramunicipale, etc.).

10 % pour le volet familial :

Le projet doit inclure la réalisation sur site des logements familiaux.

Un « logement familial » réfère à un logement d'au moins 96 m², mesuré à partir de la face externe des murs extérieurs, comportant trois chambres à coucher ou plus (une chambre à coucher est un espace fermé doté d'une fenêtre constituant une pièce d'un logement et ne devant pas faire partie d'une pièce combinée au sens du Code de construction du Québec).

Les Proposants sont invités à prendre connaissance du document **Orientations complémentaires**, disponible dans la chambre des données (la Dataroom), laquelle fait partie intégrante des présentes.

Volet économique

Le Site est situé dans un territoire identifié au Plan d'urbanisme et de mobilité 2050 comme étant la Zone d'innovation métropolitaine (ZIM) Hodge-Lebeau/District Central. Une ZIM est un territoire délimité dans lequel les interventions municipales sont concentrées afin de stimuler l'investissement, créer de nouveaux emplois verts, faciliter l'attraction et la rétention d'entreprises innovantes, renouveler le cadre bâti à vocation économique et développer un cadre de vie agréable et aisément accessible par des modes de transport durables.

Par la création d'une ZIM, la Ville vise à :

- accélérer la transition écologique de l'économie montréalaise en attirant des industries innovantes et durables dans des créneaux stratégiques tels que les technologies propres, la fabrication avancée, les matériaux innovants ou encore la mobilité durable et la logistique intelligente ;
- contribuer à la revitalisation et à la modernisation de secteurs à vocation économique dont le cadre bâti et le lotissement ne correspondent plus aux besoins des entreprises innovantes ;
- aménager des secteurs à caractère industriel axés sur la mobilité durable qui incluent une plus grande mixité de fonctions et une plus grande densité d'emplois.

Pour plus d'information concernant la Zone d'innovation métropolitaine (ZIM) Hodge-Lebeau/District Central et le type d'activités économiques envisagées, consultez le document « Orientations complémentaires ».

Autres exigences

Concernant la contribution aux fins de parcs, le Proposant devra obligatoirement la prévoir en superficie de terrain, équivalente à au moins 10% de la superficie du Site ; une contribution monétaire ne sera pas possible.

Le projet proposé devra obligatoirement développer la partie Ouest du Site, la zone 1533, en visant à atteindre la densité maximale permise par le zonage, ainsi la densité du projet proposé doit se situer entre 4,3 et 4,5. Pour respecter cela, la densité minimale du projet proposé doit être de 4,3.

Conditions de vente du terrain

La vente du Site pourra être réalisée en une ou plusieurs transactions, selon le projet proposé par le Lauréat.

Un tableau sommaire des principales obligations transactionnelles est fourni dans la Dataroom. Dans celui-ci, il est notamment spécifié que trois dépôts sont exigés dans le cadre de l'Appel à projets :

1 - Dépôt de garantie d'engagement de 10 000$: exigé aux Proposants sélectionnés comme Finalistes à l'issue de la phase 1. La totalité du montant sera retenue à titre de pénalité si aucun projet n'est déposé en phase 2;

2 - Dépôt de garantie de 50 000 $: exigé aux Finalistes au moment du dépôt de leur proposition finale en phase 2;

3 - Dépôt de garantie additionnel 1 % du prix de vente total : exigé uniquement au Lauréat.

Ce tableau sera remplacé, en phase 2, par la lettre d'engagement qui spécifie notamment toutes les modalités relatives aux dépôts de garantie. Les proposants devront signer ladite lettre par laquelle ils s'engagent à conclure, dans un délai maximal de 180 jours suivant la réception d'une lettre de la Ville confirmant leur désignation à titre de Lauréat, une promesse d'achat détaillée. Cette promesse devra inclure les éléments énumérés dans ladite lettre d'engagement ainsi que les dispositions de l'entente d'inclusion relative à la réalisation de logement social, abordable et familial prévue dans leur Projet.

La version finale de la lettre d'engagement sera disponible aux finalistes et devra être dûment complétée, signée et remise par ceux-ci dans le cadre du dépôt de la proposition finale en phase 2 de l'appel à projets.

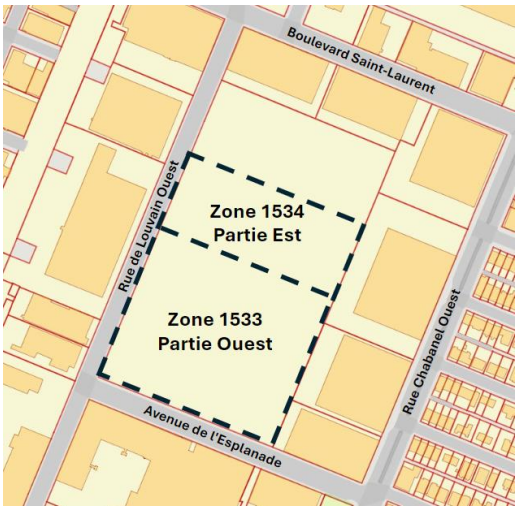
Un modèle de lettre d'engagement est fourni pour la 2e séance d'information dans la Dataroom. En phase 2 de l'appel à projets, la version finale de la lettre d'engagement sera disponible aux finalistes et devra être dûment complétée, signée et remise par ceux-ci dans le cadre du dépôt de la proposition finale. La lettre d'engagement énumère les obligations du Lauréat, notamment le délai maximal pour la réalisation et la construction des différentes phases de son projet à compter de la date de signature de chaque acte de vente, des clauses résolutoires si le promettant ne remplit pas ses obligations, des hypothèques, etc.

Le prix de vente sera établi à la valeur du marché selon le projet du Lauréat. En ce sens, les finalistes de la phase 2 devront proposer, à même la lettre d'engagement, un prix défini selon les grilles de calcul du prix de vente, lesquelles sont fournies à titre indicatif dans la Dataroom à compter de la 2e séance d'information et dont la version finale sera disponible aux Finalistes en phase 2 de l'appel à projets. Le prix devra répondre aux conditions mentionnées dans le Règlement et ses annexes et être validé par un évaluateur agréé de la Ville. Le prix de vente des transactions subséquentes à la première, le cas échéant, sera indexé annuellement selon l'indice des prix à la consommation (IPC). Une fois les vérifications diligentes réalisées par le Lauréat, ce dernier devra mandater un notaire pour rédiger le ou les projets d'actes de vente, en utilisant le modèle de la Ville. Ce ou ces projets d'actes de vente, une fois approuvés par les représentants de la Ville de Montréal et du Lauréat, seront présentés aux autorités compétentes de la Ville pour approbation, le cas échéant. Un délai d'environ deux mois sera requis pour obtenir la résolution de la Ville. Par la suite, cette résolution dûment adoptée devra être soumise à la procédure prévue à l'article 29.3 de la Loi sur les cités et villes. Lorsque cette procédure sera accomplie, l'acte de vente correspondant pourra être signé. Les frais liés à l'acquisition, notamment les frais de notaire, seront à la charge du Lauréat.

Règles d'urbanisme du Site

Au niveau de la réglementation d'urbanisme, le Site est situé sur deux zones tel que montré au plan ci-dessous, soit la Partie Est (zone 1534) et la Partie Ouest (zone 1533). Chacune de ces deux parties est vouée à des usages différents qui devront cohabiter harmonieusement. La Partie Ouest, située à l'angle de la rue de Louvain Ouest et de l'avenue de l'Esplanade, à vocation mixte permet de l'habitation, du commerce, des équipements collectifs et institutionnels et de l'industrie légère. La Partie Est permet du commerce, des équipements collectifs et institutionnels et de l'industrie légère avec de légères nuisances. Les Proposants devront obligatoirement respecter la règlementation en vigueur dont les principales conditions sont résumées dans le tableau suivant :

Plan du Site



Réglementation d'urbanisme (résumé)

	Partie Ouest	Partie Est
Numéro de la zone	1533	1534
Usages prescrits	Habitation, commerce, équipements collectifs et institutionnels et industrie légère	Commerce, équipements collectifs et institutionnels et industrie légère
Nombre d'étages min / max	2 / 15	2 / 15
Hauteur en mètres min / max	8 / 55 m	3 / 55 m
C.O.S. min / max	3,5 / 4,5	- / 4,5
Modes d'implantation	Isolé, jumelé ou contigu	Isolé, jumelé ou contigu
Obligation de commerce au rez-de-chaussée	Oui	Non
PIIA	District Central	District Central

Source : Règlement d'urbanisme de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville (01-274)

Priorités climatiques de la Ville et enjeux environnementaux

Objectifs climatiques

Consciente de l'urgence climatique, la Ville de Montréal s'est fixée des cibles ambitieuses, soit d'avoir réduit de 55% les émissions de GES en 2030 (par rapport à 1990) et de devenir carboneutre d'ici 2050 tout en renforçant la résilience afin de mieux répondre et s'adapter aux bouleversements qu'induisent les changements climatiques.

Le projet de développement du Site, est une occasion unique de concrétiser ces cibles et de faire en sorte que chaque intervention sur ce territoire soit un pas de plus vers l'atteinte de nos objectifs climatiques. Ainsi, les bâtiments qui composeront le projet proposé devront :

- respecter l'exemplarité en étant zéro émission de carbone opérationnel. Le projet devrait être accompagnée de stratégies de sobriété, d'efficacité énergétique et de gestion de la pointe hivernale sans combustion ;
- intégrer des techniques bioclimatiques pour tirer parti des conditions du site et assurer une résilience thermique et énergétique de chacun des bâtiments.

En suivant les ambitions de la Ville et les 10 défis climatiques (annexe B du Règlement), le projet doit concevoir des solutions pour la décarbonation qui vont au-delà du ou des bâtiments eux-mêmes est aussi essentiel. Ce projet devrait créer un milieu plus compact où l'occupation de l'espace est optimisée pour former des ensembles denses mais à échelle humaine et pour assurer le confort thermique au niveau du piéton. Le cadre bâti peut être au cœur de solutions plus synergiques et innovantes pour le climat en assurant que le Site tire profit du potentiel bioclimatique et soit un exemple de mobilité durable.

Les aménagements doivent être développés pour maximiser les infrastructures naturelles et le transport actif. Le projet devrait limiter et mutualiser certains espaces de stationnement tout en intégrant des services d'autopartage et de vélopartage, faciliter l'accès public à la recharge par le déploiement de bornes et intégrer les infrastructures nécessaires au branchement de bornes de recharge dans tous les stationnements résidentiels.

Le projet doit assurer la prise en compte des vulnérabilités aux principaux aléas climatiques. La planification et la conception devra aussi tenir compte des zones prioritaires à verdir pour diminuer les impacts des vagues de chaleur et des cuvettes de ruissellement d'eau de surface. Le projet devrait contribuer aux objectifs de la stratégie d'agriculture urbaine. Ces documents sont disponibles dans la Dataroom.

Objectifs en gestion des matières résiduelles

Une attention particulière devra être portée pour le Défi 7 de l'Annexe B du Règlement « Ressources circulaires et gestion durable des déchets » qui revêt une grande importance pour la Ville de Montréal, signataires de la Déclaration *« Towards Zero Waste »* du réseau C-40. En outre, soulignons que la Ville met en œuvre son Plan de gestion des matières résiduelles (2020-2025) pourvu d'objectifs ambitieux. Ces documents sont disponibles dans la Dataroom. Les immeubles construits sur le territoire devraient être conçus pour atteindre et dépasser ces objectifs, nommément de réduire la quantité de matières générées et de maximiser la performance de tri. Plus spécifiquement :

- Le projet devrait faciliter le geste de tri des occupant.e.s, c'est-à-dire que tous les flux de matières devraient être aussi aisément accessibles les uns des autres, ou qu'il soit plus difficile de jeter.
- La réduction à la source devrait être planifiée dans le cadre d'un plan « zéro déchet ». Celui-ci pourrait notamment aborder la lutte au gaspillage alimentaire, l'utilisation de plastique et les réseaux d'échanges de matières et d'économies circulaires.
- Le projet doit prendre en compte les conditions de participation à la collecte municipale énoncées dans le *Règlement sur les services de collecte (16-049)*, comme l'utilisation d'outils de collecte appropriés et d'offrir des aménagements extérieurs qui permettent des opérations de collecte qui minimisent les nuisances pour les utilisateur.trices du domaine public.

En complément avec le défis obligatoire « Construction verte et cycle de vie » de l'Annexe B du Règlement, soulignons finalement l'importance de détourner de l'élimination le maximum de résidus générés dans la construction, la rénovation et la démolition (CRD) des immeubles. Un objectif de 75 % de détournement de l'enfouissement est suggéré pour le projet.

Qualité environnementale du Site

Plusieurs études environnementales ont été réalisées sur la propriété lesquelles ont révélé :

- La présence antérieure d'activités industrielles (industrie du textile notamment) listées au *Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains* (RPRT). Ainsi, toute nouvelle activité est subordonnée aux dispositions législatives et règlementaires applicables, notamment l'article 31.53 de la Loi sur la qualité de l'environnement (changement d'usage);
- La présence de sols contaminés à différents emplacements de la propriété. À titre de rappel, les sols dont la qualité environnementale est supérieure au critère B du Guide d'intervention du MELCCFP ne sont pas compatibles avec un usage résidentiel ou institutionnel sensible alors que les sols dont la qualité environnementale est supérieure au critère C du Guide d'intervention ne sont pas compatibles avec un usage commercial ou industriel.

Une fiche résumée des conditions environnementales de la propriété est disponible dans la Dataroom pour la phase 1 de l'appel à projets. Des études de caractérisation des sols ont été effectuées lors de l'achat par la Ville et une mise à jour est en cours. L'ensemble des rapports sera disponible en phase 2 de l'appel à projets. Les coûts de réhabilitation seront estimés par la Ville et le traitement de celui-ci sera détaillé dans le gabarit de la promesse d'achat, disponible suivant la 2e séance d'information.

Règlement de la phase d'expression d'intérêt Montréal et informations importantes

Le « Règlement de la phase d'expression d'intérêt Montréal » est spécifique à Montréal. Celui-ci ainsi que tous les documents listés aux présentes peuvent être consultés dans la Dataroom.

Tous les documents soumis par les Proposants doivent être rédigés en français. Advenant un conflit d'interprétation entre les version françaises et anglaises de tout document de *Reinventing Cities Montréal*, la version française aura préséance.

De même, s'il y avait un conflit d'interprétation entre l'« Annexe A – Directive pour la deuxième phase » de l'appel à projets » et le SR, c'est l'Annexe A qui aura préséance.

Le Lauréat devra s'engager à respecter le Règlement sur la gestion contractuelle en vertu de l'article 573.3.1.2 de la *Loi sur les cités et villes* (RLRQ, c. C-19), lequel est disponible dans la Dataroom.