

NOTICE D'OFFRE CONFIDENTIELLE



TERRAIN VACANT — OCCASION D'ENSEMBLE RÉSIDENTIEL

# LES TERRES GOUIN

PIERREFONDS, QUÉBEC





## CONSEILLERS EXCLUSIFS

**LLOYD COOPER, SIOR**  
BCL, LLB, MBA, MCR, IAS.A  
Vice-président exécutif du conseil  
Courtier immobilier agréé AEO  
+1 514 841-3821  
lloyd.cooper@cushwake.com

**JASON ANSEL**  
LL.L, J.D.  
Vice-président,  
Marchés des capitaux  
Courtier immobilier commercial  
+1 514 841-3866  
jason.ansel@cushwake.com

**MEGGIE BERGEVIN**  
Associée principale  
Courtier immobilier commercial  
+1 514 841-3802  
meggie.bergevin@cushwake.com

- 1 | Sommaire
- 2 | Aperçu de la propriété
- 3 | Occasion d'investissement
- 4 | Vue d'ensemble du marché
- 5 | Processus d'offre

# TABLE DES MATIÈRES





# CLAUSE DE NON-RESPONSABILITÉ

La présente **notice d'offre confidentielle (la « Notice »)** est remise sous réserve des conditions de **l'entente de confidentialité (l'« Entente de confidentialité »)** que vous avez signées et fait partie des renseignements confidentiels (comme définis dans l'Entente de confidentialité). Elle vous est remise dans le seul but d'évaluer l'investissement possible dans le **lot 4 430 310 (la « Propriété » ou le « Site »)** et ne doit pas être utilisée à d'autres fins ni mise à la disposition d'autres parties sans le consentement écrit préalable de **NORCUM HOLDINGS LTD (le « Vendeur »)** ou de son courtier exclusif, Cushman & Wakefield. Cette Notice a été préparée par Cushman & Wakefield principalement à partir des renseignements fournis par le Vendeur. Elle contient des renseignements importants sur la Propriété et le marché immobilier, mais ne contient pas tous les renseignements nécessaires pour évaluer la Propriété. Les projections financières contenues dans le présent document (ou dans tout autre renseignement confidentiel) ne sont fournies qu'à titre indicatif. Elles reposent sur des hypothèses relatives à la situation économique globale et à la concurrence locale, entre autres facteurs. Par conséquent, les résultats réels peuvent varier considérablement de ces projections. Divers documents ont été résumés dans les présentes afin de faciliter votre examen. Ces résumés ne constituent pas un énoncé exhaustif des conditions ni une analyse juridique de ces documents. Bien que les renseignements contenus dans cette Notice et tout autre Renseignement confidentiel soient considérés comme fiables, ni Cushman & Wakefield ni le Vendeur ne garantissent leur exactitude ou leur exhaustivité. En raison de ce qui précède et étant donné que l'investissement dans la Propriété est offert « sur place et dans l'état », un investisseur potentiel ou toute autre partie autorisée par l'investisseur potentiel à utiliser ces documents uniquement pour faciliter l'enquête de l'acheteur potentiel, doit effectuer ses propres enquêtes, projections et conclusions concernant l'investissement dans la Propriété sans se fier à cette Notice ni à tout autre Renseignement confidentiel. Bien que des Renseignements confidentiels supplémentaires, qui peuvent inclure des rapports d'ingénierie, des rapports environnementaux ou autres, puissent être fournis aux parties qualifiées au fur et à mesure que la période de commercialisation progresse, les acheteurs potentiels devraient consulter leurs propres avocats, comptables, ingénieurs et experts environnementaux. Ni Cushman & Wakefield ni le Vendeur ne garantissent l'exactitude ou l'exhaustivité des renseignements contenus dans cette Notice ni de tout autre Renseignement confidentiel fourni par Cushman & Wakefield et le Vendeur. Le Vendeur se réserve expressément le droit, à sa seule discrétion, de rejeter toute offre d'achat de la Propriété ou de mettre fin à toute négociation avec toute partie à tout moment avec ou sans préavis écrit. Le Vendeur n'aura aucun engagement juridique ni aucune obligation envers un investisseur potentiel tant qu'une convention de vente écrite n'aura pas été entièrement signée, remise et approuvée par le Vendeur et que toutes les conditions relatives aux obligations du Vendeur n'auront pas été satisfaites ou levées. Le Vendeur a retenu les services de Cushman & Wakefield comme courtier exclusif et sera responsable de toute commission due à Cushman & Wakefield en lien avec une transaction relative à la Propriété conformément à une entente distincte. Cushman & Wakefield n'est pas autorisé à faire des démarches ni à conclure des ententes au nom du Vendeur. Chaque investisseur potentiel sera responsable de toute réclamation de commission par tout autre courtier en lien avec un investissement dans la Propriété si ces réclamations découlent des actes de cet investisseur potentiel ou de son courtier. Cette Notice est la propriété du Vendeur et de toutes les parties approuvées par le Vendeur et ne peut être utilisée que par les parties approuvées par le Vendeur. Aucune partie de cette Notice ne peut être copiée ni autrement reproduite ou divulguée à quiconque, sauf dans la mesure permise par l'Entente de confidentialité.



# SOMMAIRE

**Cushman & Wakefield SRI («C&W»)** a été mandaté de façon exclusive par NORCUM HOLDINGS LTD (le « Vendeur ») **pour organiser la vente d'une participation de 100 % dans le lot 4 430 310** (la « Propriété » ou le « Site »), **un terrain vacant offrant une occasion d'investissement dans l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro de la ville de Montréal, Québec.**

La Propriété est idéalement située dans l'Ouest-de-l'Île le long du boulevard Gouin Ouest, la rue la plus longue de l'île de Montréal. Elle bénéficie d'un accès par l'autoroute 40 et par la ligne d'autobus 68, qui se trouve à seulement 5 minutes de marche du Site. L'ajout du Réseau express métropolitain (« REM ») et de la station Anse-à-l'Orme améliorera davantage l'accessibilité du Site, ce qui en fait un emplacement idéal pour une communauté résidentielle.

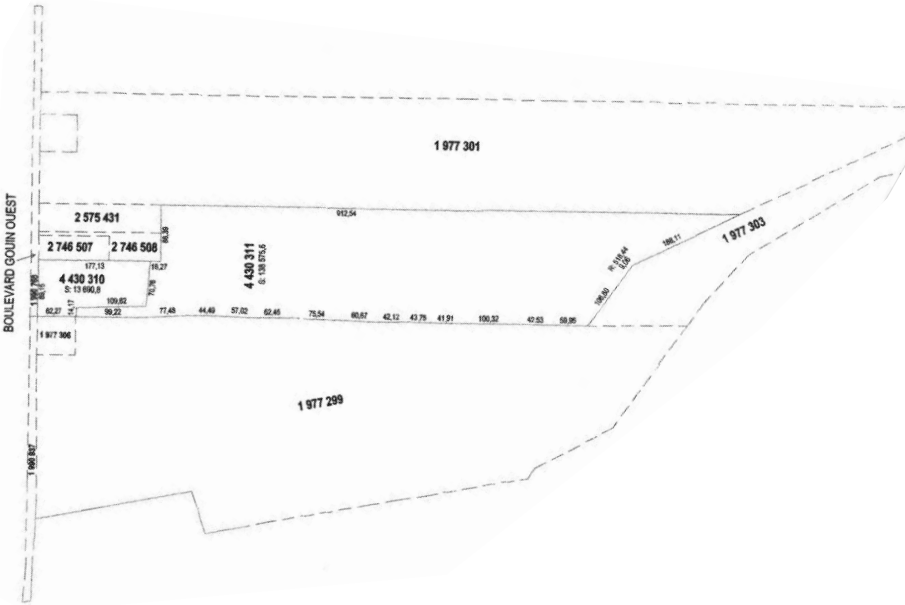
Les prévisions du marché et les études statistiques de la région montrent que la croissance démographique des environs devrait dépasser celle de la ville de Montréal au cours des 5 prochaines années. De plus, le revenu moyen des ménages de la région devrait dépasser le taux de croissance national d'ici à 2026.

La Propriété est entourée de sentiers de randonnée pédestre, de pistes de ski de fond, de parcs et d'une plage publique à 5 minutes de marche du Site. Elle est également à proximité d'infrastructures telles que des terrains de golf, des restaurants, des épiceries, des cinémas, etc., offrant aux promoteurs l'occasion de créer une communauté résidentielle où il fait bon vivre par rapport à d'autres communautés.





# PLAN DU SITE



# APERÇU DE LA PROPRIÉTÉ

## DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Le Site s'étend sur plus de 147 000 pieds carrés de terrain plat vacant. Sa taille et sa forme rectangulaire sont optimales pour un lotissement et permettent une utilisation maximale de l'espace pour les promoteurs qui souhaitent créer une communauté résidentielle à faible densité.

## APERÇU DE LA PROPRIÉTÉ

|                          |                                                |
|--------------------------|------------------------------------------------|
| Adresse                  | Lot boulevard<br>Gouin O.,<br>Pierrefonds (QC) |
| Numéro de lot            | 4 430 310                                      |
| Type de produit          | Ensemble<br>résidentiel de<br>faible densité   |
| Superficie du<br>terrain | 3,38 acres ou<br>147 308 pi. ca.               |

## ÉVALUATION ET TAXES

|                                |                             |
|--------------------------------|-----------------------------|
| Numéro de rôle<br>d'évaluation | 7135-12-9057-3-<br>000-0000 |
| Évaluation totale<br>(2021)    | 807 800 \$                  |
| Taxes municipales<br>(2024)    | 8 895 \$                    |
| Taxes scolaires<br>(2024)      | 645 \$                      |

## DESCRIPTION DU SITE

|                    |                                                  |
|--------------------|--------------------------------------------------|
| Position           | En milieu d'îlot                                 |
| Superficie du site | 3,38 acres                                       |
| Configuration      | Régulière                                        |
| Topographie        | Plane                                            |
| Accès              | Entrée et sortie<br>par le boulevard<br>Gouin O. |
| Services           | Services<br>disponibles à<br>proximité           |

## ZONAGE

|                                                     |                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zonage                                              | Zone résiden-<br>tielle <ul style="list-style-type: none"><li>Maisons<br/>unifamiliales<br/>détachées</li></ul> |
| Densité                                             | 0,70x                                                                                                           |
| Surface construite                                  | 50 %                                                                                                            |
| Marges de recul<br>minimales affectant<br>le site : | <ul style="list-style-type: none"><li>Avant : 6 m</li><li>Latérale :<br/>2 m</li><li>Arrière : 7 m</li></ul>    |
| Hauteur maximale<br>de construction :               | 10 mètres ou<br>1-2 étages                                                                                      |

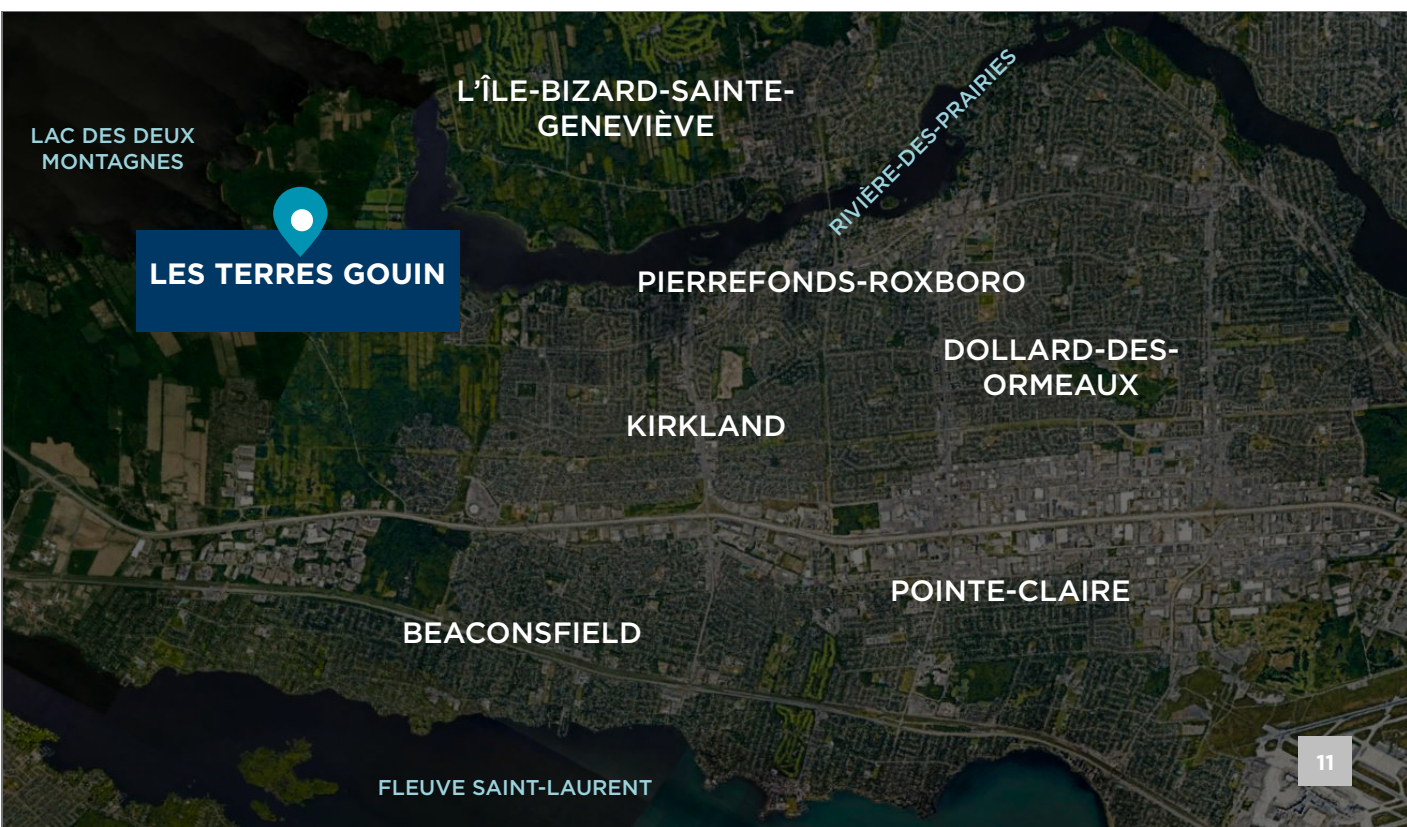
Le Site a été désigné comme usage résidentiel selon le Plan d'urbanisme de la Ville de Pierrefonds (Règlement de zonage numéro CA29 0040).



# EMPLACEMENT DE LA PROPRIÉTÉ

Située dans le secteur résidentiel de Pierrefonds-Roxboro dans l'Ouest-de-l'Île, la Propriété se trouve le long du boulevard Gouin Ouest et est située entre le lac des Deux Montagnes et la rivière des Prairies. Entouré d'une abondance d'espaces verts, le Site offre le cadre parfait pour des activités de plein air tout au long de l'année et, grâce à sa proximité avec le boulevard Saint-Charles et l'autoroute 40, les résidents bénéficient d'un équilibre entre une vie tranquille et un accès facile aux commodités urbaines. De plus, la Propriété n'est qu'à 5 minutes de marche du parc-nature du Cap-Saint-Jacques, qui propose des sentiers de randonnée, des pistes de ski de fond, une ferme et une plage avec location d'embarcations pour les sorties en famille.

Renforçant davantage l'attrait et la population du secteur, l'achèvement récent de la résidence Heritage Sur Le Lac a déjà commencé à insuffler une nouvelle vie à la communauté. Alors que de plus en plus de personnes continuent à travailler à domicile, les promoteurs ont l'occasion de créer une communauté résidentielle axée sur le style de vie qui met l'accent sur la connexion avec la nature, tout en restant proche de tout ce qu'une grande ville peut offrir.





# LE REM

L'attrait du Site sera encore renforcé par l'achèvement de la station Anse-à-l'Orme du REM et l'arrivée du nouveau système de train léger de 67 km de la ville qui reliera l'aéroport, l'Ouest-de-l'Île, le centre-ville et la Rive-Sud. Le REM permettra aux résidents d'accéder facilement à tous les coins de la région métropolitaine de Montréal avec des transports vers toutes les parties de l'île et au-delà.

La station Anse-à-l'Orme se trouve à 10 minutes en voiture de la Propriété et est située dans le quadrilatère formé par le chemin Sainte-Marie, l'autoroute 40, le chemin de l'Anse-à-l'Orme et le boulevard Morgan.



TRAIN REM

## CARTE DES TRANSPORTS PUBLICS



# LA FUTURE STATION ANSE-À-L'ORME





# FAITS SAILLANTS SUR LE LIEU



Proximité de l'autoroute transcanadienne (autoroute 40), qui donne accès à toutes les parties de l'Ouest-de-l'Île et de la ville de Montréal.



La ligne d'autobus 68 circule le long du boulevard Gouin Ouest, sa station la plus proche étant à cinq (5) minutes de marche du Site.



L'achèvement futur du réseau du REM et de la station Anse-à-l'Orme permettra un accès facile à tous les coins de la région métropolitaine de Montréal.



Mode de vie en nature avec une large gamme de commodités à quelques minutes en voiture du Site.



Plage à 5 minutes de marche du Site.

## PARCS NATURELS ET FAMILIAUX

- 1. Parc Robillard
- 2. Parc Aumais
- 3. Parc agricole du Bois-de-la-Roche
- 4. Parc-nature de l'Anse-à-l'Orme
- 5. Parc-nature du Cap-Saint-Jacques
- 6. Heritage on the Lake Park
- 7. Parc du Château-Pierrefonds
- 8. Parc Villeret
- 9. Parc Grier
- 10. Parc Yuile

## TERRAINS DE GOLF

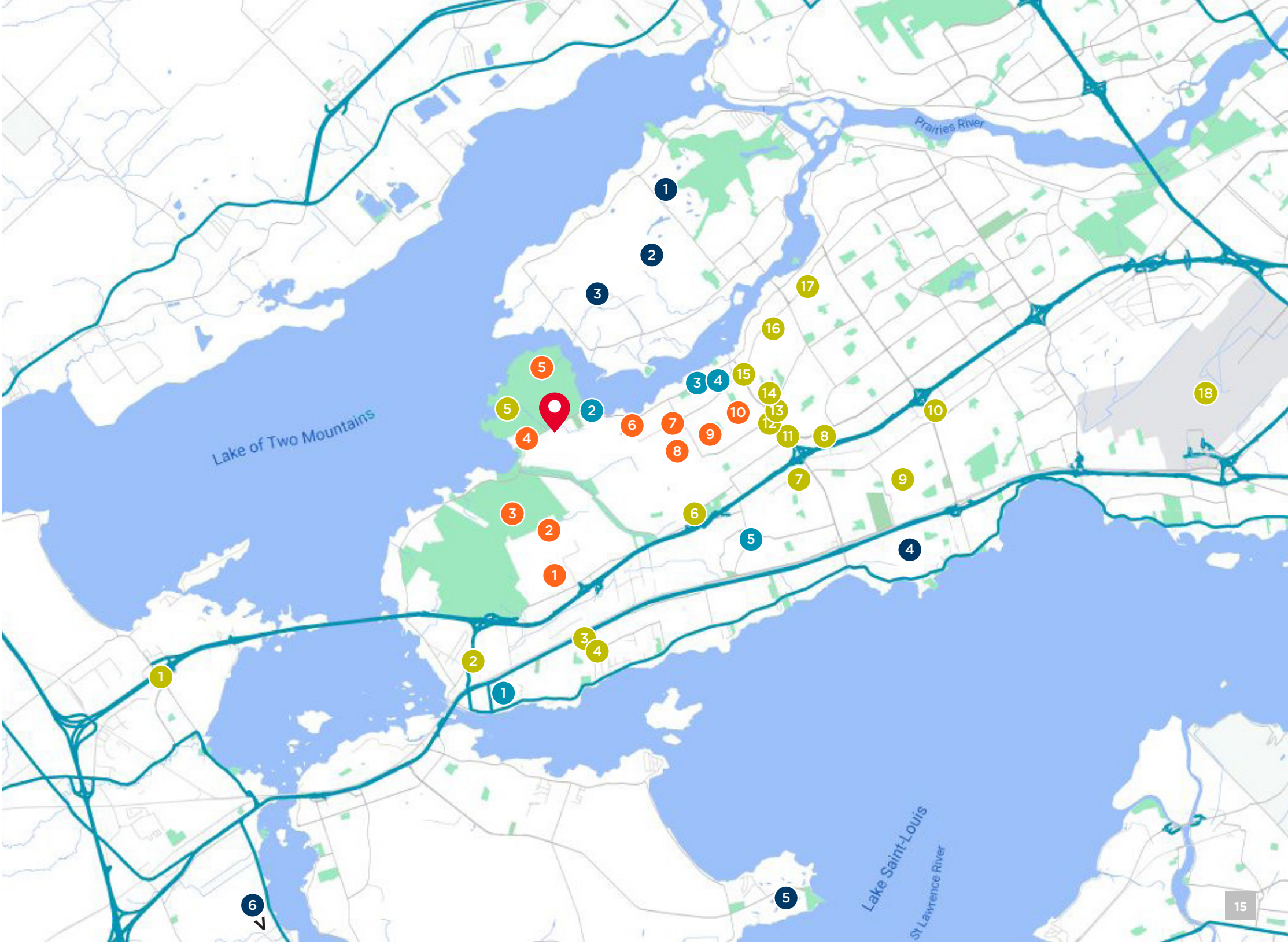
- 1. Golf Saint-Raphaël
- 2. Le Club de golf Royal Montréal
- 3. Elm Ridge Country Club
- 4. Club de Golf Beaconsfield
- 5. Club de Golf Atlantide
- 6. Club de Golf Summerlea

## ÉDUCATION ET GARDERIES

- 1. John Abbott College
- 2. Collège Charlemagne
- 3. Garderie Sunnyside
- 4. Académie Préscolaire Myriam
- 5. Beaconsfield Creative Pre School

## COMMODITÉS ET RESTAURATION

- |                                              |                                                               |
|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| 1. Super C                                   | 12. Pharmaprix                                                |
| 2. Hôpital Sainte-Anne                       | 13. Métro Plus Kirkland                                       |
| 3. Provigo                                   | 14. RONA                                                      |
| 4. SAQ                                       | 15. Marché Aghapy                                             |
| 5. Plage du parc-nature du Cap-Saint-Jacques | 16. Marché Akhavan                                            |
| 6. Cinéma Cineplex Kirkland                  | 17. Tim Hortons                                               |
| 7. McDonald's                                | 18. Aéroport international Pierre-Elliott-Trudeau de Montréal |
| 8. Canadian Tire                             |                                                               |
| 9. Hôpital général du Lakeshore              |                                                               |
| 10. Walmart Supercentre                      |                                                               |
| 11. Première Moisson                         |                                                               |





# OCCASION D'INVESTISSEMENT

Une évaluation préliminaire a été effectuée par Placement Elmvest Inc. afin d'établir des lignes directrices pour différents projets de réaménagement de la Propriété. Après avoir examiné les règlements municipaux et comparé les lotissements dans les environs, deux plans potentiels de réaménagement ont été élaborés pour aider à imaginer le potentiel du Site. Conformément aux règlements de zonage, ces plans décrivent des projets résidentiels unifamiliaux de faible densité. Les rapports détaillés seront disponibles dans la salle de documentation.

PLAN 1



| VERSION 1                                           |                       |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|
| Lot                                                 | Superficie en pi. ca. |
| Superficie nette totale                             | ± 116 446             |
| Espace résiduel                                     | ± 3 789               |
| Emprise routière                                    | ± 27 073              |
| Superficie totale du site                           | ± 147 308             |
| Superficie nette min.                               | ± 5 662               |
| Superficie nette max.                               | ± 12 292              |
| Superficie nette moy.                               | ± 7 762               |
| Superficie nette moy. (excl. lots en cul-de-sac)    | ± 6 890               |
| Superficie nette médiane (excl. lots en cul-de-sac) | ± 6 458               |

## STATISTIQUES

|                             |                   |
|-----------------------------|-------------------|
| Superficie du lot           | ± 147 308 pi. ca. |
| Emprise routière            | ± 27 070 pi. ca.  |
| Lots résidentiels           | ± 120 238 pi. ca. |
| Surface construite          | ± 31 646 pi. ca.  |
| Ratio de surface construite | 26,3 %            |

## RÈGLEMENTS

|                                                           |          |
|-----------------------------------------------------------|----------|
| Règlement de lotissement numéro CA29 0041                 |          |
| Emprise minimale pour les rues se terminant en cul-de-sac | 15 m     |
| Rayon minimum du cul-de-sac                               | 16 m     |
| Règlement de zonage numéro CA29 0040                      |          |
| Zonage                                                    | H1-2-103 |
| Usages permis                                             | h1       |
| Superficie minimale du lot                                | 450 m²   |
| Profondeur minimale du lot                                | 27 m     |
| Largeur minimale du lot                                   | 15 m     |
| Marge avant                                               | 6 m      |
| Marge latérale                                            | 2 m      |
| Marge arrière                                             | 7 m      |
| Ratio maximum de surface construite                       | 50 %     |

PLAN 2



## VERSION 2

| Lot                                                 | Superficie en pi. ca. |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|
| Superficie nette totale                             | ± 115 886             |
| Espace résiduel                                     | ± 4 349               |
| Emprise routière                                    | ± 27 073              |
| Superficie totale du site                           | ± 147 308             |
| Superficie nette moy.                               | ± 4 844               |
| Superficie nette moy.                               | ± 11 614              |
| Superficie nette moy.                               | ± 6 098               |
| Superficie nette médiane (excl. lots en cul-de-sac) | ± 5 548               |
| Superficie nette médiane (excl. lots en cul-de-sac) | ± 4 844               |

## STATISTIQUES

|                             |                   |
|-----------------------------|-------------------|
| Superficie du lot           | ± 147 308 pi. ca. |
| Emprise routière            | ± 27 070 pi. ca.  |
| Lots résidentiels           | ± 120 238 pi. ca. |
| Surface construite          | ± 30 383 pi. ca.  |
| Ratio de surface construite | 25,3 %            |

## RÈGLEMENTS

|                                                           |          |
|-----------------------------------------------------------|----------|
| Règlement de lotissement numéro CA29 0041                 |          |
| Emprise minimale pour les rues se terminant en cul-de-sac | 15 m     |
| Rayon minimum du cul-de-sac                               | 16 m     |
| Règlement de zonage numéro CA29 0040                      |          |
| Zonage                                                    | H1-2-103 |
| Usages permis                                             | h1       |
| Superficie minimale du lot                                | 450 m²   |
| Profondeur minimale du lot                                | 27 m     |
| Largeur minimale du lot                                   | 15 m     |
| Marge avant                                               | 6 m      |
| Marge latérale                                            | 2 m      |
| Marge arrière                                             | 7 m      |
| Ratio maximum de surface construite                       | 50 %     |





**CROISSANCE  
DÉMOGRAPHIQUE**  
SECTEUR ENVIRONNANT



**REVENUS**  
SECTEUR ENVIRONNANT



**LOGEMENT RÉSIDENTIEL**  
SECTEUR ENVIRONNANT



# OCCASION



Croissance démographique supérieure dans le secteur environnant par rapport à Montréal, au Québec et au Canada.



Le revenu moyen des ménages dans le secteur environnant dépasse largement les moyennes municipales, provinciales et nationales.



Baisse des mises en chantier dans la ville menant à une pénurie de logements.



Occasion d'ensemble résidentiel.



Corrélation négative =

***occasion  
d'ensemble  
résidentiel***



# PROCESSUS D'OFFRE

Le Vendeur inscrit la propriété à **5 000 000 \$**. Sur la base des renseignements contenus dans cette Notice d'offre confidentielle et d'autres renseignements qui pourront être mis à disposition sur demande, à la discrétion du Vendeur, et par l'entremise de la salle de documentation, les parties intéressées sont invitées à soumettre une lettre d'intention non contraignante, dont le modèle sera disponible dans la salle de documentation, qui répond aux exigences décrites sous « Lignes directrices pour la soumission des offres d'achat ».

Les propositions présentées au Vendeur seront évaluées par celui-ci, à sa seule discrétion, principalement sur la base de la contrepartie offerte pour le Site, du mode de paiement de la contrepartie, de la capacité de l'acheteur potentiel à conclure la transaction, de la date proposée et des conditions de clôture, des modalités de la proposition et de tout autre facteur que le Vendeur juge pertinent.

Après la soumission des propositions, le Vendeur sélectionnera le ou les acheteurs potentiels avec lesquels il souhaite poursuivre le processus d'offre.

Dans le cadre de son processus de sélection, le Vendeur peut choisir de mener des entretiens concernant les plans de développement futurs de la Propriété afin de mieux comprendre la proposition de valeur associée à la lettre d'intention et les impacts sur ses activités en cours.

Si le Vendeur sélectionne un ou des acheteurs potentiels pour poursuivre le processus d'offre, ceux-ci devront, le moment venu, négocier une promesse synallagmatique de vente.

L'offre est négociée par Cushman & Wakefield SRI, en tant que courtier et conseiller exclusif du Vendeur. Les acheteurs potentiels sont entièrement responsables de la rémunération de leurs propres courtiers ou conseillers.

Les renseignements pertinents relatifs à la vérification diligente sont disponibles dans la salle de documentation en ligne sécurisée. Il est fortement recommandé aux acheteurs potentiels d'obtenir l'accès à la salle de documentation, car des renseignements supplémentaires pourront être fournis avant la date de soumission des lettres d'intention et seront diffusés via la salle de documentation.



# LIGNES DIRECTRICES POUR LA SOUMISSION DES OFFRES D'ACHAT

- 1** Afin que le Vendeur puisse mieux comprendre la proposition de valeur associée à la lettre d'intention, le Vendeur exige que les acheteurs potentiels fournissent une brève description du groupe acquéreur, les noms des propriétaires bénéficiaires ultimes, y compris leurs pourcentages de participation respectifs, ainsi qu'une description de haut niveau de la vision et du plan de l'acheteur potentiel pour la Propriété.
- 2** Prix d'achat et montant du dépôt.
- 3** Preuve de la capacité financière de l'acheteur potentiel à conclure la transaction, y compris le mode de financement de l'achat. Si un achat est assujéti à l'obtention d'un financement par capitaux propres ou par emprunt, une description détaillée des sources de fonds prévues et de l'état actuel des discussions ainsi que du délai nécessaire pour obtenir le financement doit être incluse.
- 4** Modalités et conditions de clôture, y compris un calendrier des délais et des événements pour conclure la transaction, qui devrait inclure le délai pour la négociation de toute promesse synallagmatique de vente, la période de vérification diligente requise, toutes les conditions importantes de clôture et la date de clôture proposée.
- 5** Confirmation par l'acheteur potentiel que la Propriété est acquise « sur place et dans l'état ».

Les acheteurs potentiels doivent noter que le Vendeur n'est aucunement tenu de répondre ou d'accepter une proposition. Le Vendeur se réserve le droit de retirer la Propriété ou une partie de celle-ci du marché et de modifier le processus d'offre décrit ci-dessus et son calendrier, à sa seule discrétion, sans être obligé de justifier sa décision de quelque manière que ce soit ni d'être responsable ou d'avoir à indemniser un acheteur potentiel de tous coûts, dépenses, dommages ou pertes encourus ou subis ou prétendument encourus ou subis par un tel acheteur potentiel.



## CONSEILLERS EXCLUSIFS

---

**LLOYD COOPER, SIOR**

BCL, LLB, MBA, MCR, IAS.A  
Vice-président exécutif du conseil  
Courtier immobilier agréé AEO  
+1 514 841-3821  
lloyd.cooper@cushwake.com

**JASON ANSEL**

LL.L, J.D.  
Vice-président  
Courtier immobilier commercial  
Marchés des capitaux  
+1 514 841-3866  
jason.ansel@cushwake.com

**MEGGIE BERGEVIN**

Associée principale  
Courtier immobilier commercial  
+1 514 841-3802  
meggie.bergevin@cushwake.com

**CUSHMAN & WAKEFIELD SRI**

Agence immobilière  
999, boulevard de Maisonneuve Ouest  
Bureau 1500  
Montréal (QC) H3A 3L4  
+1 514 841-5011  
cushmanwakefield.com