Propriété commerciale mixte de ± 80 000 pi², à proximité du port de Montréal, à Contrecœur

Aux portes du plus important projet portuaire au pays • un secteur en pleine expansion



4859 Rue des Ormes, Contrecœur

À vendre • 8,900,000$ +TPS/TVQ

À louer • 15$ / pi² / année +TPS/TVQ

ENGEL&VÖLKERS COMMERCIAL

CLAUSE DE NON RESPONSABILITÉ : Il est rappelé au lecteur que les déclarations et les informations et/ou les données relatives aux spécifications du bien reflètent les informations fournies par le propriétaire. Aucune déclaration ou garantie, expresse ou implicite, n'est donnée quant à l'exactitude de ces informations et/ou déclarations et autres.

Opportunité stratégique à Contrecœur

PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT | POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT | SECTEUR EN EXPANSION

Une opportunité rare pour un **propriétaire-occupant** : environ 80 000 pi² modulables et divisibles, à la porte du plus important projet portuaire au pays. Chaque bâtiment peut être exploité individuellement ou de façon intégrée, selon la croissance de l'entreprise. Avec son vaste zonage commercial et résidentiel (C6-96), la propriété offre un réel **potentiel de développement**, dans un **secteur en pleine expansion.**

SUPERFICIE DU BÂTIMENT
80 562 pi²

NUMÉRO DE LOT
5 025 704

SUPERFICIE DU TERRAIN
151 674 pi²

ZONAGE
Commercial, Services Public et Multi Résidentiel

ANNÉE DE CONSTRUCTION
1990 (agrandi 2015)

QUAIS DE CHARGEMENT / PORTE DE GARAGE
6

AIR SOUFFLÉ &
PLINTHES ÉLECTRIQUES

P
GRAND STATIONNEMENT

Possibilité de location : 15 $/pi²/année + TPS/TVQ • une option flexible pour s'implanter rapidement dans un secteur portuaire en pleine croissance, avec option d'achat éventuelle





CLAUSE DE NON RESPONSABILITÉ : Il est rappelé au lecteur que les déclarations et les informations et/ou les données relatives aux spécifications du bien reflètent les informations fournies par le propriétaire. Aucune déclaration ou garantie, expresse ou implicite, n'est donnée quant à l'exactitude de ces informations et/ou déclarations et autres.

Localisation & secteur



RÉGION MONTÉRÉGIE

SECTEUR EN PLEINE EXPANSION

Contrecœur : une ville portée par son port

01

LE PROJET

Terminal de **1,15 M de conteneurs/an** • 60 % de la capacité du Port de Montréal. Mise en service dès 2029-2030.

02

LES RETOMBÉES

6 500 emplois en construction, 1 100 permanents; plus de 750 M$/an en retombées. Financement : 1,16 G$ (fédéral) + 130 M$ (Québec).

03

LA VILLE

10 695 habitants (+1,4 % en 2025) et secteur du 4859 rezoné mixte résidentiel — fort potentiel de croissance (densité min. 60 log./ha).

CLAUSE DE NON RESPONSABILITÉ : Il est rappelé au lecteur que les déclarations et les informations et/ou les données relatives aux spécifications du bien reflètent les informations fournies par le propriétaire. Aucune déclaration ou garantie, expresse ou implicite, n'est donnée quant à l'exactitude de ces informations et/ou déclarations et autres.

Plan du bâtiment



Année de construction | Year built : Atelier | Workshop 1990 · Entrepôts et bureaux | Warehouses and offices 2015

CLAUSE DE NON RESPONSABILITÉ : Il est rappelé au lecteur que les déclarations et les informations et/ou les données relatives aux spécifications du bien reflètent les informations fournies par le propriétaire. Aucune déclaration ou garantie, expresse ou implicite, n'est donnée quant à l'exactitude de ces informations et/ou déclarations et autres.

Sommaire financier



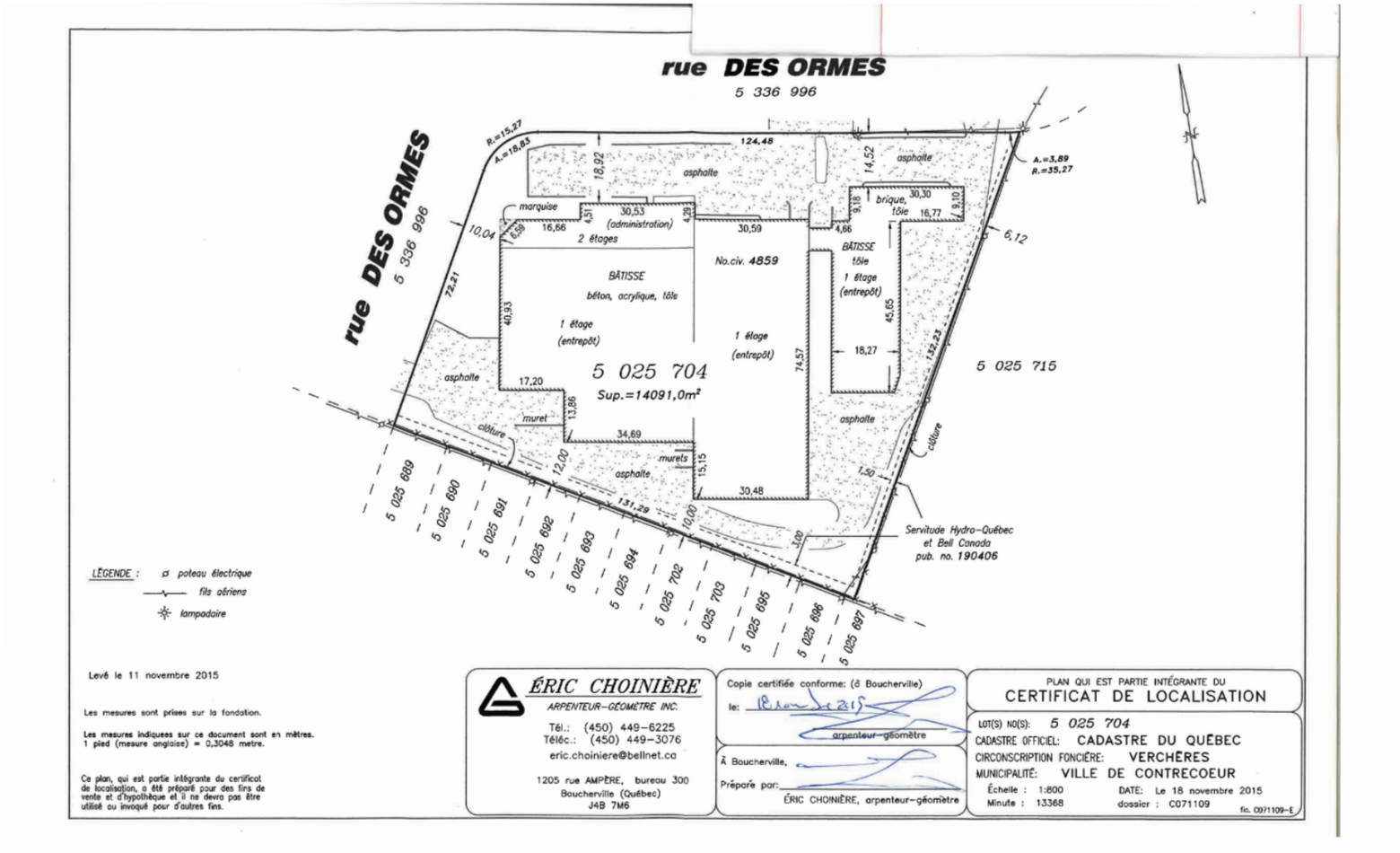
302,365$

CHARGES ANNUELLES TOTALES

Évaluation municipale (2026)	
Terrain	1,590,200$
Bâtiment	5,822,700$
Total évaluation	**7,412,900$**
Taxes annuelles (2026)	
Municipale	162,012$
Scolaire	5,470$
Total taxes	**167,482$**
Énergie annuelle	
Électricité	47,496$
Gaz naturel	24,779$
Total énergie	**72,275$**
Dépenses annuelles (excl. exploitation)	
Assurances	31,479$
Déneigement	21,931$
Pelouse	9,198$
Total dépenses	62,608$
Charges annuelles totales	302,365$

CLAUSE DE NON RESPONSABILITÉ : Il est rappelé au lecteur que les déclarations et les informations et/ou les données relatives aux spécifications du bien reflètent les informations fournies par le propriétaire. Aucune déclaration ou garantie, expresse ou implicite, n'est donnée quant à l'exactitude de ces informations et/ou déclarations et autres.

Plan du certificat de localisation



CLAUSE DE NON RESPONSABILITÉ : Il est rappelé au lecteur que les déclarations et les informations et/ou les données relatives aux spécifications du bien reflètent les informations fournies par le propriétaire. Aucune déclaration ou garantie, expresse ou implicite, n'est donnée quant à l'exactitude de ces informations et/ou déclarations et autres.

Fiche de zonage ◆ Grille des usages

Contrecœur sur le Fleuve

ZONE : C6-96 (CC 8)

GRILLES DES USAGES ET DES NORMES

USAGES PERMIS	**CLASSES D'USAGES PERMISES**									
	H : HABITATION									
	H-1 : Unifamiliale									
	H-2 : Bifamiliale									
	H-3 : Trifamiliale									
	H-4 : Multifamiliale A (4 à 6 logements)									
	H-5 : Multifamiliale B (7 logements et plus)	•								
	H-6 : Maisons mobiles									
	C : COMMERCE									
	C-1 : Voisinage		•							
	C-2 : Quartier			•						
	C-3 : Service professionnel et spécialisé				•					
	C-4 : Local					•				
	C-5 : Régional									
	C-6 : Grande surface									
	C-7 : Divertissement						•			
	C-8 : Amusement									
	C-9 : Récréo-touristique									
	C-10 : Automobile A									
	C-11 : Automobile B									
	C-12 : Faible nuisance									
	C-13 : Forte nuisance									
	I : INDUSTRIE									
	I-1 : Industrie de haute technologie									
	I-2 : Industrie légère									
	I-3 : Industrie lourde									
	I-4 : Industrie extractive									
	I-5 : Industrie déchets et matières récyclables									
	P : PUBLIC									
	P-1 : Parc, terrain de jeux et espace naturel							•		
	P-2 : Service public									
	P-3 : Infrastructure et équipement									
	R : RURAL									
	RU-1 : Culture et récréatif									
	RU-2 : Consolidation résidentielle									
	A : AGRICULTURE									
	A-1 : Agricole 1									
	A-2 : Agricole/Résidentielle									
	A-3 : Agricole/Industrielle									
	A-4 : Agricole/Récréation extensive									
	A-5 : Agricole/Récréation intensive									
	A-6 : Agricole/Conservation									
	CS : CONSERVATION									
	CS-1 : Conservation/Aire publique									
	CS-2 : Conservation/Aire privée									
	USAGES SPÉCIFIQUEMENT PERMIS									
	USAGES SPÉCIFIQUEMENT EXCLUS			(3)						
NORMES SPÉCIFIQUES	**NORMES**									
	STRUCTURE DU BÂTIMENT									
	Isolée	•	•	•	•	•	•	•		
	Jumelée									
	Contiguë									
	DIMENSIONS DU BÂTIMENT									
	Largeur minimale (m)	20	10	6	6	6	6	6		
	Superficie de bâtiment minimale (m²)	200	100	100	100	100	100			
	Superficie de planchers minimale (m²)							37		
	Hauteur en étage(s) minimale	3	1	1	1	1	1	1		
	Hauteur en étage(s) maximale	4	3	3	3	3	3	3		
	Hauteur en mètres maximale	20								
	DENSITÉ D'OCCUPATION									
	Rapport planchers/terrain maximal									
	Occupation du terrain minimale (%)	20								
	Occupation du terrain maximale (%)	70	70	70	70	70	70	70		
	MARGES									
	Avant minimale (m)	10	6	6	6	6	6	4		
	Avant maximale (m)									
	Latérale minimale (m)	8	5(1)	5(1)	5(1)	5(1)	5(1)	5		
	Latérales totales minimales (m)		10	10	10	10	10			
	Arrière minimale (m)	10	6	6	6	6	6	5		
	LOTISSEMENT									
	TERRAIN									
	Largeur minimale (m)	36	20	20	20	20	20	30		
	Largeur minimale (m) - Terrain de coin									
	Profondeur minimale (m)	45	45	45	45	45	45	45		
	Superficie minimale (m2)	1 620	900	900	900	900	900	1 350		
	Superficie minimale (m2) - Terrain de coin									
	DIVERS									
	PIIA	•	•	•	•	•	•			
	Projets intégrés	(6)								
	Notes particulières	(4) (5)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)			

NOTES

(1) La marge latérale peut s'établir à 0 mètre, lorsque les bâtiments dont l'usage principal est commmercial sont jumelés et que le projet comporte un minimum de deux (2) bâtiments principaux construits en même temps et dont les lots respectifs sont conformes aux dispositions du règlement de lotissement.
(2) L'implantation au sol minimale de 3 000 mètres carrés prévue à l'article 64 ne s'applique pas pour cette zone.
(3) 5990 - Vente au détail de cannabis et de produits du cannabis
(4) Les usages commerciaux sont autorisés uniquement au rez-de-chaussée des bâtiments à usage mixtes.
(5) Le seuil minimal de densité du terrain est fixé à 60 unités de logement à l'hectare.
(6) La zone est assujettie aux normes relatives aux projets intégrés.

Amendements

NO. RÈGL.	DATE
1141-2018	21-03-2019
1239-2021	20-01-2022
1260-2022	13-07-2022

Janvier 2010 — Annexe « A » C6-96 — Règlement de zonage 858-1-2009

Grille des usages et des normes — Zone C6-96 — Règlement de zonage 858-1-2009, Annexe « A »

CLAUSE DE NON RESPONSABILITÉ : Il est rappelé au lecteur que les déclarations et les informations et/ou les données relatives aux spécifications du bien reflètent les informations fournies par le propriétaire. Aucune déclaration ou garantie, expresse ou implicite, n'est donnée quant à l'exactitude de ces informations et/ou déclarations et autres.

Zonage : ce que la grille autorise

Sept classes d'usages sont autorisées dans la zone.

Classe	Usage autorisé	Implantation au sol maximale
H-5	Habitation multifamiliale (7 logements et plus)	70 % du terrain · 4 étages · 20 m · Seuil minimal de densité fixé à 60 logements par hectare
C-1	Commerce de voisinage	70 % du terrain · 3 étages
C-2	Commerce de quartier	
C-3	Services professionnels et spécialisés	
C-4	Commerce local	
C-7	Divertissement	
P-2	Service public	70 % du terrain · 3 étages

Marge de développement : ±31 400 pi² de superficie au sol additionnelle possible — le taux d'implantation actuel (49,3 %) est bien en deçà du maximum autorisé (70 % du terrain), avec jusqu'à 3 ou 4 étages permis selon la classe d'usage. Un potentiel d'agrandissement ou de redéveloppement réel, à valider auprès de la Ville compte tenu du statut du bâtiment existant.

CLAUSE DE NON RESPONSABILITÉ : Il est rappelé au lecteur que les déclarations et les informations et/ou les données relatives aux spécifications du bien reflètent les informations fournies par le propriétaire. Aucune déclaration ou garantie, expresse ou implicite, n'est donnée quant à l'exactitude de ces informations et/ou déclarations et autres.

Photos des bureaux





CLAUSE DE NON RESPONSABILITÉ : Il est rappelé au lecteur que les déclarations et les informations et/ou les données relatives aux spécifications du bien reflètent les informations fournies par le propriétaire. Aucune déclaration ou garantie, expresse ou implicite, n'est donnée quant à l'exactitude de ces informations et/ou déclarations et autres.

Photos des bureaux





CLAUSE DE NON RESPONSABILITÉ : Il est rappelé au lecteur que les déclarations et les informations et/ou les données relatives aux spécifications du bien reflètent les informations fournies par le propriétaire. Aucune déclaration ou garantie, expresse ou implicite, n'est donnée quant à l'exactitude de ces informations et/ou déclarations et autres.

Photos des entrepôts et de l'atelier





CLAUSE DE NON RESPONSABILITÉ : Il est rappelé au lecteur que les déclarations et les informations et/ou les données relatives aux spécifications du bien reflètent les informations fournies par le propriétaire. Aucune déclaration ou garantie, expresse ou implicite, n'est donnée quant à l'exactitude de ces informations et/ou déclarations et autres.

Photos des entrepôts et de l'atelier





CLAUSE DE NON RESPONSABILITÉ : Il est rappelé au lecteur que les déclarations et les informations et/ou les données relatives aux spécifications du bien reflètent les informations fournies par le propriétaire. Aucune déclaration ou garantie, expresse ou implicite, n'est donnée quant à l'exactitude de ces informations et/ou déclarations et autres.

ENGEL&VÖLKERS

COMMERCIAL



DOUNIA TIPRUS

Courtier immobilier commercial
T. 514.885.8425 • dounia.tiprus@engelvoelkers.com
douniatiprus.evquebec.com



ANOUK DOKTORCZYK

Courtier immobilier commercial et résidentiel
T. 514-296-6944 • anouk.doktorczyk@engelvoelkers.com
anoukdoktorczyk.evquebec.com

Anouk Doktorczyk (G0632- Gestion Anouk Doktorczyk inc.) Courtier immobilier résidentiel et commercial / Dounia Tiprus (E4462 - Dounia Tiprus Services Immobiliers Inc.) Courtier immobilier résidentiel et commercial.
ENGEL & VÖLKERS MONTRÉAL (G7014) Agence immobilière, franchisé indépendant et autonome. ©2026 Engel & Völkers Tous droits réservés.