



FICHE TECHNIQUE : LES FAITS SAILLANTS

Contexte

La Société immobilière du Canada (SIC) s'engage dans le redéveloppement responsable et concerté de l'ancien siège social de l'Office national du film (ONF) du Canada, situé au 3155, chemin de la Côte-de-Liesse dans l'arrondissement de Saint-Laurent à Montréal, en bordure de l'autoroute métropolitaine (A-40).

Le plan directeur guidera le redéveloppement du site au cours des prochaines années. Plus précisément, il permettra de définir les critères de développement et de design urbain de ce terrain de près de 49 000 mètres carrés (528 000 pieds carrés), qui équivaut à six terrains de football, et de l'ensemble immobilier qui le compose.

Le site est situé à 800 mètres environ de la station REM Côte-de-Liesse, dont l'ouverture est prévue à l'automne 2025. Le Plan Métropolitain d'Aménagement et de Développement (PMAD) de la Communauté Métropolitaine de Montréal (CMM), et le Plan d'Urbanisme et Mobilité 2050 de la Ville de Montréal définissent les exigences de densité pour les terrains situés à proximité du transport en commun. Ces exigences ont guidé le développement du plan directeur.

Le projet comprend trois pôles majeurs :

- **Pôle résidentiel** : Un cadre de vie inclusif comprenant 700 logements, dont 50 % hors-marché, ainsi que des espaces communautaires intégrés visant à renforcer la mixité sociale et l'accessibilité.
- **Pôle commercial et des espaces de bureaux** : Un moteur de vitalité économique avec des commerces de proximité et des espaces de travail innovants, représentant 35 % de la superficie du site.
- **Pôle arts et culture** : Un hommage vivant au patrimoine cinématographique et culturel de l'ONF, alliant la réhabilitation d'espaces culturels emblématiques à la création d'un pôle créatif où l'art et l'innovation se rencontrent.

Le projet en chiffres :

- 700 logements, dont 50 % seront réservées au logement hors-marché. À terme, le projet comptera environ 1700 résidents.
- Les bâtiments résidentiels auront entre 7 et 15 étages.
- 35 % de la superficie du projet sera dédiée aux nouveaux espaces de commerces et de bureaux, totalisant environ 34 374 mètres carrés (370 000 pieds carrés).
- 80 % des bâtiments existants seront réutilisés, garantissant ainsi la conservation du patrimoine du site tout en respectant les objectifs de décarbonisation.
- Quatre nouveaux parcs et des espaces verts d'une superficie d'environ 8 860 mètres carrés (93 463 pieds carrés) seront développés.
- Un réseau thermique urbain carboneutre sera aussi mis en place afin de récupérer la chaleur provenant des édifices. La SIC cherchera une désignation « LEED » pour les nouveaux bâtiments ainsi que la désignation « LEED - bâtiments existants : exploitation et entretien » pour les bâtiments rénovés.
- Une nouvelle rue sera intégrée afin de créer une connexion cohérente avec le site du Carré Benoit.



Le plan directeur s'inscrit dans une démarche collaborative de conception. Plusieurs activités ont été organisées et elles ont impliqué diverses parties prenantes, dont :

- Résident.e.s et travailleur.se.s du quartier avoisinant.
- Représentant.e.s de groupes communautaires.
- Organisations et expert.e.s invité.e.s ayant une expertise sur les enjeux et les opportunités du territoire.
- Représentant.e.s municipaux.

Initiative des terrains fédéraux

- À la suite de l'appel d'expressions d'intérêt lancé en 2024, quatre soumissionnaires seront conviés à la deuxième phase du processus, qui consistera en un appel d'offres formel.
- La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) et la SIC procéderont à la sélection finale, ensuite la SIC conclura une entente de location avec le soumissionnaire retenu. Une annonce est prévue cette année.
- Le soumissionnaire retenu travaillera en collaboration avec la SIC dans le cadre du processus d'approbation municipale de cette parcelle située au 125, rue Houde.

Prochaines étapes

- Les travaux de décontamination et d'infrastructure débuteront une fois que la SIC aura reçu l'approbation finale pour son projet.
- La SIC souhaite lancer son programme de vente ou de location de terrains et chercher des propositions d'usage pour la zone commerciale en 2026.

La SIC à Montréal

En 2025, à l'occasion de son 30e anniversaire, la Société immobilière du Canada célèbre trois décennies de succès dans le développement de certaines des communautés les plus prisées du pays. Sa présence à Montréal se manifeste par les projets suivants, tant passés qu'actuels :

Benny Farm

- Revitalisation d'un site historique : Initialement construit dans les années 1940 pour les anciens combattants, le site de 7,3 hectares de Benny Farm a été transformé en un quartier dynamique et inclusif, tout en respectant son héritage.
- Redéveloppement guidé par la collectivité : Grâce à une vaste consultation publique, le projet a intégré les besoins variés de la communauté, en mettant l'accent sur le logement abordable, la diversité sociale et les services essentiels.
- Reconnaissance nationale : Benny Farm a reçu de nombreux prix prestigieux en architecture, en urbanisme et en développement durable, dont la Médaille du Gouverneur général en architecture et le Prix du leadership urbain.
- Un cadre de vie durable et inclusif : Le projet compété vers 2006 comprend plusieurs logements pour ménages à revenus faibles ou moyens, des installations communautaires et récréatives, ainsi qu'un aménagement écologique.

Les Bassins du Nouveau Havre

- Transformation d'un site industriel historique : Situé dans le Sud-Ouest de Montréal, ce site de 9 hectares, ancien centre de tri postal, a été redéveloppé en un quartier mixte à proximité du centre-ville et du canal de Lachine.



- Un quartier vert et connecté : Le projet comprend plus de 2 000 logements, dont 500 logements sociaux, 20 % d'espaces verts, des sentiers piétonniers et cyclables, et un système de gestion écologique des eaux pluviales.
- Planification participative et durable : Depuis 2007, la SIC a mené une vaste consultation publique afin de guider un projet centré sur l'inclusion sociale, l'amélioration de la qualité de vie et la durabilité environnementale.
- Reconnaissance environnementale : Grâce à ses pratiques exemplaires, dont la réutilisation de 90 % des matériaux de déconstruction, le projet a obtenu la certification LEED-ND Or en 2013.

Bassin Wellington

- Réinvention d'un site industriel historique : Situé dans le secteur Bridge-Bonaventure, le plan directeur pour ce site a été présenté en avril 2024.
- Ce site de 8,5 hectares, autrefois cœur du transbordement de charbon, deviendra un quartier mixte vibrant, connecté au REM et au canal de Lachine, offrant 2 800 logements, dont 1 000 logements abordables et sociaux.
- Vision inclusive et participative : Grâce à un processus de consultation rigoureux impliquant près de 70 groupes, le public et les parties prenante, la SIC offre une vision pour un milieu de vie résilient, axé sur l'inclusion, la mobilité durable et le patrimoine.
- Un développement innovant et durable : Le projet prévoit trois pôles distincts — un quartier des artisans, un espace récréotouristique et un pôle économique — tout en visant la carboneutralité et en intégrant 40 % de logements abordables et sociales, espaces verts et innovations écologiques.

Pointe de Longueuil

- Emplacement stratégique et vue exceptionnelle : La Pointe de Longueuil est l'un des derniers terrains riverains disponibles sur le fleuve Saint-Laurent, offrant des vues spectaculaires sur Montréal et la Montérégie.
- Développement urbain ambitieux : La vision d'un projet immobilier d'environ 5 000 logements, dont 20 % hors marché, accompagnés de commerces, d'une école, d'une place de marché et d'un pôle de mobilité, a été présentée en mai 2025, donnant naissance à un quartier vivant et inclusif.
- Connexion durable et accès au fleuve : Situé près du métro Longueuil, le quartier sera bien intégré au transport collectif, avec une promenade riveraine, des parcs, une passerelle piétonne et une éventuelle station de navette fluviale.
- Engagement environnemental et planification progressive : Le développement vise les plus hauts standards de durabilité et de performance énergétique, en cohérence avec le PPU du centre-ville de Longueuil.

Pour plus d'information sur nos projets immobiliers au Québec, visitez : <https://www.clc-sic.ca/francais/immobilier>