

# Développement Delson

Delson  
QUÉBEC

Stratégie de terrain  
couvert

Opportunité de  
redéveloppement  
à usage mixte avec  
revenus intérimaires

*Immeuble résidentiel locatif  
avec commercial locatif au  
rez-de-chaussée*

**Joe Rullier\***

Vice-président exécutif  
Courtier immobilier  
commercial (438) 985-6724  
joe.rullier@colliers.com  
\*Joe Rullier Inc

Colliers



# Aperçu de la propriété

Boulevard Marie-Victorin, Delson, QC



La Propriété est située sur le boulevard Marie-Victorin à Delson, au Québec, et se compose actuellement d'un centre commercial de quartier comprenant neuf (9) locataires, ainsi que d'un stationnement de surface. Le site inclut également un terrain immédiatement adjacent, situé dans le prolongement du stationnement, formant un assemblage foncier contigu. L'ensemble génère des revenus intérimaires et présente un fort potentiel de redéveloppement en projet multi-résidentiel locatif.

## INFORMATIONS SUR LA PROPRIÉTÉ

|                            |                                                                  |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------|
| Adresse                    | Boulevard Marie-Victorin, Delson, QC                             |
| Région                     | Montréal                                                         |
| Lots                       | 3 130 048, 3 130 049, 3 130 050, 3 130 051, 3 130 053            |
| Superficie du terrain      | 68 038 pi²                                                       |
| Usage actuelle             | Centre commercial de quartier et lot vacant adjacent             |
| Nombre de locataires       | 9 en place                                                       |
| Projet proposé             | Développement résidentiel locatif avec commercial à louer au RDC |
| Zonage                     | Habitation (H-03, H-04) et Commercial (C-01, C-02, C-06)         |
| Hauteur autorisée actuelle | 6 étages                                                         |
| Densité d'occupation max.  | 50 %                                                             |

# Opportunité de développement multi-résidentiel

Le site combiné offre une opportunité attrayante de déployer une densité résidentielle significative par le redéveloppement de l’empreinte commerciale existante et du terrain adjacent. Le concept envisagé prévoit la réalisation d’un projet multi-résidentiel locatif moderne, optimisant l’utilisation du sol, remplaçant des usages à faible densité par un développement mieux aligné avec le contexte résidentiel environnant, et incluant des espaces commerciaux à louer au niveau de la rue.

## Scénario 1

|                                                                 |                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| <b>137</b><br>unités locatives                                  | <b>9 335 pi²</b><br>Superficie nette<br>locative commerciale              |
| <b>154 303 pi²</b><br>Superficie brute<br>constructible totale  | <b>68 038 pi²</b><br>Superficie totale<br>du terrain                      |
| <b>950 pi²</b><br>Superficie moyenne<br>par unité résidentielle | <b>41</b><br>Espaces de stationnement<br>proposés                         |
| <b>6</b><br>étages                                              | <b>130 616 pi²</b><br>Superficie nette vendable<br>résidentielle locative |

## Scénario 2

|                                                                 |                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| <b>186</b><br>unités locatives                                  | <b>11 950 pi²</b><br>Superficie nette<br>locative commerciale             |
| <b>209 139 pi²</b><br>Superficie brute<br>constructible totale  | <b>68 038 pi²</b><br>Superficie totale<br>du terrain                      |
| <b>950 pi²</b><br>Superficie moyenne<br>par unité résidentielle | <b>56</b><br>Espaces de stationnement<br>proposés                         |
| <b>8</b><br>étages                                              | <b>176 780 pi²</b><br>Superficie nette vendable<br>résidentielle locative |



\* Rendu conceptuel présenté à titre indicatif seulement. Le rendu affiché correspond au Scénario 2, dans l’éventualité où le bâtiment de 8 étages serait approuvé. Le projet final pourrait différer.

# Survol de la localisation

## Ville de Delson



### Axe artériel et accessibilité

La Propriété est située le long du boulevard Marie-Victorin, un axe artériel majeur de Delson, offrant une excellente accessibilité et une visibilité soutenue. Cet emplacement assure une desserte efficace tant pour les résidents que pour les usagers des services environnants.

### Environnement résidentiel immédiat

Le site est implanté au sein d'un environnement principalement résidentiel, favorisant une compatibilité naturelle avec un projet multi-résidentiel. Le tissu urbain environnant limite les conflits d'usage et soutient une intégration harmonieuse du futur développement.

### Fondamentaux locatifs établis

Le secteur est composé de quartiers résidentiels établis, soutenant des fondamentaux durables en matière de demande locative. Cette stabilité résidentielle contribue à la pérennité de l'occupation et à l'attrait du marché locatif local.

### Proximité des services et écoles

La proximité immédiate d'écoles, de services de proximité et d'équipements communautaires constitue un levier important pour l'attractivité résidentielle du site. Ces éléments répondent aux besoins quotidiens des ménages et favorisent un mode de vie de quartier.

### Potentiel d'insertion et de densification urbaine

L'emplacement bénéficie d'un contexte d'insertion urbaine naturelle, en cohérence avec les orientations municipales en matière de densification et d'optimisation de l'utilisation du sol. Le site se prête ainsi à une intensification résidentielle efficiente sur le plan urbanistique.

## Carte du secteur

Le secteur offre un environnement bien établi et une vaste gamme de commodités et de services de proximité. Les occupants bénéficient d'un accès rapide aux commerces de quartier, restaurants et services essentiels, ainsi qu'aux parcs et espaces verts environnants. Son emplacement stratégique le long du boulevard Marie-Victorin permet une connectivité efficace aux principales artères routières et aux réseaux de transport en commun, facilitant les déplacements vers les pôles commerciaux avoisinants et le Grand Montréal. La propriété profite également de la proximité des installations communautaires et des services municipaux, offrant un cadre pratique et attrayant tant pour le quotidien que pour les activités récréatives.

## Données démographiques 2025

Rayon de 3 km autour de la propriété



**43 ans**  
Âge moyen



**121 551 \$**  
Revenu Moyen  
des ménages



**95.2 %**  
Taux d'emploi



2,4  
Moyenne des  
personnes par ménage



**80**  
Score de marche



# *Développement Delson*

— Delson —  
QUÉBEC

Pour plus d'informations concernant cette offre, veuillez communiquer avec :

**Joe Rullier\***

Vice-président exécutif

Courtier immobilier commercial

(438) 985-6724

joe.rullier@colliers.com

Ou cliquez et signez l'une des ententes de confidentialité suivantes :



**collierscanada.com**

Ce document a été préparé par Colliers à des fins publicitaires et générales uniquement. Colliers ne fait aucune représentation ou garantie d'aucune sorte, implicite ou explicite, quant à aux renseignements, y compris, mais sans s'y limiter, les garanties de contenu, d'exactitude et de fiabilité. Toute partie intéressée doit entreprendre ses propres recherches quant à l'exactitude des informations. Colliers exclut, sans équivoque, tous les termes, conditions et garanties inférés ou implicites découlant de ce document et exclut toute responsabilité pour les pertes et qui en découlent. Cette publication est la propriété de Colliers et / ou de ses concédants et elle est protégée par le droit d'auteur. © 2026. Tous droits réservés. Cette communication ne vise pas à causer ou mener à la rupture d'un mandat de vente existant. Colliers International (Québec) Inc., Agence immobilière. \*Joe Rullier Inc.