

OPPORTUNITÉ DE REDÉVELOPPEMENT

savills

120-132 rue Saint-Charles-Borromée Nord

Joliette (Québec)



L'opportunité

Avison Young est fière de présenter cette opportunité unique de faire l'acquisition d'une propriété institutionnelle avec un terrain de 311 039 pieds carrés (7,14 acres), incluant un ensemble de bâtiments à vocation religieuse totalisant 92 110 pieds carrés, situé sur la rue Saint-Charles-Borromée Nord à Joliette. La chapelle ainsi que la maison provinciale de la communauté des Clercs de Saint-Viateur du Canada sont cités comme immeubles patrimoniaux.

La propriété est située au coeur de la ville de Joliette, à dix minutes de route de l'autoroute Félix-Leclerc (40) via l'autoroute 31. Le 120-132, rue Saint-Charles-Borromée Nord est également situé près du Cégep régional de Lanaudière à Joliette, ainsi que de la station de train Joliette desservie par Via Rail.

Il est de la volonté du vendeur de garder sur place une trentaine de résidents (des religieux à la retraite) qui sont actuellement hébergés à la propriété. Des solutions alternatives de relocalisation à Joliette pourraient être envisagées mais le statu quo sera privilégié.

CARACTÉRISTIQUES DE LA PROPRIÉTÉ

Adresse	120-132,rue Saint-Charles-Borromée Nord
Ville	Joliette
Désignation légale	Lot 6 438 001, Cadastre du Québec
Zonage	Zone P-03-023
Usages permis	Communautaire (institutionnel et administratif, parc et récréation)
Propriétaire actuel	Clercs de Saint-Viateur du Canada
Superficie du terrain	311 039 pi ² (28 896,4 m ² ou 7,14 acres)
Superficie des bâtiments	92 110 pieds carrés
Nombre d'étages	4 (6 pour le bloc central de Saint-Viateur)
Années de construction	1939-1941 et 1948

ÉVALUATION ET TAXES FONCIÈRES

Évaluation municipale	2023-2024-2025
Évaluation, terrain	1 519 900 \$
Évaluation, bâtiment	5 306 700 \$
Évaluation totale	6 826 600 \$
Taxes municipales (2025)	12 159,20 \$
Taxe scolaire	Exemption de taxe (statut religieux)

Potentiel de redéveloppement extraordinaire au cœur de la vie de Joliette

Zonage

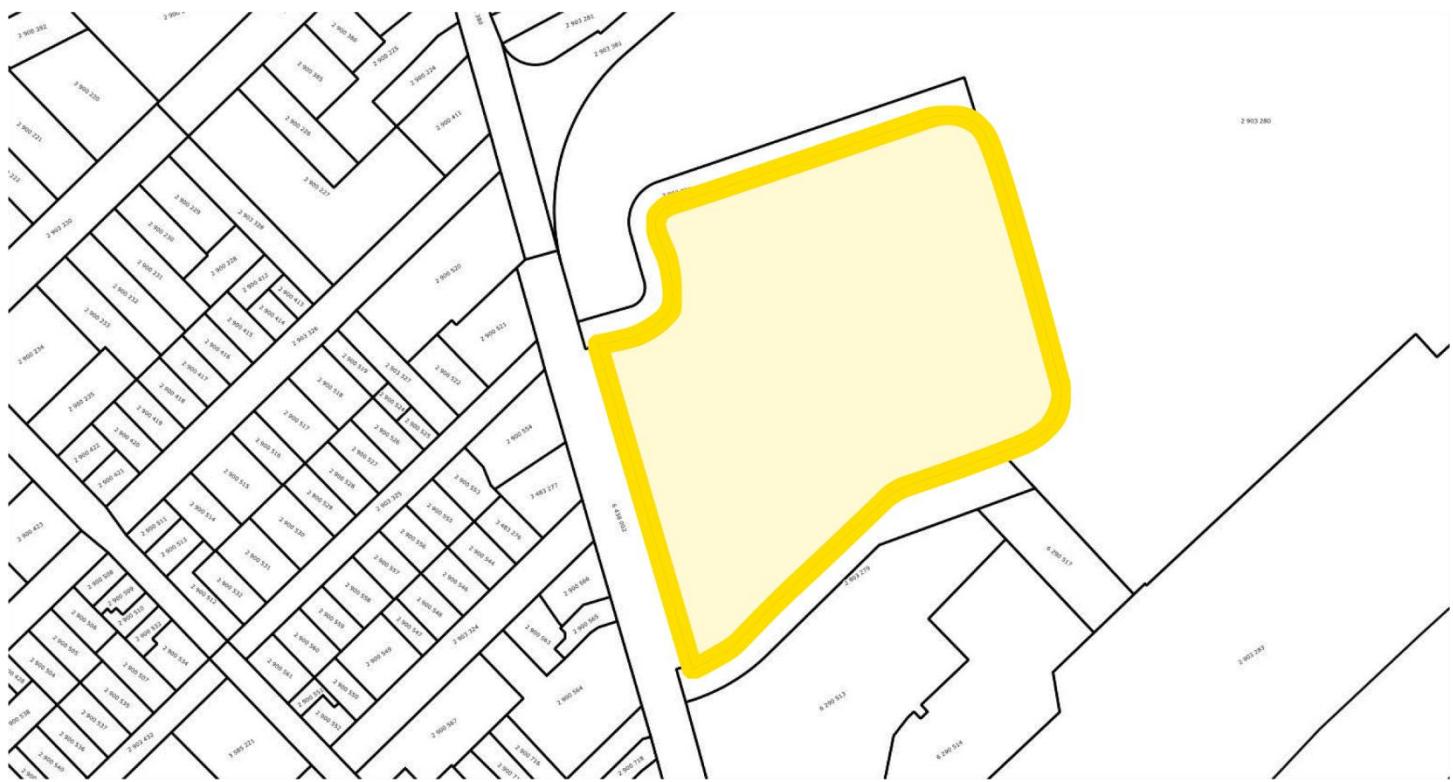
Zone	Zone P-03-023 au règlement de zonage no. 79 de la Ville de Joliette adopté le 5 février 1990 et modifié par la suite	
Classe d'usage permise	Communautaire	
Usages prescrits	P1 : Institutionnelle et administrative	P2 : Parc et récréation
Normes prescrites	Structure : isolée Marge avant : 15 mètres minimum Marge latérale : 7,5 mètres minimum Marges latérale totales : 15 mètres minimum Marge arrière : 6,5 mètres minimum Hauteur maximale : 15 mètres Rapport plancher/terrain : 0,90 maximum	Structure : isolée Marge avant : 15 mètres minimum Marge latérale : 7,5 mètres minimum Marges latérale totales : 15 mètres minimum Marge arrière : 6,5 mètres minimum Rapport plancher/terrain : 0,10 maximum
Notes	<p>L'immeuble sujet étant cité d'intérêt patrimonial par la Ville de Joliette, certaines dispositions sont à consulter dans le règlement de zonage en ce qui attrait aux parties visibles des bâtiments. De plus, toute vente ou modification importante aux bâtiments devront obtenir l'autorisation préalable du Ministère de la Culture du Québec.</p>	



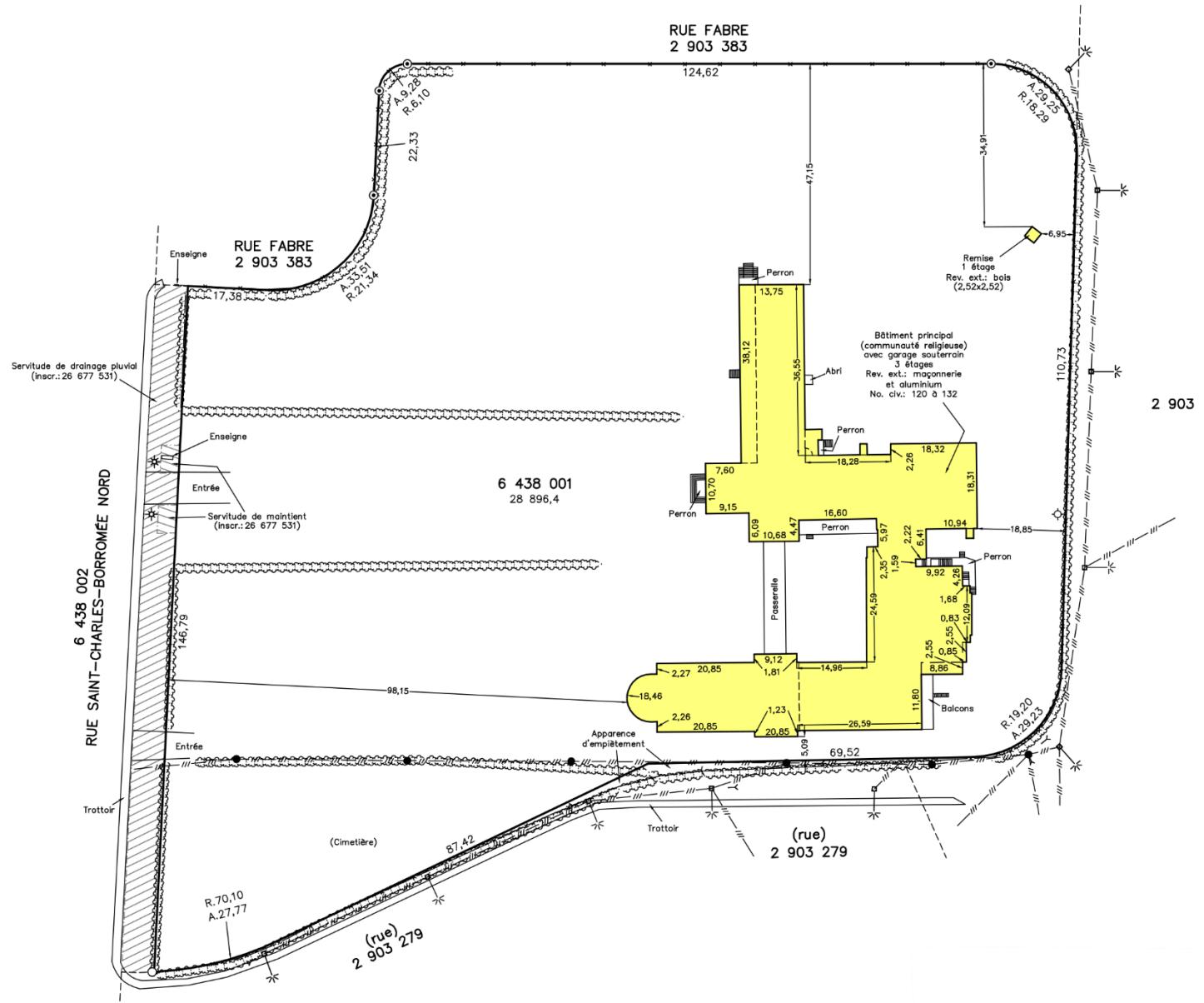
Description du terrain

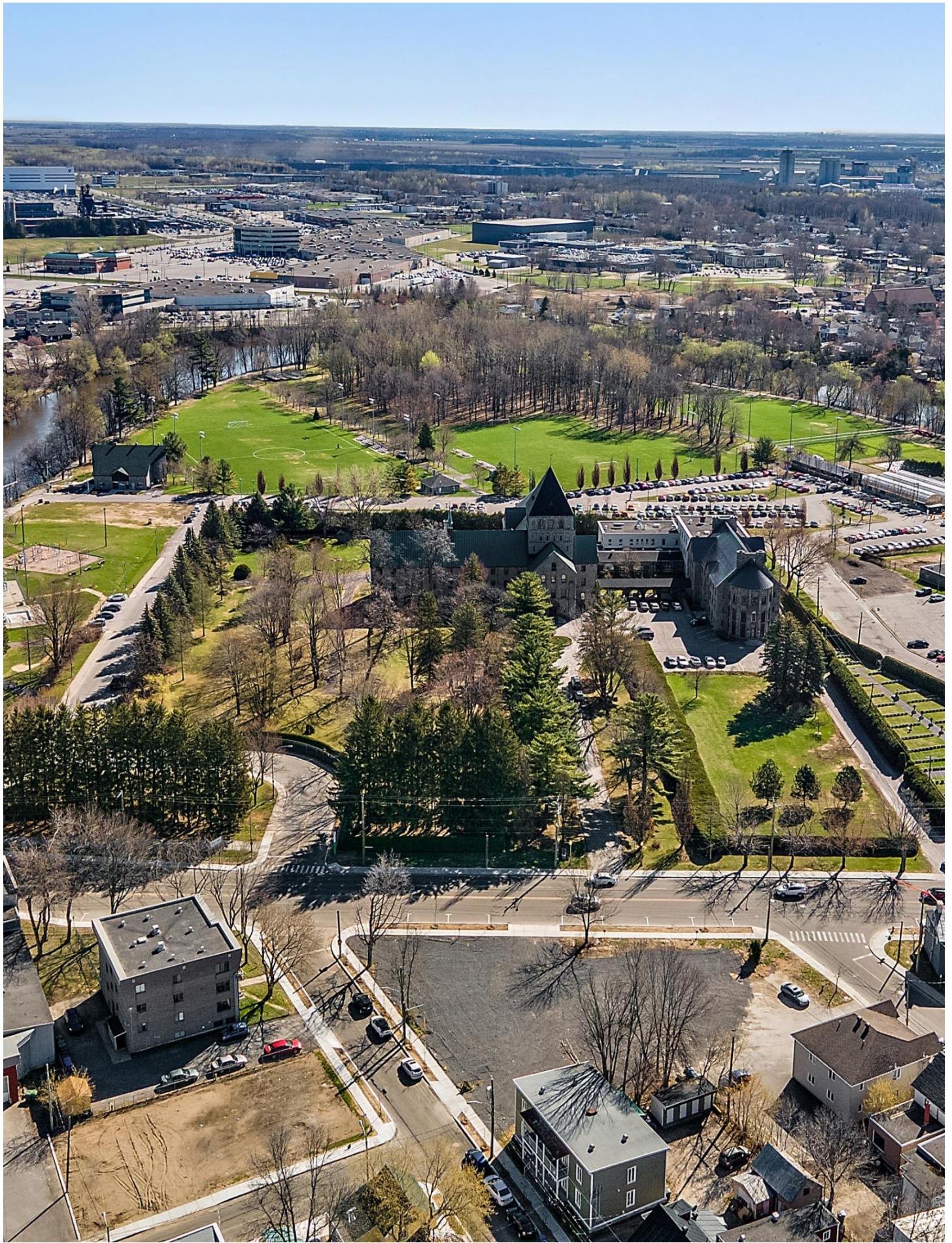
Aspect physique et topographie	L'emplacement est de forme irrégulière et jouit d'une topographie relativement plane, de bonnes conditions de nivellement et de drainage. Il bénéficie d'une accessibilité favorable et possède une façade de 482 pieds linéaires et une superficie totale de 311 039 pieds carrés (28 896,4 mètres carrés ou 7,14 acres).
Services municipaux et utilités publiques	L'emplacement est approvisionné en eau via l'aqueduc municipal. Les eaux usées sont évacuées par l'égoût municipal.
Améliorations au sol	L'ensemble bâti occupe environ 10 % de la surface totale. Le terrain est composé principalement par des aires de pelouse, des arbres et des massifs paysagers en bordure des bâtiments. On trouve en plus deux aires de stationnement et de circulation, l'une en asphalte (en façade avant) et l'autre en gravier (en façade arrière). Le terrain est en très grande majorité clotûré, de plus une importante haie végétalisée borde le périmètre de la propriété. Une portion du terrain comprend aussi un cimetière des membres de la communauté des Clercs de Saint-Viateur.

Plan cadastral



Plan du certificat de localisation





Description des bâtiments

Type de bâtiment	Ensemble conventuel comprenant la portion Saint-Viateur construite entre 1939 et 1941, ainsi que la portion Champagneau construite en 1948	
Nombre d'étages	4 (6 pour le bloc central de Saint-Viateur)	
Genre de construction	À étages entiers	
Lien physique	Isolé	
Hauteur libre	10 pi. à 12 pi. environ aux étages et ±20 pi. dans la chapelle	
Superficie Bloc Saint-Viateur	Sous-sol Rez-de-chaussée Deuxième étage Troisième étage Quatrième étage Cinquième étage Sixième étage Total hors-sol Total brut	13 938 pi ² 13 937 pi ² 14 850 pi ² 10 076 pi ² 6 736 pi ² 1 225 pi ² 1 225 pi ² 48 049 pi ² 61 987 pi ²
Superficie Bloc Champagneau	Sous-sol Rez-de-chaussée Deuxième étage Troisième étage Quatrième étage Total hors-sol Total brut	14 548 pi ² 16 542 pi ² 12 849 pi ² 10 371 pi ² 4 299 pi ² 44 061 pi ² 58 609 pi ²
Supercifie totale	Sous-sol Rez-de-chaussée Deuxième étage Troisième étage Quatrième étage Cinquième étage Sixième étage Total hors-sol Total brut	28 486 pi ² 30 479 pi ² 27 699 pi ² 20 446 pi ² 11 035 pi ² 1 225 pi ² 1 225 pi ² 92 110 pi ² 120 596 pi ²
Périmètre	1 485 pieds	
Stationnements intérieurs	12 (approximativement)	
Stationnements extérieurs	+100	

Description des bâtiments

COMPOSANTES EXTÉRIEURES

Type de fondation	Béton coulé
Murs de fondation	Béton coulé
Charpente	Bois, béton
Plancher structural	Béton, bois
Revêtements extérieurs	Vinyle, pierre, aluminium
Toiture	Tôle, bardeaux, membrane élastomère
Fenestration - cadrages	Bois, aluminium, PVC/vinyle
Fenestration - ouvertures	Fixes, guillotines, coulissantes, à battant
Balcons	En ciment ou à structure d'acier et situés à l'arrière de certains bâtiments
Portes principales	Bois
Portes de service	Acier isolé, bois
Porte de garage	2
Quais de chargement	Aucun

COMPOSANTES INTÉRIEURES

Revêtement de planchers	Bois franc, béton, céramique, bois laminé (flottant), tuile de vinyle, tapis, terrazzo, vinyle en feuille, linoléum Murs inférieurs et cloisons Plâtre, placoplâtre, préfini, structure apparente
Murs inférieurs et cloisons	Plâtre, placoplâtre, préfini, structure apparente, céramique, bois, crépis de béton peint
Plafonds	Plâtre, placoplâtre, structure apparente, tuile acoustique, suspendu, bois, crépis de béton peint



Description des bâtiments

COMPOSANTES MÉCANIQUES

Électrique - Entrée principale	400 ampères
Électrique - Voltage	600 volts
Panneau électrique	Fusibles et disjoncteurs
Plomberie - Tuyauteerie	Cuivre, PEX, fonte
Chauffe-eau	1 x 300 gallons (approx.)
Chaudage - Diffusion	Vapeur dans des calorifères (2 chaudières et un traitement d'assainissement des eaux)
Chaudage - Énergie	Gaz
Climatisation	Thermopompe/échangeur d'air desservant la salle des archives
Éclairage	Fluorescent, halogène, incandescent

ÉQUIPEMENTS ET ENCASTREMENTS

Protection incendie	Extincteurs, système de gicleurs, détecteurs de fumée, alarme-incendie, groupe électrogène d'une capacité de 350 KW situé à l'extérieur, sorties et escaliers d'urgence en acier
Protection antivol	Système de caméras de surveillance, éclairage extérieur
Équipements/divers	2 ascenseurs (un hydraulique et l'autre à câbles), hotte, intercom
Cuisine - Armoires	Bois dur
Cuisine - Comptoirs	Stratifié

Autres

Mezzanine	Aucune
Garage	Au sous-sol
Autres	Cour intérieure aménagée (50 pi. X 104 pi.), 3 foyers en pierres (nonfonctionnels)
Sous-sol	Archives, rangement, chaufferie, ateliers, lingeries, menuiserie, buanderie, salles de reliure, toilettes, bibliothèque
Rez-de-chaussée	Hall, réfectoire, salle de conférence, salle communautaire, bureaux, secrétariat, chambres, cuisine et salle à manger
2e étage	Chambres, bureaux, toilettes, rangement, chapelle
3e étage	Chambres, bureaux, réserve, rangement, salle informatique, vestiaire, toilettes
4e étage	Chambres, musée, rangement, salle technique
5e étage	Chambres, rangement, salle de bain
6e étage	Chambres, mécanique d'ascenseur, salle de bain, accès au grenier
Grenier (attique)	Non isolé, rangement

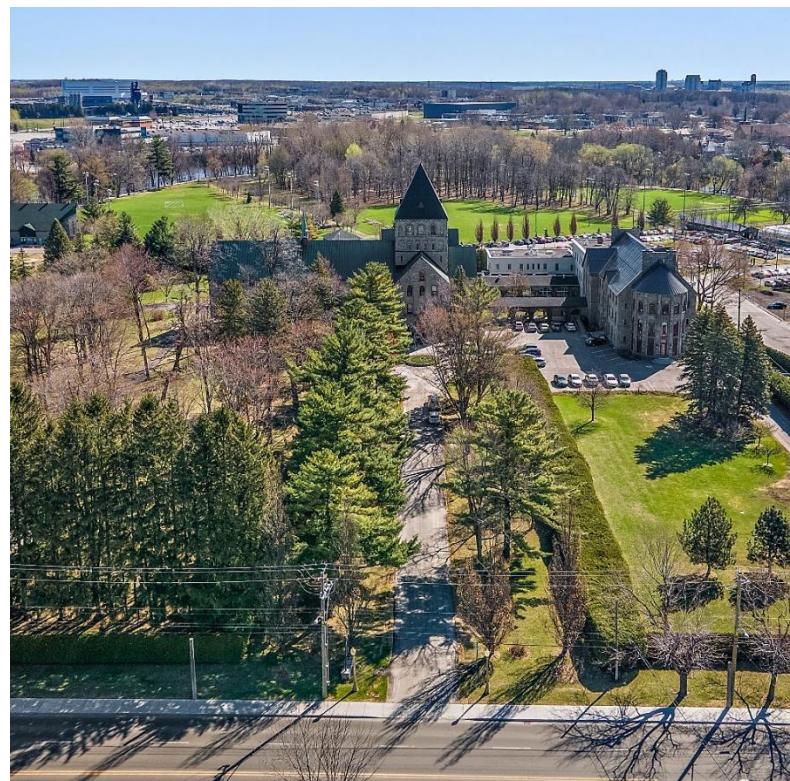


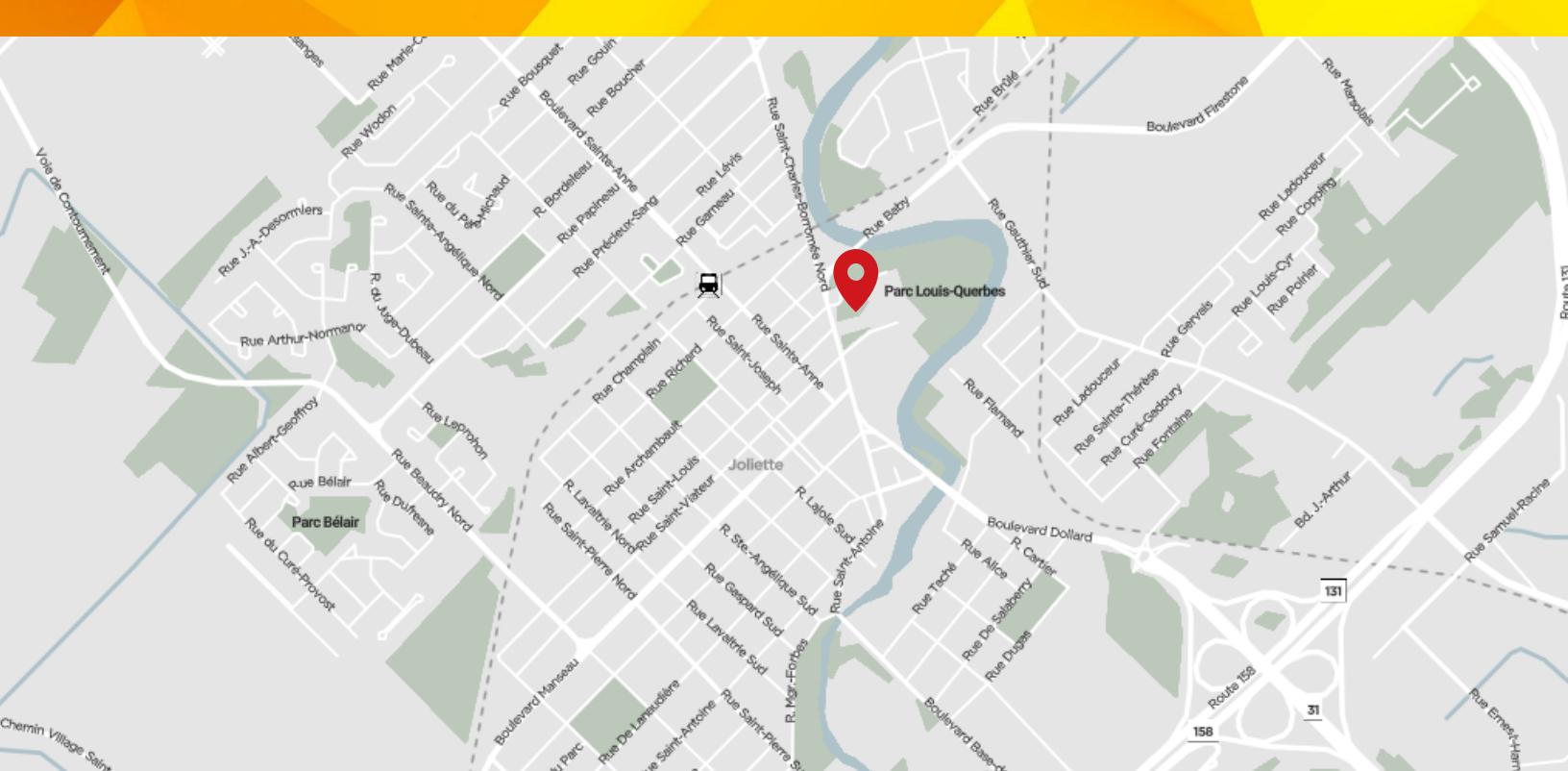
Condition générale des bâtiments

Le bâtiment est composé de 2 ailes distinctes reliées entre elles d'une part par les cuisines et d'une autre part par un passage couvert extérieur ajouré permettant de voir la cour intérieure. La portion Saint-Viateur est donc le Noviciat avec la tour fenestrée montant sur 6 étages, construit en 1939 jusqu'en 1941 suite à un grand incendie qui a détruit la majorité de la construction qui datait de l'arrivée des Clercs de Saint-Viateurs à Joliette, soit entre 1858 et 1870. Ce nouveau bâtiment, construit selon les plans de Père Wilfrid Corbeil et des architectes René et Gérard Charbonneau, impressionne par ses éléments architecturaux médiévaux, sa chapelle d'inspiration allemande, ses vitraux et sculptures de l'artisan Marius Plamondon et sans oublier de mentionner la grandiosité éblouissante de la construction. L'état général de cette aile a su bien traverser le temps de par un entretien constant.

La portion Champagneau est donc l'autre aile, constituée en partie de ce qui reste des constructions en bois d'origine qui a été agrandie en 1948 par une nouvelle construction de pierre en forme d'hémicycle. Cet agrandissement donne le même sentiment impressionnant que la portion Saint-Viateur. Construit tout en longueur, il prolonge la construction de bois sans accroc. Il contient lui aussi une chapelle, de plus petite échelle, esthétique sans attribut architectural grandiose comme la précédente. L'état de cette aile a bien traversé les époques tout comme la totalité de l'imposant bâtiment.

L'ensemble de bâtiments conventuel, cité immeuble patrimonial depuis 2016, inclut une portion lieu de culte, une partie résidence et des services de soins pour personnes agées. Certains travaux ont été réalisés sur la bâtie dans les 10 dernières années, en plus de l'entretien nécessaire pour que l'ensemble reste de bonne qualité. Soit, la presque totalité des fenêtres a été remplacée, le système d'égoût, la plomberie et le système téléphonique. La toiture aurait subi des réfections en 2015, 2018 et en 2021.





La ville de Joliette

Joliette est une ville du Québec (Canada), située dans la municipalité régionale de comté (MRC) de Joliette, dont elle est le chef-lieu, et la région administrative de Lanaudière. Il s'agit de la 6e plus grande ville de Lanaudière.

La ville de Joliette possède un service de transport en commun, la Corporation de transport Joliette métropolitain (CTJM). Le réseau couvre, en plus de Joliette, Notre-Damedes-Prairies et Saint-Charles-Borromée. De plus, des autobus font la liaison entre Montréal et Joliette.

Il y a deux routes importantes qui traversent Joliette. La route 131, qui débute à Lavaltrie et se termine à Saint-Michel-des-Saints, traverse la ville du nord au sud et permet de se rendre à l'autoroute 40 via l'autoroute 31. La route 158, qui débute à Lachute et se termine à Saint-Ignace-de-Loyola, au traversier, traverse la ville d'est en ouest.

Il y a un réseau cyclable de plus de 40 kilomètres, dont 10 kilomètres hors pistes. De plus, de multiples installations sportives sont situées tout juste à côté de la propriété, soit au Parc Louis-Querbes qui borde la rivière L'Assomption.

La ville de Joliette offre tous les services et commerces en son centre-ville ainsi qu'en périphérie de la ville, dont notamment le centre commercial Les Galeries de Joliette. Joliette possède également des infrastructures en santé telles que le Centre hospitalier régional de Lanaudière et le CLSC de Joliette, ainsi qu'en éducation avec notamment le Cégep de Joliette.

Sur le territoire de Joliette, on retrouve plusieurs bâtiments qui témoignent de l'histoire de la ville. Parmi les édifices patrimoniaux, on retrouve beaucoup de résidences construites pour les notables joliettains du XXe siècle.

22,97 km²
superficie totale du territoire

21 384
Habitants en 2021

6^e
plus grande ville de Lanaudière

Le secteur

Le 120-132, rue Saint-Charles-Borromée Nord est situé au coin des rues Saint-Charles-Borromée Nord et St-Viateur, à proximité de la Cathédrale St-Charles-Borromée. Le secteur est résidentiel, en bordure du cœur de ville qui offre tous les commerces et services nécessaires. La gare ferroviaire est à moins d'un kilomètre et l'accès autoroutier (A31) est à moins de 5 minutes de voiture.

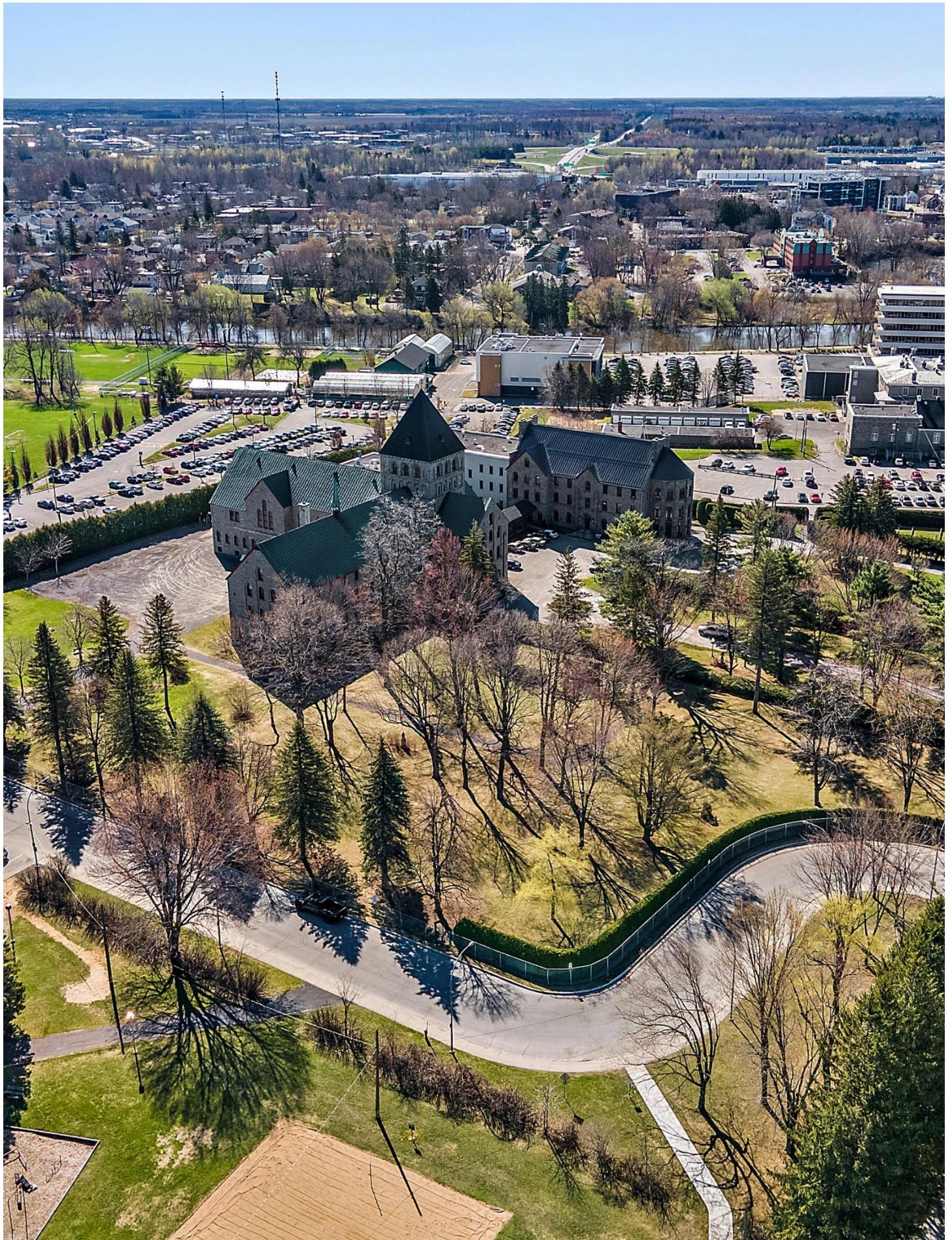


Données démographiques (2022)

Superficie couverte	Rayon de 5 km	Rayon de 10 km	Rayon de 10 km
Population totale	49 932 personnes	67 039 personnes	121 452 personnes
Croissance attendue 2022-2027	0,72 %	0,70 %	0,81 %
Âge médian	48,0 ans	46,8 ans	44,5 ans
Nombre de foyers	22 309	29 365	51 889
Taille moyenne par ménage	2,1 personnes	2,2 personnes	2,3 personnes
Nombre d'enfants par famille	0,9	0,9	0,9
Revenu moyen par ménage	81 208 \$	83 272 \$	88 341 \$







Modalités et conditions du processus de vente

Les Clercs de Saint-Viateur du Canada (le « Propriétaire » ou le « Vendeur ») a retenu les services de Savills Inc. (« l'Agence ») comme agence immobilière exclusive pour la vente de la propriété sise au 120-132, rue Saint-Charles-Borromée Nord, Joliette (Québec) décrite dans les présentes (la « Propriété »).

Présentation de renseignements confidentiels

La présente brochure de renseignements, ainsi que les renseignements confidentiels contenus dans la salle virtuelle (la « Documentation »), ont été préparés par l'Agence à l'intention des acquéreurs éventuels afin de les assister dans la conduite de leur analyse. La Documentation ne garantit pas son exhaustivité, ni qu'elle contienne toutes les informations requises par un acquéreur éventuel. La Documentation est transmise à titre informatif et à des fins de discussions uniquement. Elle ne constitue pas une offre de vente ou d'acquisition de la Propriété. La Documentation présente un résumé de certains renseignements relatifs aux caractéristiques physiques et autres de la Propriété.

Les renseignements qui ont servi à concevoir la présente brochure proviennent de diverses sources jugées fiables. Cependant, ni le Propriétaire, ni l'Agence ne font d'affirmations, de déclarations ou ne fournissent de garantie, expresse ou tacite, quant à l'exactitude ou au caractère complet des renseignements ou des énoncés contenus aux présentes ou autrement fournis. Le Vendeur et l'Agence rejettent expressément toute responsabilité pour toute erreur ou omission dans le présent document ou dans toute autre communication écrite et verbale transmise aux acquéreurs éventuels ou mis à leur disposition.

Il est entendu que la Documentation ne pourra être copiée, reproduite ou distribuée à d'autres personnes ou entités, en aucun temps, sans le consentement écrit préalable du Propriétaire et de l'Agence. La Documentation est mise à la disposition des acquéreurs pour fins d'informations seulement, et à la condition expresse que lesdits acquéreurs ne l'utilisent pas à des fins autres que celles permises aux présentes. Toute personne ayant reçu la Documentation remettra sur demande et sans délai tous les documents reçus de l'Agence sans en conserver la moindre copie. En donnant accès à la Documentation, le Vendeur et l'Agence ne s'engagent à aucune obligation de fournir quelque renseignement supplémentaire avant présentation d'une offre formelle.

Si quelconques renseignements en lien avec la Propriété, autre que les informations contenues dans la Documentation, étaient fournis à quelque moment que ce soit verbalement ou autrement par le Vendeur ou l'Agence, ces dits renseignements seraient donnés à titre de service seulement sans engagement ni garantie quant à leur exactitude ou à leur caractère exhaustif. Un acquéreur éventuel ne devrait pas se fier uniquement à ces renseignements sans effectuer une recherche ou vérification indépendante.

Processus d'offre

Après avoir étudié la Documentation mise à leur disposition, les acquéreurs éventuels sont invités à soumettre une proposition au Vendeur, par l'intermédiaire de l'Agence. Les propositions seront évaluées d'abord en fonction du prix offert, du mode de paiement, de la capacité de l'acquéreur éventuel à conclure la transaction, de l'échéancier et des conditions de clôture.

Le Vendeur se réserve le droit de choisir, à son entière discrétion, la proposition jugée la meilleure. Selon ses propres critères, le Vendeur se réserve le droit de ne pas sélectionner la proposition pour laquelle le montant offert est le plus élevé ainsi que le droit de rejeter toutes les propositions s'il détermine qu'aucune n'est satisfaisante.

Il est convenu que l'acquéreur éventuel assumera les frais reliés à la transaction dont notamment : les frais de notaire, les frais d'une étude environnementale, ou de toute autre étude qu'il jugera nécessaire de faire, les taxes (TPS et TVQ), ainsi que les droits de mutation et les frais d'enregistrement au Bureau de la publicité des droits avec copie conforme à l'attention du Vendeur.

Interlocuteur

Toutes les offres devront être adressées à Monsieur Jean Pierre Gagnon.

Conditions de la vente

La Propriété, ainsi que toutes les installations et accessoires, seront vendus « tels quels » et sans prix demandé. Aucun engagement ni aucune garantie, expresse ou tacite, ne sont faits quant aux titres, à la description, à la condition, aux coûts, aux dimensions, à la valeur de revente, à la conformité avec l'utilisation envisagée, ni quant à leur quantité ou à la qualité. De plus, sans limiter la généralité de ce qui précède, toute condition ou garantie, expresse ou tacite, prévue dans le cadre de la Loi sur la vente de biens et services du Québec ne sera pas applicable et devra faire l'objet d'une renonciation de la part de l'acquéreur.

Il est de la volonté du vendeur de garder sur place la cinquantaine de résidents (des religieux à la retraite) qui est actuellement hébergée à la propriété et ce, encore pour une quinzaine d'années environ. Ainsi, l'acquéreur éventuel devra s'engager auprès du vendeur à prendre en charge les prestations de services offerts à ces derniers, certains de ces résidents nécessitant des soins infirmiers à différents niveaux. Ainsi, un entente de services ou bail devra être négocié entre les parties préalablement à la prise de possession par l'acquéreur éventuel. Des solutions alternatives de relocalisation à Joliette pourraient être envisagées mais le statu quo sera privilégié.

Visites de la Propriété

Les acquéreurs éventuels peuvent prendre rendez-vous pour visiter la Propriété en communiquant avec les interlocuteurs de l'Agence, aux numéros de téléphone indiqués ci-après. Aucune visite ni inspection de la Propriété n'aura lieu sans arrangement préalable avec les interlocuteurs de l'Agence.

Agence immobilière exclusive

Toute demande de renseignements, concernant la Propriété ou relative au contenu du présent document, devra être adressée comme suit :

Savills Inc.

160-3773, boulevard de la Côte-Vertu,
Montréal, (QC) H4R 2M3

À l'attention de Jean Pierre Gagnon
Courriel : jpgagnon@savills.ca
Tél. : +1 514 895 5383

Jean Pierre Gagnon

Vice-président exécutif
Marchés des capitaux
Courtier immobilier agréé
+1 514 895 5383
jpgagnon@savills.ca

Robert Metcalfe

Vice-président exécutif
Marchés des capitaux
Courtier immobilier agréé
+1 514 993 4358
rmetcalfe@savills.ca

Olivier Dufault-Gagnon

Associé
Marchés des capitaux
Courtier immobilier commercial
+1 514 797 5094
odufaultgagnon@savills.ca

© 2025 Savills. Tous droits réservés. Le contenu de cette présentation a été préparé à des fins strictement informatives et est strictement confidentiel. Toute divulgation, utilisation, reproduction ou diffusion de cette présentation (ou des informations qu'elle contient) est strictement interdite, sauf si vous avez obtenu au préalable le consentement écrit de Savills. Cette présentation, en tout ou en partie, ne constitue ni ne doit être interprétée comme la base d'une offre ou d'une transaction, ni comme une incitation à conclure un quelconque contrat ou engagement. AUCUNE GARANTIE OU DÉCLARATION, EXPRESSE OU IMPLICITE, N'EST DONNÉE QUANT À L'EXACTITUDE OU À L'EXHAUSTIVITÉ DES INFORMATIONS CONTENUES DANS CE DOCUMENT, ET SAVILLS N'A AUCUNE OBLIGATION DE LES CORRIGER PAR LA SUITE EN CAS D'ERREUR.