

# À VENDRE / FOR SALE

OPPORTUNITÉ D'INVESTISSEMENT  
INVESTMENT OPPORTUNITY

## IMMEUBLE DE BUREAUX AU CENTRE-VILLE DOWNTOWN OFFICE BUILDING

191 Promenade du Portage Gatineau (Québec) J8X 2E6



**Jérôme Falardeau**  
Courtier immobilier agréé commercial

819 246-3030 | [jpf@groupecci.ca](mailto:jpf@groupecci.ca)

**Pierre Charron, MBA**  
Courtier immobilier commercial

819 712-3347 | [pcharron@groupecci.ca](mailto:pcharron@groupecci.ca)

## TABLE DES MATIÈRES

FAITS SAILLANTS	3
VUE D'ENSEMBLE DE GATINEAU	5
VUE AÉRIENNE DE LA PROPRIÉTÉ	6
DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ	7
DESCRIPTION PHYSIQUE	8
VISITE VIRTUELLES DES LIEUX	9
DONNÉES DU SITE	10
SOUMISSION D'UNE OFFRE	11
INFORMATION ADDITIONNELLE	12



## TABLE OF CONTENT

PROPERTY HIGHLIGHTS	3
GATINEAU OVERVIEW	5
AERIAL PHOTO OF PROPERTY	6
PROPERTY DESCRIPTION	7
PHYSICAL OVERVIEW	8
VIRTUAL TOUR OF BUILDING	9
SITE DATA	10
OFFER SUBMISSION PROCESS	11
ADDITIONAL INFORMATION	12

### FAITS SAILLANTS

- Opportunité d'investissement, la Place des Explorateurs est un immeuble de bureaux situé devant la Place du Centre et voisin de l'immeuble Chez Henri.
- Le bâtiment comprend une superficie brute de bâtiment d'environ 32 500 pieds carrés et une superficie locative de 26 057 pieds carrés.
- Cette propriété est située sur la Promenade du Portage au cœur du centre-ville de Gatineau.
- La propriété est entièrement occupée par un locataire qui détient un bail immobilier depuis le premier octobre 2018 dont le terme actuel se termine le 30 septembre 2023.

### PROPERTY HIGHLIGHTS

- An investment opportunity, Place des Explorateurs is an office building located in front of Place du Centre and next to the Chez Henri building.
- The building comprises a gross building area of approximately 32 500 square feet and a leasable area of 26 057 square feet.
- This property is located on Promenade du Portage in the heart of downtown Gatineau.
- The property is fully occupied by the tenant who has held a real estate lease since October 1, 2018. The current lease term ends on September 30, 2023.

### FAITS SAILLANTS

- Le bâtiment est revêtu de brique et d'un parement en granite entre les fenêtres. Le mur nord-est est recouvert d'une grande murale qui fait la renommée du Sentier Culturel.
- L'immeuble comprend un terrain de 6682 pieds carrés avec un bâtiment de six étages occupant l'ensemble du terrain.
- Le zonage actuel permet des bâtiments de 13 étages et presque tous les usages de services professionnels et personnels (avocats, notaires, comptables et plusieurs autres); services médicaux et autres services comme les studios de radiodiffusion et de télévision ainsi que tous les usages de services publics.
- L'immeuble se situe à 20 minutes de l'Aéroport d'Ottawa et est branché sur le parcours des autobus reliant les centres-villes d'Ottawa et Gatineau. La plupart des autobus de la STO passent devant l'immeuble.

### PROPERTY HIGHLIGHTS

- The building is clad in brick and granite siding between the windows. The northeast wall is covered with a giant mural for which the Culture Trail is famous.
- The property consists of 6682 square feet of land with a six-story building occupying the entire land.
- The current zoning allows 13-storey buildings and almost all professional and personal service uses (lawyers, notaries, accountants and many others); medical and other services such as radio and television studios as well as all public services use.
- The building is located 20 minutes from the Ottawa Airport and connected to the bus route connecting downtown Ottawa and Gatineau. Most STO buses stop in front of the building.

## VUE D'ENSEMBLE DE LA VILLE

La Ville de Gatineau est la quatrième plus grande ville de la province du Québec (population : 292 524 : 2021). Elle est située sur la rive nord de la rivière des Outaouais. Ensemble, les villes de Gatineau et d'Ottawa forment la région de la capitale nationale, une RMR fusionnée comptant plus d'un million de personnes. Le principal employeur de Gatineau est le gouvernement fédéral dont l'objectif est de répartir les emplois dans la fonction publique entre les deux côtés de la rivière des Outaouais ce qui a favorisé la construction de plusieurs grandes tours de bureaux pour les fonctionnaires fédéraux au centre-ville de Gatineau. Parmi les plus grandes, on trouve Place du Portage et Terrasses de la Chaudière, qui occupent une partie importante du centre-ville de Gatineau. Certains organismes gouvernementaux et ministères ont leur siège social à Gatineau, notamment l'Agence canadienne de développement international, Travaux publics et Services gouvernementaux Canada et le Bureau de la sécurité des transports du Canada.

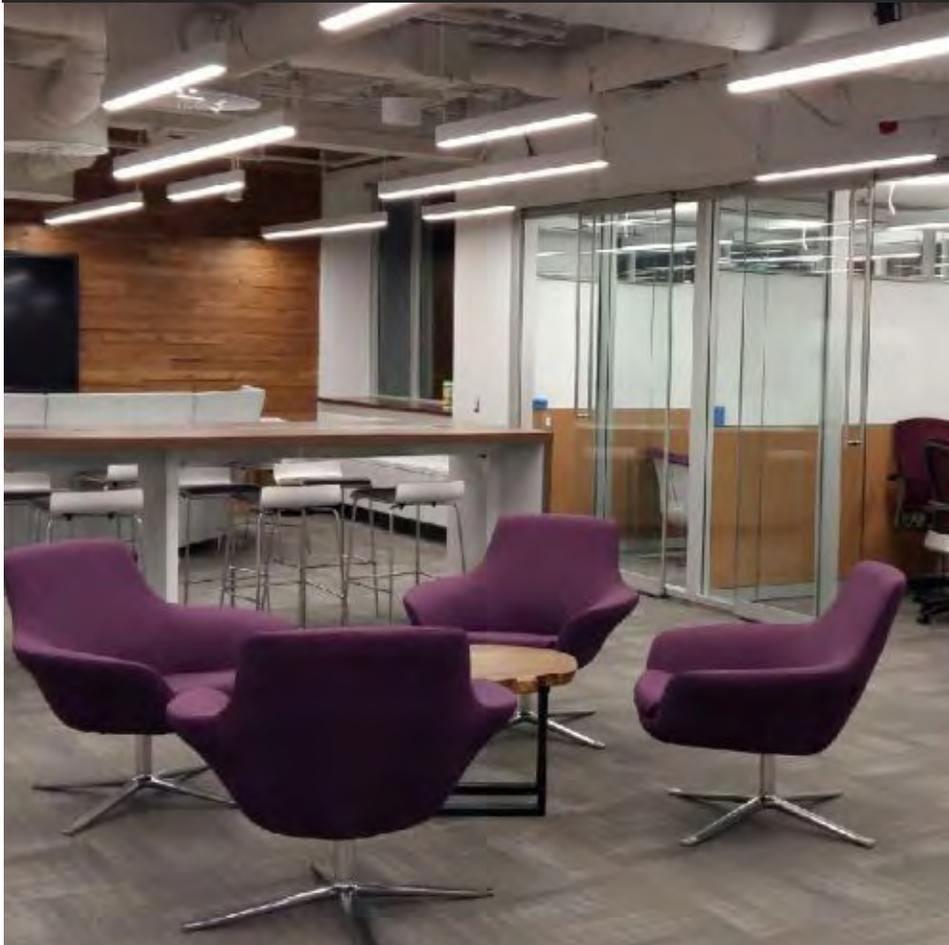
## CITY OVERVIEW

The City of Gatineau is the fourth largest city in Québec (pop. 292 524 :2021), and is situated on the north bank of the Ottawa River. Gatineau combined with Ottawa form the National Capital Region an amalgamated CMA of over 1 million people. The main employer in Gatineau is the Federal Government. The policy of the Federal Government is to distribute federal jobs on both sides of the Ottawa River. It has led to the construction of several massive office towers to house federal civil servants in downtown Gatineau. The largest of these are Place du Portage and Terrasses de la Chaudière, occupying an important part of the downtown core of the city. Some government agencies and ministries headquartered in Gatineau are the Canadian International Development Agency, Public works and Government Services Canada and the Transportation Safety Board of Canada.

**À VENDRE / FOR SALE**

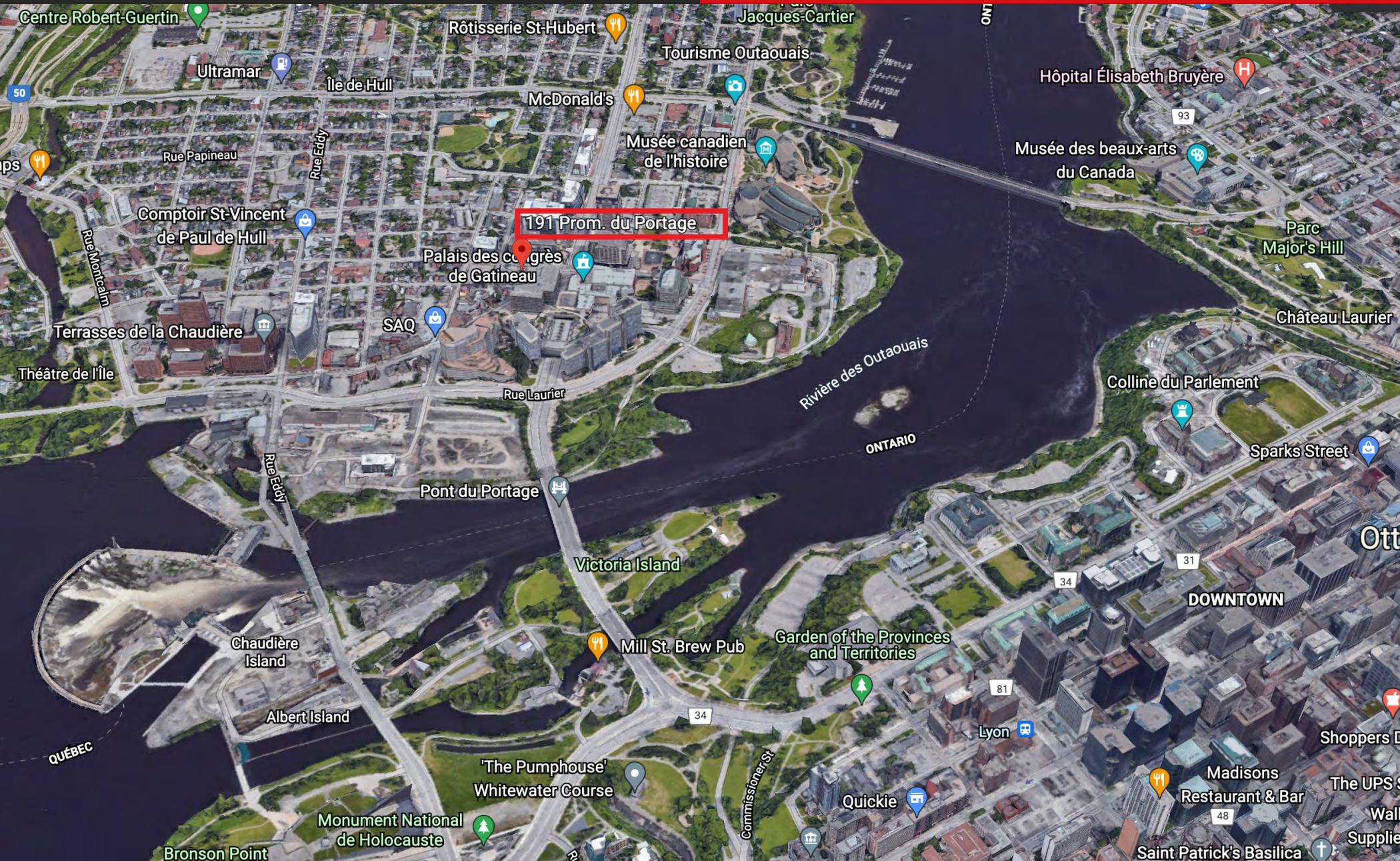
**IMMEUBLE DE BUREAUX  
OFFICE BUILDING**

**CLIQUEZ ICI POUR VOIR LA TOUNRÉE VIRTUELLE DES LIEUX  
CLICK HERE TO VIEW BUILDING VIRTUAL TOUR**



# À VENDRE / FOR SALE

# IMMEUBLE DE BUREAUX OFFICE BUILDING



## DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Construit en 1961 et rénové en 2001, cet immeuble de bureaux comprend une superficie totale brute d'environ 32 500 pieds carrés sur six étages. La superficie locative inscrite à l'actuel bail est de 26 057 pieds carrés. Le bâtiment est en excellente condition faisant partie d'un programme continu d'entretien et de réparation depuis 2001. Les investissements majeurs destinés à l'aménagement des lieux loués par le locataire répondent aux normes élevées de qualité établies par le Gouvernement du Canada dans les milieux de travail. Par le fait même, des améliorations locatives de 1,6 million de dollars ont été réalisées en 2018. L'immeuble dispose d'un ascenseur et d'une sortie au rez-de-jardin sur le côté ouest du bâtiment.



## PROPERTY DESCRIPTION

Built in 1961 and renovated in 2001, this office building comprises a total gross area of approximately 32 500 square feet over six floors. The rentable area listed in the current lease is 26 057 square feet. The building is in excellent condition, with ongoing maintenance and renovation by the tenant since 2001. Major investments made by the tenant for leasehold improvements meet the high quality standards established by the Government of Canada. In fact, leasehold improvements in the amount of 1,6 million dollars were made in 2018 to accommodate the present tenant. The building has an elevator and an exit from the underground level on the west side of the building.



### DESCRIPTION PHYSIQUE DE L'IMMEUBLE

**Détails structurels** : béton, murs en blocs de ciment, toiture plate de goudron et gravier, planchers en ciment.

**Revêtements extérieurs** : brique et granite en façade, stucco côté est et ouest, brique à l'arrière

**Portes et fenêtres** : cadres de porte en acier, cadres de fenêtre en aluminium avec vitrages doubles isolés.

**Chauffage, ventilation et air climatisé** : unités de climatisation sur le toit et système de chauffage à l'eau chaude au gaz.

**Énergie** : entrée électrique de 600 ampères avec génératrice de panne électrique.

**Sécurité** : Détecteurs de fumée et de chaleur, gicleurs et système d'alarme lié à une centrale

**Éclairage** : fluorescent, incandescent

**Plomberie** : cuivre et plastique

**Ascenseur** : ascenseur à piston

**Stationnement** : Aucun stationnement puisque le bâtiment occupe la quasi-totalité du terrain.

### PROPERTY PHYSICAL DESCRIPTION

**Structural details**: concrete, cement block walls, flat tar and gravel roof, cement floors.

**Exterior cladding**: brick and granite on the front, stucco on the east and west side, brick on the back

**Doors and windows**: steel door frames, aluminum window frames with insulated double glazing.

**Heating, ventilation and air conditioning**: air conditioning units on the roof and gas hot water heating system.

**Energy**: 600 amp electrical input with power failure generator.

**Security**: Smoke and heat detectors, sprinklers and alarm system linked to a central unit

**Lighting**: fluorescent, incandescent

**Plumbing**: copper and plastic

**Elevator**: piston elevator

**Parking**: No parking since the building occupies almost the entire lot.

## DONNÉES DU SITE / SITE DATA

Cadastre / Survey:	1 620 679
Superficie du bâtiment / Building Area:	± 32 500 PC / SF
Superficie du terrain / Land Area:	± 6 682 PC / SF
Zonage / Zoning:	Co-08-119
Taxes foncières / Realty Taxes:	182 321,05 \$

## CLASSIFICATION DES USAGES DU GROUPE COMMERCIAL

La grille de zonage Co-08-119 permet entre autres tous les usages de services professionnels et personnels (avocats, notaires, comptables et plusieurs autres); services médicaux et autres services ainsi que tous les usages de services publics.

## COMMERCIAL GROUP CLASSIFICATION USES

Zoning grid Co-08-119 permits all professional and personal services (lawyers, notaries, accountants and many more); medical services and other services including public administrations and other public uses.



# À VENDRE / FOR SALE

# IMMEUBLE DE BUREAUX OFFICE BUILDING

## PROCESSUS DE SOUMISSION DE VOTRE OFFRE D'ACHAT

Groupe immobilier CCI a reçu le contrat de courtage exclusif du propriétaire afin d'agir à titre d'intermédiaire pour la vente de cet immeuble.

Toutes informations provenant des courtiers doivent être traitées de façon confidentielle et ne peuvent être distribuées sans l'autorisation écrite de ces derniers.

Les parties intéressées à soumettre une offre d'achat sont invitées à la transmettre par courriel aux courtiers.

## OFFER TO PURCHASE SUBMISSION PROCESS

CCI Real Estate Group has been retained by the owner on an exclusive basis to arrange the sale of its immovable.

All information received from the Brokers is not to be distributed and is to be held in strict confidence and cannot be distributed without the written approval of the Brokers.

Interested parties are invited to submit their Offer to Purchase by email to the following Brokers.



**Jérôme Falardeau**  
Courtier immobilier agréé commercial

819 246-3030 | [jpf@groupecci.ca](mailto:jpf@groupecci.ca)

**Pierre Charron, MBA**  
Courtier immobilier commercial

819 712-3347 | [pcharron@groupecci.ca](mailto:pcharron@groupecci.ca)

# À VENDRE / FOR SALE

# IMMEUBLE DE BUREAUX OFFICE BUILDING

## PRIX DEMANDÉ / OFFERING PRICE

Prix à négocier / Unpriced

### INFORMATION ADDITIONNELLE / ADDITIONAL INFORMATION

De l'information détaillée est accessible dans le dossier sécurisé.

L'accès à cette information va être transmis en complétant l'entente de confidentialité en cliquant ici.

More detailed information is available through a secure file.

Access to this information will be provided upon completion of a Confidentiality Agreement available by clicking here.

L'information suivante est disponible // The following information is available

1. Sommaire des revenus et dépenses / Revenue and Expense Summary
2. Certificat de localisation / Certificate of location
3. Factures de gaz et d'électricité / Gas and Electricity Invoices
4. Factures des taxes foncières / Property tax and insurance invoices
5. Plan du bâtiment / Building plans



**Jérôme Falardeau**

Courtier immobilier agréé commercial

819 246-3030 | [jpf@groupecci.ca](mailto:jpf@groupecci.ca)

**Pierre Charron, MBA**

Courtier immobilier commercial

819 712-3347 | [pcharron@groupecci.ca](mailto:pcharron@groupecci.ca)