



Colliers



#### OPPORTUNITÉ D'INVESTISSEMENT

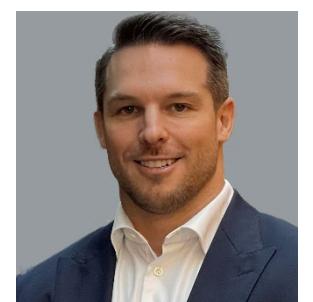
Immeuble de bureaux haut de gamme  
avec un excellent potentiel de valorisation

**3105 Place Louis-R.-Renaud, Laval, Québec**

CONTACTEZ-NOUS  
**Service national d'investissement**



**Janina Francescutti**  
Vice-présidente exécutive  
Courtier immobilier agréé  
+1 514 993 2105  
Janina.Francescutti@colliers.com



**Maxime V. Beaudin, É.A.**  
Vice-président associé  
Courtier immobilier commercial  
+1 514 979 5371  
Maxime.Beaudin@colliers.com

Accélérer la réussite.



Métro  
Montmorency

PÔLE CULTUREL  
MONTMORENCY

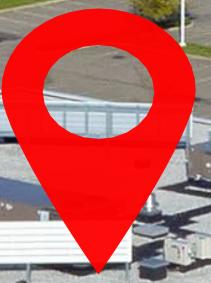
Place Bell



QUARTIER LAVAL



Autoroute des Laurentides



Boul. du Souvenir



CITÉ BIOTECH  
Phase II

# L'opportunité



Colliers International (Québec) Inc. (le « Conseiller ») a le plaisir de mettre en vente une participation en pleine propriété de 100 % dans l'immeuble situé au 3105, place Louis-R.-Renaud (la « Propriété »), un immeuble de bureaux de première classe situé à Laval, au Québec. Cet actif de grande qualité comprend 37 584 pi<sup>2</sup> d'espaces de bureaux haut de gamme répartis sur trois étages, stratégiquement implantés sur un terrain de 70 238 pi<sup>2</sup> offrant une visibilité exceptionnelle le long de l'autoroute 15 et du boulevard du Souvenir, au cœur du pôle des sciences de la vie.

Achevée en novembre 2020, la Propriété a été construite selon les normes de certification *LEED* et porte la désignation *Distinction* de Montoni, soulignant son architecture moderne et son engagement envers la durabilité. Actuellement louée à 66 % à des locataires de grande qualité, la Propriété génère un flux de revenus sécurisé avec un excellent potentiel d'optimisation avec un excellent potentiel d'optimisation grâce à la location des espaces vacants, générant ainsi une valeur ajoutée significative.

Conçue pour offrir une grande flexibilité à long terme, la Propriété a été pensée pour permettre l'ajout d'un quatrième étage complet d'environ 10 700 pi<sup>2</sup>, avec des systèmes mécaniques et électriques préconfigurés. Ce potentiel d'agrandissement, combiné à des caractéristiques haut de gamme telles que de vastes fenestrations, des plafonds de 13 pieds, un système de sécurité avancé et un stationnement généreux sur place avec bornes de recharge pour véhicules électriques, positionne la Propriété comme une solution de milieu de travail tournée vers l'avenir. La propriété est comprise dans un titre de copropriété divise (strata).

Située à quelques minutes de la station de métro **Montmorency**, de la gare intermodale **De la Concorde** et entourée de projets de développement majeurs tels qu'**Espace Montmorency** et **Carré Laval**, le 3105 Place Louis-R.-Renaud bénéficie d'une connectivité incomparable, de solides fondamentaux et d'un intérêt institutionnel croissant pour les actifs durables en périphérie.

Cette offre représente une occasion unique d'acquérir un immeuble de bureaux moderne et évolutif dans l'un des sous-marchés les plus dynamiques et accessibles de la grande région de Montréal.



## EN UN COUP D'ŒIL



Superficie de l'immeuble:  
37 584 pieds carrés



Superficie du site:  
±70 238 pieds carrés



Normes de  
certification LEED



4 minutes en voiture  
des gares et stations *Montmorency*  
et *De la Concorde*



Potentiel de location immédiate +  
valeur ajoutée d'expansion

# Faits saillants



## Emplacement de choix à Laval offrant une accessibilité exceptionnelle au cœur du pôle des sciences de la vie

- Visibilité remarquable et accès directs via l'autoroute 15 et le **boulevard du Souvenir**.
- À quelques minutes de la **station de métro Montmorency** et la **gare intermodale De la Concorde**, assurant une connectivité optimale pour les locataires et visiteurs.
- Entouré de commodités haut de gamme et de projets à usage mixte majeurs.
- Situé au cœur de la **Cité de la Biotech**, une marque reconnue internationalement et le centre névralgique du secteur des sciences de la vie et des technologies de la santé de Laval.



## Immeuble de bureaux de haute qualité

- Construit en novembre 2020 selon les **normes de certification LEED**, avec la **désignation Distinction certifiée par Montoni**.
- **Aucun besoin d'investissement en capital à court terme** grâce à une construction moderne et des systèmes de bâtiment efficaces.



## Flux de trésorerie sécurisé avec potentiel d'optimisation significatif

- Actuellement **loué à 66 %**, offrant une opportunité immédiate de création de valeur par la location des espaces vacants.
- Revenus stables avec locataires de qualité.



## Occasion d'investissement à valeur ajoutée attrayante

- Conçu pour permettre **l'ajout éventuel d'un quatrième étage (~10 700 pi<sup>2</sup>)**.
- Le **deuxième étage vacant** offre une opportunité immédiate de mise en location ou d'occupation par un propriétaire-utilisateur.
- L'agrandissement est facilité par des infrastructures mécaniques et électriques existantes, minimisant les coûts d'investissement supplémentaires.



## Caractéristiques et commodités de qualité supérieure

- **Plafonds de 13 pieds** et grandes fenêtres favorisant une luminosité naturelle exceptionnelle.
- **134 espaces de stationnement**, dont 4 avec bornes de recharge pour véhicules électriques.
- Propriété bien entretenue avec des contrats de service annuels en place.



## Fondamentaux de marché solides

- 46 752 pi<sup>2</sup> d'absorption nette à Laval au premier trimestre de 2025.
- Loyers compétitifs pour les bureaux de classe A et une forte demande locative.
- Appétit croissant des investisseurs pour les **immeubles certifiés LEED en banlieue**.



CARRÉ LAVAL





# Contactez-nous pour plus d'informations.

## Service national d'investissement

### **Janina Francescutti**

Vice-présidente exécutive |  
Courtier immobilier agréé  
+1 514 993 2105  
[Janina.Francescutti@colliers.com](mailto:Janina.Francescutti@colliers.com)

### **Maxime V. Beaudin, É.A.**

Vice président associé |  
Courtier immobilier commercial  
+1 514 979 5371  
[Maxime.Beaudin@colliers.com](mailto:Maxime.Beaudin@colliers.com)

## **Colliers International (Québec) Inc., agence immobilière**

1 Place Ville Marie, Suite 2170, Montréal, QC H3B 2C4

**Colliers.com**

Ce document a été préparé par Colliers à des fins publicitaires et d'information générale seulement. Colliers n'offre aucune garantie, déclaration ou garantie de quelque nature que ce soit, expresse ou implicite, concernant l'information, y compris, mais sans s'y limiter, les garanties de contenu, d'exactitude et de fiabilité. Toute partie intéressée doit s'enquérir elle-même de l'exactitude de l'information. Colliers exclut sans équivoque toutes les modalités, conditions et garanties inférées ou implicites découlant du présent document et exclut toute responsabilité pour les pertes et les dommages qui en découlent. Cette publication est la propriété protégée par le droit d'auteur de Colliers et/ou de ses concédants de licence. Droit d'auteur © 2025. Tous droits réservés. Cette communication n'a pas pour but de causer ou d'induire la violation d'une convention d'inscription existante.  
Agence immobilière Colliers International (Québec) Inc.