

Offre présentée par l'équipe industrielle de CBRE à Montréal,  
Ryan Cymet et Jean-Philippe Daunais

**CBRE**

# Opportunité de développement industriel

2600, boul. Monseigneur-Langlois  
Salaberry-de-Valleyfield (Québec)

Terrain : ±152 acres (±6,65 M pi<sup>2</sup>)  
Bâtiment : ±909 486 pi<sup>2</sup>

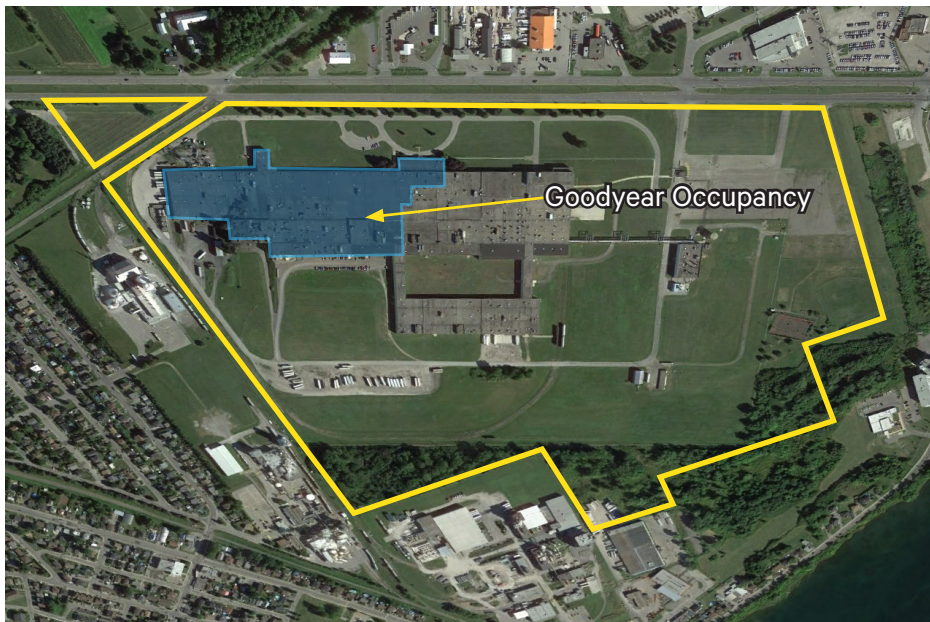




# Sommaire de la propriété

D'une superficie d'environ 152 acres répartis sur deux parcelles, cette opportunité de développement se situe à Salaberry-de-Valleyfield, une ville située dans le sud-ouest du Québec, au Canada, dans la municipalité régionale de comté de Beauharnois-Salaberry. Ce site appartenant à Goodyear Tire & Rubber Company a des installations industrielles de  $\pm 909\,486$  pi<sup>2</sup>.

En bref, la propriété se situe dans un marché industriel recherché près de Montréal, à proximité des principaux axes routiers, des infrastructures existantes, d'un réseau électrique majeur, d'un accès ferroviaire et d'une main-d'œuvre dynamique.



## SURVOL DU SITE

Adresse	2600, boul. Monseigneur-Langlois Salaberry-de-Valleyfield (QC)
Structure transactionnelle	Vente avec cession-bail
Locataire	Goodyear Tire & Rubber Company
Marché industriel	Grand Montréal
Sous-marché industriel	Salaberry-de-Valleyfield
Numéro(s) de lot	5 520 995 et 3 247 173
Zonage	I-239

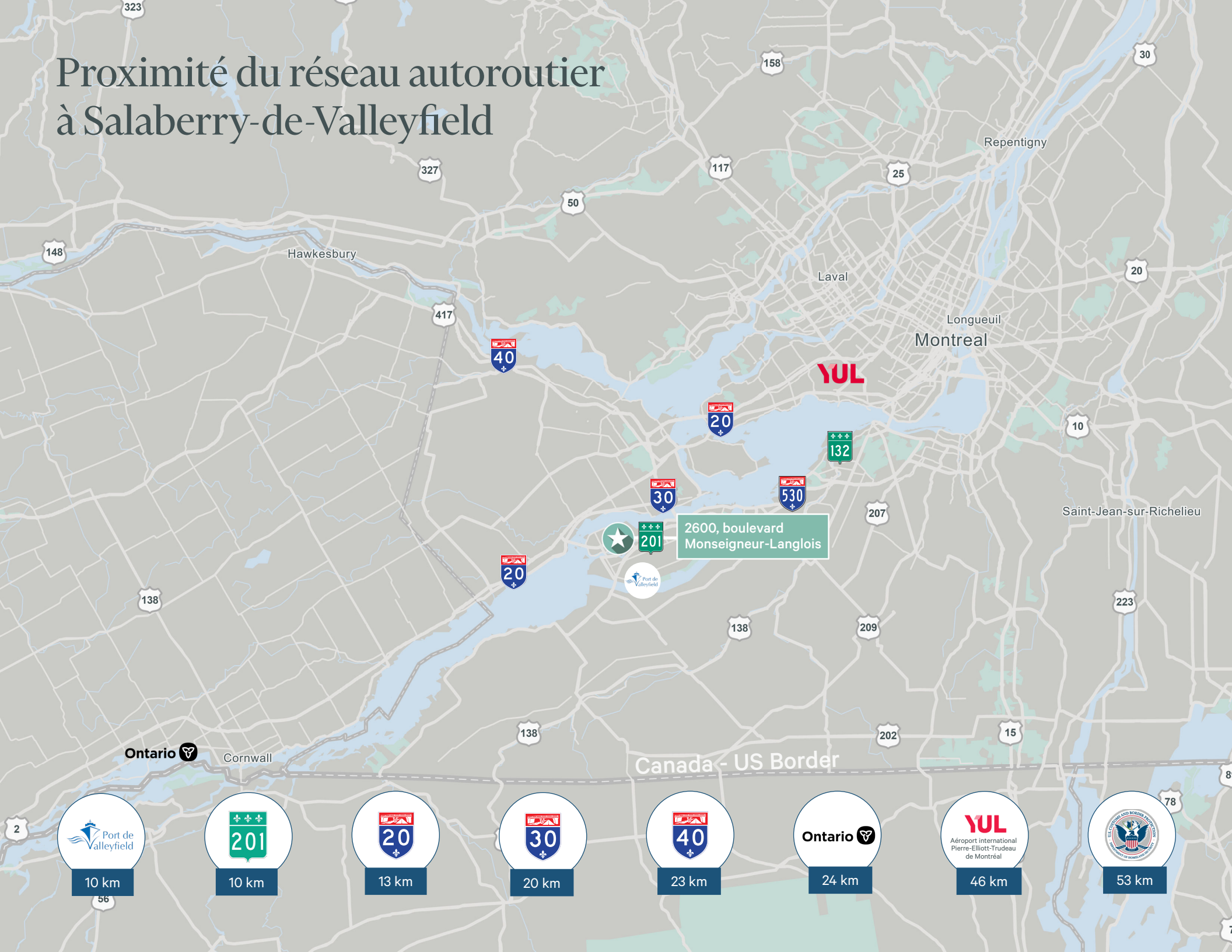
## DONNÉES SUR L'IMMEUBLE

Superficie du bâtiment existant (pi <sup>2</sup> )	$\pm 909\,486$
Superficie du terrain	$\pm 152,65$ AC ( $6\,649\,556$ pi <sup>2</sup> )
Année de construction	1970
Hauteur libre	16'-39'

## FAITS SAILLANTS DE L'INVESTISSEMENT

- Cour clôturée/pavée
- À quelques minutes des autoroutes 20, 30 et 530, et des routes 132 et 201
- À proximité :
  - Pont Monseigneur-Langlois (6,6 km)
  - Port intermodal de Valleyfield (11 km)
  - Aéroport international Pierre-Elliott-Trudeau de Montréal (46 km)
  - Frontière ontarienne (23,6 km)
  - Frontière américaine (52,6 km)
- Voie ferrée du CN connectée au site
- Grande puissance électrique disponible (7 200 kW)
- Terrain couvert avec revenu en place et potentiel majeur de réaménagement

# Proximité du réseau autoroutier à Salaberry-de-Valleyfield



# Offre de développement industriel

## 2600, boul. Monseigneur-Langlois | Salaberry-de-Valleyfield



### ÉQUIPE DE CBRE

**Ryan Cymet**  
Vice-chairman

Courtier immobilier  
CBRE limitée | Services consultatifs  
+1 514 737 2403  
ryan.cymet@cbre.com

**Jean-Philippe Daunais**  
Vice-chairman

Courtier immobilier agréé  
CBRE limitée | Services consultatifs  
+1 514 737 4798  
jp.daunais@cbre.com

**Philip Kligman**  
Gestionnaire des transactions

Courtier immobilier  
CBRE limitée | Services consultatifs  
+1 514 679 8505  
philip.kligman@cbre.com

**Barry Holtzer**  
Vice-chairman

CBRE | Services mondiaux aux portefeuilles  
+1 216 658 6116  
barry.holtzer@cbre.com

**Bill Lakios**  
Directeur principal, gestion transactionnelle

CBRE | Services mondiaux aux portefeuilles  
+1 216 363 6407  
bill.lakios@cbre.com

### DÉCLARATION DE SOCIÉTÉS AFFILIÉES

CBRE, Inc. (« CBRE ») est membre d'un groupe international de sociétés comptant de nombreuses filiales et entités apparentées (chacune étant une « société affiliée ») exerçant une large gamme d'activités en immobilier commercial, notamment les services de courtage, la gestion immobilière et d'installations, l'évaluation, la gestion de fonds d'investissement et le développement. Il arrive que différentes sociétés affiliées, notamment CBRE Global Investors, Inc. ou Trammell Crow Company, aient ou représentent des clients ayant des intérêts concurrents dans la même transaction. Par exemple, des sociétés affiliées ou leurs clients peuvent avoir ou exprimer un intérêt pour l'objet de ce document et être sélectionnés dans un processus d'appel d'offres. La réception de ce document constitue votre reconnaissance de cette possibilité et votre acceptation du fait que ni CBRE ni aucune société affiliée n'a l'obligation de vous divulguer l'intérêt ou la participation de ces sociétés affiliées dans la vente ou l'achat envisagé dans les présentes. Toutefois, dans tous les cas, CBRE et ses filiales agiront dans le meilleur intérêt de leurs clients respectifs, sans lien de dépendance, sans concertation ni au détriment d'un tiers. CBRE et ses filiales mèneront leurs activités dans le respect de la loi et de toutes les obligations fiduciaires envers leurs clients respectifs.

### ENTENTE DE CONFIDENTIALITÉ

À la réception de prospectus, vous donnez votre consentement selon lequel i) il s'agit d'un prospectus de renseignements confidentiels qui est destiné exclusivement à votre usage et à votre bénéfice afin que vous puissiez déterminer si vous souhaitez poursuivre le processus d'acquisition de la propriété, ii) vous le conserverez en toute confidentialité, iii) vous ne divulguez ni le document ni son contenu à un tiers sans l'autorisation écrite préalable du propriétaire du bien immobilier (le « propriétaire ») ou de CBRE limitée (« CBRE ») et iv) vous n'utiliserez aucune partie du présent prospectus d'une manière préjudiciable au propriétaire ou à CBRE.

Veuillez retourner le présent prospectus à CBRE si vous n'êtes plus intéressé par l'achat de la propriété après l'examen du document.

### AVIS DE NON-RESPONSABILITÉ

Le présent prospectus contient des renseignements précis concernant la propriété et le propriétaire et ne prétend pas être exhaustif ou contenir l'ensemble ou une partie des renseignements dont les investisseurs éventuels pourraient avoir besoin pour évaluer un achat de la propriété. Les renseignements contenus dans la présente ont été obtenus de sources que nous jugeons fiables, toutefois, nous n'avons pas vérifié leur exactitude, leur exhaustivité ou leur pertinence à quelque fin que ce soit. Les renseignements sont présentés « tels quels » sans déclaration ni garantie de quelque nature que ce soit. Les renseignements comprennent des estimations fondées sur des hypothèses prospectives relatives à l'économie générale, à l'état du marché, à la concurrence et à d'autres facteurs qui sont sujets à l'incertitude et qui peuvent ne pas représenter le rendement actuel ou futur de la propriété. Toutes les références qui portent sur la superficie de la propriété (nombre de pieds carrés ou d'acres) et sur d'autres mesures sont des approximations. Le présent prospectus décrit certains documents, y compris les baux, de manière sommaire. Les résumés ne sont peut-être pas complets ni précis quant aux ententes dont il est question. Les acheteurs potentiels admissibles peuvent obtenir des renseignements supplémentaires et avoir la possibilité de visiter la propriété. Nous vous conseillons de vérifier de façon indépendante l'exactitude et l'exhaustivité de tous les résumés et renseignements contenus dans les présentes, de consulter des conseillers juridiques et financiers indépendants et d'étudier attentivement les aspects économiques de cette transaction de même que la pertinence de l'acquisition du bien immobilier pour vos besoins. L'UTILISATION DE CES RENSEIGNEMENTS SE FAIT UNIQUEMENT À VOS PROPRES RISQUES.

Le propriétaire se réserve expressément le droit, à sa seule discrétion, de rejeter toute lettre d'intention ou offre d'achat sur la propriété ou de mettre fin aux discussions à tout moment avec ou sans préavis. Toutes les offres, les contre-offres et les négociations ne sont pas exécutoires et ni CBRE limitée ni le propriétaire n'ont d'engagement ou d'obligation juridique, sauf dans les conditions énoncées dans un contrat d'achat et de vente définitif qui est signé en bonne et due forme par le propriétaire.

© 2025 CBRE limitée. Tous droits réservés. Ces renseignements proviennent de sources jugées fiables. Nous ne les avons pas vérifiés et ne formulons aucune garantie ni déclaration à leur sujet. Les projections, opinions, hypothèses ou estimations utilisées ne sont données qu'à titre d'exemple et ne représentent pas la performance actuelle ou future de la propriété. Vous et vos conseillers devez mener une étude approfondie et indépendante de la propriété afin de déterminer, à votre entière satisfaction, son adéquation à vos besoins. CBRE et le logo CBRE sont des marques de service de CBRE, Inc. et/ou de ses sociétés affiliées ou apparentées aux États-Unis et dans d'autres pays. Toutes les autres marques figurant dans ce document appartiennent à leurs détenteurs respectifs, et l'utilisation de ces logos n'implique aucune affiliation ni approbation de CBRE. Les photos présentées ici appartiennent à leurs détenteurs respectifs et leur utilisation sans le consentement écrit exprès de leur détenteur est interdite.

CBRE et le logo CBRE sont des marques de service de CBRE, Inc. et/ou de ses sociétés affiliées ou apparentées aux États-Unis et dans d'autres pays. Toutes les autres marques affichées sur ce document sont la propriété de leurs propriétaires respectifs.