

À VENDRE | FOR SALE

EMPLACEMENT **STRATÉGIQUE**
POUR **IMMEUBLE**
COMMERCIAL

STRATEGIC LOCATION
FOR **COMMERCIAL BUILDING**

**9525, BOUL. TASCHEREAU,
BROSSARD, QC J4Y 2J3**

Propriété commerciale d'environ 30 000 pi²
implantée sur un terrain d'environ 216 000 pi²,
offrant un important potentiel d'agrandissement
ou de redéveloppement

Commercial property of approximately 30,000 ft²
located on a lot of approximately 216,000 ft², offering
significant potential for expansion or redevelopment

Vincent Lauzon, BAA

Vice-président
Courtier immobilier - Commercial
Immobilier Vincent Lauzon inc.

☎ 514 866 3333 x316

☎ 514 773 8606

✉ vlauzon@naiterramont.ca

Laurent Lauzon

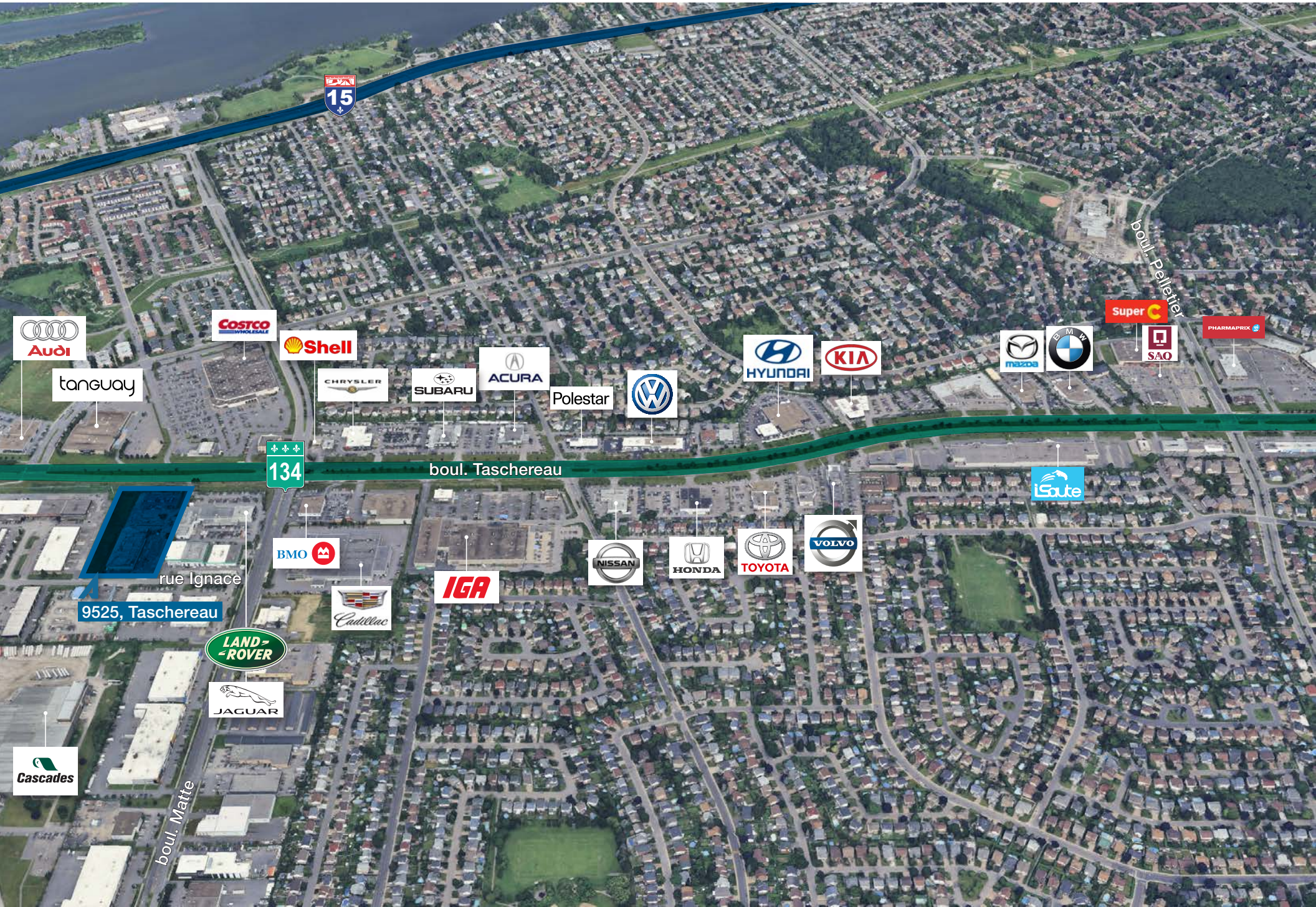
Vice-président principal
Courtier immobilier - Commercial
Immobilier Laurent Lauzon inc.

☎ 514 866 3333 x307

☎ 514 238 8606

✉ llauzon@naiterramont.ca





boul. Taschereau

boul. Pelletier

boul. Matte

rue Ignace

tanguay

9525, Taschereau



Polestar



CARACTÉRISTIQUES DE LA PROPRIÉTÉ | PROPERTY FEATURES



Superficie (pi²) | Area (ft²)

Espace commercial Commercial Space	29 037
Bureau Office	475
Total	29 512
Terrain Land	215 946

Dimensions

Bâtiment Building	120' x 250'
Terrain Land	360' x 600'



Prix demandé | Asking Price 16 998 000\$



Construction – 1975
Acier et blocs de béton
Steel and Concrete Blocks



Toiture | Roof
Membrane élastomère
Elastomeric Membrane



Chauffage | Heating
Gaz | Gas



Air climatisé
Air Conditioning
Oui | Yes



Éclairage | Lighting
Fluorescent



Gicleurs | Sprinklers
Oui | Yes
Situé au niveau du bar
Located Near the Bar



Hauteur libre | Clear Height
Entrée et bureau 9'10"
Entrance and Office
Espace commercial 14'
Commercial Space



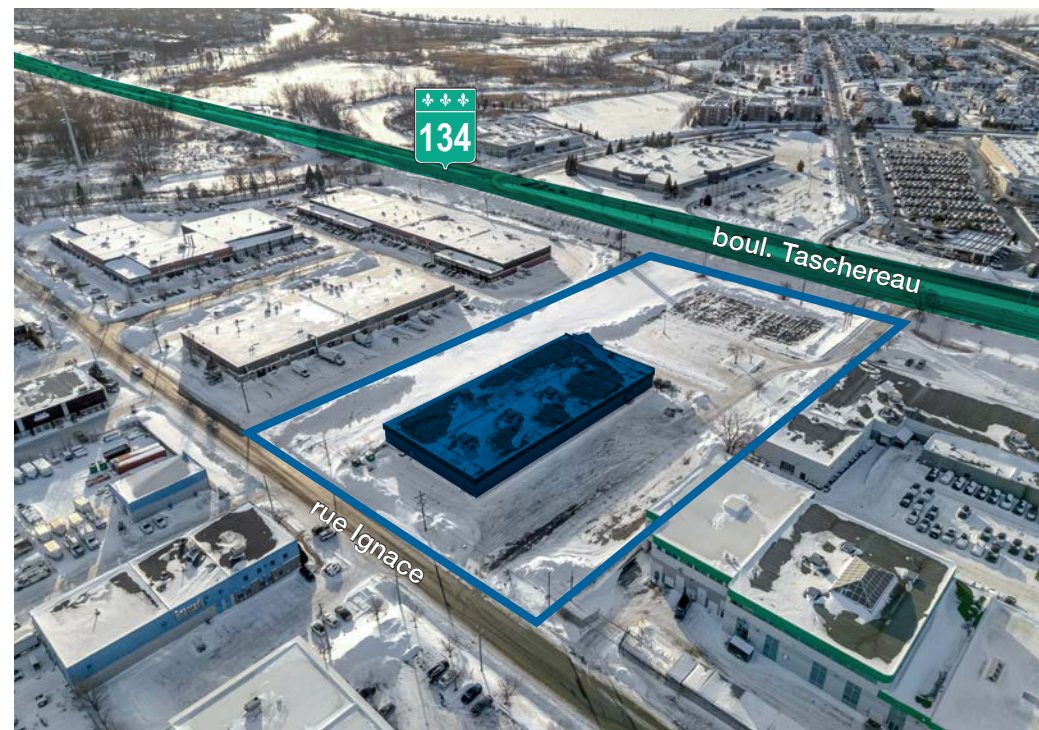
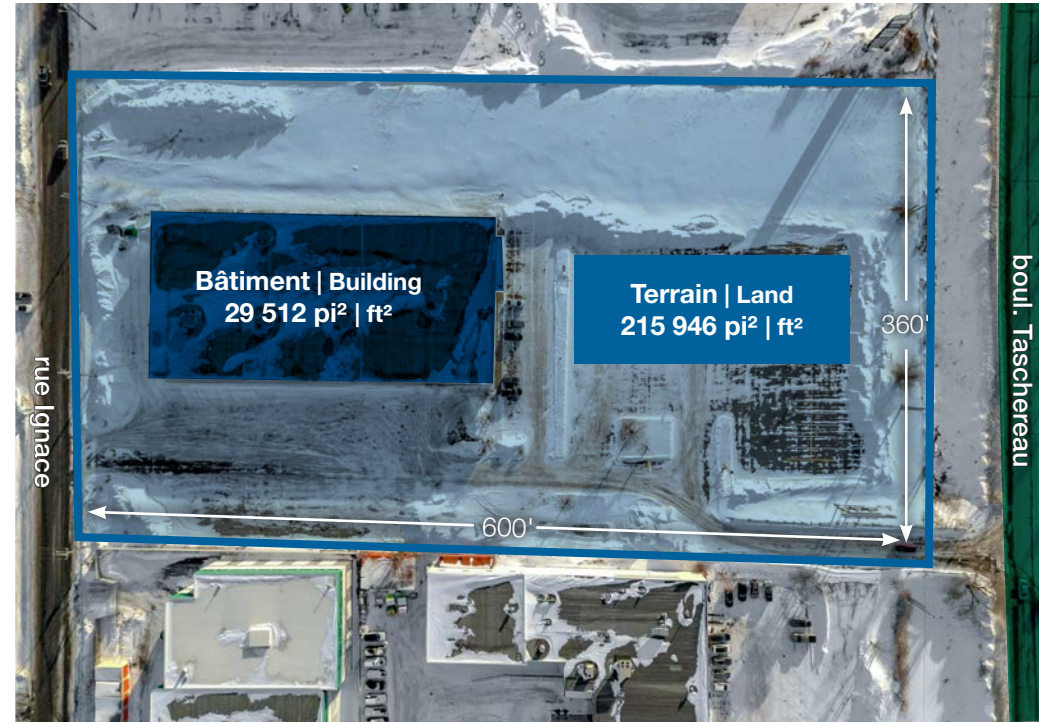
Entrée électrique
Electric Entry
400 A



Routes & Autoroutes
Highways
134 132 10 15 30



Longueuil
RTL
Autobus | Buses: 47, 77
REM: Station Panama



FAITS SAILLANTS | HIGHLIGHTS



- Situé directement sur le boulevard Taschereau, une des artères commerciales les plus achalandées de la Rive-Sud de Montréal
Located directly on Taschereau Boulevard, one of the busiest commercial thoroughfares on the South-Shore of Montréal
- Trafic piétonnier et automobile très élevé quotidiennement
Very high pedestrian and vehicle traffic on a daily basis
- Zonage flexible permettant un développement sur 4 étages
Flexible zoning allowing for four-storey development
- Accès facile aux autoroutes 10, 15 et 30
Easy access to Highways 10, 15 and 30
- Enseignes sur façade et sur pylône | Facade and pylon signage
- Terrain subdivisible | Subdividable Land
- Secteur automobile important | Significant automotive sector
- Terrain accessible par deux rues : rue Ignace et boulevard Taschereau
Property accessible via two streets: Ignace Street and Taschereau Boulevard

ÉVALUATION ET TAXES | ASSESSMENT AND TAXES



Évaluation municipale | Municipal Assessment (2025-2027)

Terrain Land	3 869 200\$
Bâtiment Building	925 400\$
Total	4 794 600\$

Taxes

Municipales Municipal (2026)	131 623\$
Scolaire School (2025-2026)	3 632\$
Total	135 255\$

DÉSIGNATION ET ZONAGE | DESIGNATION AND ZONING

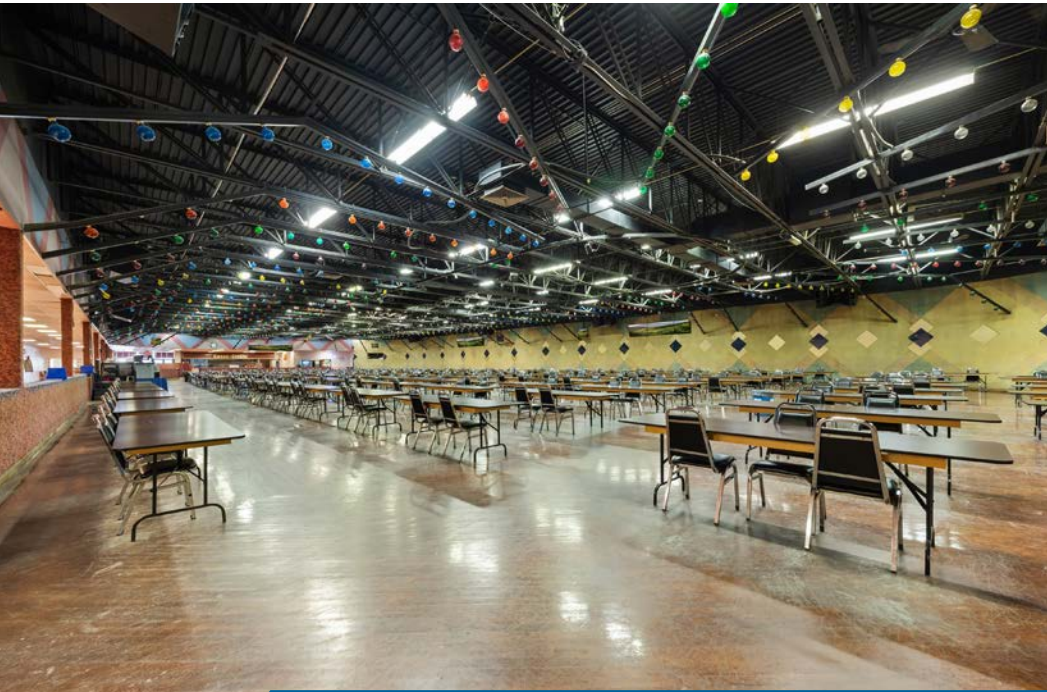


Zonage | Zoning CI-505

Numéro de lot | Lot Number 1 837 345

(Cadastre du Québec)





Grande superficie sans colonnes | Large area without columns



Bureau fermé | Closed Office

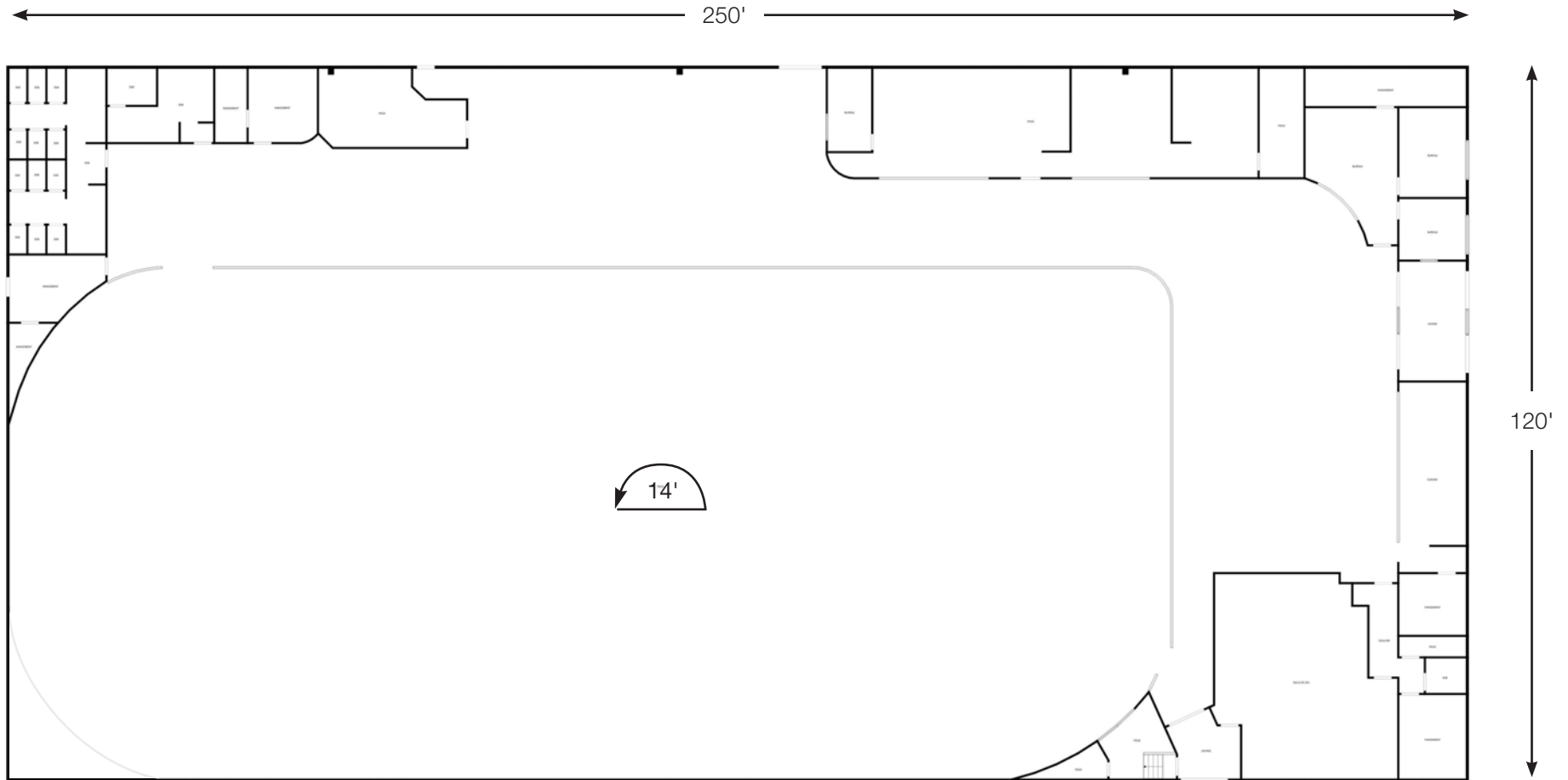


Espace bar | Bar Area



Salle d'eau | Restroom

PLAN DU BÂTIMENT | BUILDING PLAN



SITE STRATÉGIQUE AVEC POTENTIEL DE SUBDIVISION OU DE REDEVÉLOPPEMENT

Le 9525, boul. Taschereau à Brossard représente une opportunité stratégique grâce à sa grande superficie et ses accès sur deux rues (boul. Taschereau et rue Ignace), permettant d'envisager la subdivision du terrain ou un redéveloppement partiel du site.

EXEMPLES DE STRATÉGIE DE SUBDIVISION

Scénario 1 Développement en façade

Terrain d'environ 96 000 pi² sur Taschereau pour un projet commercial 1 à 4 étages, avec un lot arrière d'environ 120 000 pi² comprenant le bâtiment existant d'environ 30 000 pi², accessible par la rue Ignace.

Scénario 2 Développement d'envergure

Terrain d'environ 126 000 pi² sur Taschereau pour un projet d'envergure bénéficiant d'un double accès par Taschereau et par la rue Ignace, permettant notamment d'organiser les livraisons ou la circulation de service par Ignace tout en conservant la visibilité sur Taschereau.

Ces scénarios illustrent la flexibilité et le fort potentiel de création de valeur du site, autant pour un utilisateur, un investisseur ou un développeur souhaitant s'implanter sur l'une des artères commerciales majeures de la Rive-Sud.

STRATEGIC SITE WITH POTENTIAL FOR SUBDIVISION OR REDEVELOPMENT

9525 Taschereau Boulevard in Brossard represents a strategic opportunity due to its large surface area and access to two streets (Taschereau Boulevard and Ignace Street), allowing for the subdivision of the land or partial redevelopment of the site.

SUBDIVISION STRATEGY EXAMPLES

Scenario 1 Frontage Development

Approximately 96,000 ft² of land on Taschereau for a 1- to 4-storey commercial project, with a rear lot of approximately 120,000 ft² including the existing building of approximately 30,000 ft², accessible from Ignace Street.

Scenario 2 Large-scale Development

Approximately 126,000 ft² of land on Taschereau for a large-scale project with dual access via Taschereau and Ignace Street, allowing deliveries and service traffic to be organized via Ignace while maintaining visibility on Taschereau.

These scenarios illustrate the flexibility and strong value creation potential of the site, whether for a user, investor, or developer looking to establish a presence on one of the South Shore's major commercial arteries.

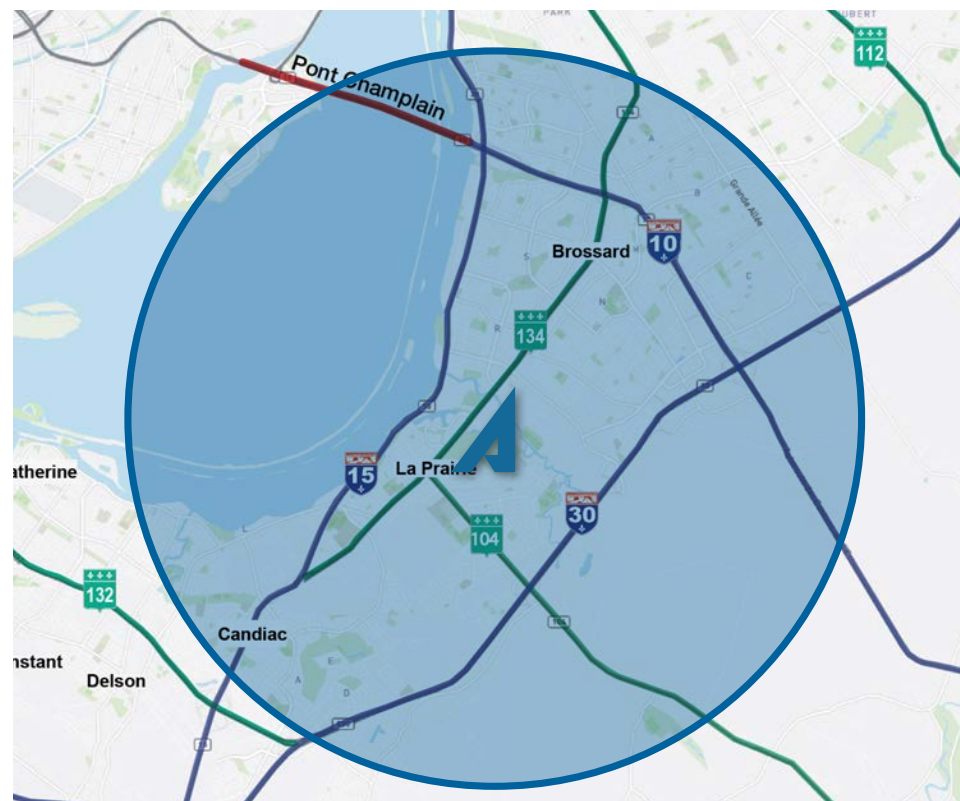


DONNÉES DÉMOGRAPHIQUES | DEMOGRAPHIC DATA

Caractéristiques Specifications	5 KM	%
Population		
2023	109 079	
2028	121 139	
2033	131 737	
Croissance démographique Growth 2023-2028	2,2 %	
Croissance démographique Growth 2023-2033	2,1 %	
Population par profession Population by Occupation - 2023		
49 187		
Art, culture, loisirs, sport Art, Culture, Recreation, Sport	1 728	3,51 %
Affaires, finances, administration Business, Finance, Administration	11 025	22,41 %
Santé Health	3 501	7,12 %
Sciences naturelles et appliquées Natural & Applied Sciences	5 963	12,12 %
Industrie primaire Primary Industry	237	0,48 %
Transformation, fabrication, services publics Processing, Manufacturing, Utilities	1 486	3,02 %
Vente et service Sales & Services	14 662	29,81 %
Sciences sociales, éducation, gouvernement, religion Social Sciences, Education, Government, Religion	6 106	12,41 %
Métiers, transports, équipements Trades, Transport, Equipment	4 479	9,11 %
Ménages Households		
2023	43 193	
2028	48 229	
2033	52 617	
Croissance démographique Growth 2023-2028	2,3 %	
Croissance démographique Growth 2023-2033	2,2 %	

Source: CoStar
Disponible au 10 février 2026 | Available on February 10th, 2026

Caractéristiques Specifications	5 KM	%
Ménages par revenu Households by income - 2023		
43 195		
Revenu de moins de 40 000\$ Income less than \$40,000	8 571	20,26 %
Revenu de 40 000\$ - 60 000\$ Income \$40,000 - \$60,000	7 222	16,72 %
Revenu de 60 000\$ - 80 000\$ Income \$60,000 - \$80,000	6 596	15,27 %
Revenu de 80 000\$ - 100 000\$ Income \$80,000 - \$100,000	5 743	13,30 %
Revenu de 100 000\$ - 150 000\$ Income \$100,000 - \$150,000	8 320	19,26 %
Revenu de 150 000\$ - 200 000\$ Income \$150,000 - \$200,000	3 941	9,12 %
Revenu de 200 000\$ et plus Income \$200,000 and more	2 802	6,49 %
Revenu moyen des ménages Average Household Income - 2023	109 299\$	
Revenu médian des ménages Median Household Income - 2023	77 559\$	
Revenu par habitant Per Capita Income - 2023	43 280\$	



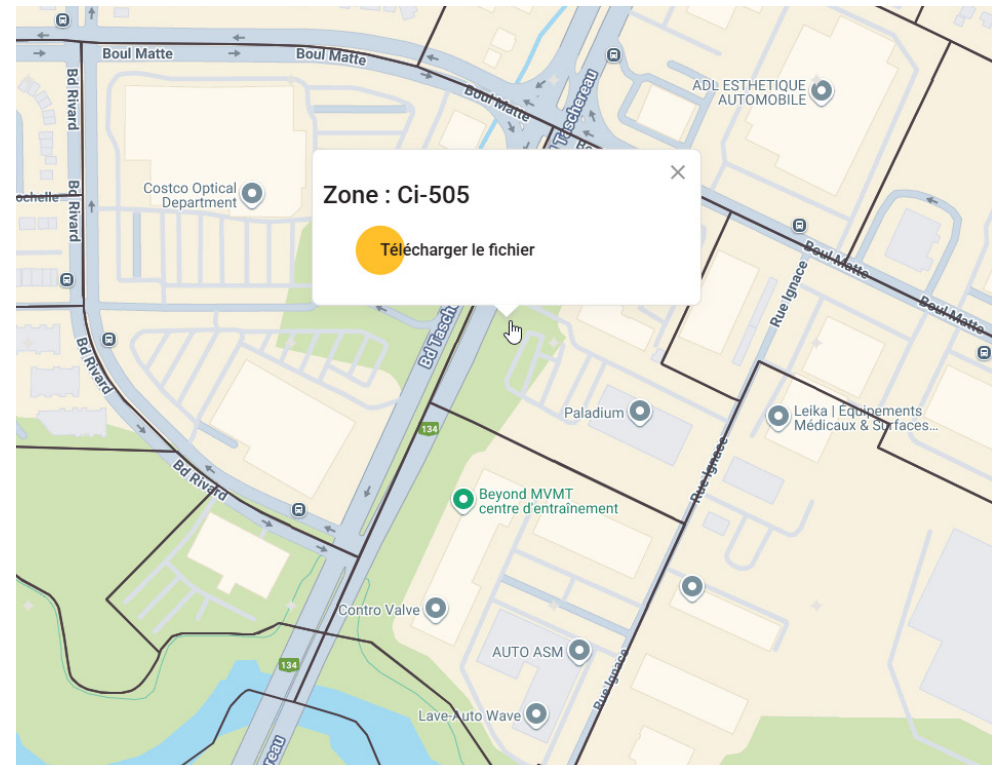
GRILLE DE ZONAGE | ZONING GRID



GRILLE DES USAGES ET NORMES Zone Ci-505

#	A	B	C	D	E	F
Habitat (H)						
1. Unifamiliale						
2. Bifamiliale						
3. Trifamiliale						
4. Multifamiliale						
5. Collective						
6. Mixte						
7a. Nombre de logements min.						
7b. Nombre de logements max.						
Commerce et service (C)						
8. Classe 1 (commerces de proximité)	X	X				
9. Classe 2 (commerces de détail)	X	X				
10. Classe 3 (services et bureaux)	X	X				
11. Classe 4 (restauration)	X	X				
12. Classe 5 (sports et loisirs intérieurs)	X	X				
13. Classe 6 (sports et loisirs extérieurs)						
14. Classe 7 (culture et divertissement)						
15. Classe 8 (hébergement)						
16. Classe 9 (véhicules de promenade)			X	X		
17. Classe 10 (postes d'essence)						
18. Classe 11 (commerces contraignants)					X	
19. Classe 12 (débits de boissons)						
20. Classe 13 (établissements érotiques)						
Industrie (I)						
21. Légère						
22. Modérée						
23. Contraignante						
Public (P)						
24. Éducation						
25. Institution et administration publiques	X	X				
26. Lieux de culte						
27. Établissement/infrastructure contraignants						
28. Parcs et utilités publiques					X	
Agricole (A)						
29. Culture						
30. Élevage						
31. Para-agricole						
Usages spécifiques (voir la section « NOTES »)						
32a. Permis	(UP013)	(UP013)	(UP018)	(UP018)		
32b. Exclus					(UE023)	
33. Conditionnels						
B - LOTS						
Dimensions minimales des lots						
34. Largeur minimale d'un lot (m)						
35. Profondeur minimale d'un lot (m)						
36. Superficie minimale d'un lot (m ²)			5000	5000		
C - IMPLANTATION						
Type d'implantation						
37. Isolée	X		X		X	X
38. Jumelée		X		X		
39. Contiguë		X		X		
Marges						
40. Avant minimale (m)	2	2	2	2	2	2
41. Avant maximale (m)						
42. Latérale adjacente à une rue min. (m)	2	2	2	2	2	2
43. Latérale minimale (m)	1,2	0	1,2	0	1,2	1,5
44. Latérales totales minimales (m)	2,4	1,2	2,4	1,2	2,4	3
45. Arrière minimale (m)	1,2	1,2	15	15	1,2	1,5

Hauteur						
46. Nombre d'étage(s) min.	1	1	1	1	1	1
47. Nombre d'étage(s) max.	4	4	4	4	4	2
48. Hauteur minimale (m)	7	7	7	7	7	
49. Hauteur maximale (m)	16	16	16	16	16	
Dimensions						
50. Largeur minimale d'un bât. (m)						
51. Profondeur minimale d'un bât. (m)						
Superficies						
52. Sup. d'implantation au sol min. (m ²)	450	450	450	450	450	
53. Sup. d'implantation au sol max. (m ²)						
54. Superficie de plancher min. (m ²)						
55. Superficie de plancher max. (m ²)						
Rapports						
56. Taux d'implantation au sol min.	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	
57. Taux d'implantation au sol max.	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	



Ce document ne constitue pas une offre ou une promesse pouvant lier le vendeur, mais il constitue une invitation à soumettre de telles offres ou promesses. Une inspection diligente est recommandée à tout acheteur potentiel.

This document is not an offer or a promise that may bind the seller, but is an invitation to submit such offers or promises. It is recommended that all potential purchasers proceed with a due diligence inspection.

Vente sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur

Sale without legal warranty of quality, at purchaser's risk and peril



555, boulevard René-Lévesque Ouest, bureau 1805
Montréal, Québec H2Z 1B1

+1 514 866 3333



naiterramont.ca

