



Vidéo de la propriété
Property Video

1300, rue Nobel, Boucherville, QC, J4G 2M8

Bâtiment industriel d'envergure de 121 150 pi² sur un terrain de 333 214 pi²
en bordure de l'autoroute 20 avec accès au réseau ferroviaire CN

121,150 ft² significant industrial building on a 333 214 ft² lot
located along Highway 20 with access to CN Railway

Pour plus d'informations contactez :
For more information contact :

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

TABLE DES MATIÈRES

TABLE OF CONTENTS

Caractéristiques de la propriété Property Features	Page 3
Localisation Location	Page 4
Faits saillants Highlights	Page 5
Vue aérienne Aerial View	Page 6
Photos entrepôt Warehouse Photos	Page 8
Photos bureaux Office Photos	Page 10
Plan au certificat de localisation Survey Plan	Page 11
Plan de zonage Zoning Plan	Page 12
Grille de zonage Zoning Grid	Page 13

CARACTÉRISTIQUES DE LA PROPRIÉTÉ | PROPERTY FEATURES



Superficie (pi²) | Area (ft²)

Entrepôt Warehouse	120 150
Bureau Office	1 000
Total	121 150

Terrain | Land 333 214

Disponibilité | Availability Immédiate | Now



Prix demandé
Asking Price

23 995 000\$
(198,06\$/pi² | ft²)



Construction – 1969

Béton | Concrete

Rénovations | Renovations – 2014



Toiture | Roofing

Membrane élastomère

Elastomeric Membrane



Quais de chargement
Truck-level Doors

27 (10' x 10') à l'avant | at the front

3 (16' x 10') à l'avant | at the front

9 (10' x 10') à l'arrière | in the back

3 (16' x 10') à l'arrière | in the back



Éclairage | Lighting

DEL | LED



Distance colonnes

Columns Spacing

44' x 36'



Stationnement | Parking

25 espaces | Stalls



Gicleurs | Sprinklers

Oui | Yes



Autoroutes | Highways



Hauteur libre

Clear Height

26'

ÉVALUATION ET TAXES | ASSESSMENT AND TAXES

Évaluation municipale | Municipal Assessment (2025-2027)

Terrain Land	3 663 000\$
Bâtiment Building	5 857 700\$
Total	9 520 700\$

Taxes

Municipales Municipal (2026)	274 748\$
Scolaire School (2025-2026)	5 876\$
Total	280 624\$

DÉSIGNATION ET ZONAGE | DESIGNATION AND ZONING



Zonage | Zoning

Industriel | Industrial – I1204

Numéro de lot | Lot Number

(Cadastre du Québec)

2 508 485



LOCALISATION | LOCATION



FAITS SAILLANTS



- Immeuble industriel stratégiquement situé au cœur du parc industriel Edison à Boucherville
- Accès rapide aux autoroutes 20/30 et au tunnel Louis-Hippolyte-La Fontaine
- Secteur industriel recherché pour les activités de distribution, entreposage et logistique
- Bâtiment bénéficiant d'une excellente accessibilité pour le transport routier et les opérations commerciales
- Présence de quais et infrastructures adaptées aux opérations industrielles et d'entreposage
- Grande superficie offrant flexibilité d'occupation et potentiel d'optimisation
- Terrain industriel permettant circulation de camions et opérations de manutention
- Emplacement à proximité de nombreux acteurs industriels et commerciaux tels que Soprema et Pro Quai
- Secteur reconnu pour sa forte demande locative industrielle sur la Rive-Sud de Montréal

HIGHLIGHTS



- Industrial building strategically located in the heart of Edison Industrial Park in Boucherville
- Quick access to Highways 20/30 and the Louis-Hippolyte-La Fontaine Tunnel
- Industrial area sought for distribution, warehousing, and logistics operations
- Building with excellent accessibility for road transport and commercial operations
- Presence of loading docks and infrastructure suitable for industrial and warehousing operations
- Large floor area offering flexibility in use and potential for optimization
- Industrial site suitable for truck traffic and cargo handling operations
- Location near numerous well-known industrial and commercial businesses such as Soprema and Pro Quai
- Area known for its high demand for industrial rental space on Montréal's South Shore



Vue arrière de la propriété
Rear View of the Property

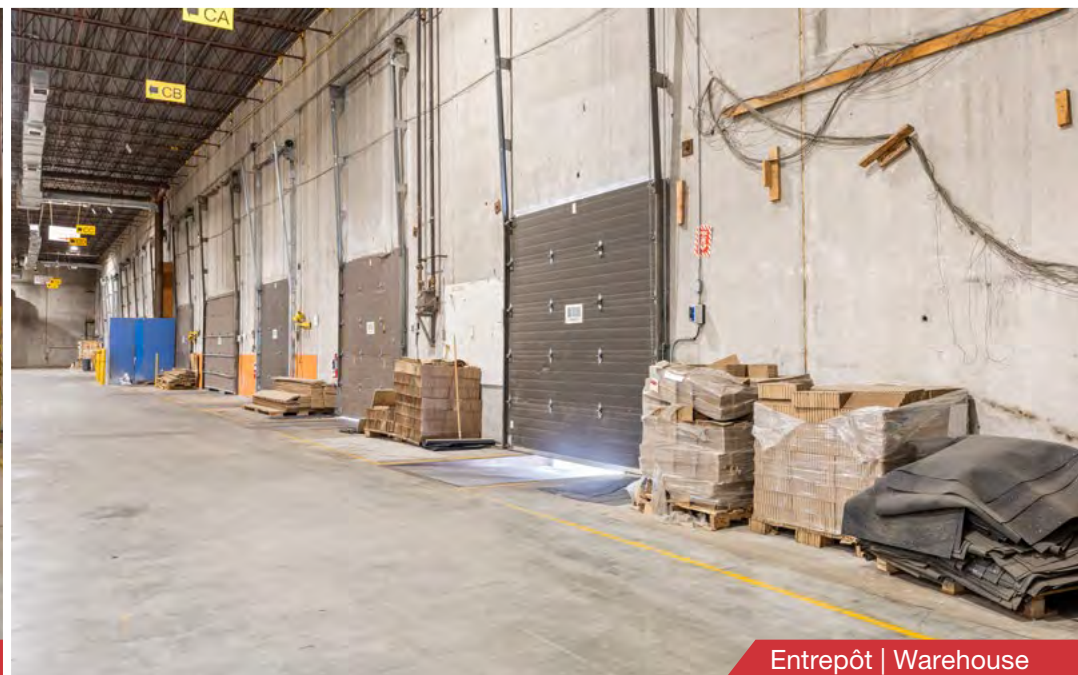
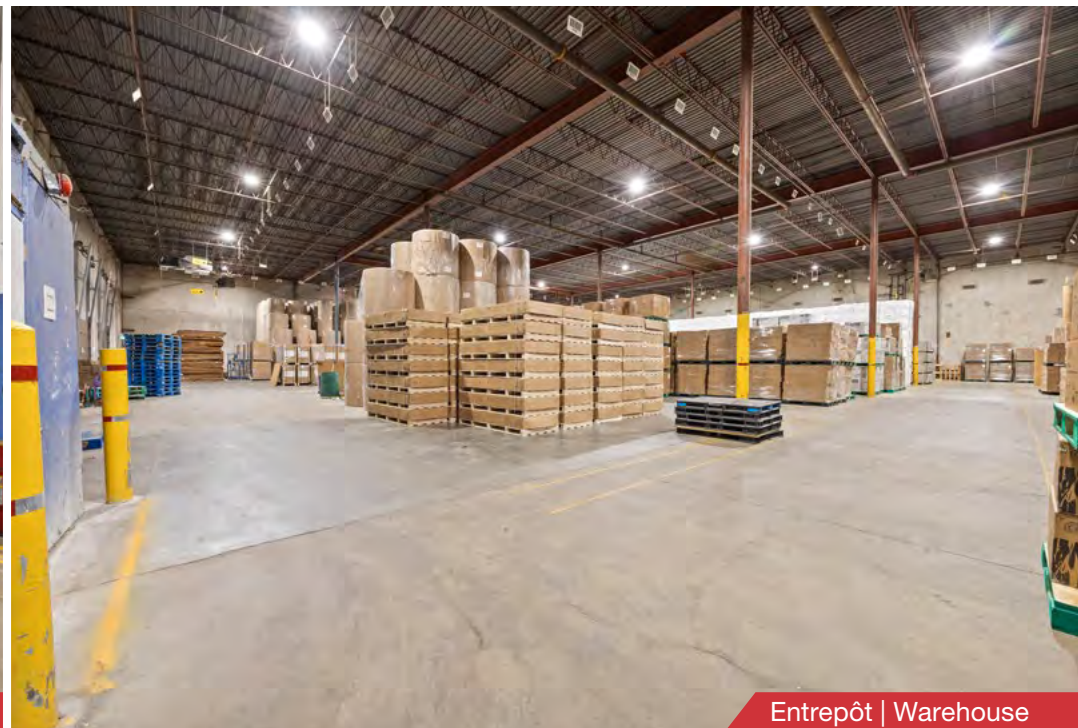


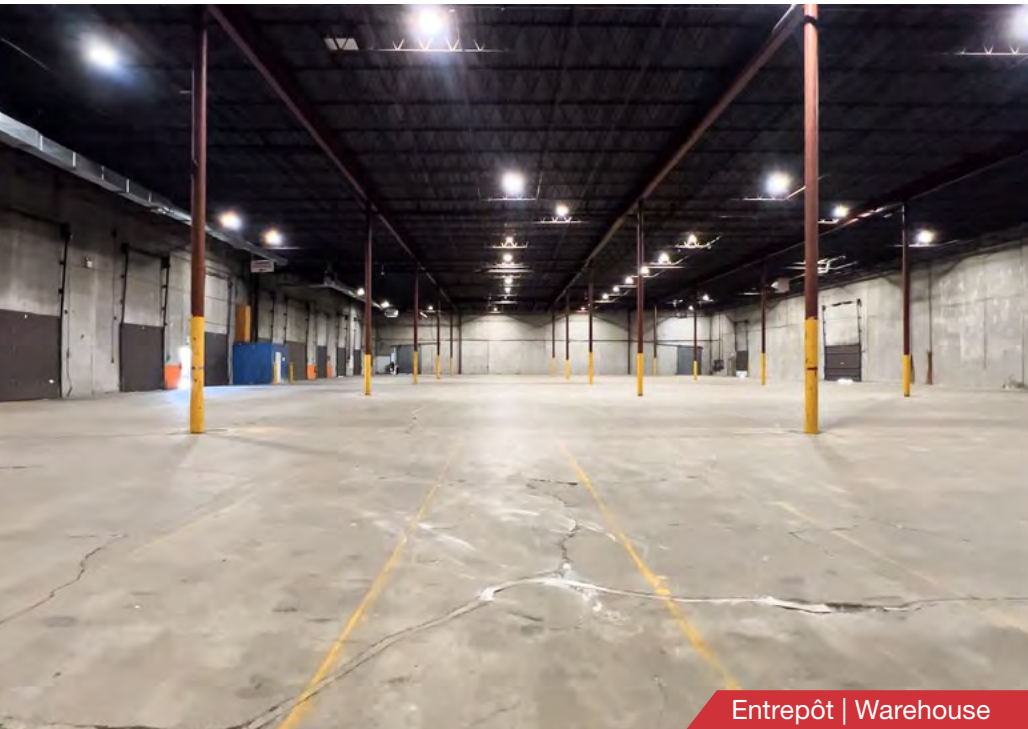


rue Nobel

Autoroute Transcanadienne



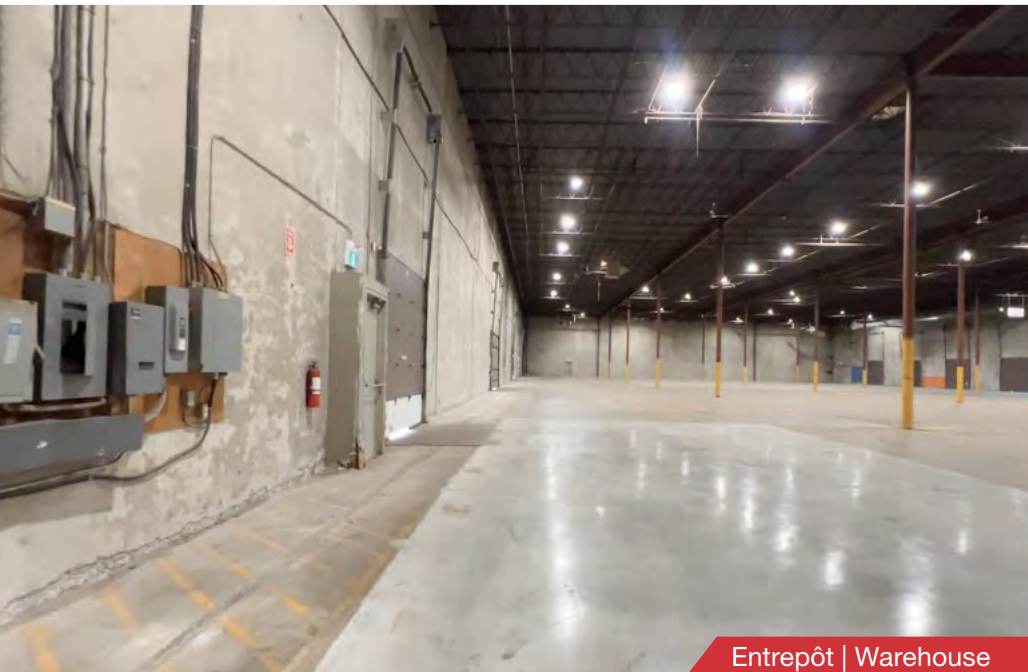




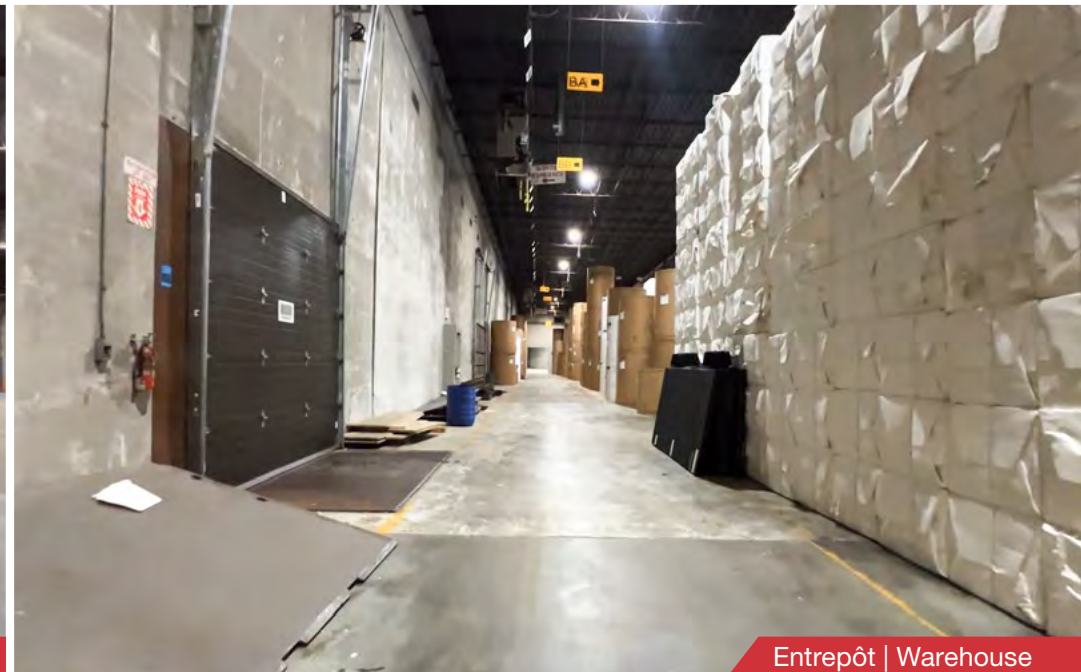
Entrepôt | Warehouse



Entrepôt | Warehouse

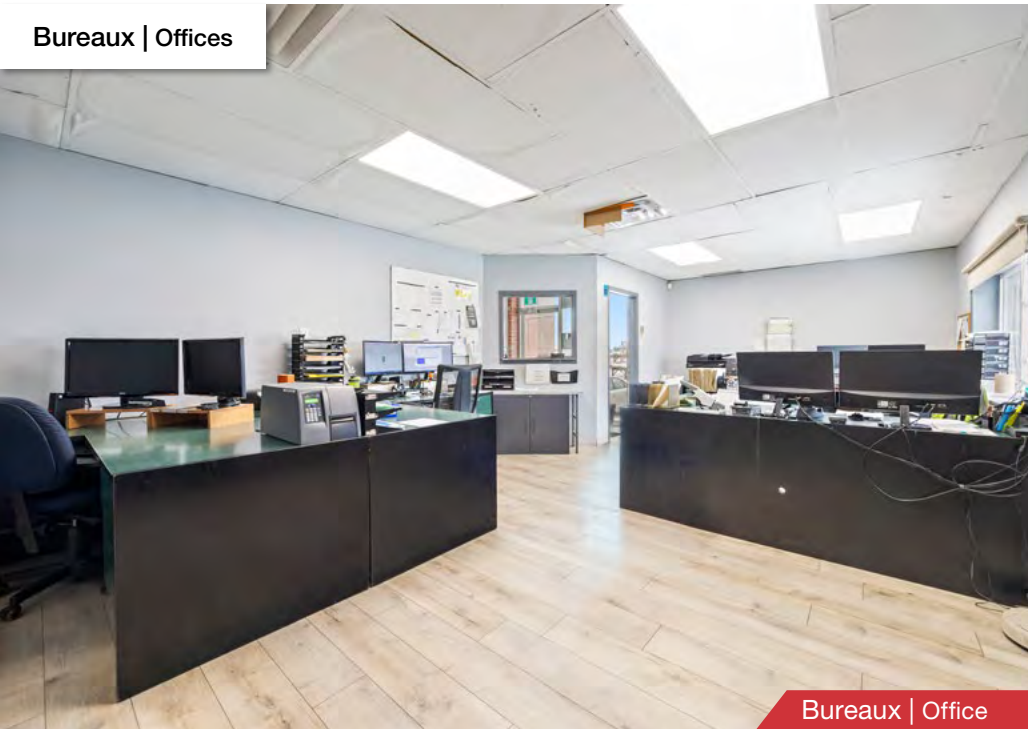


Entrepôt | Warehouse



Entrepôt | Warehouse

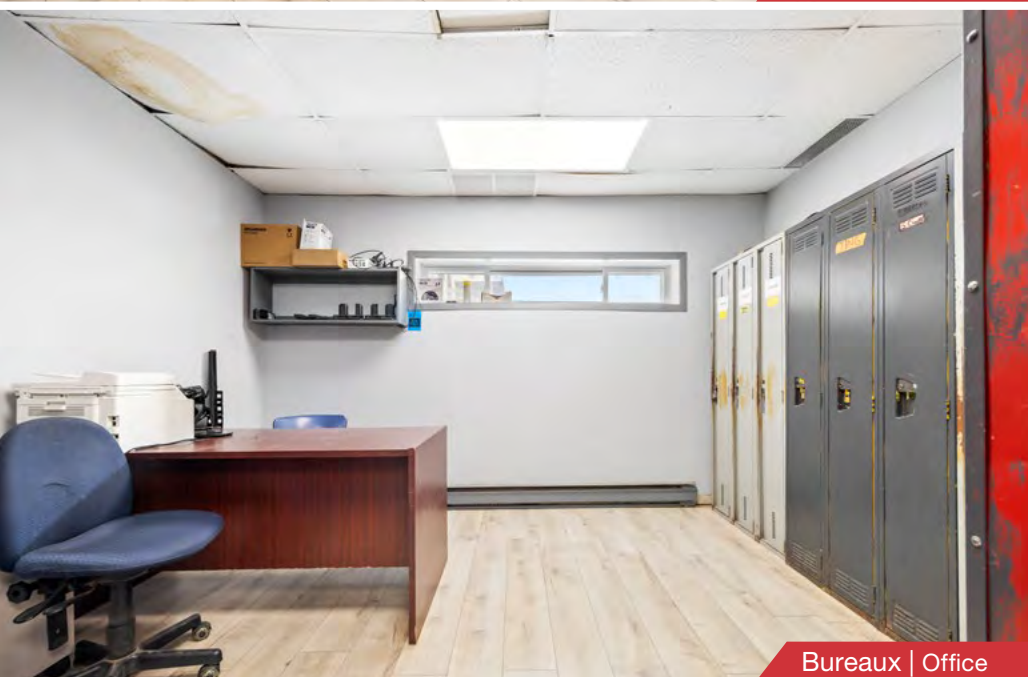
Bureaux | Offices



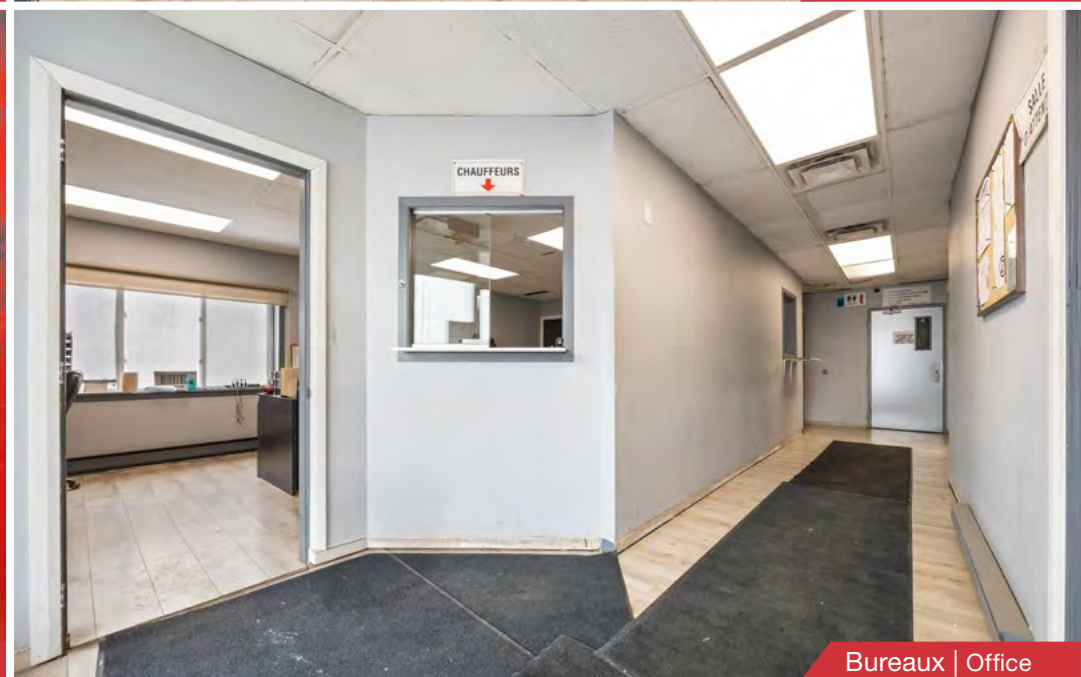
Bureaux | Office



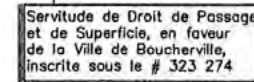
Bureaux | Office

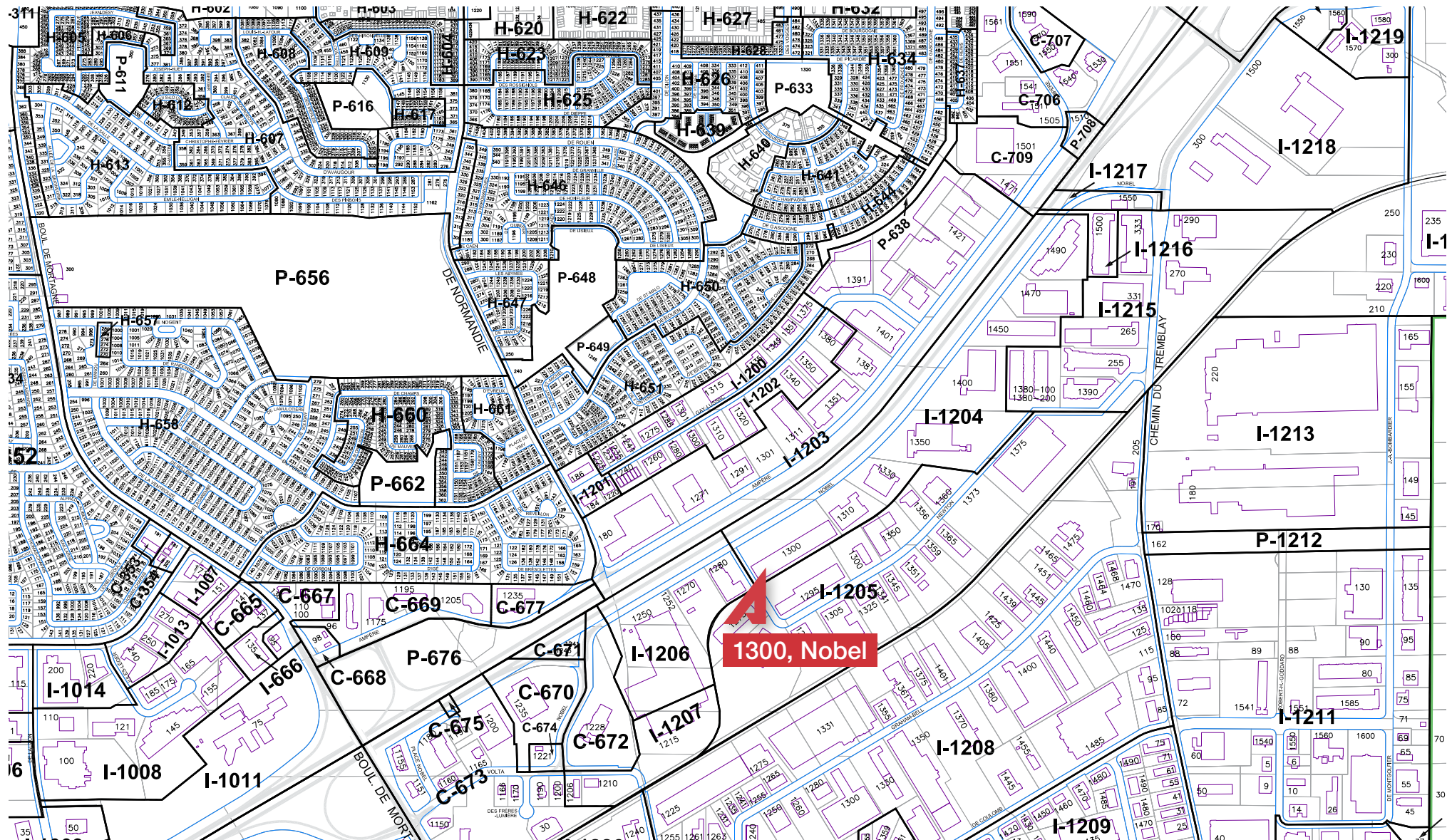


Bureaux | Office



Bureaux | Office





GRILLE DE ZONAGE | ZONING GRID



GRILLE DES SPÉCIFICATIONS - ANNEXE B DU RÈGLEMENT DE ZONAGE

Zone I-1204
(feuille 1/2)

SECTION A - USAGE		1	2	3	4	5	6
1. Classe d'usages permise		I1 I2 I4	C2-04				
2. Usage spécifiquement permis		I5-07-05		P5-01-07			
3. Usage spécifiquement exclu		I4-14-03 I4-14-05					
SECTION B – BÂTIMENT PRINCIPAL							
I- Implantation	4. Structure (I / J / C)	I	I	I			
	5. Projet intégré (○ : autorisé / ● : obligatoire)	-	-	-			
II- Marges (m)	6. Avant min. / max.	15	15	15			
	7. Avant secondaire min. / max.	15	15	15			
	8. Latérale minimale	6	6	6			
	9. Arrière minimale	6	6	6			
III- Hauteur	10. N ^{bre} d'étage(s) min. / max.	1 / 6	1 / 6	1 / 6			
	11. Hauteur min. / max.	6 / 22	6 / 22	6 / 22			
IV- Dimension (m)	12. Largeur minimale	30	30	30			
V- Superficies (m ²)	13. Implantation au sol min. / max.	900 / -	900 / -	900 / -			
	14. Plancher min. / max.	- / -	- / -	- / -			
VI- Coefficients	15. C.E.S. min. / max.	0,20 / -	0,20 / -	0,20 / -			
	16. C.O.S. min. / max.	- / -	- / -	- / -			
VII- Logement	17. N ^{bre} de logements min. / max.	- / -	- / -	- / -			
SECTION C – LOTISSEMENT							
Dimensions	18. Largeur minimale (m)	15	15	-			
	19. Profondeur minimale (m)	28	28	-			
	20. Superficie minimale (m ²)	-	-	-			
SECTION D – AUTRES DISPOSITIONS							
Réglementation spécifique	21. Entreposage / étalage	3 ⁽¹⁾ / A	1 / A	1 / A			
	22. Contraintes	CR CF	CR CF	CR CF			
	23. Dispositions particulières	(2) (3) (4) (5) (6)	(5) (6)	(5) (6) (7)			
SECTION E – NOTES							
(1) L'entreposage de matières premières à l'extérieur est prohibé.							
(2) La superficie brute de plancher maximale d'un établissement occupé par l'usage I1-02-06 [centre de données informatiques] est de 2 000 m ² .							
(3) Des mesures à l'égard des risques potentiels d'incident industriel doivent être prévues pour tout établissement occupé par l'usage I4-15-01 [établissement de formation industrielle légère (sans activités extérieures)] ou I5-07-05 [établissement de formation à incidence (peut impliquer des activités extérieures)] afin d'assurer la sécurité des visiteurs. Ces mesures doivent être soumises au Service de sécurité incendie pour approbation.							
(4) Une aire de formation extérieure d'un établissement occupé par l'usage I5-07-05 [établissement de formation à incidence (peut impliquer des activités extérieures)] est autorisée dans la cour avant secondaire d'un terrain transversal. L'aire de formation doit être située à au moins 5 m d'une ligne avant.							
(5) Au moins 10 % de la superficie d'un terrain doit être réservé à des fins d'espaces verts ou paysagers. Tout espace au sol recouvert de végétaux et tout toit végétalisé sont considérés comme des espaces verts ou paysagers.							
(6) La toiture d'un bâtiment peut comprendre une pente maximale de 4 : 12.							
[Suite page suivante]							

Lexique :

I = Isolée J = Jumelée C = Contiguë
CF = Corridor ferroviaire CR = Corridor routier ZI = Zone inondable

Amendement(s) 2020-290-7 2020-09-01

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.

La vente est faite sans garantie légale de qualité du VENDEUR, l'ACHETEUR ne renonçant pas aux garanties légales données par des propriétaires antérieurs et reçues par le VENDEUR lors de son acquisition de l'IMMEUBLE, lesquelles sont cédées à l'ACHETEUR.

The sale is made without any legal warranty of quality from the VENDOR; however, the PURCHASER does not waive the legal warranties granted by previous owners and received by the VENDOR upon purchase of the property, which are hereby assigned to the PURCHASER.



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

+1 514 866 3333



naiterramont.ca

