

Immeuble industriel de type flex entièrement loué

Fully leased flex-type industrial building



Immeuble industriel à vendre
Industrial building for sale
1550, rue de Coulomb
Boucherville (Québec) J4B 7Z7



**Cliquez sur le bouton
lecture pour lancer la vidéo**
Click the play button to
launch the video



**AVISON
YOUNG**

Au cœur du parc industriel de Boucherville

Cet immeuble industriel flex entièrement loué de 11 368 pi² sur un terrain de 29 849 pi² bénéficie d'un emplacement stratégique, à proximité immédiate des autoroutes 20, 30 et 132. Il se distingue par sa construction de qualité, ses aires de travail polyvalentes et ses commodités fonctionnelles.

In the heart of the Boucherville Industrial Park.

This fully leased 11,368 sf flex industrial building, situated on a 29,849 sf lot, benefits from a strategic location with immediate access to Highways 20, 30, and 132. It stands out for its quality construction, versatile workspaces, and functional amenities.

Prix réduit

Reduced price

2 150 000 \$ (189,13 \$ / pi²)

\$2,150,000 (\$189.13 psf)

	RNO stabilisé Stabilized NOI	113 280 \$ \$113,280
	Taux de capitalisation Cap Rate	5.27 %
	Taux d'occupation Occupancy rate	100 %
	Durée moyenne pondérée des baux WALT	3,7 ans 3.7 years



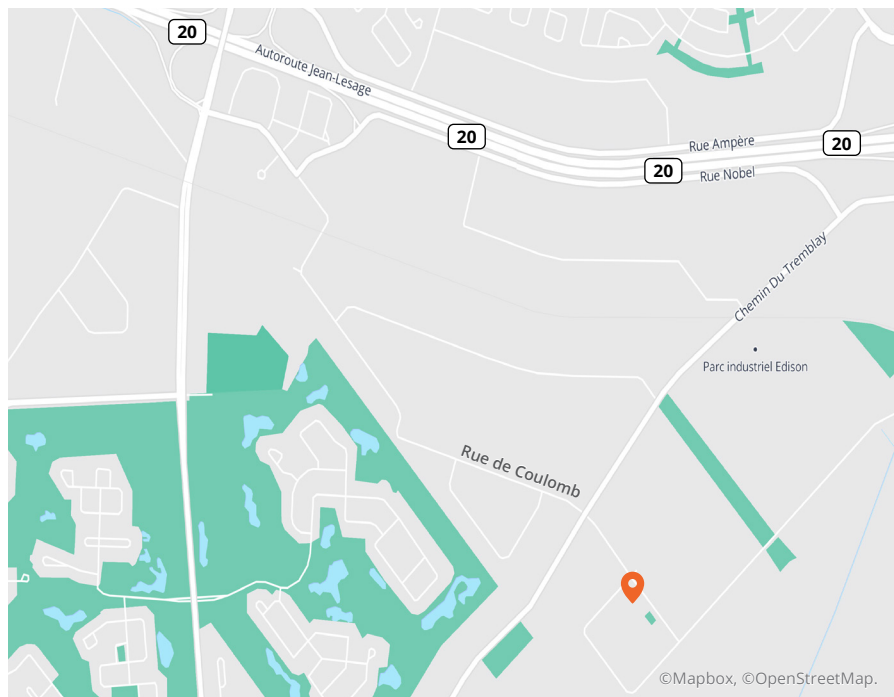
Détails de la vente

Sale details



Construction
Construction

Construit en 1994 et rénové en 1999
Built in 1994 and renovated in 1999



**La propriété constitue un
immeuble rare sur le marché**



Superficie du bâtiment (pi²)
Total building space (sf)

11 368



Suite A (pi²)
Suite A (sf)

6 764



Suite B (pi²)
Suite B (sf)

4 604



Superficie du terrain (pi²)
Land area (sf)

29 849



Hauteur libre
Clear height

20'



Porte(s) au sol électriques
Electric Drive-in door(s)

2 (14' x 14')



Stationnement
Parking

14 espaces
14 stalls



Entrée électrique
Electric entry

200A, 600V
200A, 600V



Éclairage
Lighting

Fluorescent et T8
Fluorescent and T8

Détails de la vente

Sale details

Évaluation municipale

Municipal assessment

	Terrain (2025-2027) Land	416 000 \$
	Bâtiment (2025-2027) Building	948 000 \$
	Total	1 364 000 \$

Taxes

Taxes

Municipales (2026) Municipal	35 992 \$
Scolaires (2025-2026) School	843 \$
Total	36 835 \$



Suite B - Réception | Reception

Désignation et zonage

Designation and zoning

 **Numéro de lot (Cadastre du Québec)** 2 510 208
Lot number

 **Zonage** I-1211
Zoning

Usage permis

Permitted use

Industrie I1 – Haute technologie, recherche et développement
Industry High technology, research and development

I2 – Grossiste à faibles et moyennes incidences
Wholesaler with low and medium impacts

I3 – Grossiste à incidence élevée
Wholesaler with high impact

I4 – Industrie à incidence légère
Industry with light impact

I5 – Industrie à moyenne incidence
Industry with medium impact

Commercial C9-03 – Vente et service d’entretien ou de réparation à incidence élevée
Sales and maintenance or repair services with high impact

C12 – Commerce lourd
Heavy commerce



Revenus et dépenses

Income and expenses

REVENUS 2025-2026 2025-2026 INCOME			
Locataires / Tenants	Durée du bail / Lease term	Loyer de base (pi²) / Base rent (psf)	Loyer annuel / Annual rent
Baulne inc.	1 ^{er} mai 2025 - 30 avril 2030 May 1 st 2025 - April 30 th 2030	12,36 \$* \$12.36*	57 622 \$
Strato Automation	1 ^{er} janvier 2025 - 31 décembre 2029 January 1 st 2025 - December 31 st 2029	13.39 \$* \$13.39*	61 648 \$
TOTAL REVENU ANNUEL TOTAL ANNUAL INCOME		*Augmentation annuelle de 3 % *3% annual increases	119 270 \$

RÉCUPÉRABLES 2025-2026 2025-2026 RECOVERIES	
Locataires / Tenants	Loyer / mois Rent / month
Taxes récupérables Recovery taxes	35 240 \$
Récupération des frais d'exploitation Recovery operating expenses	26 408 \$
TOTAL DES FRAIS RÉCUPÉRABLES TOTAL RECOVERIES	61 648 \$
REVENU TOTAL TOTAL REVENUE	180 918 \$

DÉPENSES 2025 2025 EXPENSES	
Assurance Insurance	3 978 \$
CAM, entretien et gestion CAM, Maintenance, and Management	28 420 \$
Taxes municipales Municipal taxes	34 396 \$
Taxes scolaires School taxes	844 \$
TOTAL DÉPENSES ANNUELLES TOTAL ANNUAL EXPENSES	67 638 \$
REVENU NET D'EXPLOITATION 2025 2025 NET OPERATING INCOME	113 280 \$

Plan de la propriété

Property plan

SUITE A

Entrepôt 2 956 pi²
Warehouse 2,956 sf

Bureau 1 706 pi²
Office 1,706 sf

Bureau mezzanine 2 102 pi²
Office mezzanine 2,102 sf

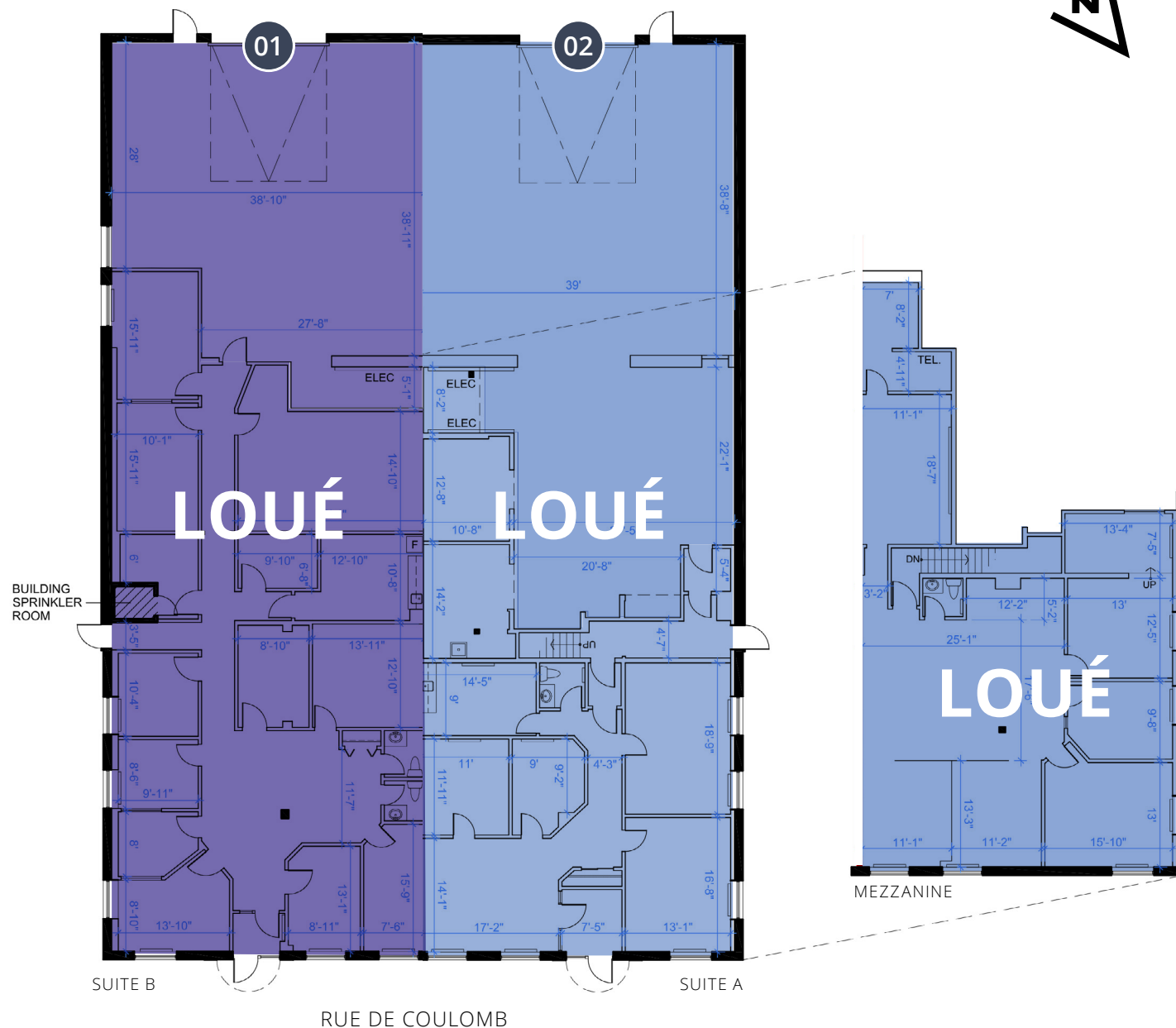
● Porte(s) au sol 14' x 14'
Drive-in door(s)

SUITE B

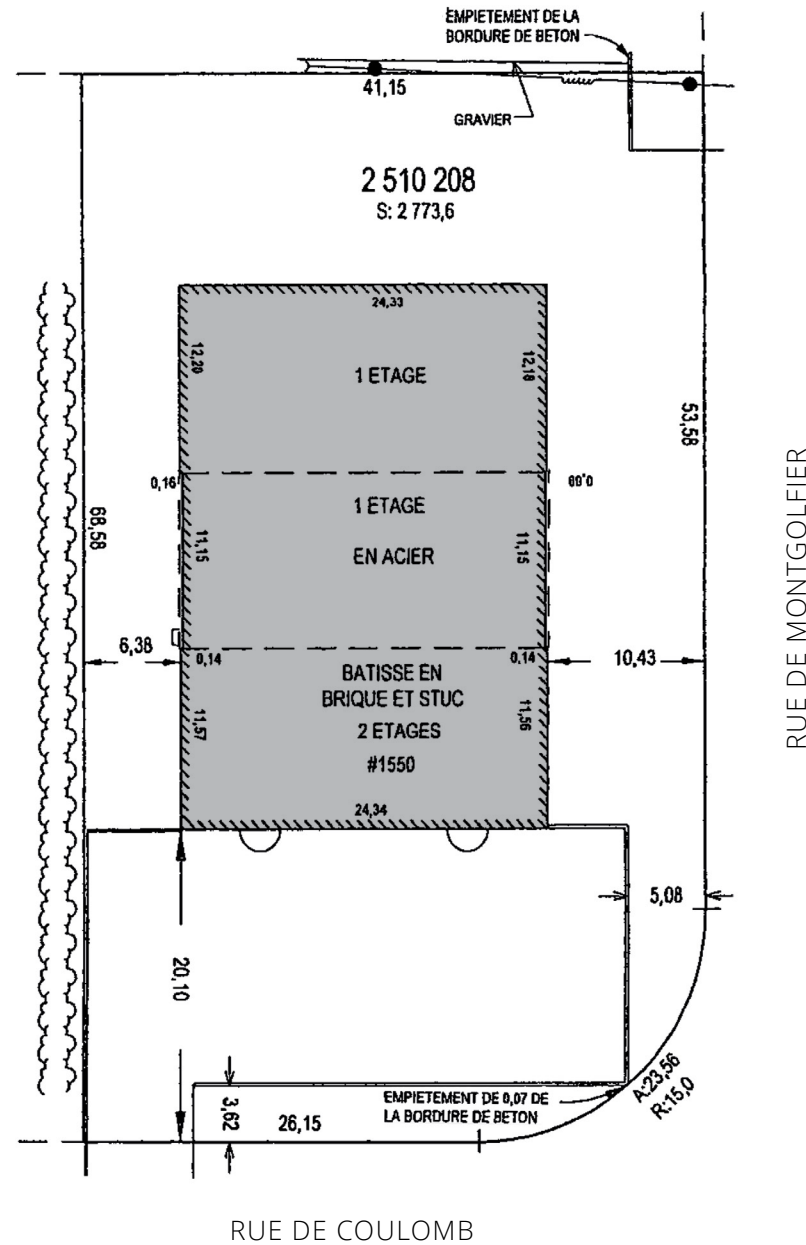
Bureau 4 604 pi²
Office 4,604 sf

Entrepôt
Warehouse

● Porte(s) au sol 14' x 14'
Drive-in door(s)



Survey plan





Pure Industriel est l'une des plus grandes sociétés canadiennes de location de bâtiments à usage industriel.

Présents à Toronto, Montréal, Québec et Vancouver, nous offrons à la location des propriétés de premier plan partout au pays et nous misons sur le partenariat pour atteindre nos objectifs et vous aider à atteindre les vôtres.

Nous ne nous contentons pas de la simple location de bâtiments à usage industriel, nous soutenons la prospérité de votre entreprise et nous vous accompagnons dans votre croissance. Les biens de notre portefeuille immobilier occupent une surface de plus de 42M de pieds carrés à travers le Canada. Tous sont des emplacements de choix, depuis les petits entrepôts jusqu'aux grands développements industriels, et quotidiennement, nous servons avec rigueur plus de 1400 clients satisfaits.

Notre équipe hautement qualifiée est entièrement dédiée au service de nos clients. Elle tisse des liens commerciaux durables, réagit promptement pour répondre à vos besoins particuliers et s'assure de la fluidité de votre chaîne logistique, du début à la fin.

Pure Industrial is one of Canada's leading providers of industrial real estate.

With offices in Toronto, Montreal, Quebec City, and Vancouver and top tier properties across the country, we believe in the power of vision and the strength of partnership.

We're not just providing industrial real estate; we are laying the foundation for your business to thrive and are committed to being your partner in growth. We offer a portfolio of more than 42M square feet of prime locations across Canada, ranging from small warehouses to large industrial developments, and diligently serve more than 1,400 customers every day.

Our dedicated, customer-focused team is here to build lasting relationships, deliver highly responsive, personalized service, and keep your supply chain seamless, from the first mile to the last.

**AVISON
YOUNG**



Immeuble industriel à vendre
Industrial building for sale
1550, rue de Coulomb
Boucherville (Québec) J4B 7Z7



Contactez-nous pour plus de détails.
Contact us for more information.

Gabrielle Saine¹ CCIM, SIOR ®

Associée, Vice-présidente principale,
Courtier immobilier

C +1 514 603 0062

D +1 514 392 9470

gabrielle.saine@avisonyoung.com

¹Immobilier Gabrielle Saine inc.

Shlomo Benarroch²

Associé, Vice-président principal,
Courtier immobilier

C +1 514 497 1058

D +1 514 392 9477

shlomo.benarroch@avisonyoung.com

²Immobilier Shlomo Benarroch inc.

Avison Young

1801 avenue McGill College,

Bureau 500

Montréal (Québec) H3A 2N4

+1 514 392 1330

Visitez-nous en ligne
avisonyoung.ca

© 2025. Services immobiliers commerciaux Avison Young, Agence immobilière commerciale. Les informations contenues aux présentes proviennent de sources jugées fiables et, bien qu'elles soient considérées justes, n'ont pas été vérifiées. Avison Young ne garantit pas l'exactitude ou l'intégralité des informations présentées et n'assume aucune responsabilité pour toute erreur ou omission vis-à-vis celles-ci.



Membre
platine