



Vidéo de la propriété  
Property Video



Terrains commerciaux d'envergure | Large Commercial Lots

## Terrains, rue du Boisé, Beauharnois (Québec) J6N 0S6

Terrains totalisant 1 349 819 pi² en bordure de l'autoroute 30 – À vendre ensemble ou séparément  
Lots totaling 1,349,819 ft² bordering Highway 30 – For sale together or separately



### Paul-Éric Poitras

Associé principal  
Courtier immobilier agréé DA - Commercial  
Immobilier Paul-Éric Poitras inc.  
☎ 514 866 3333 x222  
📠 514 993 2035  
✉ pepoitras@naiterramont.ca

### Karl Bernard

Vice-président  
Courtier immobilier - Commercial  
Courtage Karl Bernard inc.  
☎ 514 866 3333 x 109  
📠 581 989 2507  
✉ kbernard@naiterramont.ca

### Stéphane Tessier

Vice-président senior  
Courtier immobilier - Commercial  
☎ 514 866 3333  
📠 514 453 2639  
✉ stessier@naiterramont.ca

Pour plus d'informations contactez :



**CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS | LAND FEATURES**

Propriétaire | Owner: ESPACE 30 BEAUHARNOIS INC.



**Superficie (pi²) | Area (ft²)**

Lot 5 890 675	436 440
Lot 6 127 550	913 379
Terrain constructible total   Building Land	1 349 819

**Dimensions**

Terrain | Land 1 471' x 1 255' (lrr.)



**Prix demandé  
Asking Price**

19 000 000\$  
(14,08\$/pi² | ft²)



**Autoroute & Routes**



**exo**

Autobus | Buses  
502, 700, 720,  
709, 721 & 722

**DÉSIGNATION ET ZONAGE | DESIGNATION AND ZONING**



**Zonage | Zoning**

Commercial (CT-77)

Numéros de lot | Lot Numbers  
(Cadastre du Québec)

5 890 675 et 6 127 550

**ÉVALUATION ET TAXES | ASSESSMENT AND TAXES**



**Évaluation municipale | Municipal Assessment (2023-2025)**

Lot 5 890 675	4 572 400\$
Lot 6 127 550	9 487 300\$
Total	14 059 700\$

**Taxes**

**Municipales | Municipal (2025)**

Lot 5 890 675	161 432\$
Lot 6 127 550	335 763\$

**Scolaire | School (2025-2026)**

Lot 5 890 675	3 830\$
Lot 6 127 550	7 970\$
Total	508 995\$





**FAITS SAILLANTS | HIGHLIGHTS**

- Possibilité de vendre les lots séparément  
Possibility of selling the lots separately
- Visibilité de l'autoroute 30 avec un débit journalier moyen de 39 000 passages vers l'ouest et 37 000 vers l'est  
Visibility from Highway 30, with an average daily traffic flow of 39,000 vehicles heading West and 37,000 heading East
- Proximité des secteurs résidentiels et industriels  
Proximity to residential and industrial areas
- Terrain d'envergure rare sur le marché | A rare piece of land on the market
- Parc industriel voisin ayant des entreprises d'envergures telles que IKEA, Hart inc. et Hydro-Québec | Nearby Industrial Park with major companies such as IKEA, Hart Inc., and Hydro-Québec.
- Le secteur connaît une croissance démographique supérieure à l'ensemble du Québec. | The sector is experiencing population growth that exceeds that of Quebec as a whole.
- Le terrain est desservi en eau potable, égout sanitaire et égout pluvial. | The land is connected to drinking water, sanitary sewerage and storm sewerage systems.





## LOCALISATION | LOCATION

### Région de la Montérégie

La Montérégie est une région administrative du Québec délimitée à l'ouest par la région de Montréal et à l'est par les régions de l'Estrie et du Centre-du-Québec. Elle s'étend du fleuve Saint-Laurent jusqu'à la frontière des États-Unis. La région se distingue par une économie robuste, tirée par la fabrication, l'agroalimentaire, le commerce interrégional et un commerce de détail dynamique. Les indicateurs témoignent d'une région stable, bien positionnée pour les investissements, avec une forte capacité d'adaptation, une main-d'œuvre qualifiée et une infrastructure logistique solide.

En 2022, les ventes de biens fabriqués de la Montérégie atteignaient 39,5 G\$, ce qui représentait 17,5 % des ventes totales du Québec. Le PIB s'élevait à 70,7 G\$. Il s'agit d'une augmentation de 7,7 %, comparativement à 8,2 % pour l'ensemble du Québec. Plus du tiers de l'économie de la région reposait sur les secteurs de la finance, des assurances et des services immobiliers (17,6 %) et de la fabrication (16,8 %). Dans la région, l'activité manufacturière se concentre principalement dans la fabrication d'aliments et de matériaux de transport.

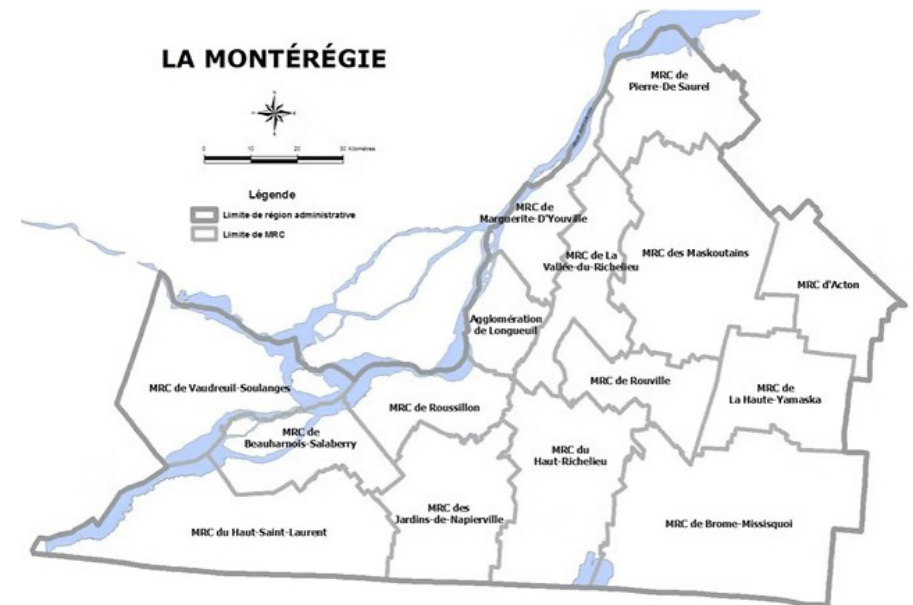
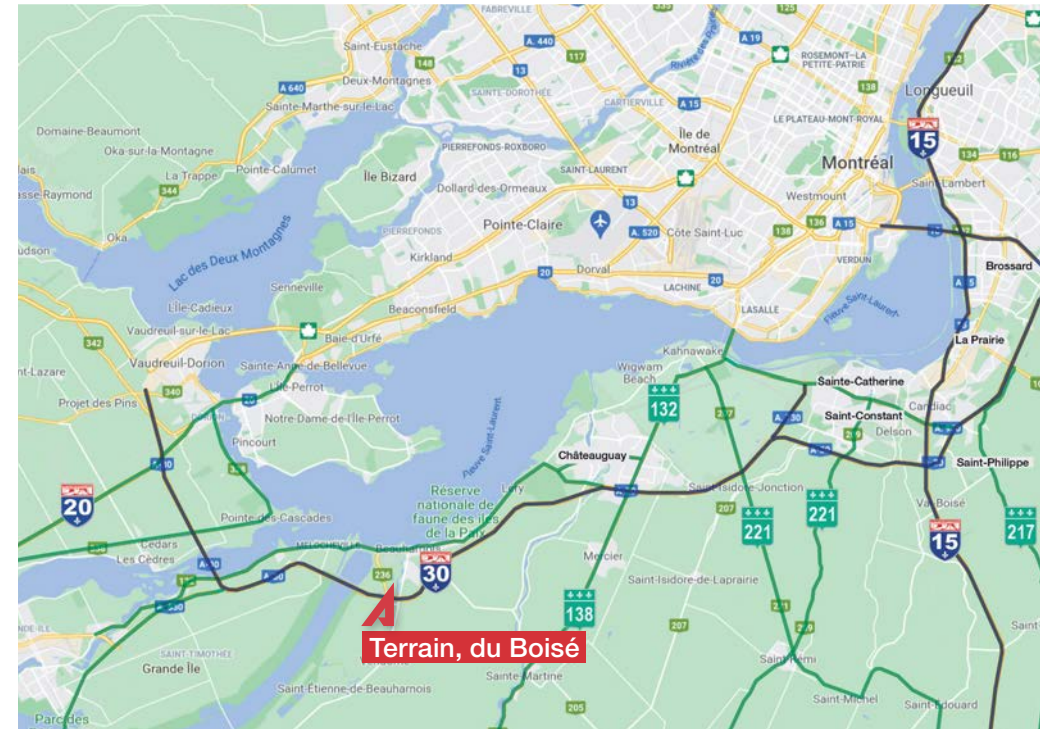
Mandaté par les gouvernements du Québec et du Canada, le Commerce International Québec Montérégie-Ouest (CIQMO) est l'Organisme de promotion des exportations (ORPEX) qui dessert le territoire de la Montérégie-Ouest. Nous sommes membres du réseau du Commerce International Québec qui regroupe 20 ORPEX partout au Québec. Une équipe d'experts pleinement qualifiée est en mesure de vous conseiller adéquatement pour diversifier vos marchés internationaux. Cette somme de 1,53 M\$ a été répartie en parts égales à Développement économique de l'agglomération de Longueuil (DEL), à CIQMO et à Expansion PME, des organismes régionaux de promotion des exportations de la Montérégie.

### Montérégie Region

Montérégie is an administrative region of Quebec, delimited on the West by the Montreal Region and on the East by the Estrie and Centre-du-Québec Regions. It stretches from the St. Laurent River to the U.S. border. The region distinguishes itself by its robust economy, driven by manufacturing, agri-food, inter-regional trade and a dynamic retail sector. Indicators point to a stable region, well-positioned for investment, with strong adaptability, a skilled workforce and a solid logistics infrastructure.

In 2022, sales of manufactured goods in the Montérégie sector \$39.5 billion, representing 17.5% of total sales in Québec. GDP was \$70.7 billion. This represents an increase of 7.7%, compared to 8.2% for Québec as a whole. More than a third of the region's economy was based on finance, insurance and real estate (17.6%) and manufacturing (16.8%). Manufacturing activity in the region is concentrated mainly in food and transportation equipment.

Mandated by the governments of Quebec and Canada, the Commerce International Québec Montérégie-Ouest (CIQMO) is the Export Promotion Organization (ORPEX) serving the Montérégie-Ouest territory. We are members of the Commerce International Québec network, which includes 20 ORPEXs across Quebec. A team of fully qualified experts are able to advise you on how to diversify your international markets. The \$1.53 million was divided equally between Développement économique de l'agglomération de Longueuil (DEL), CIQMO and Expansion PME, regional export promotion organizations in the Montérégie Region.



## LOCALISATION | LOCATION

### Ville de Beauharnois

La ville de Beauharnois est située dans les basses-terres du Saint-Laurent, sur la rive droite du fleuve Saint-Laurent à la hauteur du lac Saint-Louis en face du confluent avec la rivière des Outaouais. Elle se trouve dans la municipalité régionale de comté (MRC) de Beauharnois-Salaberry. Beauharnois est immédiatement à l'est de Salaberry-de-Valleyfield, à environ 40 kilomètres au sud-ouest du centre-ville de Montréal.

Le territoire couvre une superficie de 83,40 km<sup>2</sup> dont 67,17 km<sup>2</sup> sont terrestres. Le relief est plat, Beauharnois étant située dans les basses-terres du Saint-Laurent.

### City of Beauharnois

The city of Beauharnois is located in the St. Lawrence Lowlands, on the right bank of the St. Laurent River at the same level as Saint-Louis River, opposite the confluence with the Ottawa River. It is part of the Beauharnois-Salaberry regional county municipality (RCM). Beauharnois is immediately East of Salaberry-de-Valleyfield, some 40 kilometers South-West of Downtown Montreal.

The territory covers an area of 83.40 km<sup>2</sup>, of which 67.17 km<sup>2</sup> is land. The terrain is flat, Beauharnois being located in the St. Lawrence Lowlands.

## Données socio-économiques et socio-démographiques\* Socio-Economics and Socio-Demographics Data\*

Recensement   Census 2021	Beauharnois	Montréal (Région économique Economic Region)	Québec
Population	13 638 hab.	1 591 620 hab.	8 501 833
Variation population Population Variation	5,9 %	5,6 %	4,1 %
Variation population Population Variation (2016-2021)	199,9	143,2	6,5
Âge moyen Median Age	43,1 ans	42,6 ans	42,8 ans
Total logements privés Private Units Total	6 451	699 508	4 050 164
Taille moyenne des ménages privés Average Size of Private Households	2,2	2,3	2,2
Revenu total médian en 2020 parmi les bénéficiaires Total Median Revenue in 2020 Within Beneficiaries	40 400 \$	43 200 \$	40 800 \$
Taux d'emploi Employment Rate	59,3 %	61,5 %	59,3 %

\* Données tirées du recensement de Statistiques Canada 2021

\* Data taken from the 2021 Statistics Canada Census



## LOCALISATION | LOCATION

### Autoroute 30

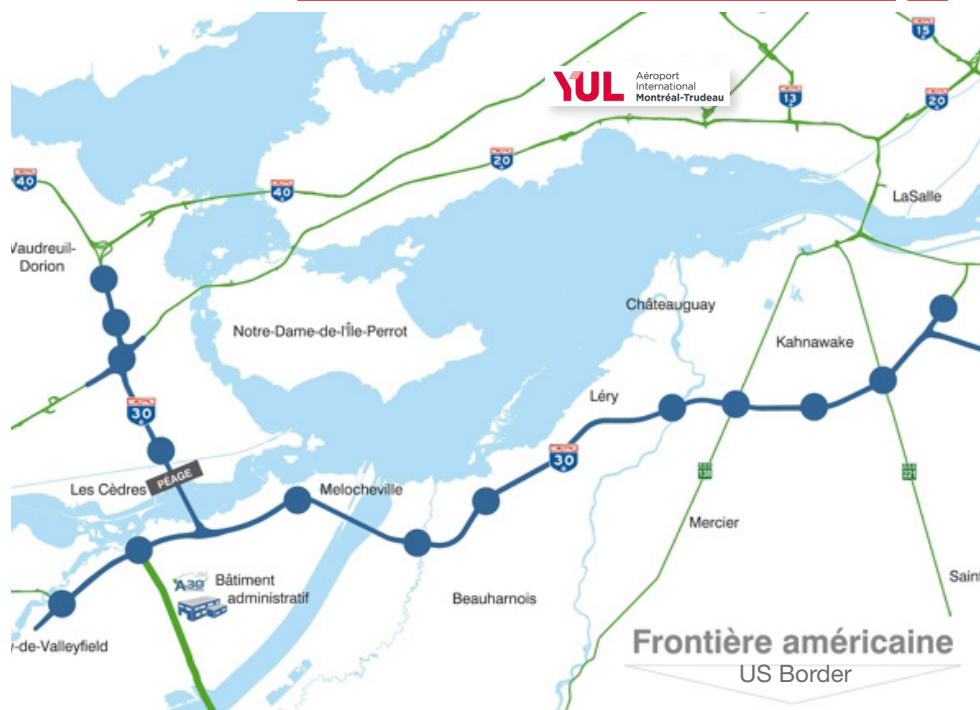
L'autoroute 30, aussi connue sous le nom d'autoroute de l'Acier, constitue aujourd'hui un axe stratégique pour le développement commercial en Montérégie. Reliant l'ouest de Vaudreuil-Dorion au Centre-du-Québec via la Rive-Sud de Montréal, elle permet de connecter efficacement les principaux pôles économiques de la région, tout en contournant le cœur de la métropole. Conçue à l'origine pour alléger la circulation sur la route 132, l'A-30 joue désormais un rôle clé dans la logistique, la distribution et les échanges commerciaux interrégionaux. Sa proximité aux nombreux parcs industriels, centres de distribution et zones commerciales majeures en fait un vecteur essentiel pour le commerce de détail, le transport de marchandises et les entreprises axées sur la rapidité d'accès.

À la sortie 22 de l'A-30, le débit journalier moyen annuel est de 39 000 passages vers l'ouest et de 37 000 vers l'est. En ce qui concerne le boulevard de l'Énergie, le débit journalier moyen annuel est de 4 700 passages.

### Highway 30

Highway 30, also known as the Steel Highway, is now a strategic axis for commercial development in Montérégie. Connecting Western Vaudreuil-Dorion to Centre-du-Québec via Montreal's South Shore, it efficiently links the region's main economic hubs while bypassing the heart of the metropolis. Originally designed to ease traffic on Route 132, the H-30 now plays a key role in logistics, distribution, and interregional trade. Its proximity to numerous industrial parks, distribution centers, and major commercial areas makes it an essential conduit for retail trade, freight transport, and businesses focused on rapid access.

At Exit 22 of H-30, the average annual daily traffic flow is 39,000 vehicles heading West and 37,000 heading East. As for Energy Boulevard, the average annual daily traffic flow is 4,700 vehicles.



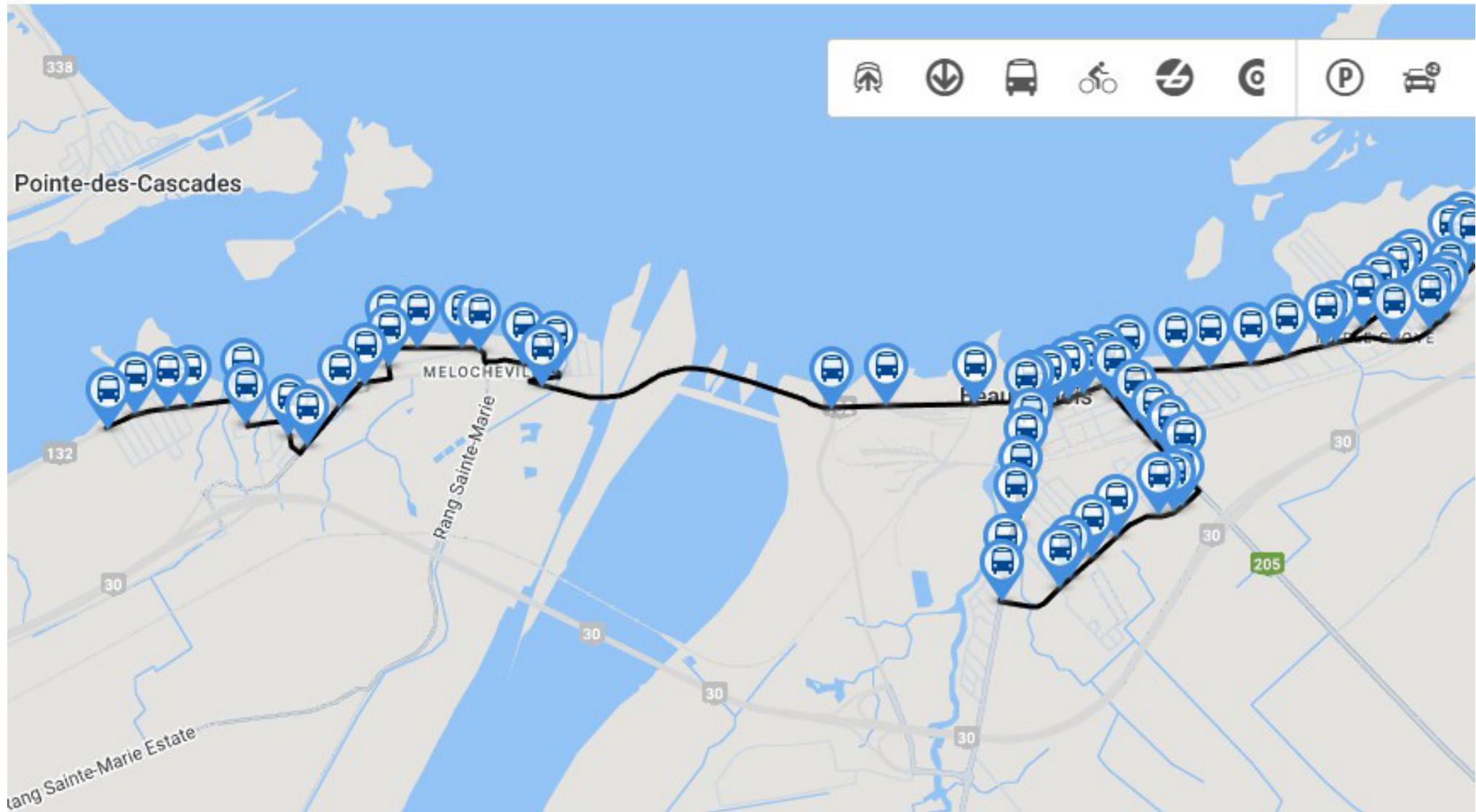
**LOCALISATION | LOCATION**





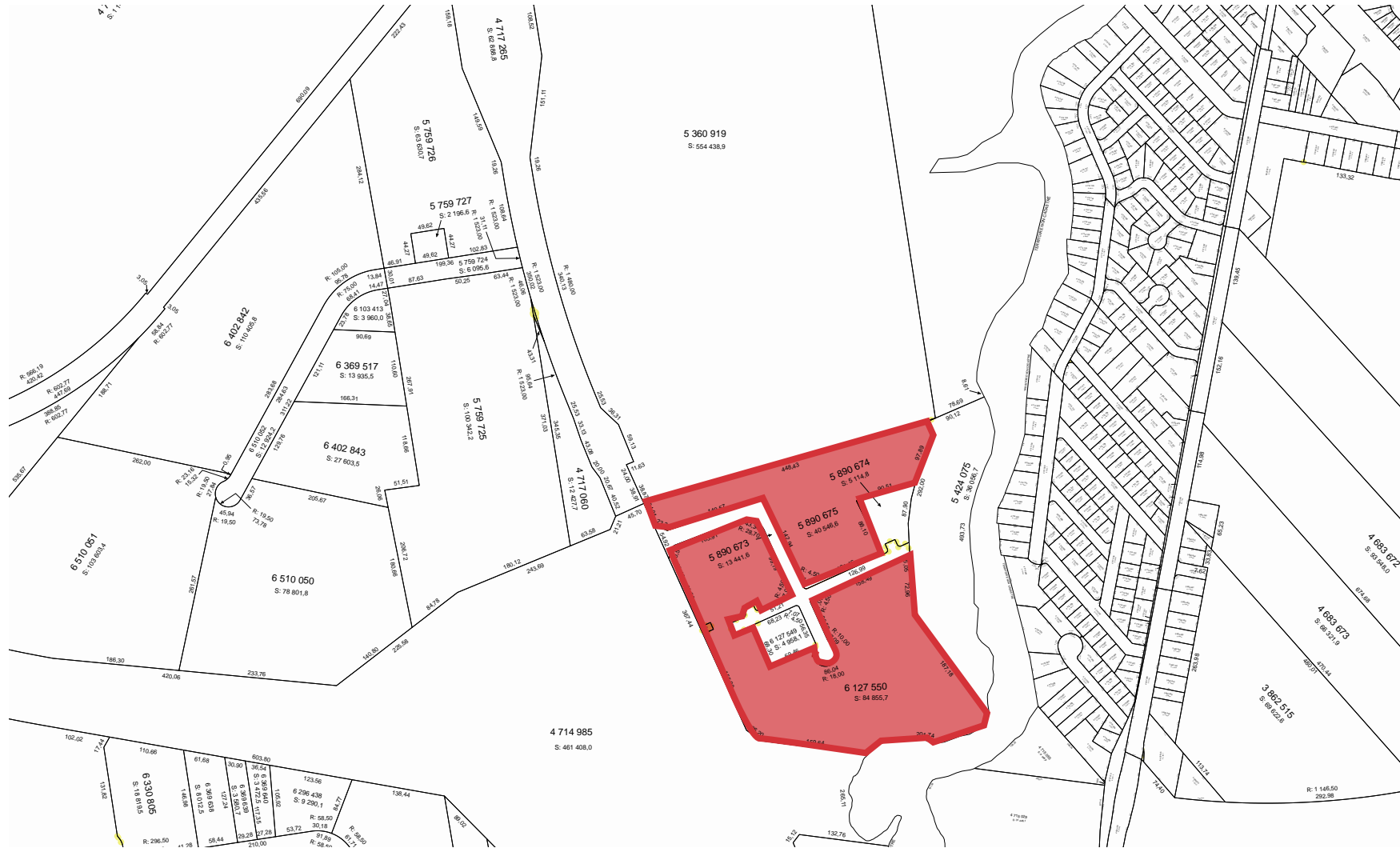
**LOCALISATION | LOCATION**

Trajet de la ligne 20 – Beauharnois | Route of Line 20 – Beauharnois

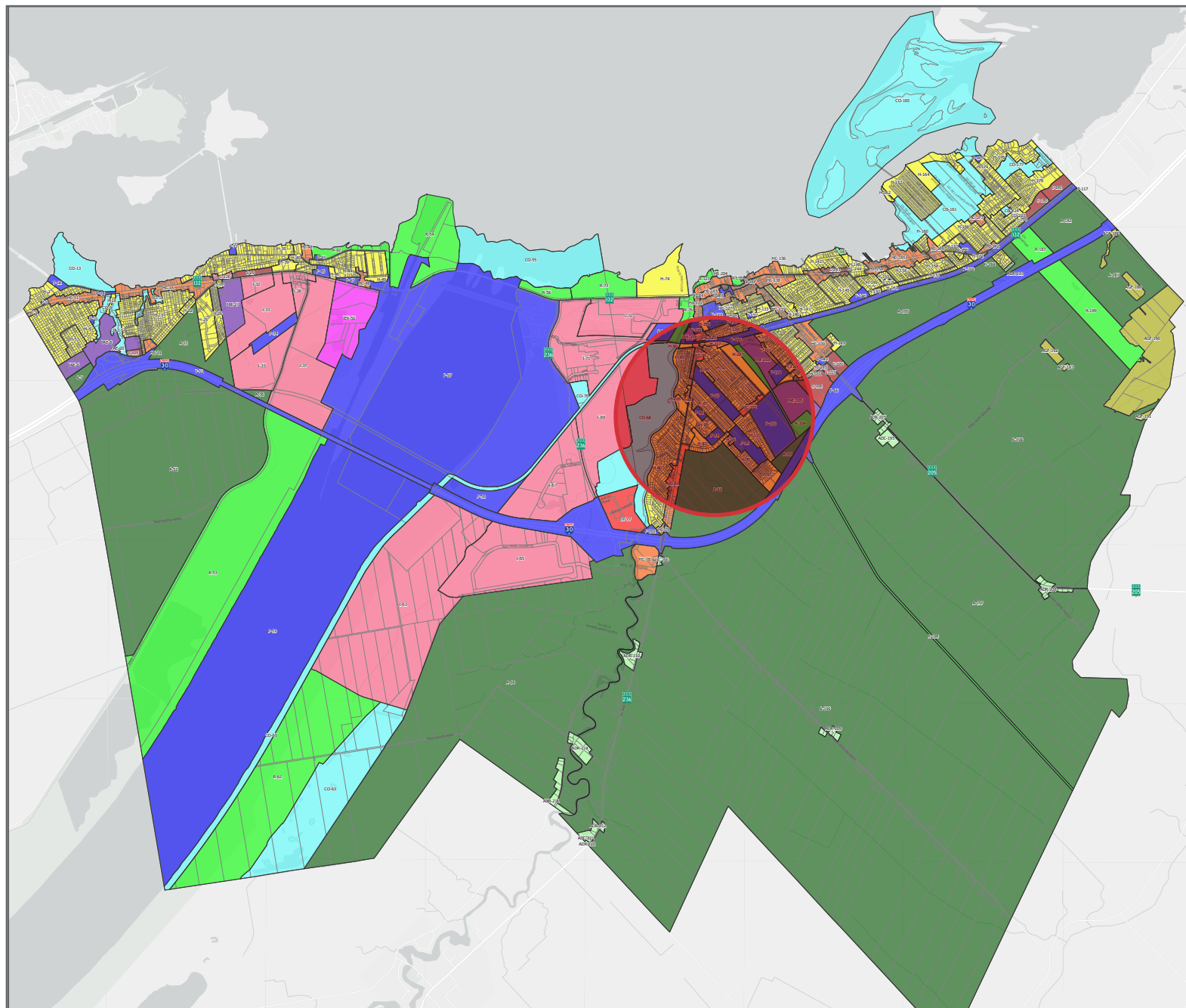




**PLAN CADASTRAL | CADASTRAL PLAN**



**PLAN DE ZONAGE | ZONING PLAN**



**ANNEXE B**

**PLAN DE ZONAGE GÉNÉRAL**

**Légende**

**Zonage\_R-701-44**

- Zone Agricole
- Zone Agricole déstructurée
- Zone Agroforestière
- Zone Commerciale
- Zone Conservation
- Zone Commerciale de transit
- Zone Habitation
- Zone Habitation-Commerce
- Zone Industrielle
- Zone Industrielle de nature extractive
- Zone Publique et Institutionnelle
- Zone Plan d'aménagement d'ensemble
- Zone Récréative

Discipline :  
OCCUPATION DU TERRITOIRE

Échelle : 1 : 13 000

N° plan : BHN-701-G

Source : Cadastre, 2021-03-18, MERN; Zonage 701-44, Ville de Beauharnois;  
Fond de carte: Esri Community Maps Contributors, Esri Canada, Esri, HERE, Garmin, INCREMENT P, METUNASA, USGS, EPA, NPS, US Census Bureau, USDA, NRCan, Perce Canada.

Producteur :  
MRC de Beauharnois-Salaberry, J-F Filiatrault

Date : 2021-05-05



**GRILLE DE ZONAGE | ZONING GRID**

GRILLES DES USAGES ET NORMES PAR ZONE												
USAGES ET CONSTRUCTIONS AUTORISÉS	CLASSES ET SOUS-CLASSES D'USAGES PERMIS	CA-1	Usages de bureaux	■								
		CA-3	Services financiers et assurances		■							
		CA-7	Commerces et services de bureaux			□						
		CA-8	Commerces de vente au détail				□					
		CA-9	Commerces d'alimentation					□				
		CC-1	Établissement hôteliers						■			
		CC-3	Commerces de restauration							■		
BÂTIMENT	Structure	Isolée		■	■	■	■	■	■	■		
		Jumelée										
		En rangée										
	Dimensions et superficie	Hauteur en étages min / max	1/6	1/6	1/3	1/3	1/3	1/6	1/3			
		Hauteur en mètres min / max										
		Largeur minimale (mètre)	10	10	10	10	10	10	10			
		Superficie d'implantation au sol minimale (mètre carré)	200	200	200	200	200	200	200			



**ZONE**  
**CT-77 (1/2)**

**USAGE SPÉCIFIQUEMENT PERMIS**  
CA-7 : Services d'imprimerie de moins de 100 mètres carrés, services de photocopies  
CA-8 : Magasins de piscines et de spa  
CA-9 : Dépanneur

**USAGE SPÉCIFIQUEMENT EXCLU**

IMPLANTATION DE LA CONSTRUCTION	Marges	Avant minimale (mètre)	6	6	6	6	6	6	6			
		Latérale minimale (mètre)	6	6	6	6	6	6	6			
		Total minimal des deux latérales (mètre)	9	9	9	9	9	9	9			
		Arrière minimale (mètre)	6	6	6	6	6	6	6			
	Densité	Coefficient d'emprise au sol maximal	-	-	-	-	-	-	-			
		Nombre maximal de logements par bâtiment	-	-	-	-	-	-	-			
		Nombre minimal de logements à l'hectare pour la zone										

LOT	Dimensions	Superficie minimale (mètre carré)	2500
		Largeur frontale minimale (mètre)	45
		Profondeur minimale (mètre)	45

SERVICES REQUIS (A = Aqueduc / E = Égout / AE = Aqueduc et égout)	AE	AE	AE	AE	AE	AE	AE		
--	----	----	----	----	----	----	----	--	--

**DISPOSITIONS SPÉCIALES**

**Ancienne(s) zone(s)**  
**I-7**

AMENDEMENTS			
Numéro de règlement	Numéro d'article	Description de la modification	Date d'entrée en vigueur
701-10	1	Modification du nombre d'étage maximal permis à six (6) pour les usages CA-1, CA-3 et CC-1	2015-09-08

GRILLES DES USAGES ET NORMES PAR ZONE												
USAGES ET CONSTRUCTIONS AUTORISÉS	CLASSES ET SOUS-CLASSES D'USAGES PERMIS	CD	Commerces et services reliés aux véhicules	■								
		CE-1	Autres établissements commerciaux		□							
		CE-2	Commerces de gros, entreposage et transport			□						
		PA-4	Services culturels et communautaires				□					
BÂTIMENT	Structure	Isolée		■	■	■	■					
		Jumelée										
		En rangée										
	Dimensions et superficie	Hauteur en étages min / max	1/2	1/2	1/2	1/2						
		Hauteur en mètres min / max										
		Largeur minimale (mètre)	10	10	10	10						
		Superficie d'implantation au sol minimale (mètre carré)	200	200	200	200						



**ZONE**  
**CT-77 (2/2)**

**USAGE SPÉCIFIQUEMENT PERMIS**  
CE-1 : Commerces de location d'outils  
CE-2 : Établissement de vente de maisons préfabriquées  
PA-4 : Bâtiments d'accueil pour infrastructures municipales récréatives

**USAGE SPÉCIFIQUEMENT EXCLU**

IMPLANTATION DE LA CONSTRUCTION	Marges	Avant minimale (mètre)	6	6	6	6						
		Latérale minimale (mètre)	6	6	6	6						
		Total minimal des deux latérales (mètre)	9	9	9	9						
		Arrière minimale (mètre)	6	6	6	6						
	Densité	Coefficient d'emprise au sol maximal	-	-	-	-						
		Nombre maximal de logements par bâtiment	-	-	-	-						
		Nombre minimal de logements à l'hectare pour la zone										

LOT	Dimensions	Superficie minimale (mètre carré)	2500
		Largeur frontale minimale (mètre)	45
		Profondeur minimale (mètre)	40

SERVICES REQUIS (A = Aqueduc / E = Égout / AE = Aqueduc et égout)	AE	AE	AE						
--	----	----	----	--	--	--	--	--	--

**DISPOSITIONS SPÉCIALES**

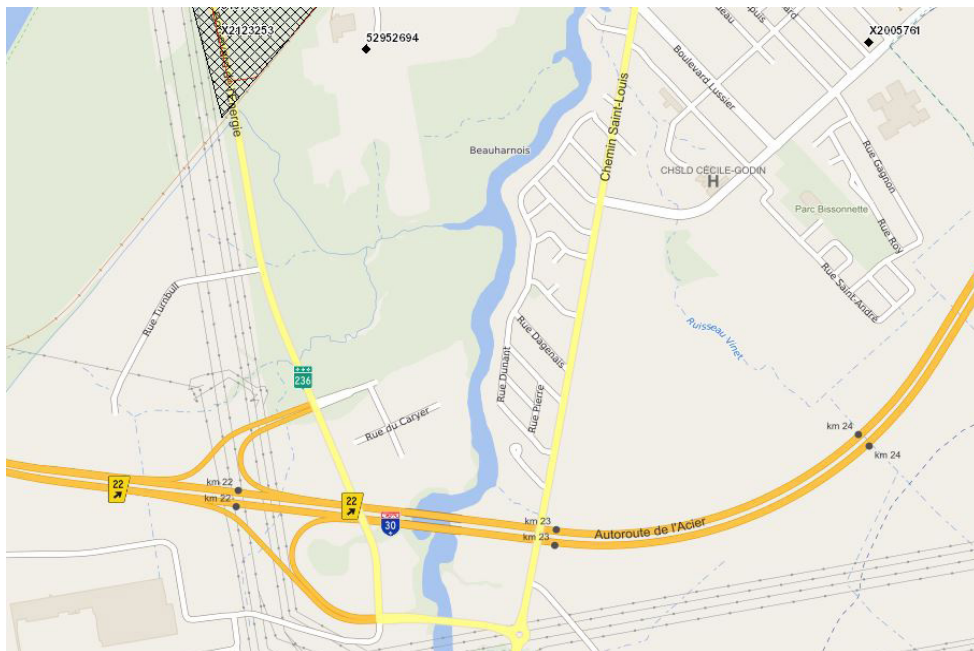
La superficie de l'espace occupé par la sous-classe CD-4 ne devra pas excéder 30 % de la superficie de la zone.

**Ancienne(s) zone(s)**  
**I-7**

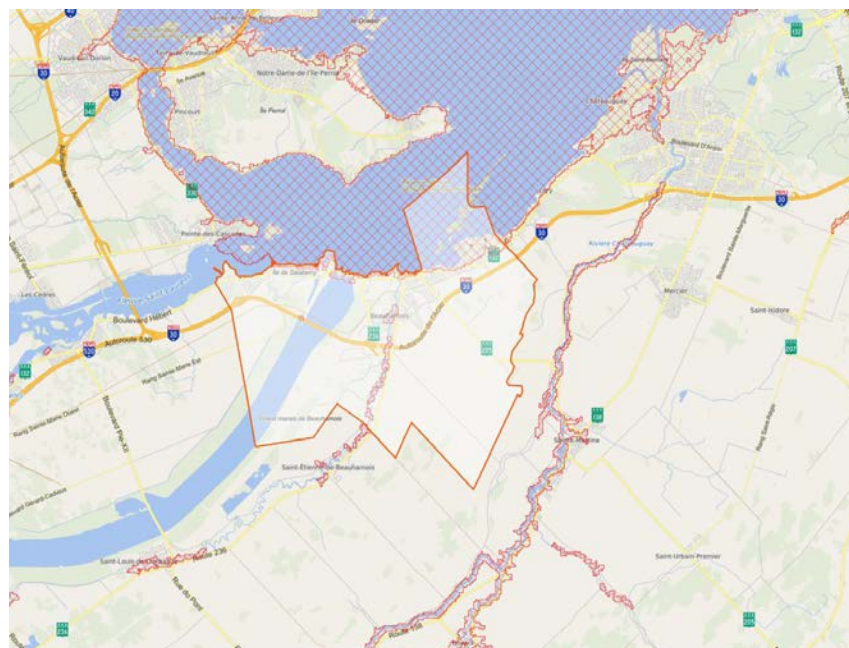
AMENDEMENTS			
Numéro de règlement	Numéro d'article	Description de la modification	Date d'entrée en vigueur

**PLAN DES CONTRAINTES | CONSTRAINT PLAN**

**Zone contaminée | Contaminated Area**



**Zone humide et zone inondable | Wetlands and Flood Zone**





**PROJECTION**

**Plan du projet proposé | Proposed Project Plan**



**Vue du projet proposé | View of the Proposed Project**





*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.*



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

+1 514 866 3333



[naiterramont.ca](http://naiterramont.ca)

