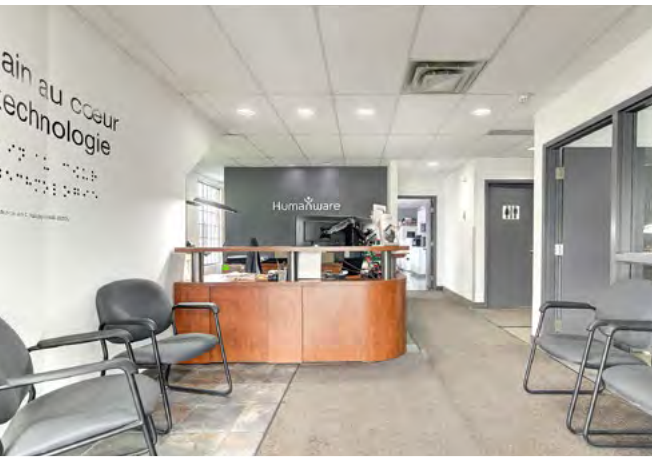




Vidéo de la propriété
Property Video



PRIX OPTIMISÉ | OPTIMIZED PRICE

1 999 000\$
~~2 195 000\$~~

445, rue du Parc-Industriel, Longueuil, QC J4H 3V7

Immeuble à bureaux clés en main de 7 986 pi² sur un terrain de 14 892 pi²
bénéficiant d'une fenestration sur les quatre côtés — Espace subdivisible pour la location

7,986 ft² turnkey office building on a 14,892 ft² lot
featuring windows on all four sides — Subdivisible space for lease

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

Paul-Éric Poitras

Président
Courtier immobilier agréé DA - Commercial
Immobilier Paul-Éric Poitras inc.

☎ 514 866 3333 x222

📠 514 993 2035

✉ pepoitras@naiterramont.ca

CARACTÉRISTIQUES DE LA PROPRIÉTÉ | PROPERTY FEATURES



Superficie (pi²) | Area (ft²)

Bureau RC Ground Floor Office	3 993
Bureau 2 ^e étage 2 nd Floor Office	3 993
Total	7 986

Terrain Land	14 892
----------------	--------

Dimensions

Bâtiment Building	50' x 82' (lrr.)
Terrain Land	91' x 165' (lrr.)

Disponibilité Availability	Immédiate Now
------------------------------	-----------------



Prix demandé 2 195 000\$ Asking price (274,86\$/pi²/ft²)	Prix optimisé 1 999 000\$ Optimized price (250,31\$/pi²/ft²)
---	---

Taux de location net optimisé (\$/pi²)* Optimized Net Rental Rate (\$/ft²)*	12,00\$
--	---------

Taux de location net (\$/pi²) Net Rental Rate (\$/ft²)*	14,00\$
Frais d'exploitation estimés 2026 (\$/pi²) 2026 Estimated Operating Expenses (\$/ft²)	8,40\$

*Possibilité de louer un seul étage | Option to rent a single floor



Construction
1988



Éclairage | Lighting
Fluorescent



Air climatisé
Air Conditioning
Oui



Toiture | Roofing
Membrane elastomère
Elastomeric Membrane



Route & Autoroute | Highway



Stationnement | Parking
Extérieur | Exterior



Longueuil
RTL
Autobus | Buses: 10, 17,
74, 76, 161, 410, 417



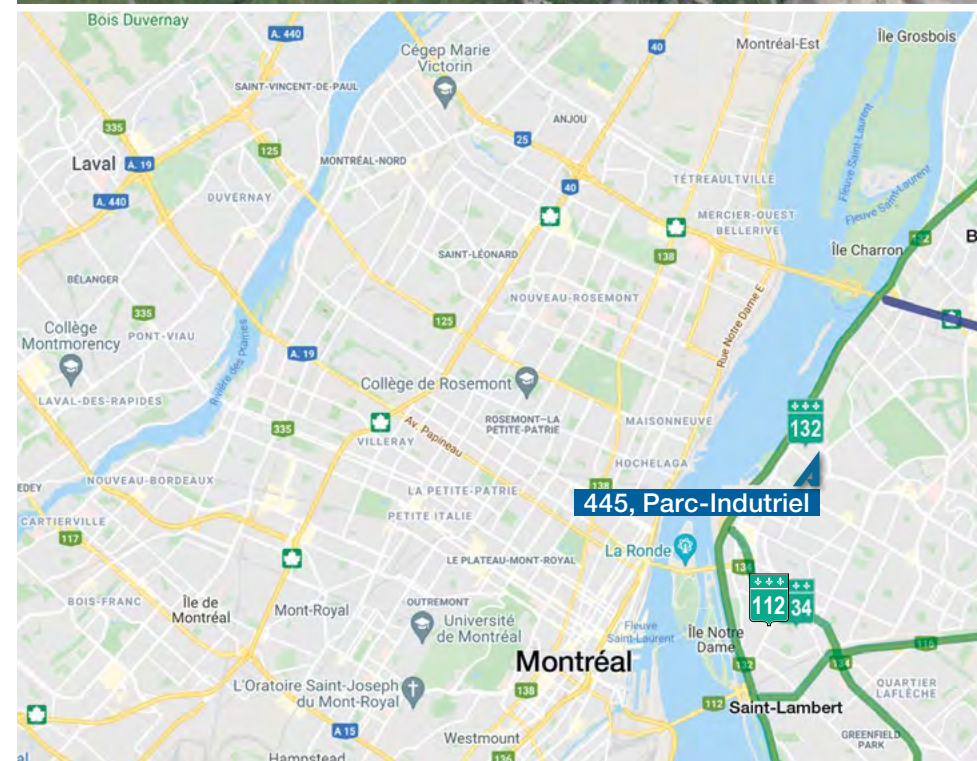
Indice de marche
Walk Score
80



Indice de transport
Transit Score
67



Indice de vélo
Bike Score
83



ÉVALUATION ET TAXES | ASSESSMENT AND TAXES



Évaluation municipale | Municipal Assessment (2025-2027)

Terrain Land	207 500\$
Bâtiment Building	1 337 900\$
Total	1 545 400\$

Taxes

Municipales Municipal (2026)	38 856\$
Scolaire School (2025-2026)	1 020\$
Total	39 876\$

DÉSIGNATION ET ZONAGE | DESIGNATION AND ZONING



Zonage | Zoning

H34-345 (VLO)

Numéro de lot | Lot Number

2 005 786

(Cadastre du Québec)

FAITS SAILLANTS | HIGHLIGHTS



- Bâtiment très lumineux offrant un environnement de travail agréable
Bright building offering a pleasant work environment
- Terrain entièrement clôturé | Fully-fenced lot
- Toiture refaite en 2017 | Roofing redone in 2017
- Situé dans un secteur en pleine transformation
Located in a rapidly changing area
- Accès rapide à l'autoroute 20 par la route 132 (sortie 85)
Quick access to Highway 20 via Route 132 (Exit 85)
- Fenestration sur les quatre côtés de l'immeuble
Windows on all four sides of the building
- Espace vert sur le terrain | Green space on lot
- Près de la station de métro Longueuil | Near Longueuil Metro Station
- Offre une cuisinette et une cafétéria pour les employés
Features a kitchenette and a cafeteria for employees
- Bonne accessibilité à vélo | Good accessibility by bike
- Situé près de plusieurs services | Located near several amenities
- Aménagement offrant des bureaux fermés et une aire ouverte
Office layout featuring private offices and an open-plan area
- Possibilité de louer un seul étage | Option to rent a single floor



Cour extérieure | Outdoor Courtyard



Espace vert | Green Space



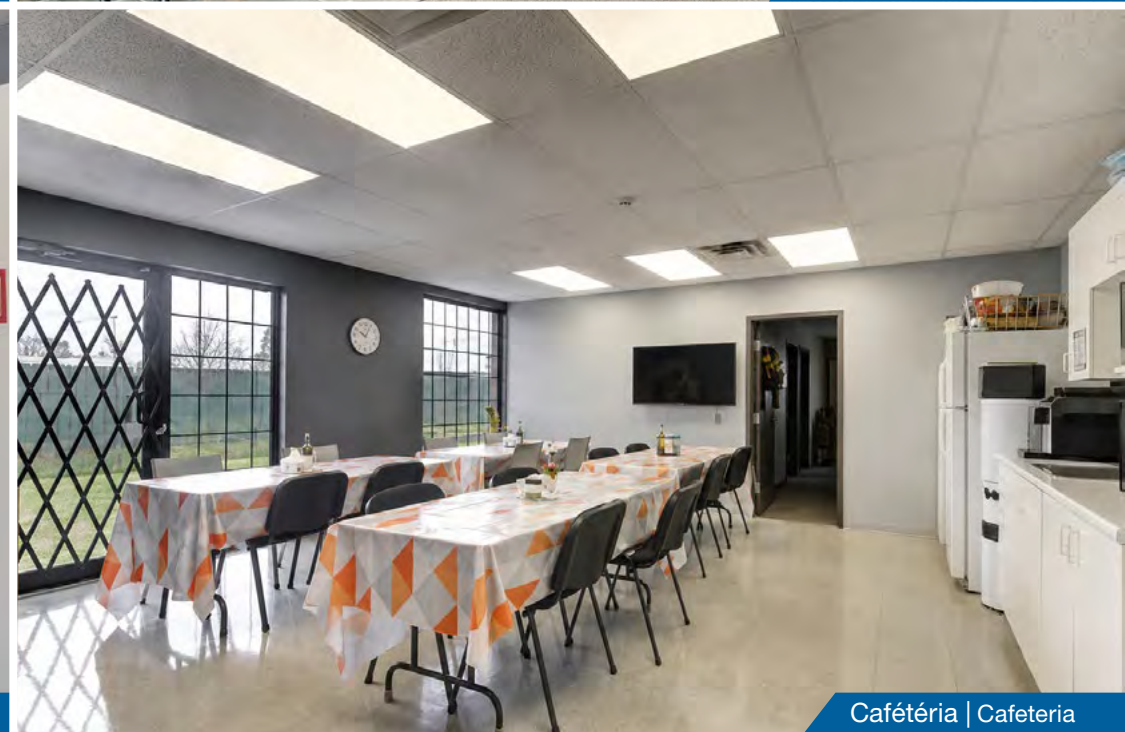
Entrée | Entrance



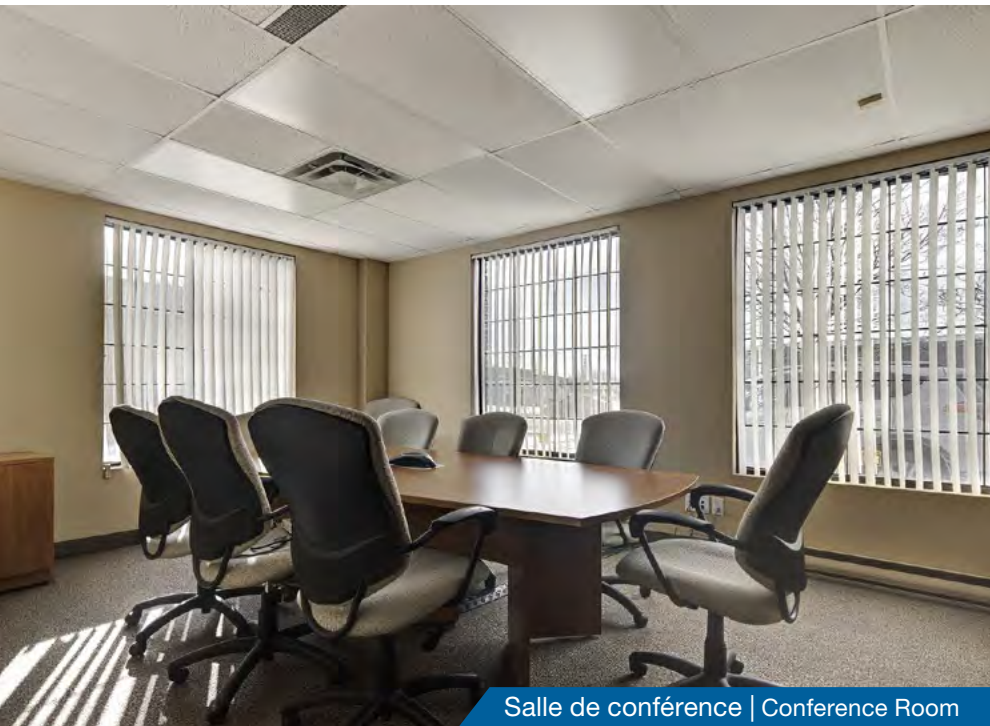
Réception | Reception



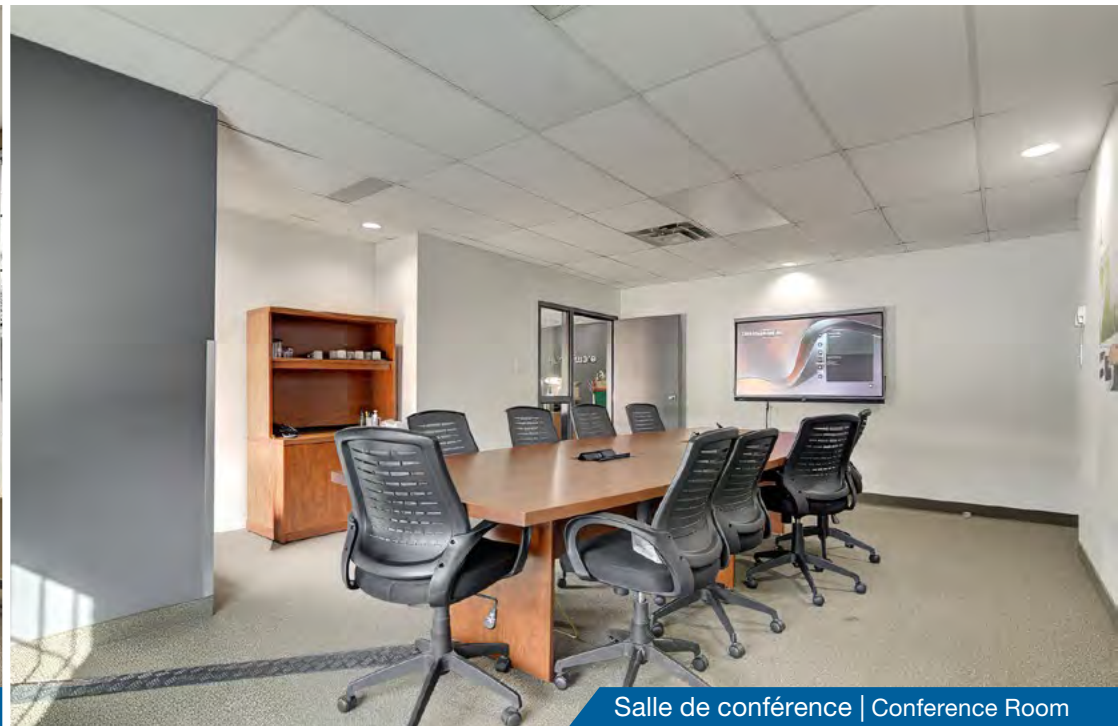
Cuisinette | Kitchenette



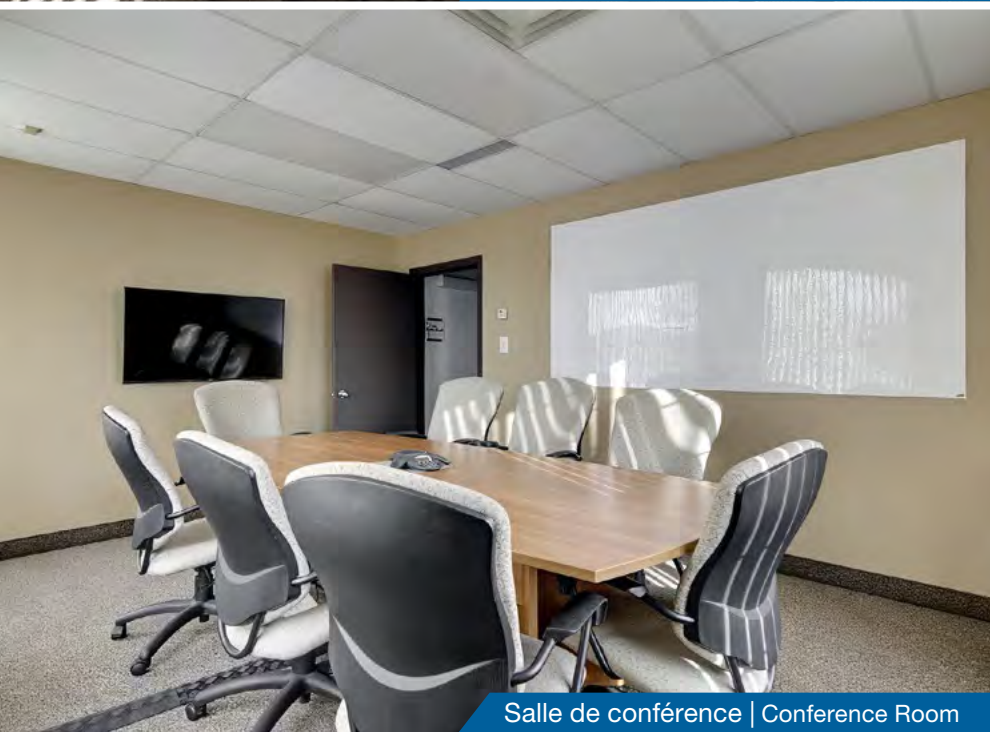
Cafétéria | Cafeteria



Salle de conférence | Conference Room



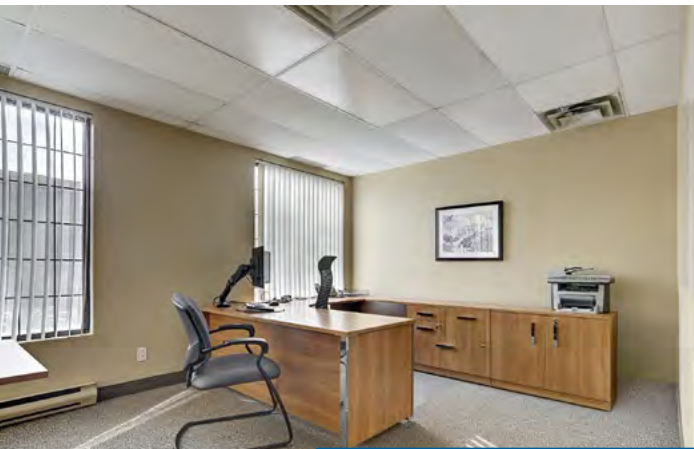
Salle de conférence | Conference Room



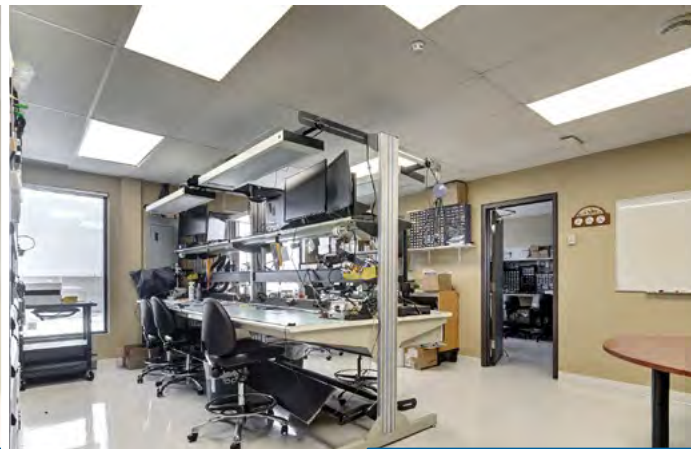
Salle de conférence | Conference Room



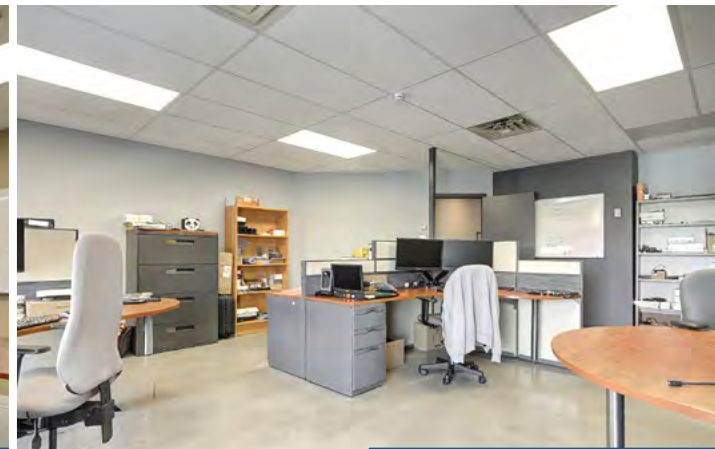
Salle de conférence | Conference Room



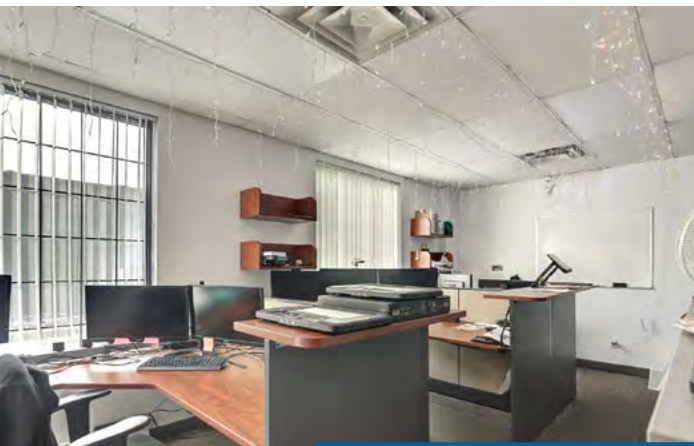
Bureau fermé | Closed Office



Aire ouverte | Open Area



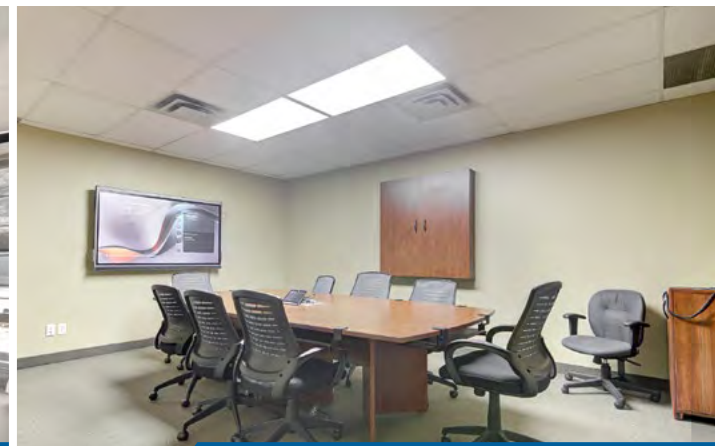
Aire ouverte | Open Area



Bureau fermé | Closed Office



Salle de conférence | Conference Room



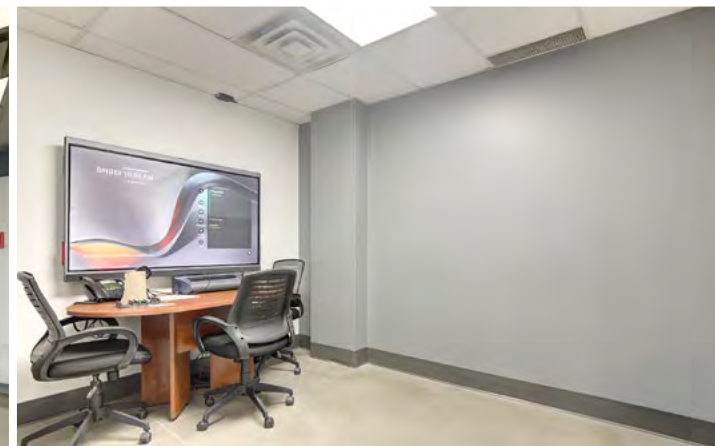
Salle de conférence | Conference Room



Bureau fermé | Closed Office

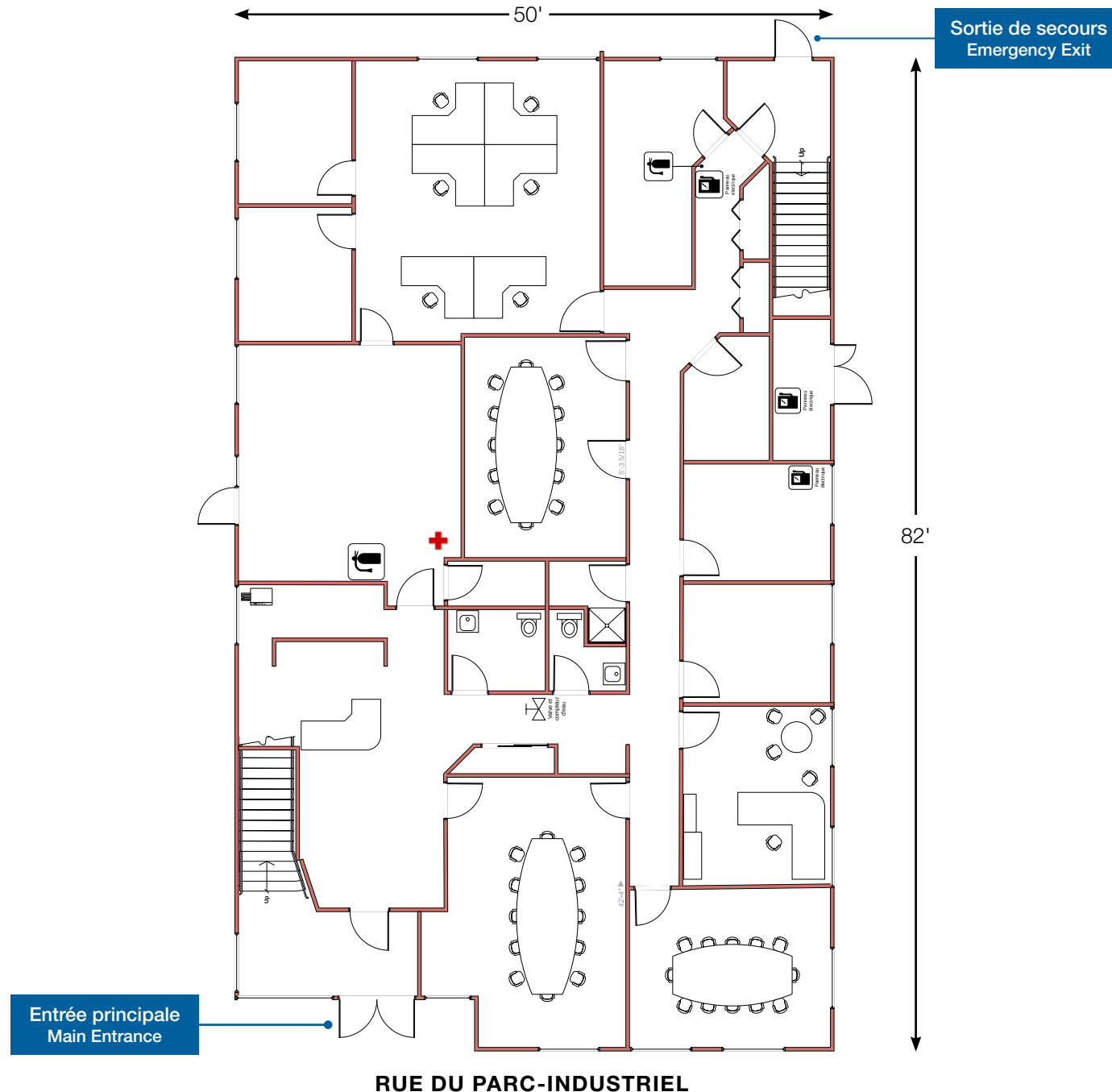


Cafétéria | Cafeteria

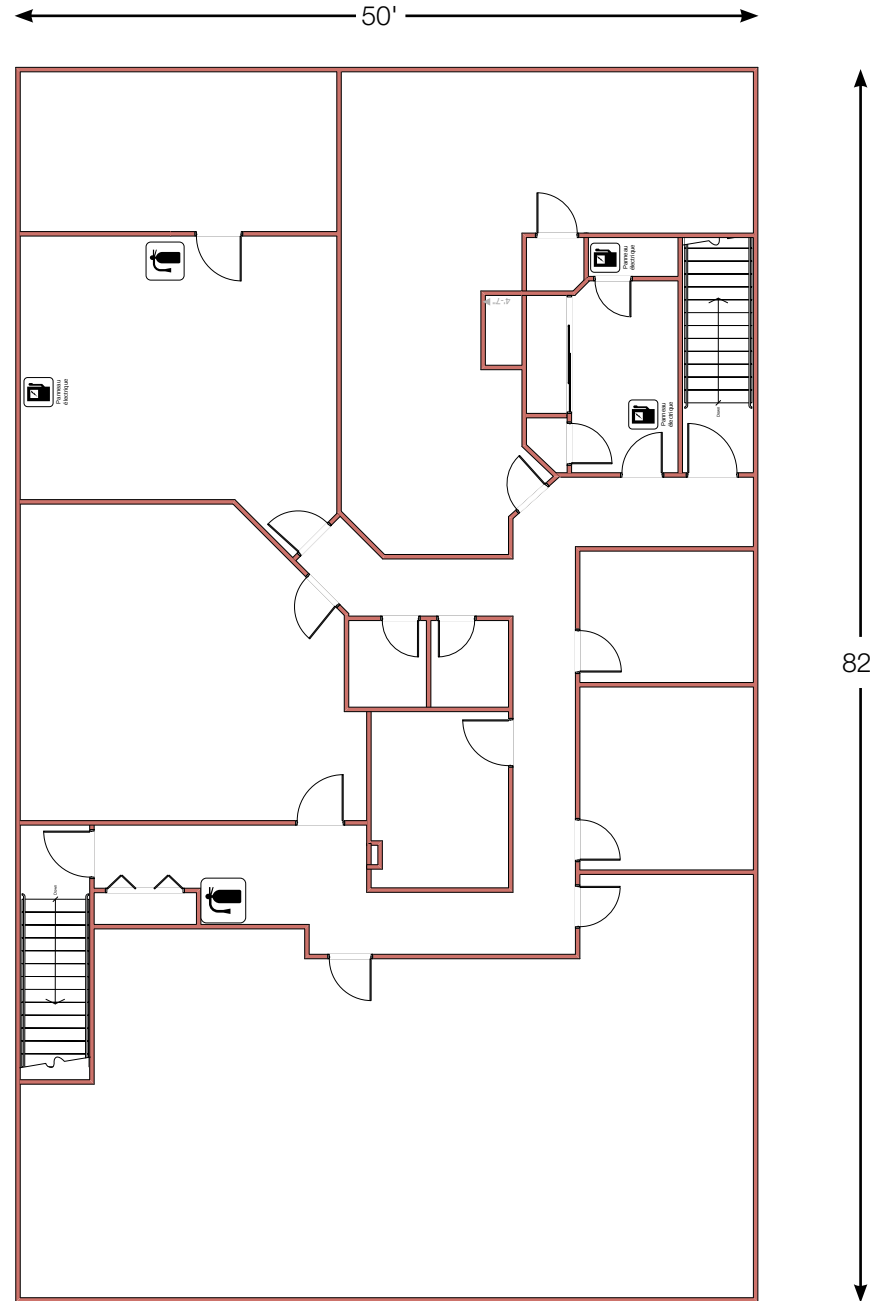


Salle de conférence | Conference Room

PLAN DU REZ-DE-CHAUSSÉE | GROUND FLOOR PLAN

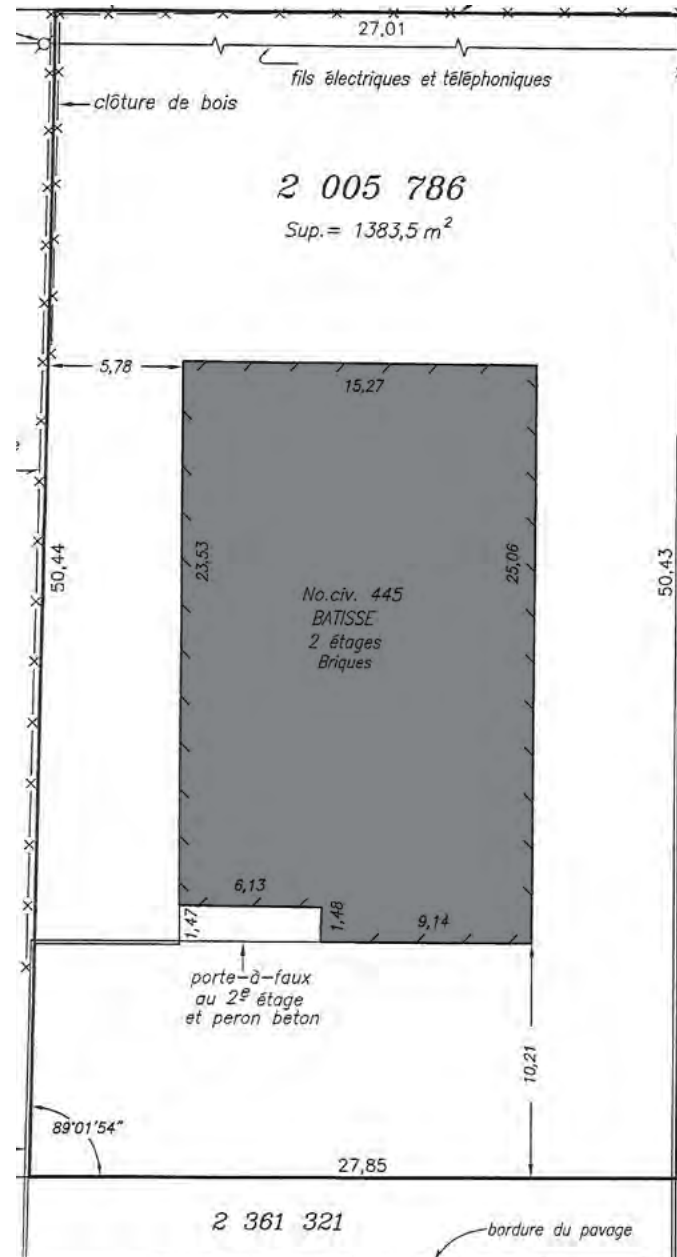


PLAN DU 2^E ÉTAGE | 2ND FLOOR PLAN



RUE DU PARC-INDUSTRIEL

PLAN AU CERTIFICAT DE LOCALISATION | SURVEY PLAN



RUE DU PARC-INDUSTRIEL

GRILLE DE ZONAGE | ZONING GRID



GRILLES DES USAGES ET NORMES
Numéro de règlement : VL-2025-839
ZONE H34-345

Classe(s) d'usages permise(s)							
Groupe	Classe	1	2	3	4	5	6
Habitation	H1 : Habitation unifamiliale et bifamiliale						
	H2 : Habitation trifamiliale						
	H3 : Habitation multifamiliale	✓	✓	✓			
Commerce	C1 : Commerce de voisinage						
	C2 : Commerce à vocation locale						
	C3 : Commerce à vocation régionale						
	C4 : Commerce contraignant						
	C5 : Commerce de ravitaillement pour véhicules						
	C6 : Commerce de divertissement et autres services						
Industrie	I1 : Industrie de faible nuisance						
	I2 : Industrie légère						
	I3 : Industrie lourde						
	I4 : Industrie des matières résiduelles						
	I5 : Industrie contraignante						
Public	P1 : Public à vocation locale						
	P2 : Public à vocation régionale						
	P3 : Activité récréative intensive						
	P4 : Activité récréative extensive						
	P5 : Protection et mise en valeur						
	P6 : Conservation						
	P7 : Services d'utilité publique et de transport						
Agricole	A1 : Culture						
	A2 : Élevage						
	A3 : Para-agricole						
	A4 : Forêt périurbaine						
Seul(s) usage(s) permis							
Usage(s) exclu(s)							

Normes prescrites						
Structure		Isolé	Jumelé	En rangée		
Marges	Avant (m) (min/max)	4,00 / 6,00	4,00 / 6,00	4,00 / 6,00		
	Latérale adj. à une rue (m) (min/max)	4,00 / 6,00	4,00 / 6,00	4,00 / 6,00		
	Latérale minimale (m)	7,50	0,00	0,00		
	Somme des marges latérales minimale (m)	14,00	7,50	7,50		
	Arrière minimale (m)					
Bâtiment	Hauteur en étage (min/max)	4 / 5	4 / 5	4 / 5		
	Hauteur en mètre (min/max)					
	Largeur en mètre (min/max)	60,00 /	60,00 /	60,00 /		
	Superficie d'implantation (m²) (min/max)					
	Superficie de plancher (m²) (min/max)					
Rapport	Nombre de logements par bâtiment(min/max)					
	Densité résidentielle nette (min/max)	150 /	150 /	150 /		
	Coefficient d'emprise au sol (min/max)					
	Coefficient d'occupation du sol(min/max)					
Terrain	Largeur (m) (min/max)					
	Profondeur (m) (min/max)					
	Superficie (m²) (min/max)					
Disposition(s) particulière(s)						
1566, 1708, 1696, 1551						
Autres dispositions applicables						
PIIA	2258					
	2182					
AUTRE	1863					
Amendement(s)						
Règlement		Date d'entrée en vigueur				