

À VENDRE | FOR SALE

OPPORTUNITÉ D'INVESTISSEMENT INVESTMENT OPPORTUNITY

**461, BOULEVARD SAINT-JOSEPH,
SAINTE-JULIE, QC J3E 1W8**

Centre commercial de quartier de 25 704 pi² implanté sur un terrain de 70 000 pi², loué à 80 %, offrant un excellent potentiel de valorisation et bénéficiant d'un emplacement stratégique au cœur d'un quartier résidentiel

25,704 ft² neighborhood shopping centre, located on a 70,000 ft² lot, 80% leased, offering excellent potential for value enhancement and benefiting from a strategic location in the heart of a residential neighborhood

Alhassane Bah, SIOB

Vice-président
Courtier immobilier agréé- Commercial
Immobilier Alhassane Bah inc.

☎ 514 866 3333 x305

📠 514 293 9752

✉ abah@naiterramont.ca



CARACTÉRISTIQUES DE LA PROPRIÉTÉ | PROPERTY FEATURES



Superficie (pi²) | Area (ft²)

Bâtiment | Building
Terrain | Land

25 704
70 000



**Prix demandé
Asking price**

4 750 000\$
(184,80\$/pi²|ft²)



Construction – 1980

Briques | Bricks
Acier | Steel



Toiture | Roofing

Membrane élastomère
Elastomer Membrane



Entrée électrique

Electric Entry
600 A



Gicleurs | Sprinklers

Oui | Yes



Quai de chargement

Truck-Level Door
1



Éclairage | Lighting

Fluorescent



Air climatisé | Air Conditioning

Bureaux | Offices



Chauffage | Heating

Électrique | Electric



Stationnement | Parking

Ample

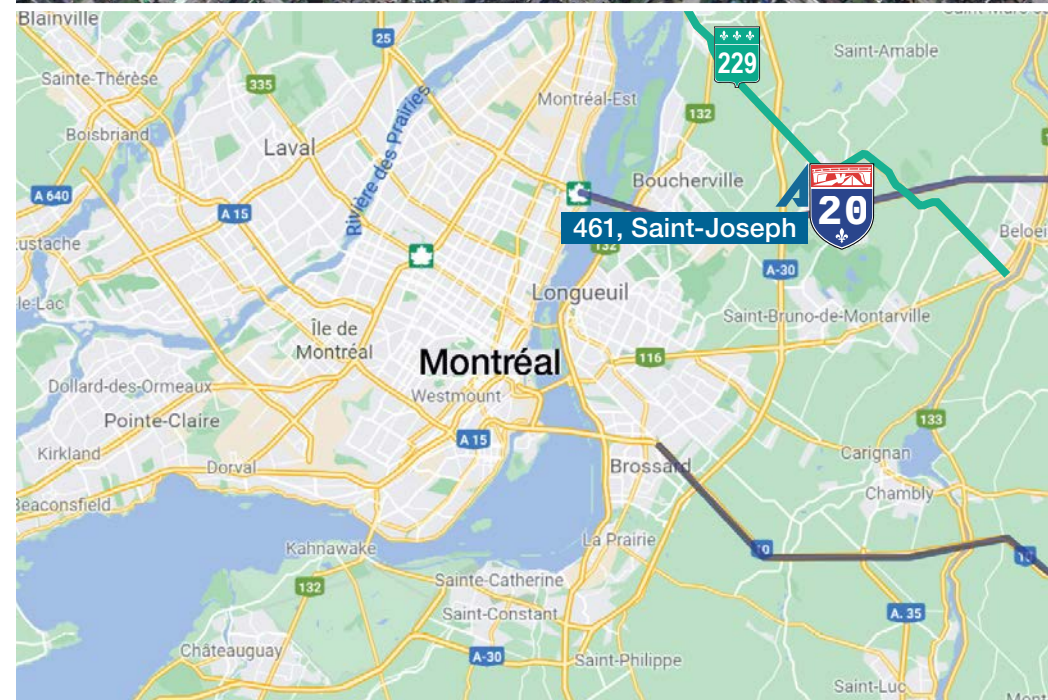
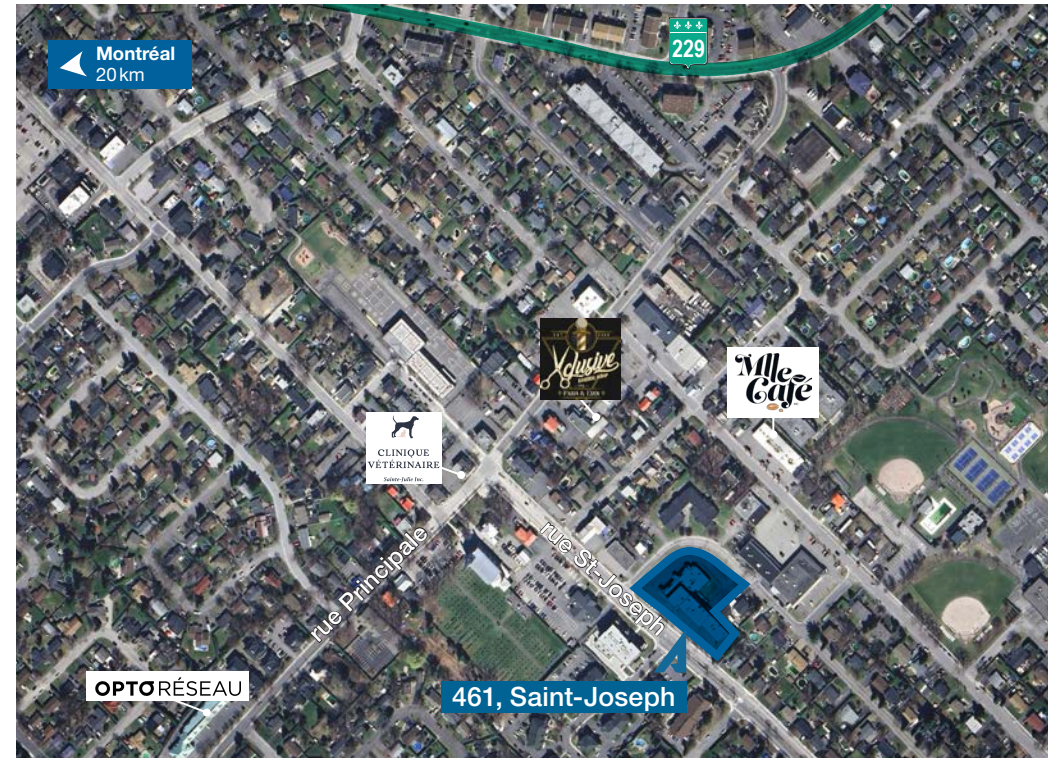


**Route & Autoroute
Highway**



exo

Autobus | Buses:
3, 8 & 370



ÉVALUATION ET TAXES | ASSESSMENT AND TAXES



Évaluation municipale | Municipal Assessment (2025-2027)

Terrain Land	1 761 000\$
Bâtiment Building	680 000\$
Total	2 441 000\$

Taxes

Municipales Municipal (2026)	53 013\$
Scolaire School (2025-2026)	2 011\$
Total	55 024\$

DÉSIGNATION ET ZONAGE | DESIGNATION AND ZONING



Zonage | Zoning

C-208

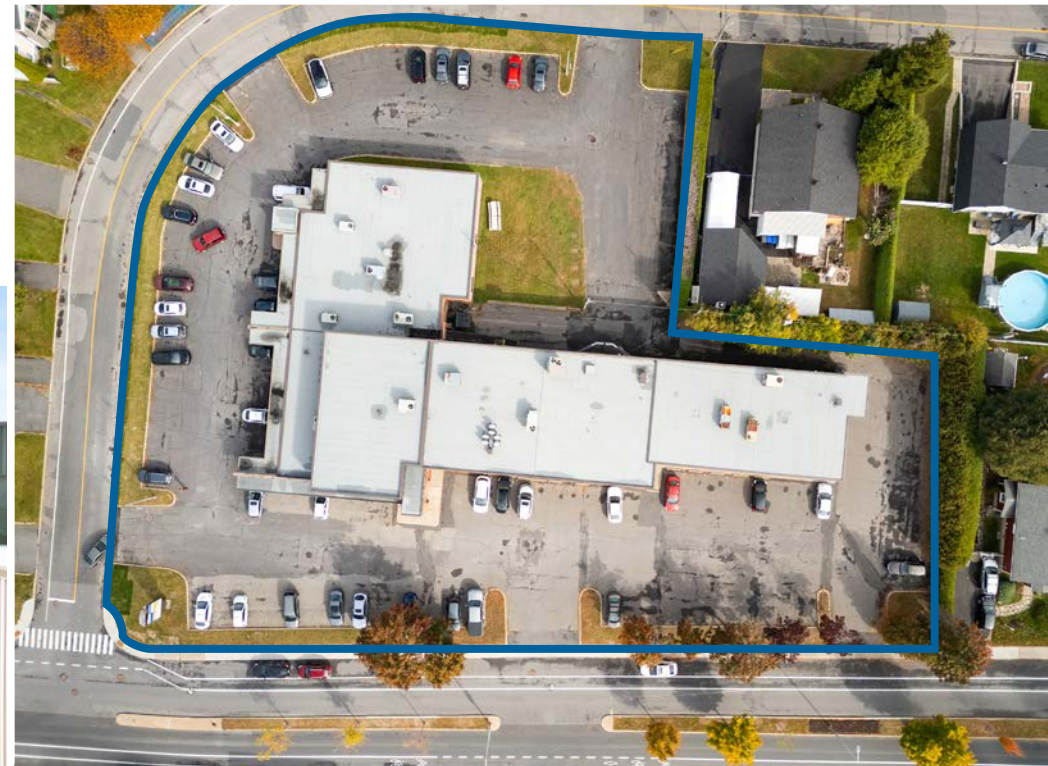
Numéro de lot | Lot Number (Cadastre du Québec)

5 431 862

FAITS SAILLANTS | HIGHLIGHTS



- Situé sur une artère à fort achalandage offrant une excellente visibilité
Located on a busy thoroughfare offering excellent visibility
- Secteur en plein développement commercial
Sector undergoing rapid commercial development
- Accès facile aux transports en commun
Easy access to public transit
- À proximité de nombreux services et commodités
Close to numerous services and amenities
- Enseigne sur pylône | Pylon sign
- Locataires de qualité avec revenus stables
High-quality tenants with stable income



REVENUS ET DÉPENSES | REVENUS ET EXPENSES 2025

REGISTRE DES LOCATAIRES TENANT REGISTRY																		
Locataire Tenant	CLSC des Seigneuries	Carrefour Familial	École de Conduite Tecnic Rive-Sud South-Shore Tecnic Driving School	Nicolas Gosselin, professeur de batterie Drum Instructor	Patricia Martin, ostéopathe Osteopath	Marc-Alain Sirois, denturologiste Denturologist	Nancy Fredricks, coiffeuse Hair Stylist	Clinique Dentaire St-Joseph St-Joseph Dental Clinic	Frédéric Fortin, hypnothérapeute Hypnotherapist	Marie-Claude Bérubé, coiffeuse Hair Stylist	Davis-Étienne Lefebvre, chiropraticien Chiropractor	Davis-Étienne Lefebvre, chiropraticien Chiropractor	Anika Pratte, hypnothérapeute Hypnotherapist	Jacinthe Poirier, ergothérapeute Occupational Therapist	Stéphanie Hince, naturopathe Naturopath	Annie Boucher, massothérapeute Masseotherapist	Michelle Décary, architecte Architect	Débora Poirier, orthopédaogoue Special Educational Needs Teacher
Locaux Suites	112-RDC	93	102-RDC	202	205	207	208	209	210-1-2-3	212	213	213-5	218-1	218-2	218-4	218-5	218-6	218-8
pi² ft²	6220	2 555	1 588	200	500	588	300	1 356	875	270	946	523	110	156	156	104	238	250

REGISTRE DES DÉPENSES EXPENSES REGISTRY	Taxes foncières Real Property Tax	Assurances Insurance	Entretien HVAC HVAC Maintenance	5% Travaux d'entretien 5% Maintenance Work	3% Gestion Management 3%	Électricité Electricity
	\$52 638,73	\$17 483,00	\$5 160,00	\$17 951,00	\$10 771,00	\$21 255,00
TOTAL	\$125 258,73					

TOTAL BRUT | GROSS TOTAL: 359 034,96 \$

TOTAL BRUT POTENTIEL | POTENTIAL GROSS TOTAL : 463 358,40 \$

REVENU NET | NET REVENUE : 233 776,23 \$

REVENU NET POTENTIEL | POTENTIAL NET REVENUE : 338 279,67 \$

DONNÉES DÉMOGRAPHIQUES | DEMOGRAPHICS DATA

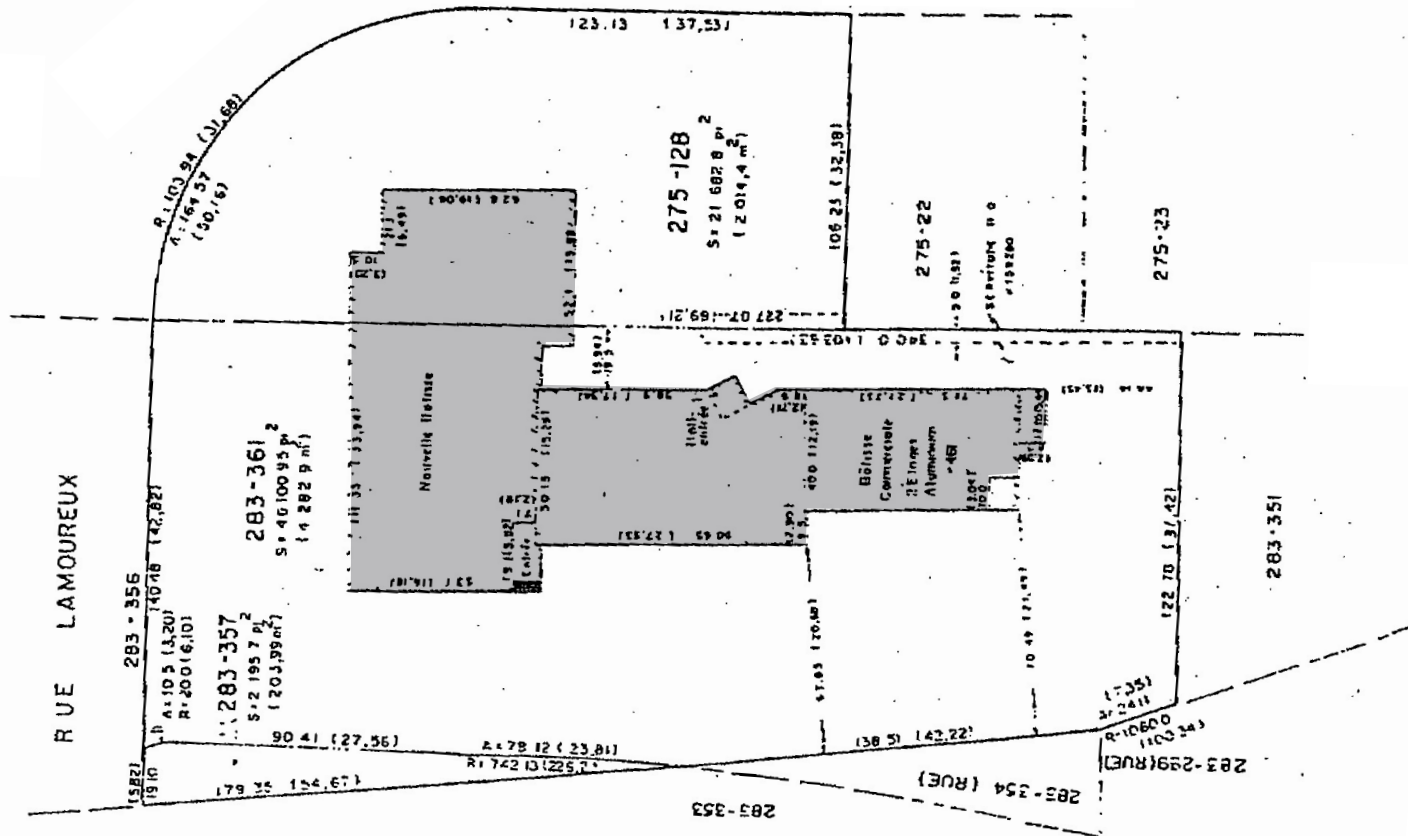
Rayon Radius	2 km	5 km	10 km
2023 Population	19 952	34 160	149 448
2028 Projection de la population Population projection	20 337	35 053	158 193
2023-2028 Croissance annuelle Annual growth	0,4%	0,5%	1,2%
2023 Ménages Households	7 377	12 884	58 896
Revenu moyen des ménages Average household income	126 783\$	130 327\$	132 705\$
Revenu médian des ménages Median household income	98 205\$	96 996\$	93 265\$
Revenu par habitant Per capita income	46 876\$	49 115\$	52 298\$
2023-2028 Croissance annuelle Annual growth	0,6%	0,7%	1,4%





Enseigne sur pylone
Pylon signe





BOULEVARD SAINT-JOSEPH



ZONE : C-208

GRILLE DES USAGES ET DES NORMES

CLASSES D'USAGES PERMISES												
H : HABITATION												
H-1 : Unifamiliale	•											
H-2 : Bifamiliale		•										
H-3 : Trifamiliale								•	•			
H-4 : Multifamiliale (4 à 8 logements)											•	
H-5 : Multifamiliale (9 logements et plus)										• (9)		
H-6 : Collective			•									
C : COMMERCE												
C-1 : Quartier				•	•							
C-2 : Détail et services				•	•							
C-3 : Hébergement												
C-4 : Station-service												
C-5 : Services reliés à l'automobile												
C-6 : Divertissement												
I : INDUSTRIE												
I-1 : Commerce de vente en gros et de services												
I-2 : Activités extérieures de vente de détail, de gros et de services reliés au transport												
I-3 : Prestige												
I-4 : Légère												
I-5 : Lourde												
P : PUBLIC												
P-1 : Éducation et services sociaux							•					
P-2 : Administration publique							•	•				
P-3 : Organismes et associations							•	•				
P-4 : Activités d'utilité publique							•					
P-5 : Parc et récréation												
A : AGRICOLE												
N : AIRE NATURELLE												
N-1 : Conservation												
N-2 : Récréation												
USAGES SPÉCIFIQUEMENT PERMIS				(1)	(1)	(3)						
USAGES SPÉCIFIQUEMENT EXCLUS				(7) (8)	(7) (8)							
NORMES												
STRUCTURE DU BÂTIMENT												
Isolée	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Jumelée												
En rangée												
MARGES												
Fixe sur rue (et secondaire) minimale (m)	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
Fixes latérales minimales (m)	1	1	1	1	0	6	2	4	4	4	4	4
Fixes latérales totales minimales (m)	2	2	2	2	1	2	1	6	4	8	8	8
Fixe arrière minimale (m)	4	7,5	4	4	4	4	6	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5
DIMENSIONS DU BÂTIMENT												
Superficie totale de plancher minimale (m²)	55	67	55	55	67	55	67	700	67	67	67	67
Largeur minimale (m)	7	7,3	7	7	7,3	7	7,3	35	7,3	7,3	7,3	7,3
Profondeur minimale (m)	7	7,3	7	7	7,3	7	7,3	20	7,3	7,3	7,3	7,3
Hauteur en étage(s) minimale	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1
Hauteur en étage(s) maximale	2	2	2	2	2	2	2	3	2	2	3	3
RAPPORTS												
Plancher / terrain maximum (%)								130				
Bâtiment / terrain minimal (%)												
Bâtiment / terrain maximal (%)	50		100	50	50	50	50	35	50	50	50	50
ENTREPOSAGE EXTÉRIEUR / R.E.T.												

NORMES												
STRUCTURE DU BÂTIMENT												
Isolée	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Jumelée												
En rangée												
MARGES												
Fixe sur rue (et secondaire) minimale (m)	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
Fixes latérales minimales (m)	1	1	1	1	0	1	0	6	2	4	4	4
Fixes latérales totales minimales (m)	2	2	2	2	1	2	1	6	4	8	8	8
Fixe arrière minimale (m)	4	7,5	4	4	4	4	4	6	7,5	7,5	7,5	7,5
DIMENSIONS DU BÂTIMENT												
Superficie totale de plancher minimale (m²)	55	67	55	55	67	55	67	700	67	67	67	67
Largeur minimale (m)	7	7,3	7	7	7,3	7	7,3	35	7,3	7,3	7,3	7,3
Profondeur minimale (m)	7	7,3	7	7	7,3	7	7,3	20	7,3	7,3	7,3	7,3
Hauteur en étage(s) minimale	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1
Hauteur en étage(s) maximale	2	2	2	2	2	2	2	3	2	2	3	3
RAPPORTS												
Plancher / terrain maximum (%)								130				
Bâtiment / terrain minimal (%)												
Bâtiment / terrain maximal (%)	50		100	50	50	50	50	35	50	50	50	50
ENTREPOSAGE EXTÉRIEUR / R.E.T.												
LOTISSEMENT												
TERRAIN												
Frontage minimal pour terrain intérieur (m)	18	18	18	13	13	13	13	50	18	18	18	18
Frontage minimal pour terrain d'angle (m)	20	20	20	16	16	16	16	50	20	20	20	20
Profondeur minimale (m)	27	27	27	27	27	27	27	45	27	27	27	27
Superficie minimale pour terrain intérieur (m²)	360	360	360	360	360	360	360	2250	360	360	360	360
Superficie minimale pour terrain d'angle (m²)	440	440	440	440	440	440	440	2250	440	440	440	440
DIVERS												
Notes particulières	(5)	(5)	(5) (12)	(5) (6)	(5) (6)	(5)	(5)	(5) (10) (11)	(5)	(5)	(5)	(5)
NOTES												
(1) 6835 École de danse, sans possibilité d'obtenir tous permis d'alcôl											No. Régl.	Date
(2) Abrogé											1101-4	15/03/13
(3) P402 Communication											1101-12	20/03/14
(4) (texte abrogé)											1101-78	14/12/18
(5) Le dispositions prévues au chapitre 10 du règlement s'appliquent.											1101-91	22/08/19
(6) Une plate forme de réception est autorisée dans la marge fixe sur les lots 275 82, 275 102 et 275 108 (rue Lamoureux) pouvu que l'empiètement dans ladite marge fixe sur rue n'excède pas 4 mètres.											1101-104	13/11/20
(7) C207 Vente au détail, club de gros, hypermarchés											1101-105	12/03/21
5311 Vente au détail, magasins à rayons												
(8) 5990 Vente au détail de cannabis et de produits du cannabis												
(9) Un maximum de 28 logements est autorisé.												
(10) Du nombre total de cases de stationnement requis par emplacement, un minimum de 80% doit être localisé à l'intérieur d'un stationnement souterrain.												
(11) Nonobstant ce qui est prévu ailleurs au présent règlement, les balcons et galeries peuvent empiéter d'un maximum de 1,85 mètre dans une marge fixe latérale.												
(12) Nonobstant ce qui est prévu à l'article 3.3.1.6 du présent règlement, la présence d'une seule résidence collective de type H6, et n'offrant qu'un seul des quatre services destinés aux occupants, soit celui de salle communautaire, est autorisée dans la zone.												

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.