

**AVISON  
YOUNG**

**1645** boulevard Lionel-Boulet  
Varenes, Québec

Bureaux **à vendre** ou **à louer**  
Option de **cession-bail**









# 1645 boulevard Lionel-Boulet

Varennnes, Québec

Bureaux à vendre ou à louer

## L'opportunité

Avison Young est fière de présenter cette opportunité unique de faire l'acquisition d'un édifice à bureaux de 44 576 pieds carrés, sur un terrain d'une superficie de 146 454 pieds carrés, situé sur le boulevard Lionel-Boulet à Varennnes. La propriété se trouve dans le parc scientifique de Varennnes (Novoparc) qui compte une forte concentration d'entreprises du secteur métallurgique. La propriété est également disponible à la location selon différentes options et superficies (voir détails page 6).

La propriété met en vedette un édifice de bureaux répartis sur trois étages. Le bâtiment est une construction de 2015 et est d'une architecture haut de gamme exceptionnelle. La propriété profite d'un emplacement stratégique à Varennnes avec accessibilité routière aisée grâce à la proximité d'artères majeures, incluant les autoroutes 20 et 30 et la route 132.

## Détails de la propriété

Superficie du terrain	146 454 pieds carrés
Superficie du bâtiment	44 576 pieds carrés
Année de construction	2015
Nombre d'étages	3
Stationnement	Extérieur
Zonage	Zone I-222
Usages permis	Commerce et service (C), classe 1, 2, et 3

## Données financières

Évaluation municipale, terrain	948 300 \$
Évaluation municipale, bâtiment	5 739 400 \$
Évaluation municipale, total	6 687 700 \$
Taxes municipales	119 212,43 \$
Taxes scolaires	6 935,74 \$
Taxes total	126 148,17 \$

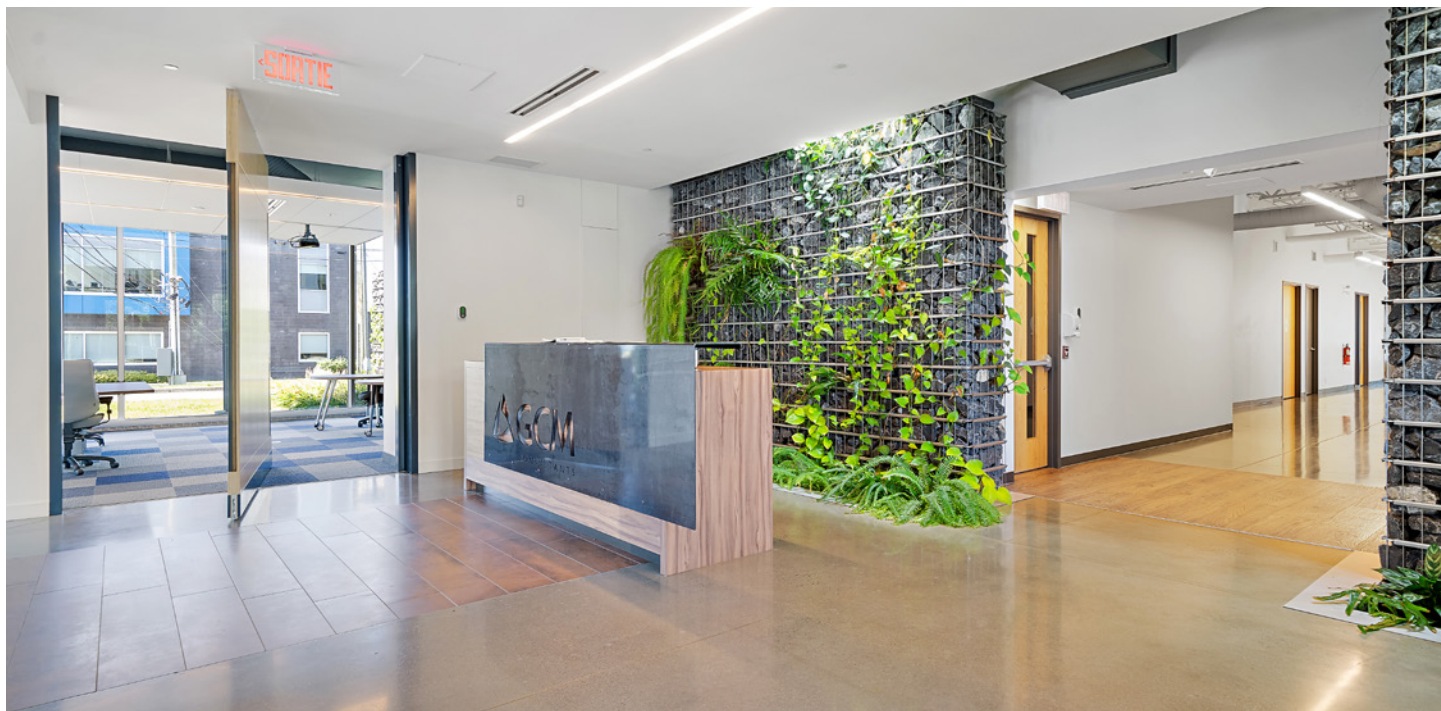
**Bureaux haut de gamme  
dans le parc scientifique  
de Varennnes,  
emplacement idéal pour  
un siège social**

**Pour avoir  
plus de détails**

**Carl Gaudreault, M.B.A.**  
Associé, Vice-président principal  
Courtier immobilier  
Courtage Carl Gaudreault inc.  
+1 514 392 9466

**Louis-Philippe Barry, B. Comm.**  
Courtier immobilier commercial  
+1 514 392 9392

**Avison Young**  
800, boulevard René-Lévesque Ouest  
Bureau 900  
Montréal (Québec) H3B 1X9  
+1 514 392 1330



## Caractéristiques de la vente

### Option 1- Vente totale de l'immeuble

L'entièreté de la propriété est disponible à la vente pour un seul occupant. La superficie locative totale dans ce cas serait de 44 576 pieds carrés.

### Option 2 - Vente cession-bail

Le propriétaire occupant en place est disposé à vendre l'immeuble en entier et louer par la suite un (1) étage pour un bail à long terme. L'étage conservé et les paramètres de location seront à discuter. Un bail est présentement en place pour 9 175 pieds carrés au 3<sup>ième</sup> étage.

Prix demandé :

**12 000 000 \$**



**Pour avoir  
plus de détails**

**Carl Gaudreault, M.B.A.**  
Associé, Vice-président principal  
Courtier immobilier  
Courtage Carl Gaudreault inc.  
+1 514 392 9466

**Louis-Philippe Barry, B. Comm.**  
Courtier immobilier commercial  
+1 514 392 9392





## Caractéristiques de la location

Superficie disponible, rez-de-chaussée	16 510 pieds carrés
Superficie disponible, 2 <sup>e</sup> étage	14 921 pieds carrés
Superficie disponible, 3 <sup>e</sup> étage	3 970 pieds carrés
Superficie disponible pour la location, total	35 401 pieds carrés
Loyer demandé	14,00 \$ / pied carré
Frais d'opération	7,00 \$ / pied carré
Améliorations locatives	Disponibles, à négocier
Stationnement inclus	Ratio de 1 espace par 250 pieds carrés loués



## Rez-de-chaussée

16 510 pieds carrés



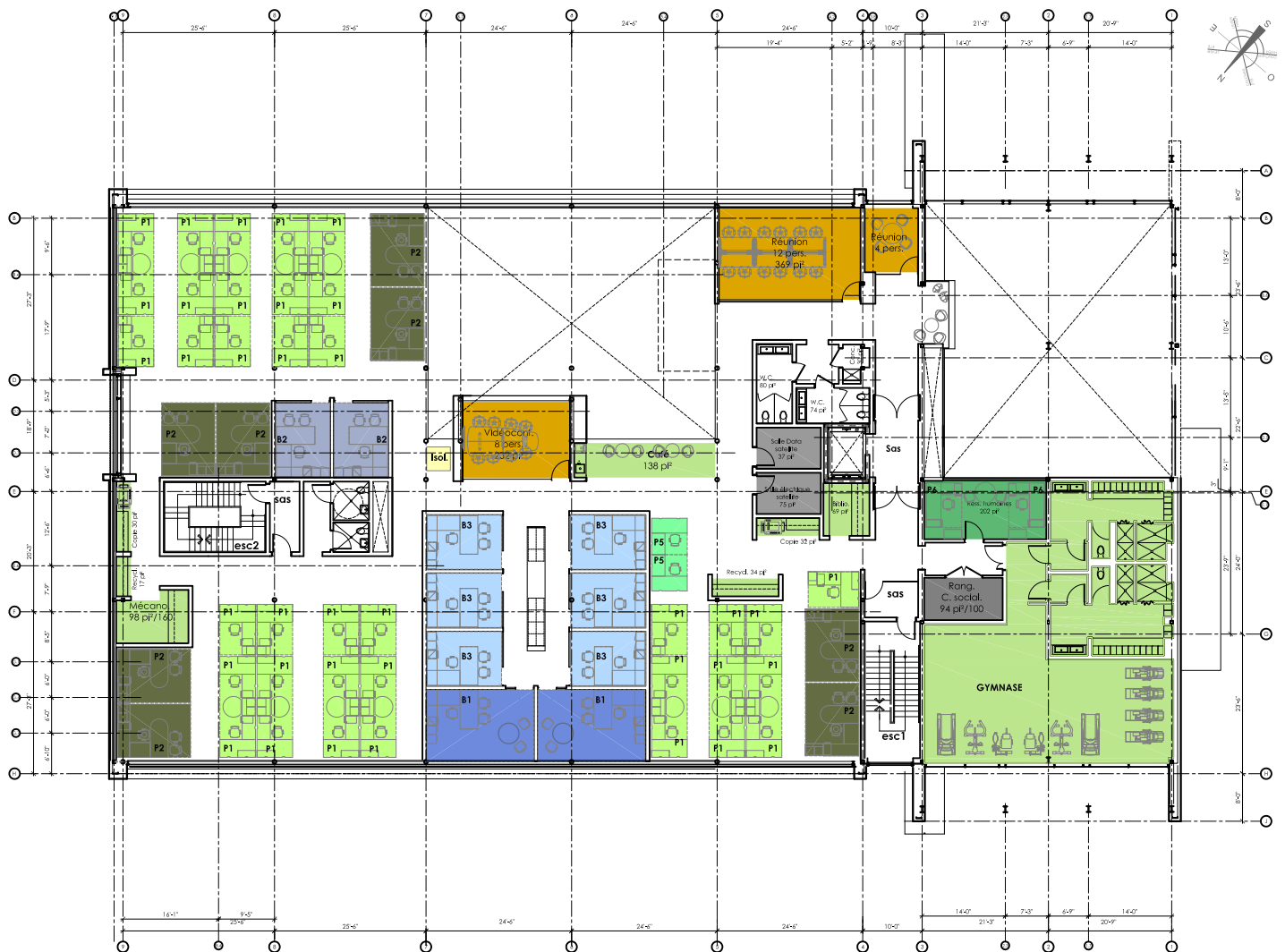
**Pour avoir  
plus de détails**

**Carl Gaudreault, M.B.A.**  
Associé, Vice-président principal  
Courtier immobilier  
Courtage Carl Gaudreault inc.  
+1 514 392 9466

**Louis-Philippe Barry, B. Comm.**  
Courtier immobilier commercial  
+1 514 392 9392

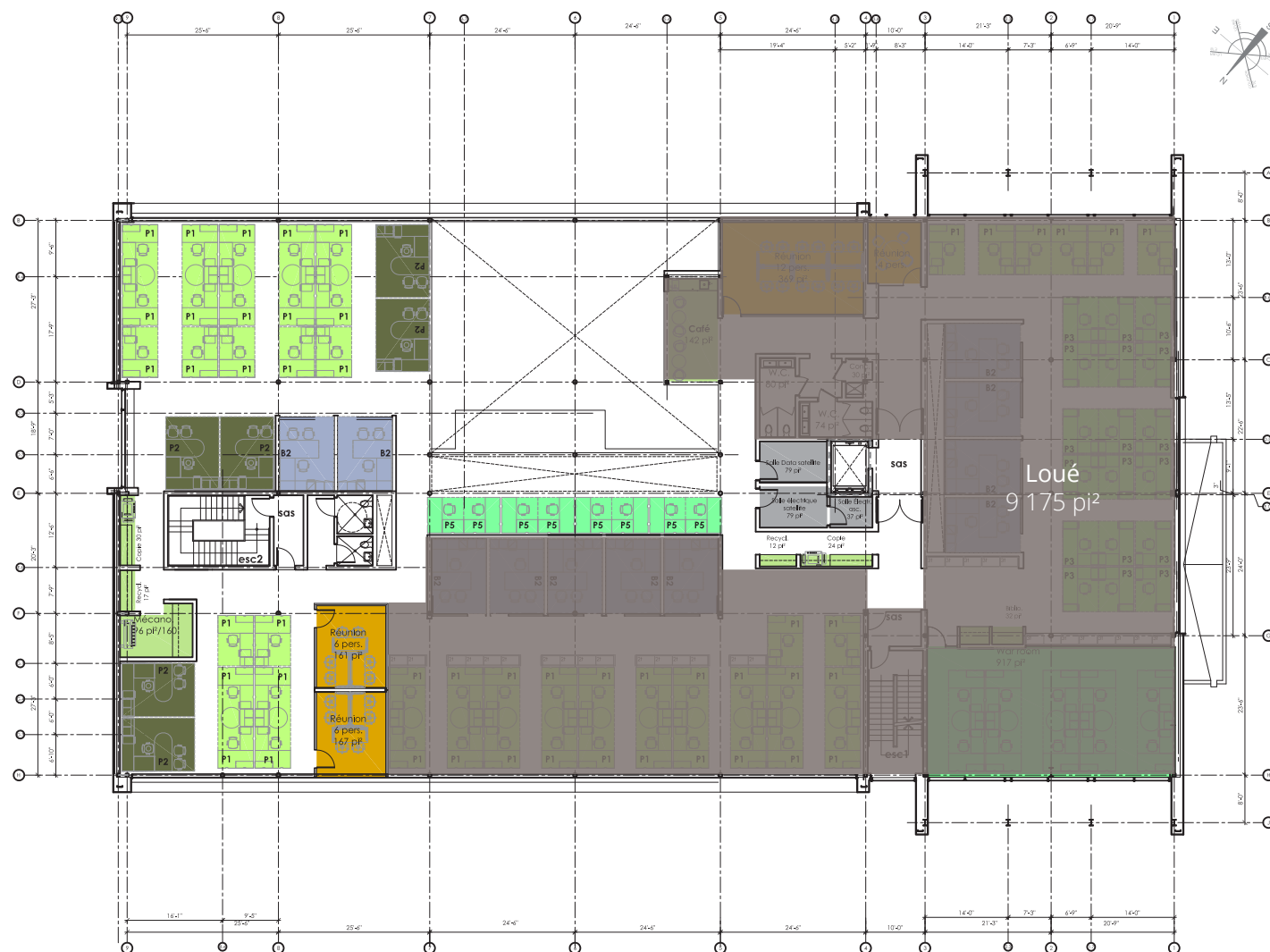
## 2<sup>e</sup> étage

14 921 pieds carrés



3<sup>e</sup> étage

13 145 pieds carrés



**Pour avoir  
plus de détails**

**Carl Gaudreault, M.B.A.**  
Associé, Vice-président principal  
Courtier immobilier  
Courtage Carl Gaudreault inc.  
+1 514 392 9466

**Louis-Philippe Barry, B. Comm.**  
Courtier immobilier commercial  
+1 514 392 9392









## Faits saillants



Cinq salles de réunions, mélange de bureaux et aires ouvertes



Accès immédiat à l'autoroute 30 par la sortie 89



Cafétéria sur place



Système de sécurité



Bâtiment indépendant avec entrée et stationnement privés



Grande fenestration offrant une luminosité abondante



Excellente synergie potentielle avec les entreprises du parc scientifique



Enseigne sur pylône



Salle de style « lounge » et salle de gym sur place



Stationnement de 184 espaces, 4 bornes de chargement électriques



Mobilier disponible

**Pour avoir  
plus de détails**

**Carl Gaudreault, M.B.A.**  
Associé, Vice-président principal  
Courtier immobilier  
Courtage Carl Gaudreault inc.  
+1 514 392 9466

**Louis-Philippe Barry, B. Comm.**  
Courtier immobilier commercial  
+1 514 392 9392





## Localisation

- Propriété située dans le secteur Lionel-Boulet du parc scientifique de Varennes (Novoparc), qui compte une forte concentration d'entreprises du secteur métallurgique.
- Facilement accessible par la route 132 et l'autoroute 30, Varennes est stratégiquement située à 15 minutes de route du centre-ville de Montréal et à 45 minutes de la frontière américaine.
- Avec ses infrastructures de classe mondiale, ses réglementations adaptées et son soutien aux nouvelles entreprises du secteur industriel, Varennes est devenue un chef de file nord-américain des énergies alternatives et renouvelables.
- Varennes accueille plusieurs grandes sociétés telles que Amazon, qui a ouvert son premier centre de données au Canada à quelques pas du 1645 Lionel-Boulet.



Station Longueuil-Université-de-Sherbrooke située à 32 minutes de bus (via ligne 732)



Terminus Longueuil situé à 32 minutes de bus (via ligne 732), offrant l'accès à plusieurs lignes municipales



15 minutes de route de l'aéroport Montréal-Saint-Hubert-Longueuil



Près d'artères routières majeures, telles les autoroutes 20 et 30 ainsi que les routes 132 et 229



Amazon Web Services

Canmet Énergie

Route 229







Groupe Jean-Coutu

This aerial photograph shows an industrial complex. In the background, a massive white warehouse with a flat roof is visible, with several semi-trailers parked along its side. In the foreground, a modern two-story office building with a grey metal facade and large glass windows sits on a grassy slope. A parking lot with several cars is located between the office building and the warehouse. A dense line of green trees runs along the bottom right of the frame. Two labels with leader lines point to specific buildings: 'Groupe Jean-Coutu' points to the large warehouse, and '1645 Lionel-Boulet' points to the modern office building.

1645 Lionel-Boulet





## Caractéristiques du bâtiment

Ascenseur	Oui
Éclairage	Fluorescent et LED
Entrée électrique	1 500 Ampères
Chauffage	Central et électrique en périphérie
Climatisation et ventilation	Centrale
Gicleurs	Oui
Toiture	Gravier et goudron
Revêtement extérieur	Bois, brique et aluminium
Stationnement	184 espaces, 4 bornes électriques



**Pour avoir  
plus de détails**

**Carl Gaudreault, M.B.A.**  
Associé, Vice-président principal  
Courtier immobilier  
Courtage Carl Gaudreault inc.  
+1 514 392 9466

**Louis-Philippe Barry, B. Comm.**  
Courtier immobilier commercial  
+1 514 392 9392



Bureaux à vendre ou à louer

1645, boulevard Lionel-Boulet







## **Vous aimeriez visiter l'espace? Contactez-nous pour plus de détails.**

**Carl Gaudreault, M.B.A.**

Associé, Vice-président principal  
Courtier immobilier  
Courtage Carl Gaudreault inc.  
+1 514 392 9466

**Louis-Philippe Barry, B. Comm.**

Courtier immobilier commercial  
+1 514 392 9392

**Avison Young**

800, boulevard René-Lévesque O.  
Bureau 900  
Montréal (Québec)  
H3B 1X9

+1 514 392 1330  
[avisonyoung.ca](http://avisonyoung.ca)