

**AVISON
YOUNG**

1645 boulevard Lionel-Boulet
Varennes, Québec

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





1645 boulevard Lionel-Boulet

Varennes, 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 Varennes. La propriété se trouve dans le parc scientifique de Varennes (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 Varennes 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 \$

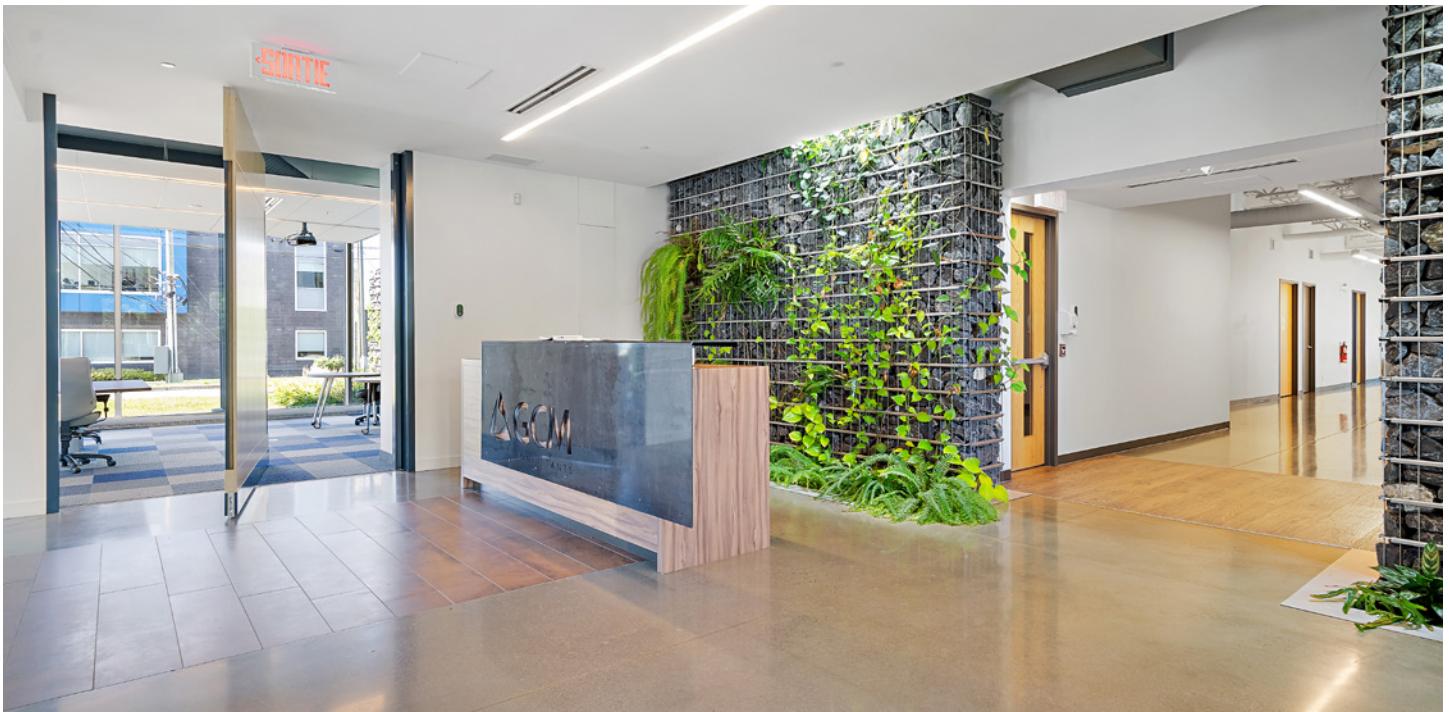
**Bureaux haut de gamme
dans le parc scientifique
de Varennes,
emplacement idéal pour
un siège social**

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^{ième} 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^e étage 14 921 pieds carrés

Superficie disponible,
3^e 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

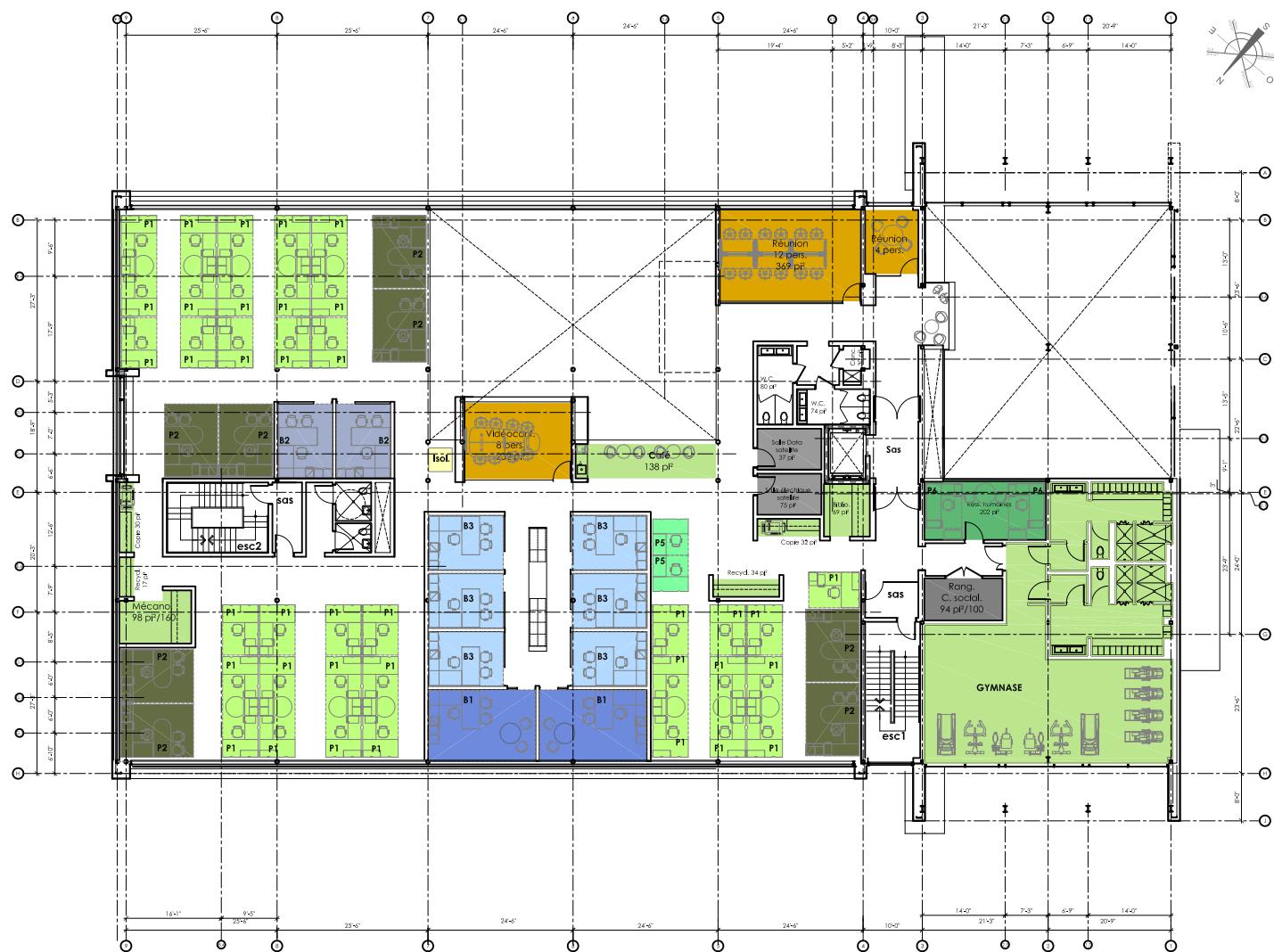
Louis-Philippe Barry, B. Comm.
Courtier immobilier commercial
+1 514 392 9392

Bureaux à vendre ou à louer

1645, boulevard Lionel-Boulet

2^e étage

14 921 pieds carrés

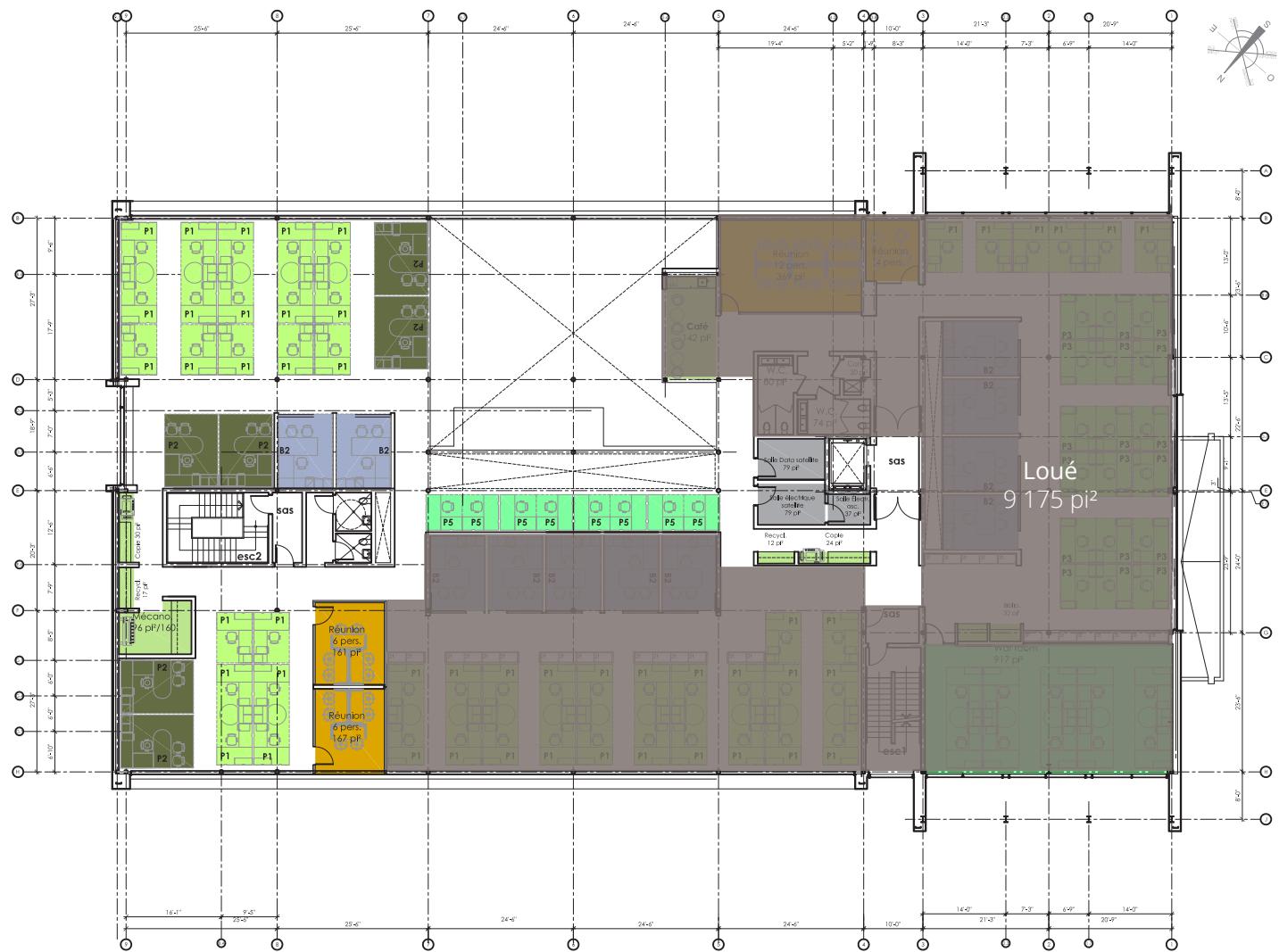


avisonyoung.ca

**AVISON
YOUNG**

3^e 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



Excellent 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 charge électrique

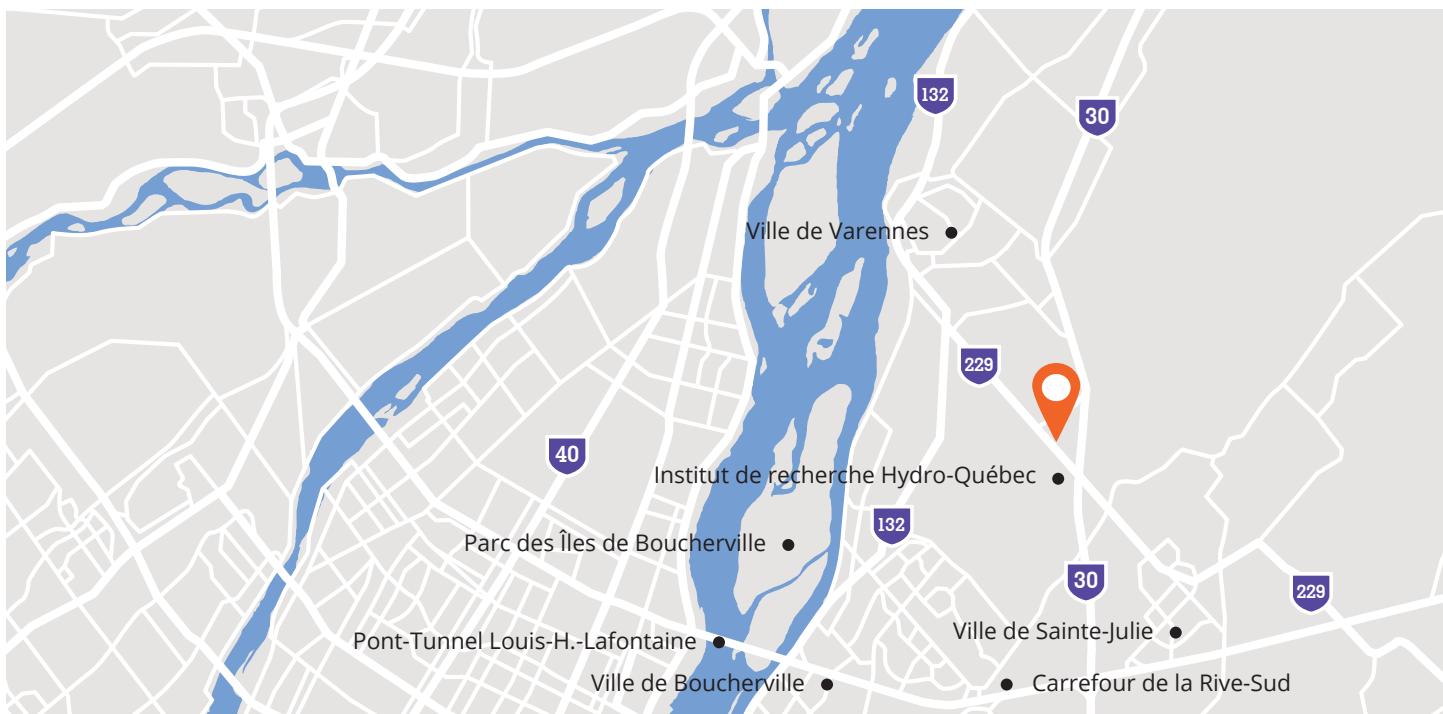


Mobilier disponible

**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



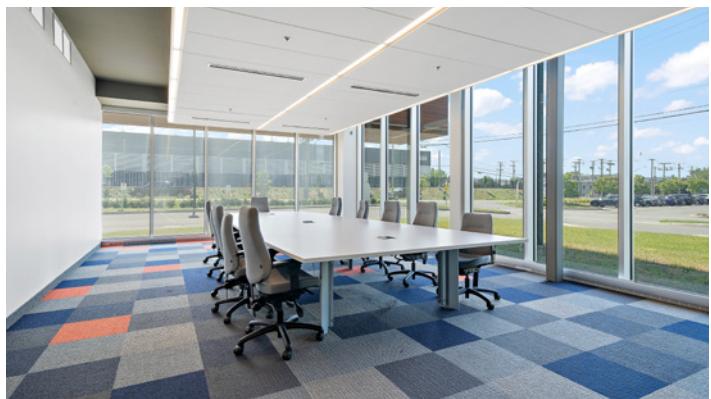
Groupe Jean-Coutu

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



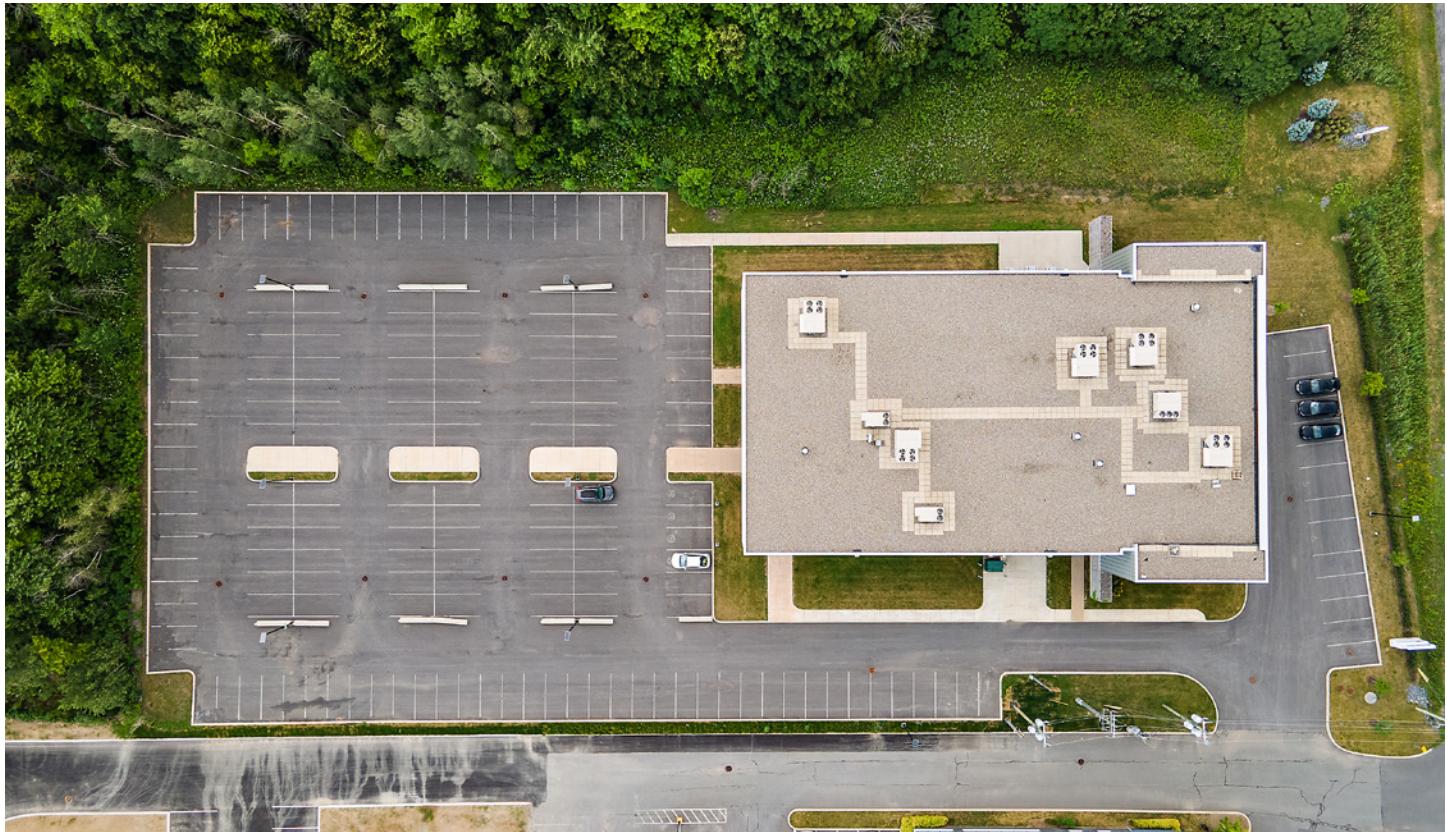
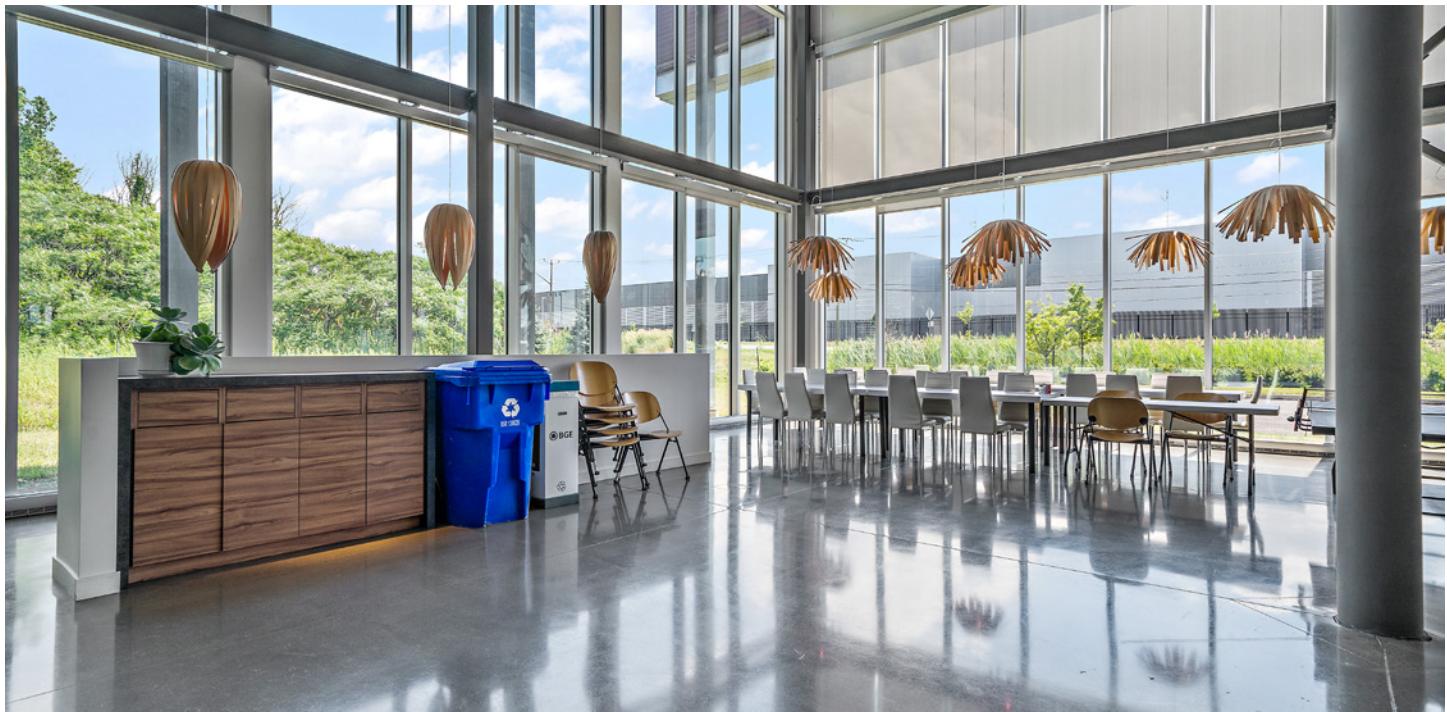
**Pour avoir
plus de détails**

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



avisonyoung.ca

**AVISON
YOUNG**



**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