

Vente d'investissement  
Immeuble commercial

CBRE

763

19 600 pi<sup>2</sup>

Rue d'Alma  
Chicoutimi (QC)





# Aperçu de la propriété



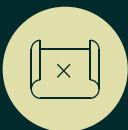
Type d'immeuble  
**Commercial multiple**



Gicleurs  
**Oui**



Murs extérieurs  
**Acier et Canexel**



# de lot  
**5 812 434  
5 812 435**



Portes au sol  
**2**  
1 de 12'  
1 de 8'



Hauteur libre  
**17'**



## Superficies

Le terrain

**100 086 pi²**

L'immeuble

**19 600 pi²**

Mezzanine

**934 pi²**



**Situé au cœur de Chicoutimi**, à proximité immédiate de l'UQAC, du CÉGEP et de l'hôpital de Chicoutimi. Cet immeuble commercial à locataires multiples bénéficie d'un emplacement de choix dans un secteur dynamique et en pleine croissance.

Il est bien desservi par le réseau de transport en commun de la STS (Société de transport du Saguenay), avec plusieurs circuits passant à proximité, facilitant les déplacements vers les pôles majeurs de la ville. De plus, l'immeuble est situé à proximité des principales artères de la région, notamment le boulevard Talbot, le boulevard Saguenay et la rue Racine, assurant une excellente accessibilité routière.

Grâce à sa localisation stratégique, sa vocation mixte et son potentiel de développement, cet immeuble représente une opportunité d'investissement attrayante pour les investisseurs.

## Avantages



Situé à 350 mètres  
du **boulevard Talbot**



Vente pour  
**investissement**



Près de plusieurs  
**services et commerces**



# Zonage | CS-83-64900

## C1A

Commerces et services de proximité

## C1B

Commerces de détail général

## C2A

Divertissement commercial

## C2B

Divertissement commercial avec lieu de rassemblement

## C2C

Commerces d'hébergement et de congrès

## C2D

Commerces de restauration

## C3A

Centre de distribution au détail de produits pétroliers et de carburant

## C3B

Réparation et vente au détail de pièces et accessoires pour véhicules automobiles ou pour véhicules récréatifs (exception des véhicules lourds)

## C3C

Location et vente au détail de véhicules automobiles ou de véhicules récréatifs (exception des véhicules lourds)

## C4A

Vente au détail de biens d'équipement et les services connexes

## C4C

Vente en gros ou au détail de produits ou d'équipements agricoles et services agricoles

## C4D

Vente en gros de produits alimentaires, de produits de consommation, de biens d'équipements

## P1A

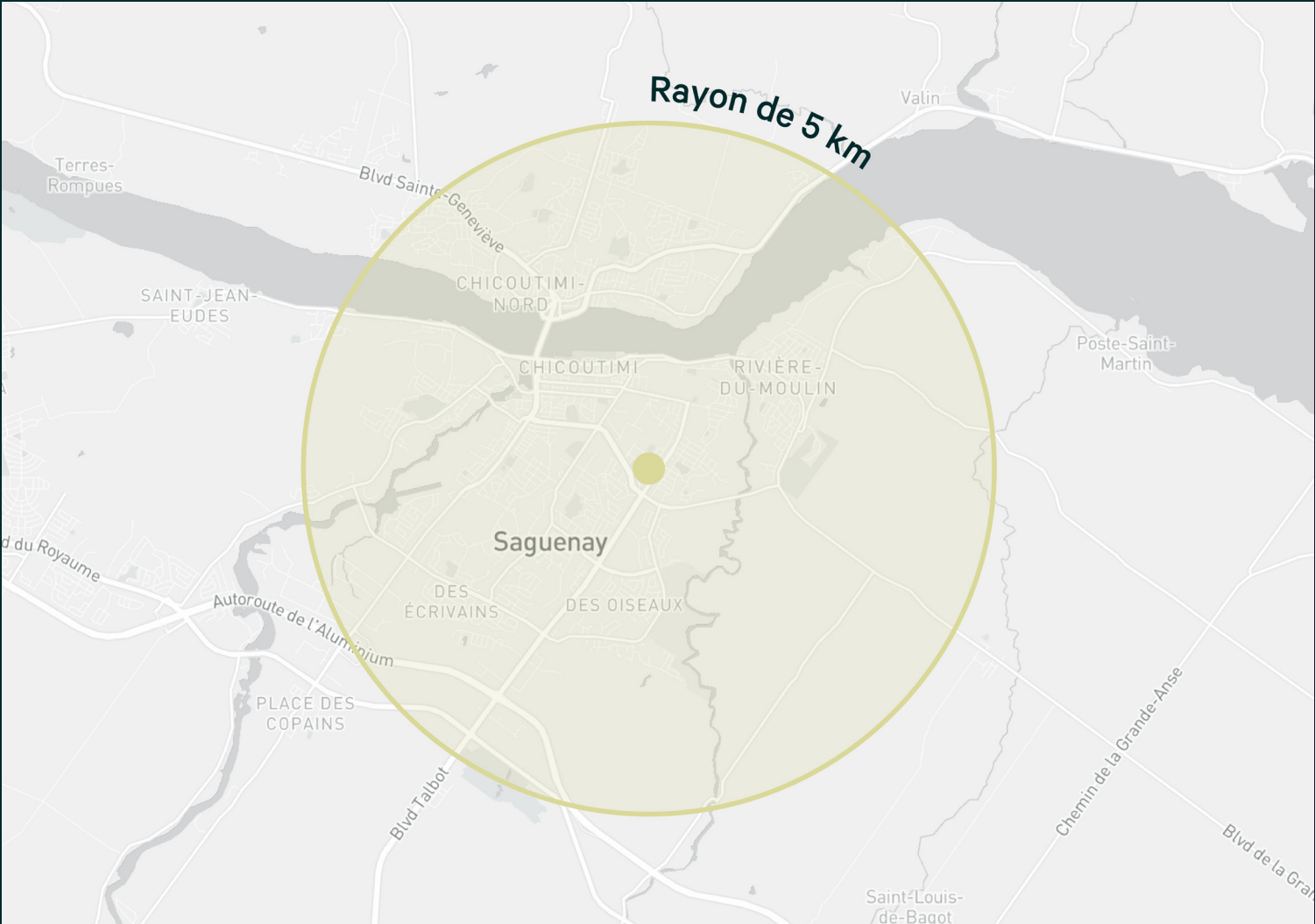
Parcs, terrains de jeux et espaces naturels

## S2

Services personnels

# Données démographiques

Dans un rayon de 5 km



Population en 2024

50 480



Population active de jour

61 148



Population de plus de 20 ans

41 975



Âge moyen

46



Revenu moyen des ménages

97 349\$



Taux de chômage

2,5%

**Immeuble commercial multiple et  
situé dans un secteur de choix.**



Boulevard Talbot  
1 min | 350 m  
Rue Jacques-Cartier Est  
3 min | 1,4 km  
Autoroute 70  
10 min | 4,0 km  
Boulevard du Royaume  
10 min | 4,7 km



Pont Dubuc  
6 min | 3,2 km



Société de transport du Saguenay  
Ârret 2315 | Trajet 175  
3 min | 220 m (à pied)  
Ârret 359 | Trajet 175 et 13  
3 min | 190 m (à pied)

1. Quincaillerie Potvin & Bouchard
2. Pharmacie Jean Coutu
3. McDonald
4. St-Hubert
5. CrossFit Saguenay
6. La Voie Maltée - Brasserie Artisanale
7. Maxi & Cie
8. Place du Royaume



## Communiquez avec nous pour plus de renseignements

**Patrick Soucy, SIOR<sup>1</sup>**

Vice-président exécutif  
+1 581 999 0120  
patrick.soucy@cbre.com

**Philippe Lambert<sup>2</sup>**

Vice-président  
+1 418 570 4627  
philippe.lambert@cbre.com

**William Grenon<sup>3</sup>**

Vice-président associé  
+1 418 690 6644  
william.grenon@cbre.com

**Maxime Paquet<sup>4</sup>**

Vice-président associé  
+1 418 573 9974  
maxime.paquet@cbre.com

**Maxime St-Pierre<sup>5</sup>**

Vice-président associé  
+1 418 564 7465  
maxime.st-pierre@cbre.com

1. Courtier immobilier agréé agissant au sein de la société par actions Patrick Soucy inc.

2. Courtier immobilier commercial

3. Courtier immobilier commercial agissant au sein de la société par actions William Grenon inc.

4. Courtier immobilier commercial agissant au sein de la société par actions Maxime Paquet services immobiliers inc.

5. Courtier immobilier commercial agissant au sein de la société par actions Maxime St-Pierre Services Immobiliers inc.

**CBRE limitée, agence immobilière | 2600, boulevard Laurier, bureau 810, Québec (Québec) GTV 4W2 | +1 418 266 3640**

Cet avis de non-responsabilité est applicable à CBRE Limitée, agence immobilière, et à toutes les autres divisions de la Société; incluant tous les employés et entrepreneurs indépendants (« CBRE »). Les renseignements contenus dans ce document, incluant de manière non exhaustive les projections, les images, les opinions, les hypothèses et les estimations (les « Renseignements ») n'ont pas été vérifiés par CBRE, et CBRE n'indique pas, ne justifie pas et ne garantit pas la pertinence, l'exactitude et l'exhaustivité des Renseignements. CBRE n'accepte pas et n'assume pas de responsabilité ou d'engagement, direct ou indirect, quant aux Renseignements ou aux références que le destinataire y fera. Le destinataire des Renseignements doit prendre les mesures qu'il estime nécessaires pour vérifier les Renseignements avant de les utiliser à titre de référence. Les Renseignements peuvent changer et toutes les propriétés décrites par les Renseignements peuvent être retirées du marché à tout moment, sans préavis et sans créer d'obligation de la part de CBRE vis-à-vis du destinataire. CBRE et le logo de CBRE sont les marques de service de CBRE limitée et/ou ses affiliés ou sociétés apparentées dans d'autres pays. Toutes les autres marques représentées dans ce document appartiennent à leurs propriétaires respectifs. Tous droits réservés. Sources : Service de cartographie canadien canadamapping@cbre.com; DMTI Spatial, Environics Analytics, Microsoft Bing, Google Earth.