

**PRIX OPTIMISÉ | OPTIMIZED PRICE**

**À VENDRE OU À LOUER  
FOR SALE OR LEASE**

**OPPORTUNITÉ D'INVESTISSEMENT  
INVESTMENT OPPORTUNITY**

**80, RUE SAINT-LAURENT OUEST,  
LONGUEUIL, QUÉBEC, J4H 1L8**

Superbe propriété d'investissement en coin avec un espace vacant pour propriétaire occupant situé en plein cœur du Vieux-Longueuil

Superb corner investment property with vacant owner-occupier space located in the heart of Old-Longueuil

**Richard Sauvé, CCIM, SIOR**

Vice-président principal  
Courtier immobilier agréé - Commercial  
Immobilier Richard Sauvé inc.

☎ 514 866 3333 x234

☎ 514 212 0133

✉ rsauve@naiterramont.ca

**Anne-Marie B. Sauvé, BAA**

Vice-présidente  
Courtier immobilier - Commercial  
Immobilier Anne-Marie B Sauvé inc.

☎ 514 866 3333 x263

☎ 514 779 4453

✉ amsauve@naiterramont.ca



**CARACTÉRISTIQUES DE L'ESPACE | SPACE FEATURES**

**VENTE | SALE**



**Superficie (pi²) | Area (ft²)**  
Commercial

5 706

Terrain | Lot

7 876



**Prix demandé | Asking Price**  
1 700 000 \$ (297,93 \$/pi² | ft²)



**Prix optimisé | Optimized Price**  
1 525 000 \$ (267,26 \$/pi² | ft²)

**LOCATION | LEASING**

**BUREAU 1 ET BUREAU 2 | OFFICE 1 AND OFFICE 2**



**Superficie (pi²) | Area (ft²)**  
Bureau 130 | Suite  
Bureau 220 | Suite

870

892

**Disponibilité | Availability**

Selon baux | According to leases



**Taux de location brut (\$/pi²)**  
**Gross rental rate (\$/ft²)**

24,00 \$



**Construction – 1985**  
Briques | Bricks



**Toiture | Roof**

Membrane Élastomère  
Elastomeric membrane



**Entrée électrique**  
**Electric Entry**  
600 A



**Éclairage | Lighting**

Fluorescent



**Chauffage | Heating**

Thermopompe et système  
central électrique  
Heat pump and central  
electric system



**Air climatisé**

**Air Conditioning**  
Oui | Yes



**Stationnement | Parking**

± 8 espaces | stalls



**Route**



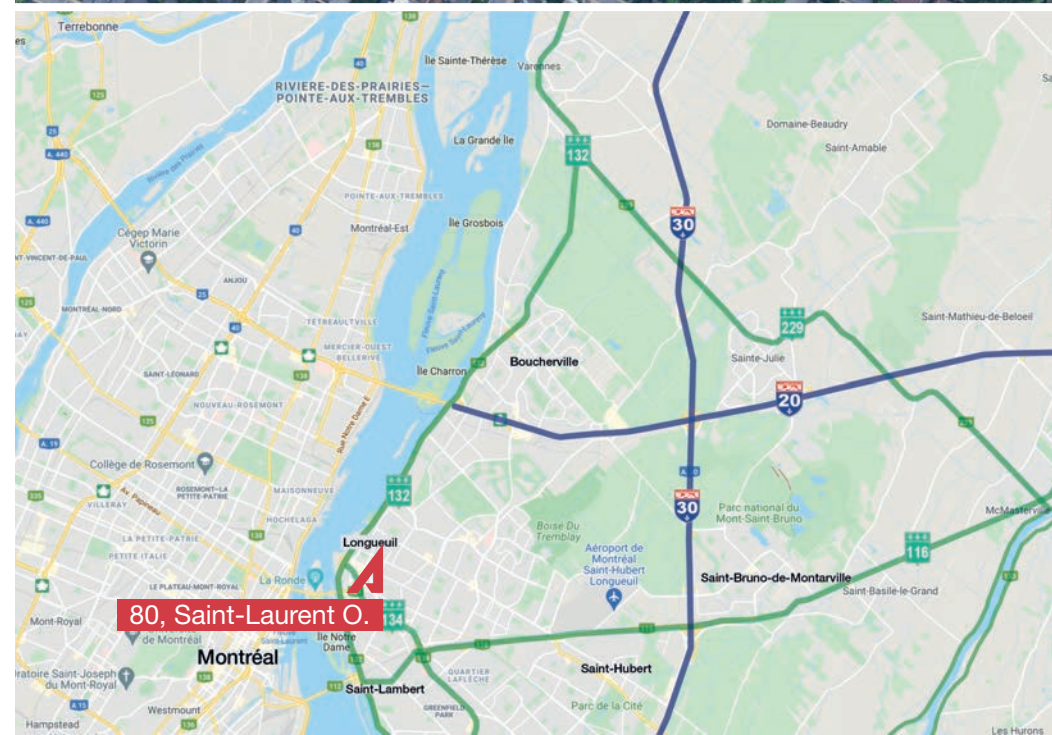
**Transport en commun**  
**Public Transit**

Métro | Metro:  
Longueuil-Université de  
Sherbrooke

**PRIX OPTIMISÉ | OPTIMIZED PRICE**

**À VENDRE OU À LOUER**  
**FOR SALE OR FOR LEASE**

80, rue Saint-Laurent Ouest, Longueuil



## DÉSIGNATION ET ZONAGE | DESIGNATION AND ZONING



### Zonage | Zoning

C22-159

Commerce de quartier, commerce mixte  
Neighborhood and mixed-use stores

### Numéro de lot | Lot Number (Cadastre du Québec)

1 094 226

## FAITS SAILLANTS | HIGHLIGHTS



- 4 salles d'eau | 4 washrooms
- Secteur en développement commercial | Commercial development sector
- À proximité de plusieurs services | Close to many services
- Secteur en développement résidentiel | Residential sector
- 15 minutes du métro de Longueuil en transport en commun  
15 minutes away from the Longueuil Metro Station by public transit

## ÉVALUATION ET TAXES | ASSESSMENT AND TAXES



### Évaluation municipale | Municipal Assessment (2025-2027)

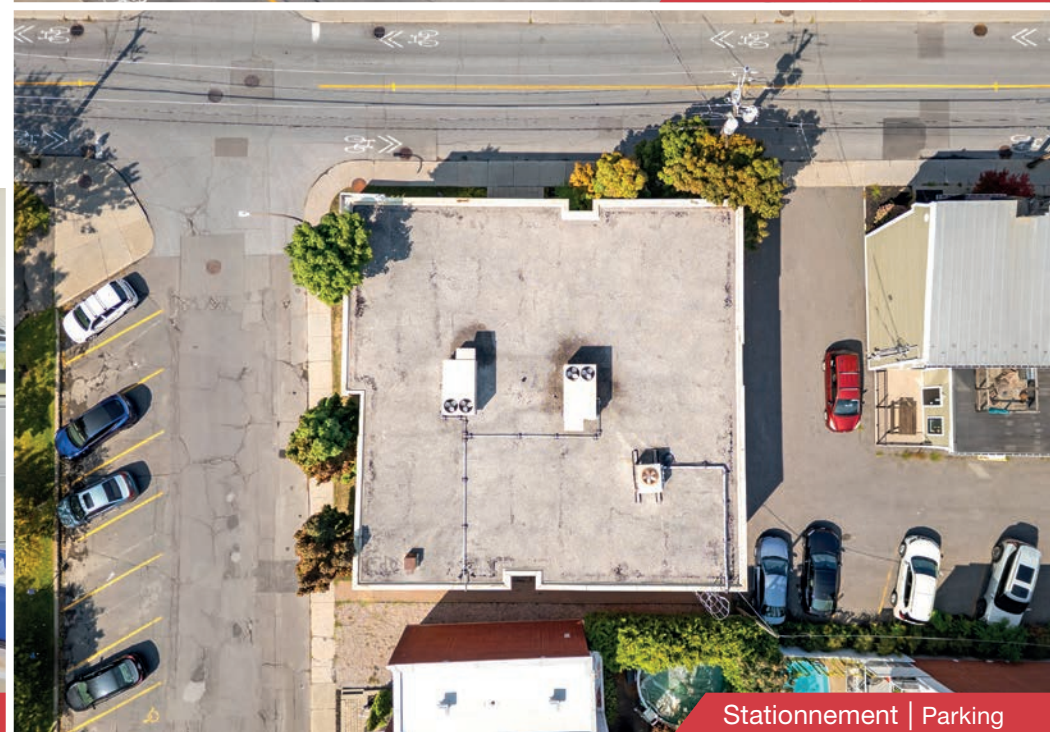
Terrain   Land	256 100\$
Bâtiment   Building	1 047 000\$
Total	1 303 100\$

### Taxes

Municipales   Municipal (2025)	36 342\$
Scolaire   School (2025-2026)	1 130\$
Total	37 472\$



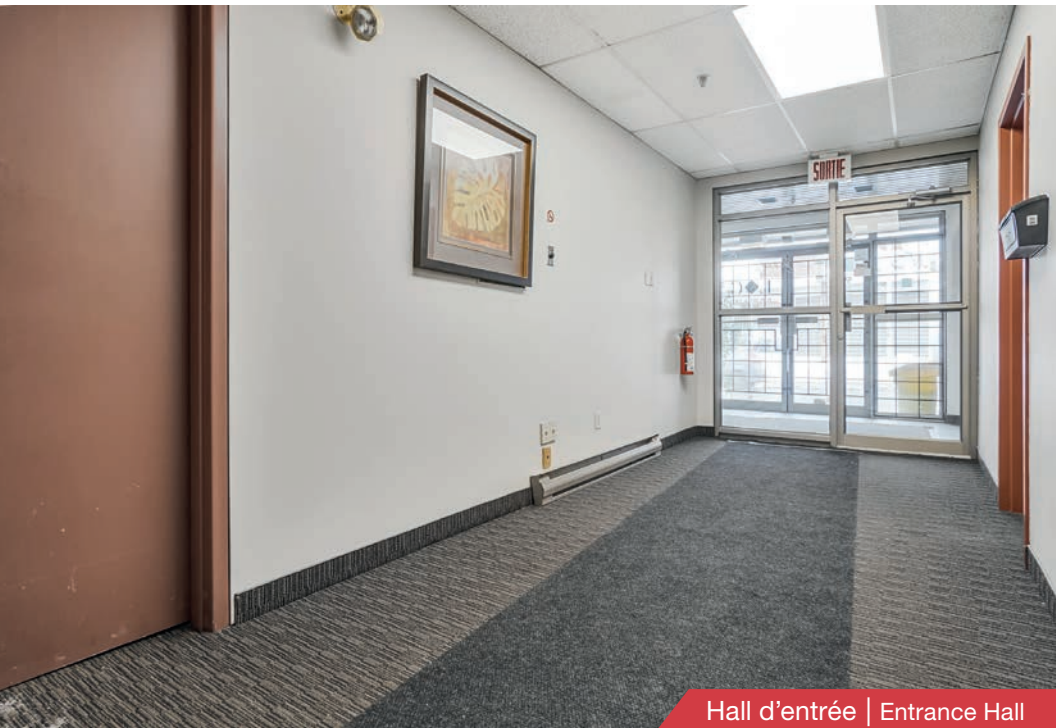
Vue de coin | Corner View



Stationnement | Parking



Réception | Reception



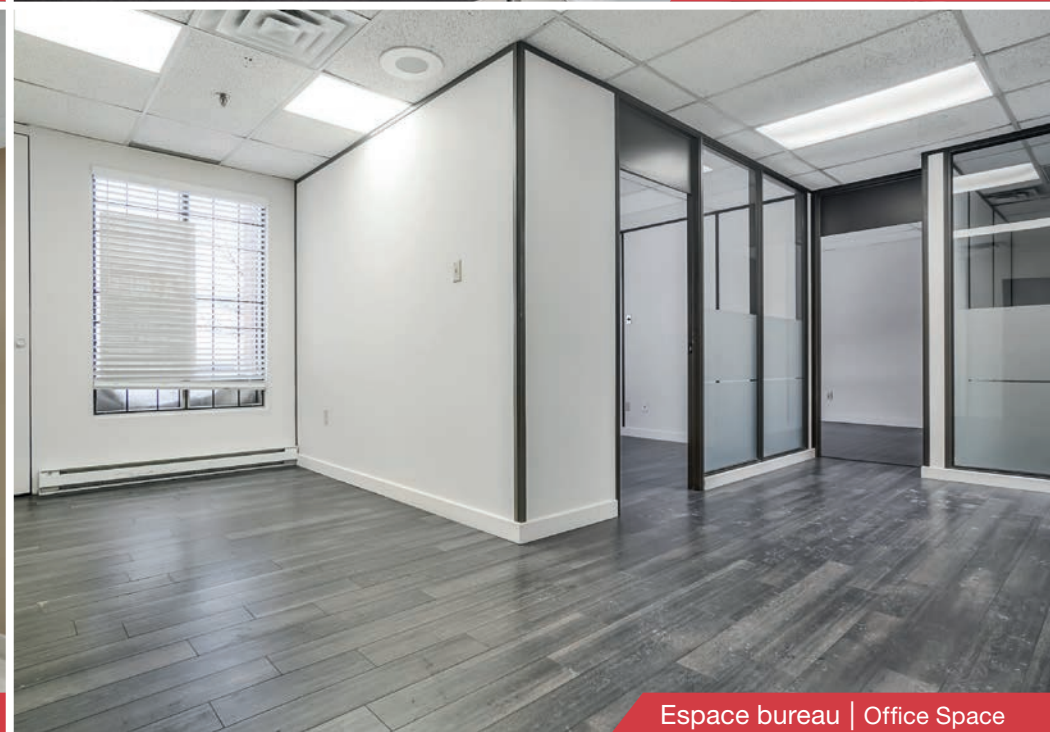
Hall d'entrée | Entrance Hall



Salles d'eau | Washroom



Réception | Reception



Espace bureau | Office Space



**GRILLE DE ZONAGE | ZONING GRID**

CLASSE(S) D'USAGES PERMISE(S)							
GROUPE	CLASSE	1	2	3	4	5	6
Habitation	H1 : Unifamiliale						
	H2 : Bi et trifamiliale						
	H3 : Multifamiliale						
Commerce	C1 : De quartier	*	*	*			
	C2 : Artériel						
	C3 : De détail et de services lourds type 1						
	C4 : De détail et de services lourds type 2						
	C5 : D'articles d'occasion						
	C6 : De services pétroliers						
	C7 : Mixte				*	*	*
	C8 : De services et de produits érotiques						
	C9 : De service de plein-air						
Industrie	I1 : Bureau et industrie de haute performance						
	I2 : Légère						
	I3 : Lourde						
	I4 : Industrie et commerce contraignants						
Institutionnel	P1 : Institutionnelle et administrative						
	P2 : Activité récréative intensive						
	P3 : Parc et espace vert extensifs						
	P4 : Sentier récréatif polyvalent						
	P5 : Conservation						
	P6 : Service d'utilités publiques						
	P7 : Récréation et protection						
Agricole	A1 : Agriculture						
	A2 : Élevage						
	A3 : Act. de support à l'agri. et à l'élevage						
	A4 : Forêt périurbaine						
Seul(s) usage(s) permis		812110 C117 C118 C122	812110 C117 C118 C122	812110 C117 C118 C122			
Usage(s) exclu(s)							

NORMES PRESCRITES							
Structure	I. Isolée	*			*		
	J. Jumelée		*			*	
	C. Contiguë			*			*
Terrain	1. Frontage minimal (m)						
	2. Superficie minimale (m²)						
Marges	1. Avant minimale (m)	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
	2. Avant maximale (m)	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50
	3. Marge latérale minimale (m)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	4. Somme des marges latérales minimales (m)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	5. Arrière minimale (m)	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00
Bâtiment	1. Hauteur en étage (min/max)	2/3	2/3	2/3	2/3	2/3	2/3
	2. Hauteur en mètres (min/max)						
	3. Largeur en mètres (min/max)	7,50/	7,50/	7,50/	7,50/	7,50/	7,50/
	4. Superficie d'implantation (m²) (min)						
	5. Superficie de plancher (m²) (min/max)						
Rapports	1. Logements/bâtiment (min/max)						
	2. Espace bâti/terrain (max)						
	3. Coefficient d'occ. du sol (min/max)	/0,80	/0,80	/0,80	/0,80	/0,80	/0,80

DISPOSITIONS SPÉCIALES							
7.2	7.28	7.30.1	11.2.111	11.2.111.1			
11.2.111.1 au 80, rue Saint-Laurent Ouest							
DIVERS							
PIIA		PPU					
PAE		Projet intégré					

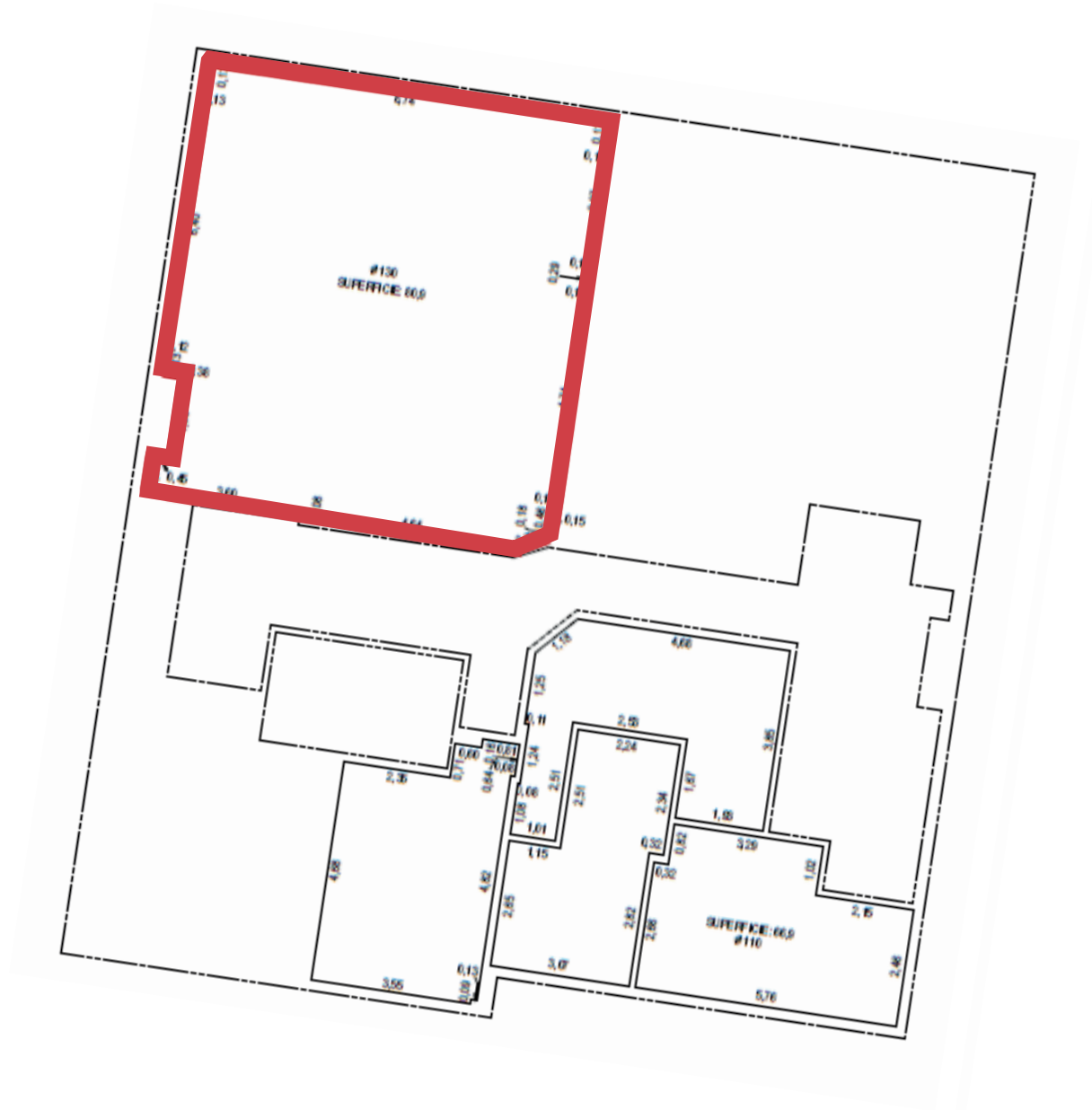
CLASSE(S) D'USAGES PERMISE(S)							
GROUPE	CLASSE	7	8	9	10	11	12
Habitation	H1 : Unifamiliale						
	H2 : Bi et trifamiliale	*					
	H3 : Multifamiliale						
Commerce	C1 : De quartier						
	C2 : Artériel						
	C3 : De détail et de services lourds type 1						
	C4 : De détail et de services lourds type 2						
	C5 : D'articles d'occasion						
	C6 : De services pétroliers						
	C7 : Mixte						
	C8 : De services et de produits érotiques						
	C9 : De service de plein-air						
Industrie	I1 : Bureau et industrie de haute performance						
	I2 : Légère						
	I3 : Lourde						
	I4 : Industrie et commerce contraignants						
Institutionnel	P1 : Institutionnelle et administrative						
	P2 : Activité récréative intensive						
	P3 : Parc et espace vert extensifs						
	P4 : Sentier récréatif polyvalent						
	P5 : Conservation						
	P6 : Service d'utilités publiques						
	P7 : Récréation et protection						
Agricole	A1 : Agriculture						
	A2 : Élevage						
	A3 : Act. de support à l'agri. et à l'élevage						
	A4 : Forêt périurbaine						
Seul(s) usage(s) permis							
Usage(s) exclu(s)							

NORMES PRESCRITES							
Structure	I. Isolée	*					
	J. Jumelée						
	C. Contiguë						
Terrain	1. Frontage minimal (m)						
	2. Superficie minimale (m²)						
Marges	1. Avant minimale (m)	6,00					
	2. Avant maximale (m)						
	3. Marge latérale minimale (m)	1,00					
	4. Somme des marges latérales minimales (m)	3,50					
	5. Arrière minimale (m)	9,00					
Bâtiment	1. Hauteur en étage (min/max)	2/3					
	2. Hauteur en mètres (min/max)						
	3. Largeur en mètres (min/max)	9,00/					
	4. Superficie d'implantation (m²) (min)						
	5. Superficie de plancher (m²) (min/max)						
Rapports	1. Logements/bâtiment (min/max)	2/3					
	2. Espace bâti/terrain (max)						
	3. Coefficient d'occ. du sol (min/max)	/0,80					

DISPOSITIONS SPÉCIALES							
7.2	7.28	7.30.1	11.2.111	11.2.111.1			
11.2.111.1 au 80, rue Saint-Laurent Ouest							
DIVERS							
PIIA		PPU					
PAE		Projet intégré					



RUE SAINT- LAURENT OUEST

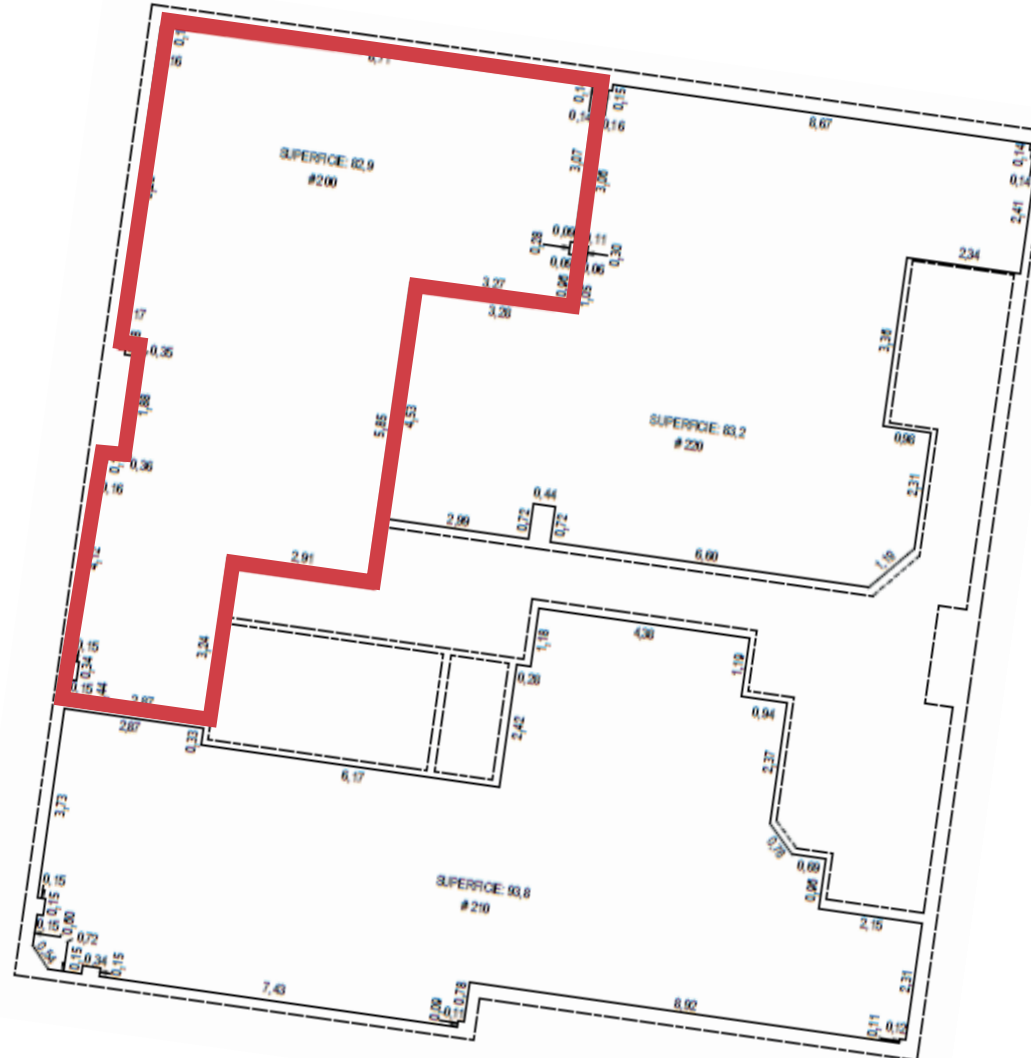


RUE GRANT

**PLAN DE L'ESPACE 2<sup>E</sup> ÉTAGE | 2<sup>ND</sup> FLOOR SPACE PLAN**



RUE SAINT-LAURENT OUEST



RUE GRANT

*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.*