

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

870

Bureau 220 | Suite

892

Disponibilité | Availability

Selon baux | According to leases



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

24,00\$



Construction – 1985
Toiture | Roof
Briques | Bricks
Membrane Élastomère
Elastomeric membrane



Entrée électrique
Electric Entry

600 A



Chauffage | Heating
Air climatisé
Thermopompe et système
central électrique
Heat pump and central
electric system



Air conditioning
Oui | Yes

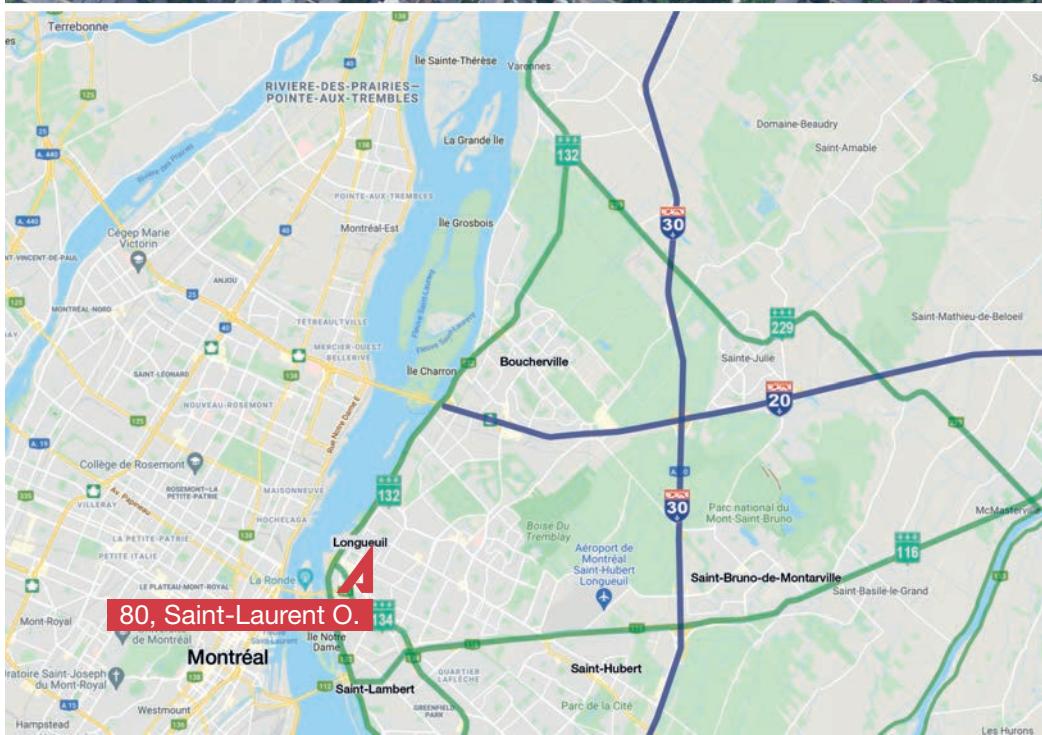
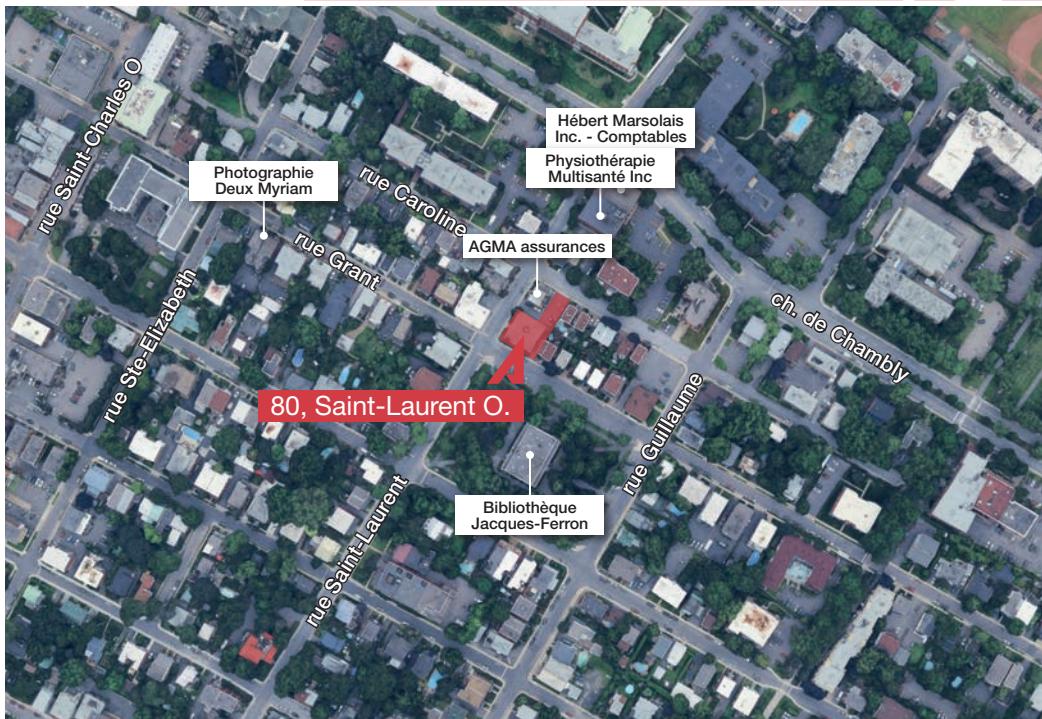


Stationnement | Parking
± 8 espaces | stalls



Route
STM
Transport en commun
Public Transit

Métro | Metro:
Longueuil-Université de
Sherbrooke



DÉSIGNATION ET ZONAGE | DESIGNATION AND ZONING



Zonage | Zoning

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

C22-159

Numéro de lot | Lot Number

(Cadastré 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

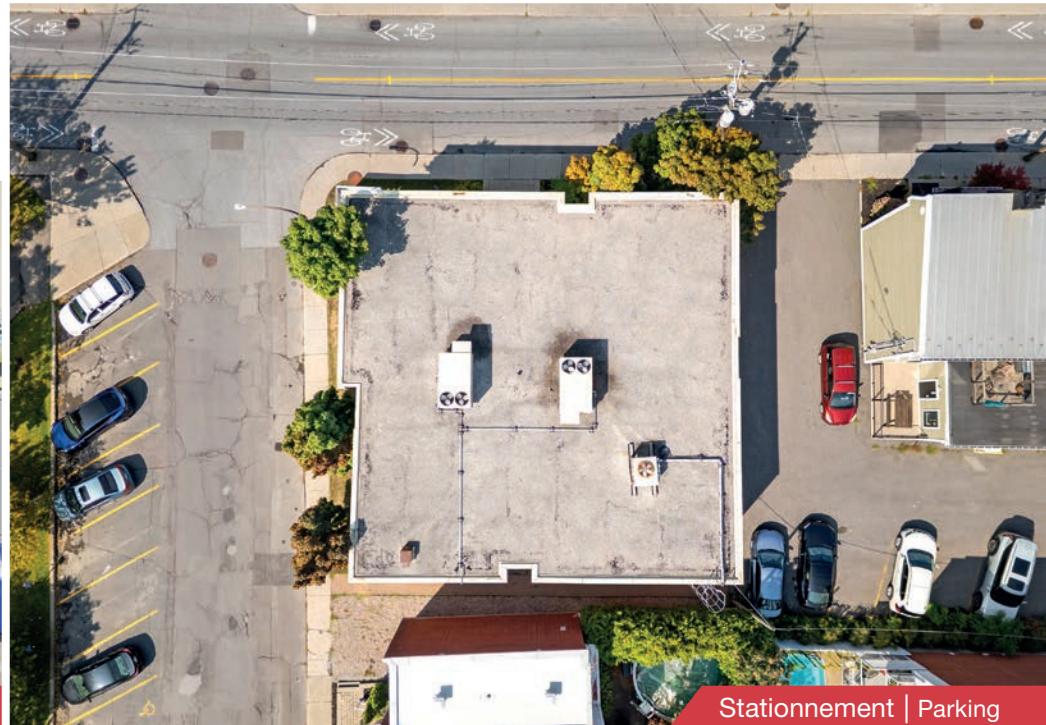
Municipales Municipal (2025)	36 342\$
Scolaire School (2025-2026)	1 130\$
Total	37 472\$



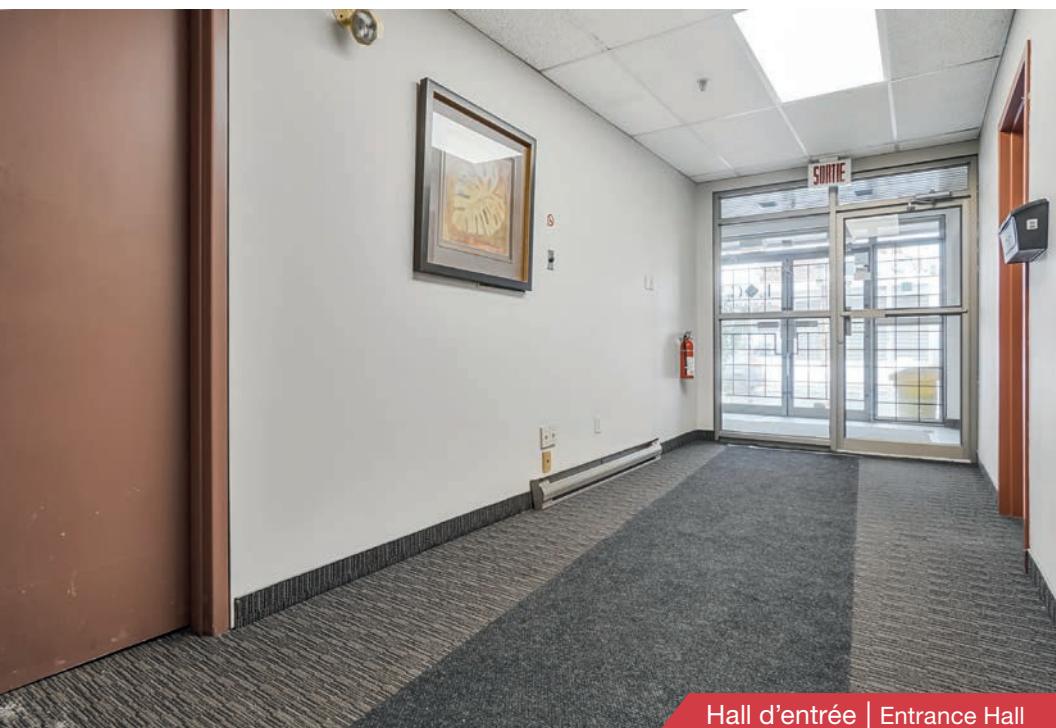
Réception | Reception



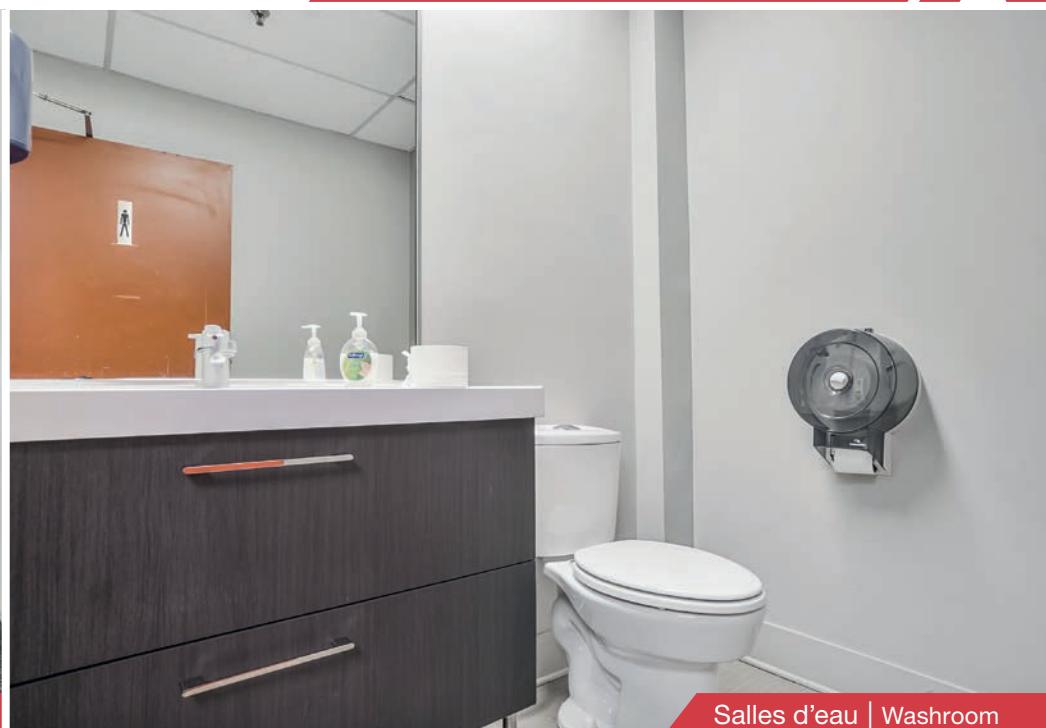
Vue de coin | Corner View



Stationnement | Parking



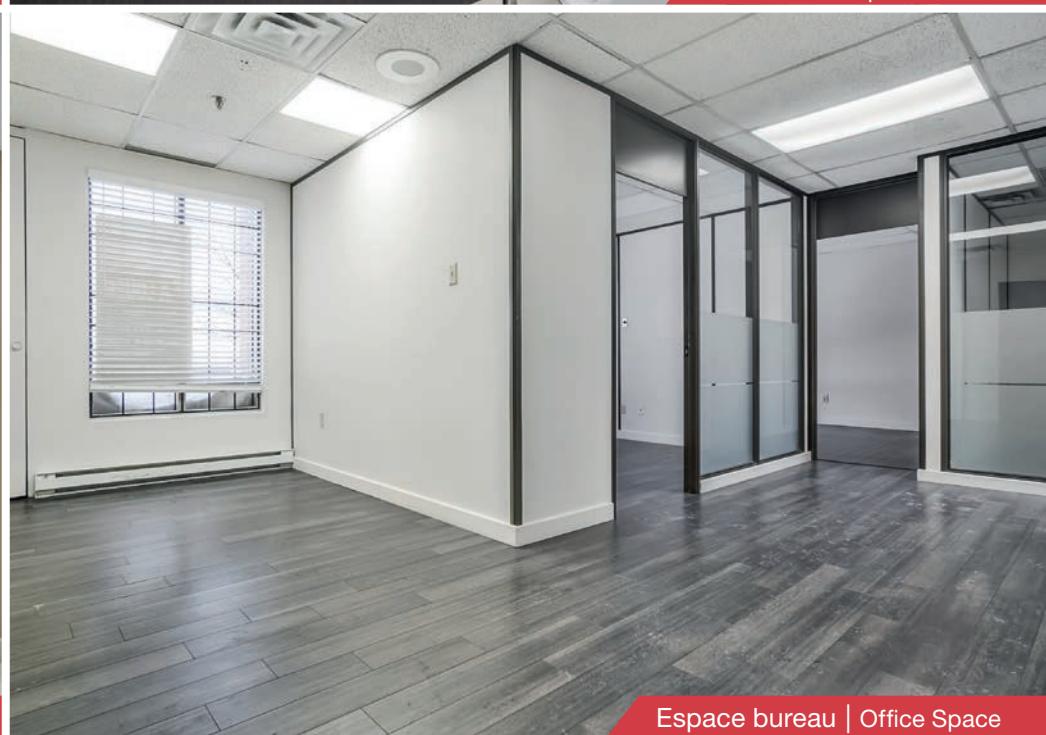
Hall d'entrée | Entrance Hall



Salles d'eau | Washroom



Réception | Reception



Espace bureau | Office Space

PLAN CADASTRAL | CADASTRAL PLAN



GRILLE DE ZONAGE | ZONING GRID

NORMES PRÉSCRITES						
Structure	I. Isolée	*		*		
	J. Jumelée		*		*	
	C. Contigüe			*		*
Terrain	1. Frontage minimal (m)					
	2. Superficie minimale (m²)					
Marges	1. Avant minimale (m)	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
	2. Avant maximale (m)	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
	4. Somme des marges latérales minimales (m)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	5. Arrière minimale (m)	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. Hauteur en mètres (min/max)					
	3. Largeur en mètres (min/max)	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

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	
PAF		Projet intégré	

CLASSE(S) D'USAGES PERMISE(S)		7	8	9	10	11	12
GROUPE	CLASSE						
Habitation	H1 : Unifamiliale						
	H2 : Bi et trifamiliale	*					
	H3 : Multifamiliale						
Commerce	C1 : De quartier						
	C2 : Artérial						
	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 contraints						
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(e)s							

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

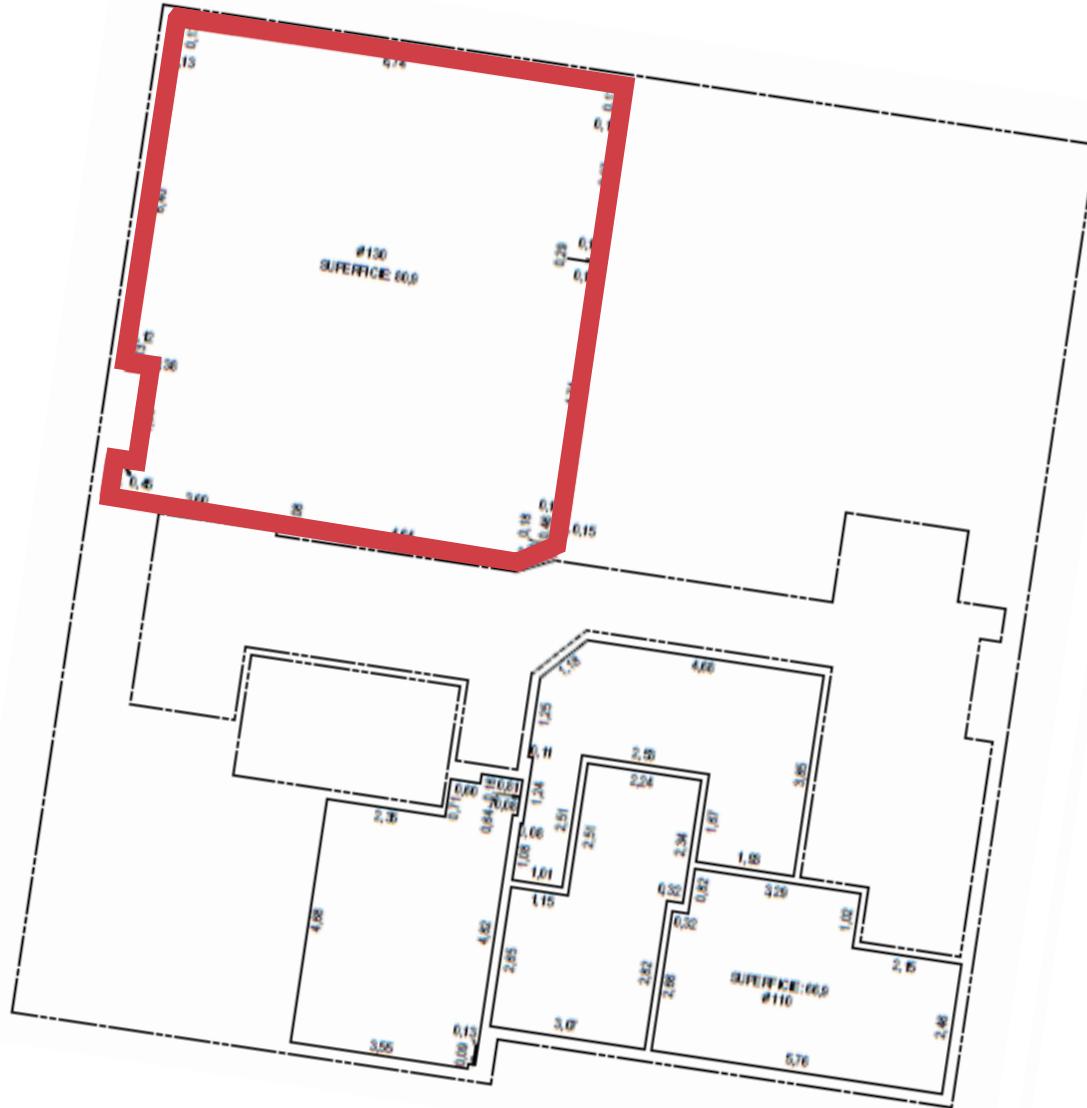
DISPOSITIONS SPÉCIALES
7.2 7.28 7.30.1 11.2.111 11.2.111.1
11.2.111.1 au 80, rue Saint-Laurent Ouest.

DIVERS			
PIIA		PPU	
PAF		Projet intégré	

PLAN DE L'ESPACE 1^{ER} ÉTAGE | 1ST FLOOR SPACE PLAN

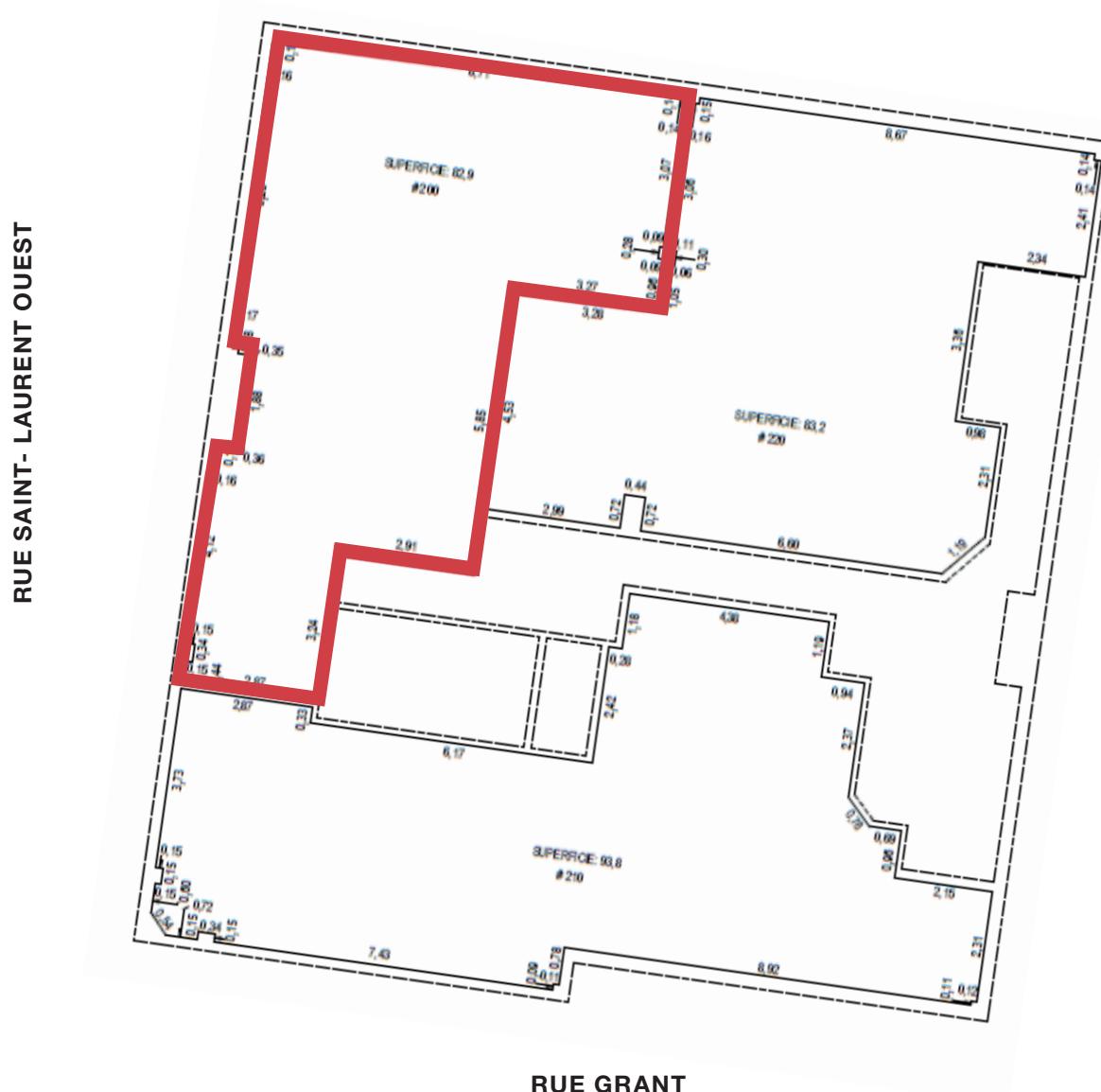


RUE SAINT-LAURENT OUEST



RUE GRANT

PLAN DE L'ESPACE 2^E ÉTAGE | 2ND FLOOR SPACE PLAN



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.