



**3600-3650**

**BOULEVARD PITFIELD**

**OFFRE D'INVESTISSEMENT INDUSTRIEL TRÈS FONCTIONNEL AVEC POTENTIEL DE CROISSANCE**

PIERREFONDS (QUÉBEC)

**CBRE**

# SURVOL DE LA PROPRIÉTÉ

## CARACTÉRISTIQUES DE L'INVESTISSEMENT

### Installations industrielles très fonctionnelles de 63 931 pi<sup>2</sup>

La propriété offre une hauteur libre 30 pieds, 6 portes au sol et 4 quais de chargement.

### Excellent rendement actuel

La propriété génère un revenu locatif triple net supérieur à 600 000 \$, assorti de hausses de 4 % par an jusqu'en 2028.

### Vaste terrain excédentaire pour l'agrandissement du bâtiment

Large 486,518 square  
Le grand lot de 486 518 pi<sup>2</sup> permet l'agrandissement du bâtiment ou peut accueillir des aires supplémentaires de stationnement ou d'entreposage.

### Zonage flexible

Le zonage autorise différents types d'usages industriels, offrant une grande flexibilité aux investisseurs ou exploitants potentiels.

### Excellent accès au transport en commun

Accès direct aux autoroutes 13, 40, 15 et 520

### Emplacement privilégié dans le parc industriel

Position stratégique au cœur d'un parc industriel de premier plan soutenu par un bassin robuste de main-d'œuvre.

### Potentiel supplémentaire de croissance grâce au lot adjacent

La propriété comprend un terrain adjacent supplémentaire avec près d'une superficie constructible de 160 000 pi<sup>2</sup>, offrant un potentiel de croissance à moyen terme.



### 3600-3650, BOUL. PITFIELD

<b>TYPE DE BÂTIMENT</b>	Entrepôt de distribution/industriel
<b>EMPLACEMENT</b>	Pierrefonds
<b>DESCRIPTION LÉGALE</b>	1 898 907 / 3 978 056 (Cadastré du Québec)
<b>SUPERFICIE DU SITE</b>	486 518 pi <sup>2</sup>
<b>SLB</b>	63 931 pi <sup>2</sup>

### ZONAGE

<b>CODE DE ZONAGE</b>	I-8-491-1
<b>USAGES AUTORISÉS</b>	Industriel, commercial
<b>C.O.S. MAXIMUM</b>	2x

### LOT CYPHOT

<b>DESCRIPTION LÉGALE</b>	1 163 711 (Cadastré du Québec)
<b>SUPERFICIE DU SITE</b>	265 467 pi <sup>2</sup>
<b>CODE DE ZONAGE</b>	I-01-006
<b>USAGES AUTORISÉS</b>	Industriel
<b>RATIO D'OCCUPATION AU SOL MAX. *</b>	60 %
<b>DENSITÉ</b>	0,6x
<b>SUPERFICIE CONSTRUCTIBLE</b>	159 280 pi <sup>2</sup>

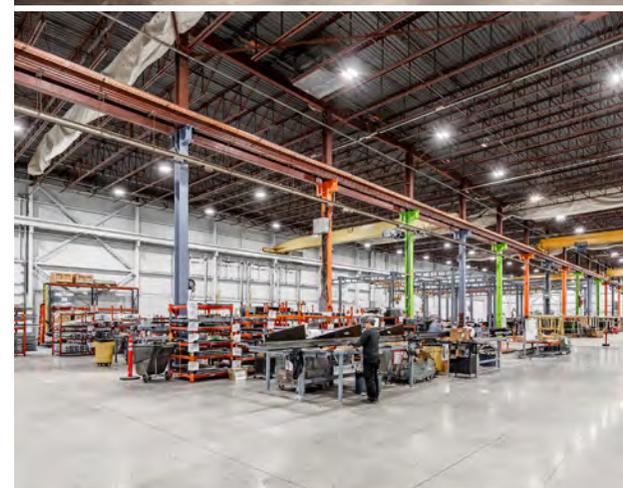
\*selon un ratio maximum d'occupation au sol de 60 %

L'OFFRE

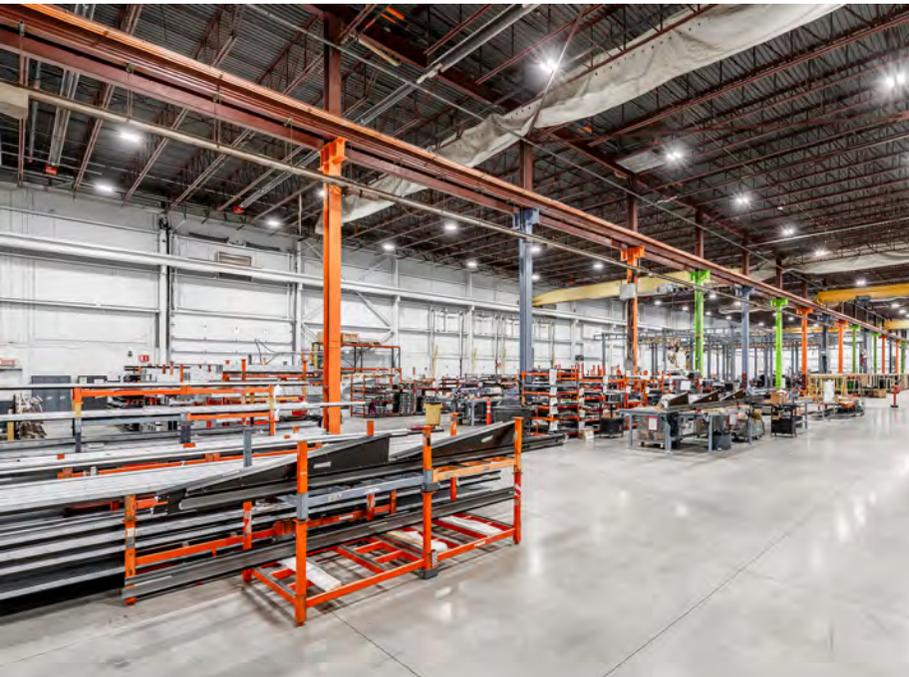
# DONNÉE SUR LA PROPRIÉTÉ

## CARACTÉRISTIQUES DU BÂTIMENT

<b>CONSTRUCTION</b>	19897
<b>HAUTEUR LIBRE</b>	30'
<b>EXPÉDITION</b>	4 quais de chargement - 6 portes au sol
<b>PONTS ROULANTS</b>	Oui
<b>STATIONNEMENT</b>	70 places extérieures
<b>FONDATION</b>	Murs en béton sur semelle de fondation
<b>SUPERSTRUCTURE</b>	Armature structurelle en acier
<b>STRUCTURE DES PLANCHERS</b>	Chappe de béton sur tablier en métal
<b>MURS EXTÉRIEURS</b>	Finition avec revêtement en métal
<b>TOITURE</b>	Système de toit de gravier et d'asphalte
<b>FENÊTRES ET PORTES</b>	Combinaison de vitrages dans des cadres en aluminium, de portes creuses en métal dans des cadres creux en métal, panneaux sectionnels isolés en métal. Les fenêtres sont des unités de verre isolées fixes dans des cadres préfinis en aluminium.
<b>FINITION INTÉRIEURE</b>	La finition intérieure des bureaux comprend des plafonds en carreaux acoustiques suspendus, avec une combinaison de vinyle de qualité commerciale, de carreaux de céramique ou de revêtements grande largeur de sol de qualité commerciale. Les aires d'entrepôt/de fabrication comprennent un éclairage suspendu et des poutrelles à treillis en acier à soutenant un toit-terrasse en acier ondulé.
<b>CHAUFFAGE/CLIMATISATION</b>	Systèmes CVAC sur le toit
<b>ÉCLAIRAGE</b>	Éclairage composé de luminaires à fluorescent
<b>SÉCURITÉ</b>	Système de gicleurs à eau comprenant des détecteurs de fumée, des déclencheurs manuels et des extincteurs.



# PORTRAIT DE LA **PROPRIÉTÉ**



## FAITS SAILLANTS



**EXCELLENT ACCÈS AU TRANSPORT**  
Accès direct à l'autoroute 13



**INSTALLATIONS INDUSTRIELLES**  
Très fonctionnelles



**VASTE LOT ET GRAND TERRAIN EXCÉDENTAIRE**  
486 518 pi<sup>2</sup>



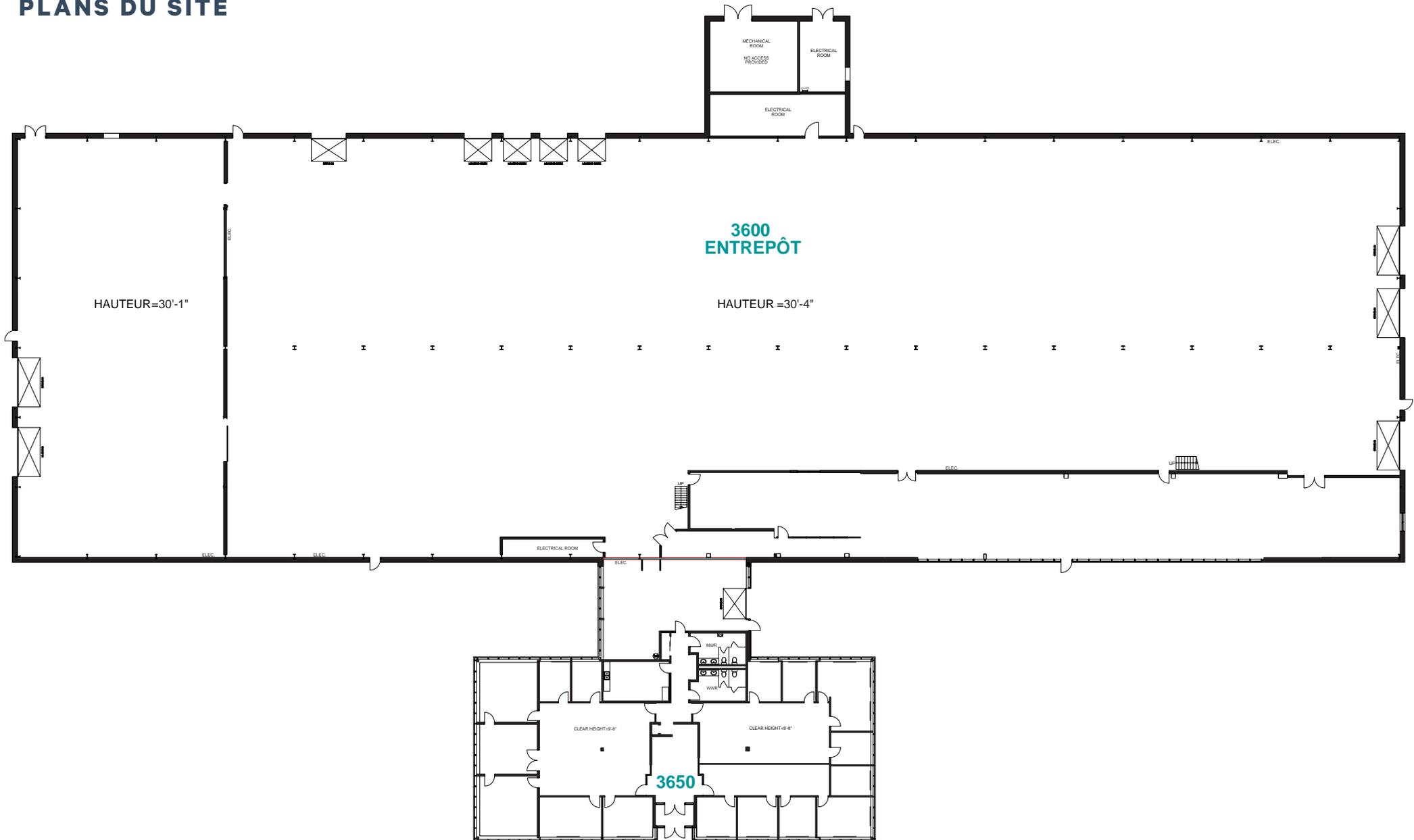
**POTENTIEL DE CROISSANCE GRÂCE AU LOT ADJACENT**  
Superficie constructible de presque 160 000 pi<sup>2</sup>



**30'**  
Hauteur libre

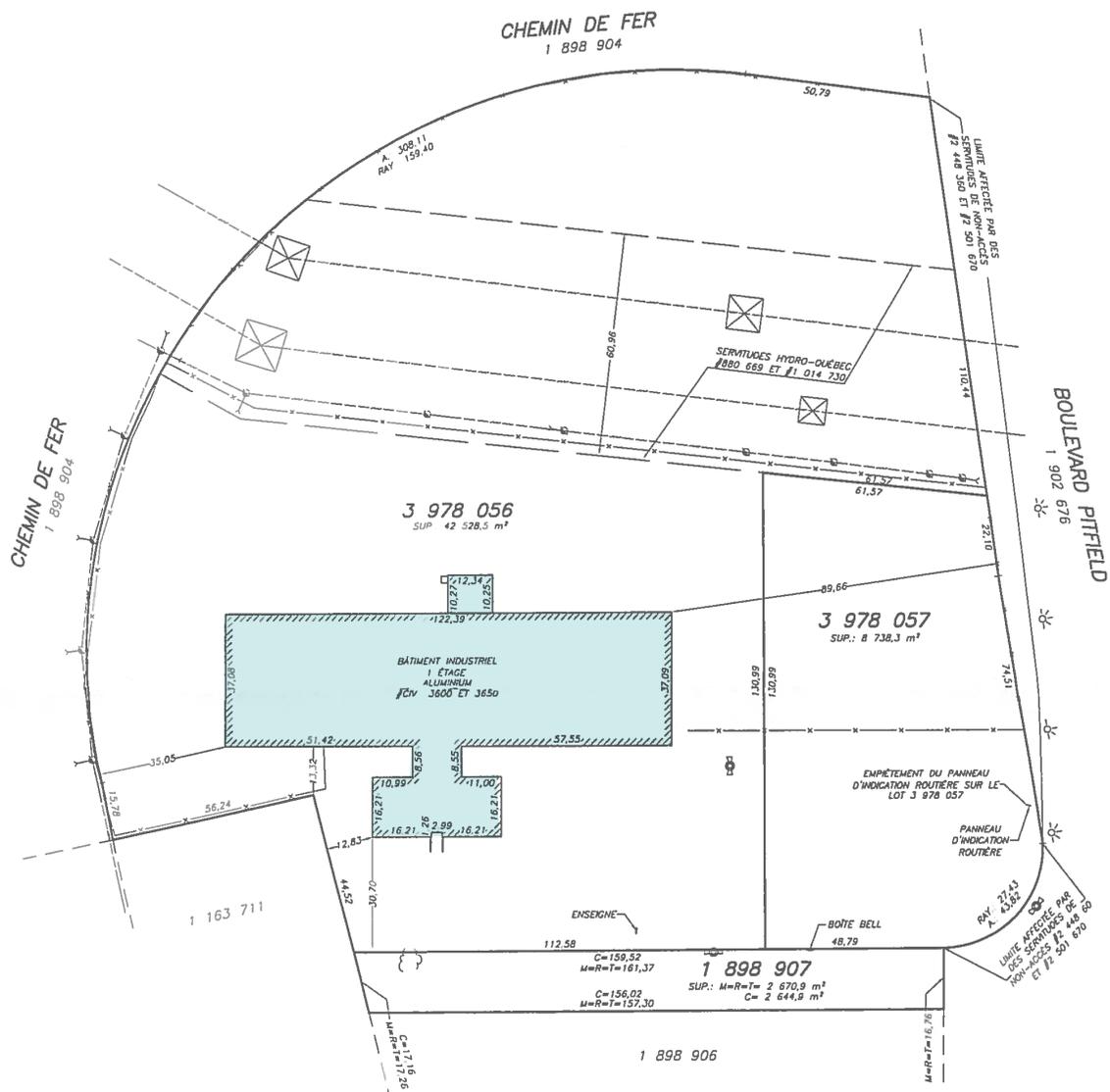
# PORTRAIT DE LA PROPRIÉTÉ

## PLANS DU SITE



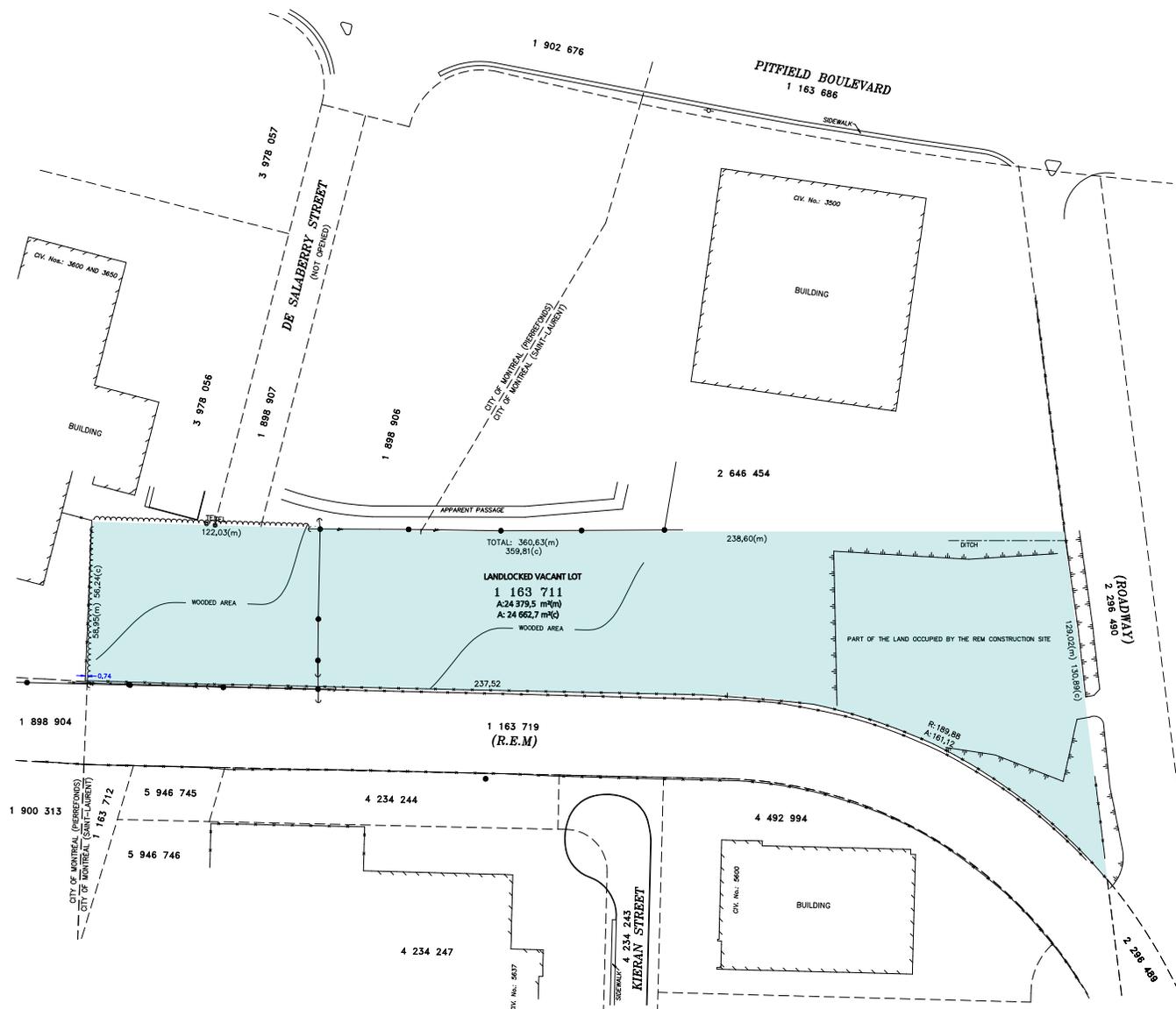
# PORTRAIT DE LA PROPRIÉTÉ

## CERTIFICAT DE LOCALISATION - PITFIELD



# PORTRAIT DE LA PROPRIÉTÉ

## CERTIFICAT DE LOCATION - LOT CYPHIOT



# SURVOL DU MARCHÉ

5

5 MINUTES DES  
AUTOROUTES 40/13



15

15 MINUTES DE  
L'AÉROPORT



20

20 MINUTES DU  
CENTRE-VILLE  
DE MONTRÉAL



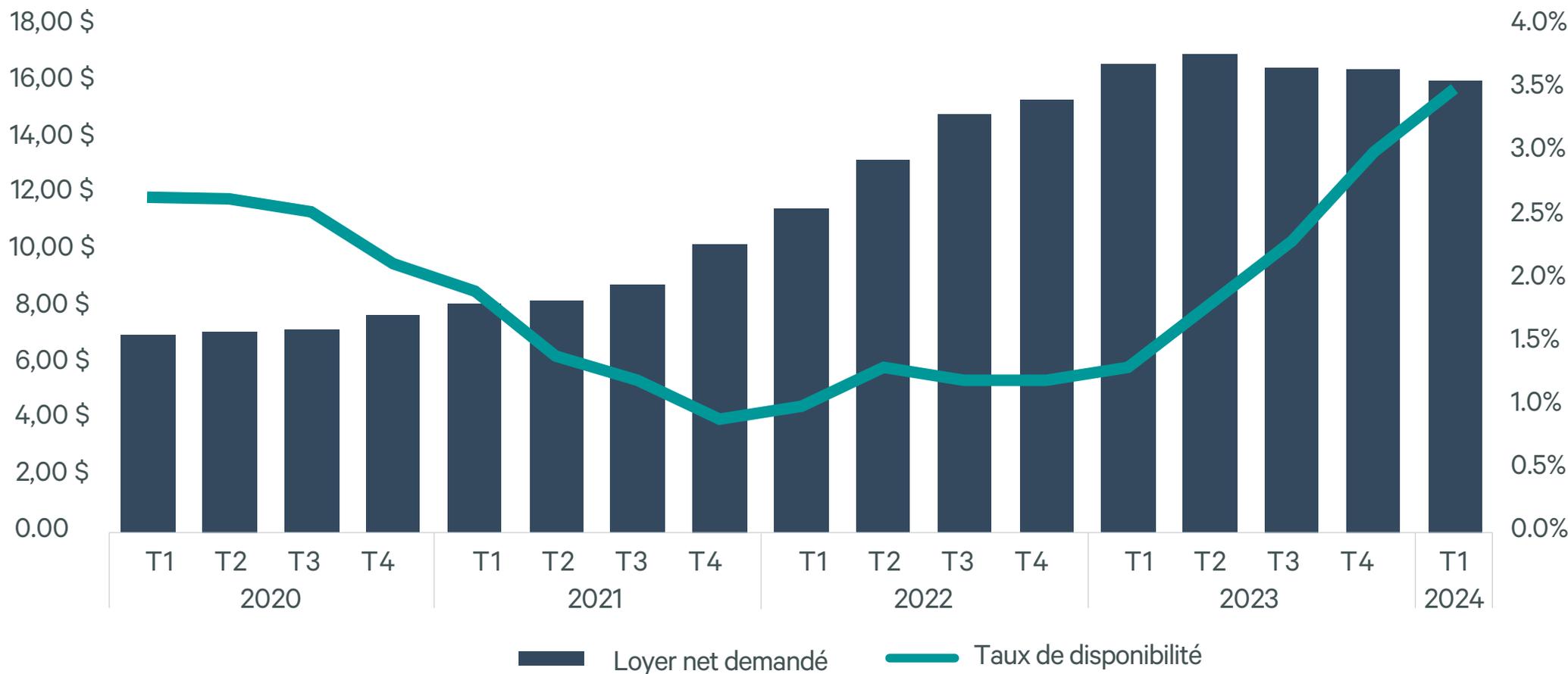
# SURVOL DU MARCHÉ

## RÉSILIENCE DES INDICATEURS DU MARCHÉ INDUSTRIEL

### GRAND MONTRÉAL

**16.03 \$**  
GMA Q1 2024  
LOYER NET DEMANDÉ

**3.5%**  
GMA Q1 2024  
TAUX DE DISPONIBILITÉ



3600-3650, BOULEVARD PITFIELD

## NOS COORDONNÉES

Toutes les demandes à propos de l'offre doivent être adressées aux conseillers. Les parties intéressées qui ont signé l'entente de confidentialité recevront un prospectus de renseignements confidentiels contenant des renseignements financiers et immobiliers détaillés, ainsi que l'accès à une plateforme web hébergeant des données pertinentes sur la propriété. Les parties intéressées sont invitées à soumettre une lettre d'intention selon le principe « premier arrivé, premier servi ».

### SERVICES INDUSTRIELS CONSULTATIFS ET TRANSACTIONNELS

#### RYAN CYMET<sup>1</sup>

Vice Chairman  
Real Estate Broker  
+1 514 737 2403  
ryan.cymet@cbre.com

#### JEAN-PHILIPPE DAUNAIS<sup>2</sup>

Vice Chairman  
Real Estate Broker  
+1 514 737 4798  
jp.daunais@cbre.com

1. Real Estate Broker carrying out his activities with the business corporation Ryan Cymet Real Estate Services Inc.

2. Certified Real Estate Broker carrying out his activities with the business corporation Jean-Philippe Daunais Real Estate Services Inc.

### ÉQUIPE NATIONALE D'INVESTISSEMENT DE MONTRÉAL

#### GUILLAUME JACOB

Premier vice-président  
Commercial Real Estate Broker  
+1 514 849 5591  
guillaume.jacob@cbre.com

#### NICOLAS SAVOY

Associé  
Commercial Real Estate Broker  
+1 438 469 1339  
nicolas.savoy@cbre.com

**CBRE**

CBRE LIMITÉE, AGENCE IMMOBILIÈRE  
1250, BOUL. RENÉ-LÉVESQUE O., BUREAU 2800, MONTRÉAL (QUÉBEC) H3B 4W8

This disclaimer shall apply to CBRE Limited, Real Estate Agency, and to all other divisions of the Corporation; to include all employees and independent contractors ("CBRE"). The information set out herein, including, without limitation, any projections, images, opinions, assumptions and estimates obtained from third parties (the "Information") has not been verified by CBRE, and CBRE does not represent, warrant or guarantee the accuracy, correctness and completeness of the Information. CBRE does not accept or assume any responsibility or liability, direct or consequential, for the Information or the recipient's reliance upon the Information. The recipient of the Information should take such steps as the recipient may deem necessary to verify the Information prior to placing any reliance upon the Information. The Information may change and any property described in the Information may be withdrawn from the market at any time without notice or obligation to the recipient from CBRE. CBRE and the CBRE logo are the service marks of CBRE Limited and/or its affiliated or related companies in other countries. All other marks displayed on this document are the property of their respective owners. All Rights Reserved. Mapping Sources: Canadian Mapping Services canadamapping@cbre.com; DMTI Spatial, Envrionics Analytics, Microsoft Bing, Google Earth.

