

# 47-65

## Saint-Joseph

Montréal

Opportunité industrielle de choix dans  
un emplacement stratégique offrant un  
potentiel de redéveloppement

exo



AVISON  
YOUNG





## L' Offre

Avison Young (« le Conseiller ») est fier d'offrir à la vente un intérêt franc à 100 % dans un site industriel de 454 216 pieds carrés situé au 47-65, boulevard Saint-Joseph à Lachine, offrant un site rare en zone industrielle sur l'île de Montréal (la « Propriété »).

Bordant le Canal de Lachine, le site comprend une installation industrielle de 76 550 pieds carrés avec une couverture de site de 17 %, offrant un vaste espace extérieur, incluant de l'entreposage extérieur et des espaces de stationnement pour remorques. Stratégiquement situé sur le boulevard Saint-Joseph, il offre un accès direct aux autoroutes 20, 520, 15 et 13. À seulement 15 minutes du centre-ville de Montréal, de l'aéroport P.-E.-Trudeau et du Pont Mercier, la Propriété bénéficie également de la proximité des lignes ferroviaires CN et CP ainsi que du Port de Montréal, ce qui renforce davantage son attrait logistique.

La proximité de Lachine et du centre-ville de Montréal en fait un sous-marché stratégique et dynamique. Sa forte démographie, son expansion de population et les conversions industrielles en cours réduisent l'offre tout en générant une demande croissante pour les espaces industriels. Avec une disponibilité limitée et une demande croissante, Lachine devient de plus en plus précieux et très recherché. Le zonage industriel de la Propriété, permettant une couverture de sol allant jusqu'à 70 %, renforce encore son potentiel de développement, faisant d'elle une opportunité d'investissement de choix dans ce marché bien connecté.

Avec son emplacement de choix, ses solides bases de marché et son potentiel de croissance future, cette Propriété représente une opportunité d'investissement convaincante pour la création de valeur à long terme.



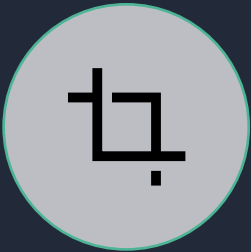
# Faits saillants

## SITE INDUSTRIEL À PROXIMITÉ DES AXES ROUTIERS PRINCIPAUX

Ce site industriel de 454 216 pieds carrés offre une opportunité de choix pour les entreprises industrielles. La Propriété comprend un complexe industriel de 76 550 pieds carrés, composé d’une usine principale, de bureaux attenants et d’un entrepôt séparé. Avec un accès par le boulevard Saint-Joseph, l’aménagement spacieux garantit une circulation fluide des camions et des opérations logistiques efficaces. Le site offre également un grand espace d’entreposage extérieur et un stationnement pour remorques, optimisant ainsi sa fonctionnalité pour divers usages industriels.

## POTENTIEL EXCEPTIONNEL DE REDÉVELOPPEMENT À LONG TERME

Le site, actuellement en zone industriel, offre un potentiel de redéveloppement à court terme avec la flexibilité de soutenir une densité plus élevée, incluant jusqu’à 70 % de couverture du sol, répondant ainsi à la demande croissante du marché industriel de Lachine. À long terme, la Propriété est située dans le secteur de Lachine-Est, une zone identifiée dans le plan de transformation urbaine de Montréal pour la croissance mixte, résidentielle et commerciale. Cela offre un potentiel considérable pour un réaménagement résidentiel futur, faisant du site un investissement précieux avec des perspectives industrielles immédiates et résidentielles à long terme.



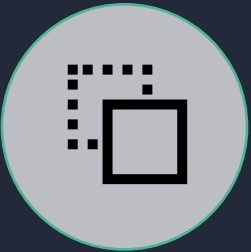
**454 216 PI²**

Superficie totale  
du terrain



**Expédition**

12 quais de chargement  
4 portes au sol



**Développement**

potentiel:  
jusqu’à 70 % de  
couverture du site





## Faits saillants

### EMPLACEMENT STRATÉGIQUE AU CŒUR DU PÔLE INDUSTRIEL EN ÉVOLUTION DE LACHINE

Située sur le Boulevard Saint-Joseph, cette Propriété bénéficie d'un emplacement industriel de choix avec un accès direct aux autoroutes 20 et 138, ainsi qu'une connectivité vers les autoroutes 520, 15 et 13, garantissant une efficacité optimale pour le transport régional et transfrontalier. À seulement 15 minutes du centre-ville de Montréal, de l'aéroport P.-E.-Trudeau et du pont Mercier, elle offre un accès logistique exceptionnel. Grâce aux lignes ferroviaires CN et CP et à la proximité du Port de Montréal, ses capacités multimodales sont encore renforcées. Avec plus de 800 000 résidents dans un rayon de 10 kilomètres, cet emplacement stratégique offre des avantages opérationnels pour les utilisateurs industriels.

### DEMANDE SOLIDE DANS LE MARCHÉ INDUSTRIEL ET OFFRE LIMITÉE

Lachine a consolidé sa position en tant que pôle industriel clé, soutenue par une forte demande, une population en croissance et une disponibilité limitée d'espace. Avec un taux d'inoccupation de seulement 4,2 %, inférieur à celui de Montréal de 5,0 %, le marché est hautement compétitif, attirant les entreprises industrielles à la recherche d'une accessibilité stratégique et de loyers nets moyens de 14,96 \$ par pied carré, qui restent compétitifs sur le marché. Son emplacement de premier choix, sa connectivité multimodale robuste et sa demande soutenue font de Lachine l'un des sous-marchés industriels les plus recherchés et les plus performants de la région.



**Autoroute 20 |  
Pont Mercier**

à quelques minutes



**Aéroport  
P.-E.-Trudeau**

à moins de 10 kilomètres



# Entente de Confidentialité

À: SERVICES IMMOBILIERS COMMERCIAUX AVISON YOUNG (« Avison Young »)  
Et à: CASCADES CANADA ULC. (« Vendeur »)  
Sujet: Entente de confidentialité – 47-65, boulevard Saint-Joseph, Montréal, Québec (« Propriété »)

Nous avons été informés que Avison Young a été retenu par le vendeur à titre d'agent exclusif pour organiser la vente des propriétés. Le vendeur a demandé que toutes les parties intéressées envoient toutes demandes de renseignements et toutes communications uniquement à Avison Young. Nous vous avons demandé de nous fournir certaines informations concernant la propriété. Ces informations peuvent inclure, sans s'y limiter, (i) un memorandum d'offre ou tout matériel se rapportant à une offre, (ii) divers autres documents et données concernant la propriété, qu'ils soient fournis par écrit, oralement ou par le biais d'un accès autorisé à un site extranet de contrôle préalable désigné, et (iii) tout produit de travail développé à partir de ce qui précède (collectivement, le « matériel d'évaluation »). Nous reconnaissons et acceptons que le matériel d'évaluation ne nous sera fourni qu'à la condition que nous acceptions de traiter le matériel d'évaluation de manière strictement confidentielle conformément aux modalités suivantes (l' « entente »):

1. La présente entente se terminera à la date de fin, soit deux (2) ans après la date des présentes. Tout matériel d'évaluation relatif aux propriétés qui pourra être fourni à une partie réceptrice (tel que ce terme est défini ci-après) en vertu de la présente entente continuera d'appartenir au vendeur ou à Avison Young, selon le cas. Le matériel d'évaluation sera utilisé par la partie réceptrice uniquement dans le but d'évaluer l'acquisition potentielle des propriétés et ne sera pas utilisé de quelque manière préjudiciable ou défavorable au vendeur, aux propriétés, au(x) gestionnaire(s) des propriétés ou à tout partenaire, tout membre ou tout prêteur du vendeur ou du or des gestionnaire(s) des propriétés. Dès que cela sera raisonnablement possible, à la demande du vendeur ou de Avison Young ou à la résiliation de notre entente, nous retournerons au vendeur ou à Avison Young, selon le cas, ou, dans la mesure permise par la loi, nous détruirons, tout matériel d'évaluation qui nous a été fourni ou a été créé par nous, ainsi que tout autre matériel écrit contenant ou reflétant le matériel d'évaluation, et nous ne conserverons ni copie, ni extrait, ni toute autre reproduction, en tout ou en partie, de ces documents écrits.

2. Nous acceptons de garder tout matériel d'évaluation strictement confidentiel et nous ne divulguerons pas le contenu de celui-ci à quiconque sans le consentement écrit préalable de Avison Young et du vendeur; à condition, toutefois, que le matériel d'évaluation puisse être divulgué à nos employés clés ainsi qu'aux avocats externes, aux comptables et aux prêteurs institutionnels de la partie réceptrice, le cas échéant, agissant au nom de la partie réceptrice « en cas de nécessité absolue » et uniquement aux fins énoncées aux présentes. Nous, ainsi que toute personne à qui nous divulguons, en tout ou en partie, le matériel d'évaluation, conformément aux modalités des présentes, seront désignés aux présentes individuellement et collectivement comme une or des « partie(s) réceptrice(s) ». Toute partie réceptrice, autre que nous, qui recevra le matériel d'évaluation devra, avant de recevoir ce matériel d'évaluation de nous, être informé de la nature confidentielle de celui-ci et des modalités de la présente entente, et devra recevoir l'ordre de ne divulguer le matériel d'évaluation à aucun tiers. Nous convenons que nous serons responsables de toute violation des modalités énoncées dans la présente entente par toute partie à qui nous aurons divulgué le matériel d'évaluation. Nous aviserons immédiatement Avison Young et le vendeur par écrit de toute violation de la présente entente par une partie réceptrice qui sera portée à notre attention. De plus, les parties réceptrices ne divulgueront à aucune personne, sauf si requis par une ordonnance de citation à comparaître ou en vertu de la loi, (i) le fait que le matériel d'évaluation a été mis à leur disposition ou qu'elles ont inspectée toute partie du matériel d'évaluation; (ii) le fait que des discussions ou des négociations ont lieu concernant la transaction proposée vis-à-vis la propriété; ou (iii) toute modalité, toute condition ou tout autre fait relatif à la transaction proposée vis-à-vis la propriété, y compris le statut de celle-ci. Les dispositions du présent article 2 ne s'appliquent pas aux informations (i) qui sont ou deviennent soumises à une ordonnance de citation à comparaître dûment prononcée par un tribunal compétent, ou (ii) qui sont accessibles au grand public de façon générale autrement qu'à la suite d'une violation de la présente entente; à condition, toutefois, que nous acceptons d'informer rapidement le vendeur de cette obligation de divulgation, et ce, lorsque cela est raisonnablement possible, avec un préavis suffisant afin de permettre au vendeur de demander une ordonnance conservatoire ou de prendre toute autre mesure appropriée pour éviter d'avoir à s'y conformer.

3. Nous reconnaissons et acceptons que le vendeur, Avison Young, ni aucun administrateur, dirigeant, employé, partenaire, membre, agent, avocat ou représentant du vendeur ou de Avison Young, y compris, sans s'y limiter, tout avocat, tout gestionnaire d'actifs, toute société de gestion, tout évaluateur ou tout ingénieur retenu par le vendeur ou Avison Young (collectivement, les « représentants du propriétaire »), ne font aucune déclaration ni ne donnent aucune garantie, quelle que soit, quant à l'exactitude ou l'aspect complet du matériel d'évaluation. L'information financière ou les projections contenues dans le matériel d'évaluation représentent des estimations fondées sur des hypothèses jugées raisonnables dans les circonstances, et ce, bien qu'elles n'aient pas été vérifiées de façon indépendante, et aucune déclaration ou garantie de quelque nature que ce soit (y compris, mais sans s'y limiter, le caractère raisonnable, l'exactitude ou l'aspect complet) n'est faite ou donné par le vendeur, Avison Young ou les représentants du propriétaire. Avison Young et le vendeur déclinent expressément toute responsabilité pour toute déclaration ou garantie, expresse ou implicite, se rapportant au matériel d'évaluation ou à l'effet que les résultats réels seront conformes aux projections du matériel d'évaluation; et nous acceptons que ni Avison Young, ni le vendeur, ni les représentants du propriétaire, n'auront de responsabilité envers nous, ou envers toute partie réceptrice, résultant de notre utilisation du matériel d'évaluation, ou du fait que l'on s'y soit fié, et ce, que l'achat des propriétés soit consommé ou non. Nous déclarons que nous mènerons nos propres enquêtes indépendantes pour toutes les questions que nous jugeons nécessaires ou appropriées afin d'évaluer toute transaction proposée impliquant la propriété. Dans le cas où le vendeur conclut avec nous un accord définitif pour l'achat et la vente des propriétés, les dispositions du présent article 3 sont soumises aux modalités de cet accord définitif se rapportant au matériel d'Évaluation.

4. Nous acceptons d'être responsables du paiement de tous les frais, toutes commissions ou toutes les autres compensations payables à tout courtier, tout intermédiaire ou tout agent qui indique avoir traité avec nous ou par notre intermédiaire, autre que Avison Young, et Avison Young n'aura aucune obligation de partager une partie de sa commission avec tout courtier, tout agent, tout intermédiaire ou toute autre personne ou entité qui a traité avec nous ou par notre intermédiaire. Par la présente, nous acceptons d'indemniser, de défendre et de dégager le vendeur et Avison Young de toute responsabilité à l'égard de toute réclamation, tout dommage, tout perte et tout responsabilité (y compris les frais de justice et débours raisonnables) à cet égard.

5. La présente entente (i) nous liera et s'appliquera au profit du vendeur et de Avison Young ainsi que de leurs successeurs ou ayants droits respectifs et (ii) est régie et interprétée conformément aux lois internes de la Province du Québec et aux lois fédérales du Canada qui s'y appliquent. La soumission du matériel d'évaluation et de tout projet de convention d'achat à des fins d'examen ne vise pas à être, ni ne constituera, une offre de vente de la propriété ou une réservation ou une option ou une proposition, de quelque nature que ce soit, pour la vente ou l'achat de la propriété. En aucun cas, la soumission du matériel d'évaluation ou du projet de convention d'achat ne créera d'obligation ou de responsabilité pour le vendeur ou Avison Young de toute nature que ce soit. Nous reconnaissons et acceptons de façon express que 1) La sélection du gagnant du processus d'offre se fait à la seule discrétion du vendeur 2) Le vendeur, si telle est sa décision pour quelque raison que ce soit, n'a aucune obligation d'accepter toute proposition reçue à la suite du processus d'offres ou de sélectionner tout acheteur 3) Avison Young et ses représentants,

# Entente de Confidentialité

À: SERVICES IMMOBILIERS COMMERCIAUX AVISON YOUNG (« Avison Young »)  
Et à: CASCADES CANADA ULC. (« Vendeur »)  
Sujet: Entente de confidentialité – 47-65, boulevard Saint-Joseph, Montréal, Québec (« Propriété »)

à moins d’avoir d’abord reçu des instructions écrites du vendeur les autorisant à le faire, ne sont pas tenus d’expliquer pourquoi un soumissionnaire particulier a été ou n’a pas été retenu dans le cadre du processus d’offres et 4) Nous indemnisons Avison Young, sa société mère et ses sociétés affiliées, ses représentants et le vendeur à l’égard de toute perte, tout coût et tout dommage (y compris la perte de profits et les dommages indirects) qui peuvent survenir en raison du fait qu’il ne nous soit pas accordé le droit d’acheter la propriété dans le cadre du processus d’appel d’offres pour quelque raison que ce soit.

6. Les dispositions de la présente entente survivront à toute cessation ou tout arrêt de notre examen du matériel d’évaluation. Sans le consentement préalable du vendeur, ni nous ni aucune des parties réceptrices ne communiquerons (concernant la transaction proposée, le vendeur ou les propriétés) avec (a) tout employé, tout gestionnaire ou tout consultant de la société de gestion engagé par le vendeur pour gérer les propriétés, (b) tout locataire, tout sous-locataire ou tout autre occupant des propriétés, (c) tout prêteur (ou tout participant au prêt d’un tel prêteur) du vendeur, (d) tout autre tiers, autre que l’un de nos représentants, ou (e) tout partenaire ou tout membre du vendeur.

7. Nous reconnaissons que l’obtention de dommages-intérêts ne constituerait pas un recours suffisant pour toute violation des modalités de la présente entente et, par conséquent, le vendeur et Avison Young auront droit, à l’exécution en nature et à l’injonction comme recours en cas de violation. Ces recours ne seront pas des recours exclusifs, mais s’ajouteront à tous les autres recours à la disposition du vendeur et de Avison Young en droit ou en équité.

8. Les parties réceptrices acceptent de ne pas visiter la propriété, ailleurs que dans les zones ouvertes au grand public, sans avoir préalablement avisé et reçu la permission de Avison Young et du vendeur.

9. Toute modification ou amendement à la présente doit être constaté par écrit et signé par les parties.

10. Entente complète. La présente entente constitue l’entente complète entre les parties et a préséance sur toute représentation, négociation, entente et convention, verbale ou écrite, antérieure entre les parties relativement à l’objet des présentes.

11. Par la présente, nous consentons à recevoir les communications électroniques de Avison Young, incluant sans limitation des études de marché, nouvelles, publications et invitations à divers programmes et événements. Nous pouvons retirer notre consentement ou changer nos préférences n’importe quand en écrivant à l’adresse suivante : preferencesMTL@avisonyoung.com.

## POUR PLUS D’INFORMATION :

CLIQUEZ ICI POUR ACCEPTER LES CONDITIONS





# Contactez-nous

## **Mark Sinnett**

Vice-président exécutif & Chef  
Marché des capitaux Québec  
Courtier immobilier  
514 583 2146  
[mark.sinnett@avisonyoung.com](mailto:mark.sinnett@avisonyoung.com)

## **Yann Charles**

Vice-président exécutif  
Marché des capitaux Québec  
Courtier immobilier commercial  
514 715 2562  
[yann.charles@avisonyoung.com](mailto:yann.charles@avisonyoung.com)

## **Philippe-Alexandre BASTIEN**

Conseiller  
Marché des capitaux Québec  
Courtier immobilier commercial  
438-995-3913  
[philippe.bastien@avisonyoung.com](mailto:philippe.bastien@avisonyoung.com)

## **Victor Harraca**

Conseiller  
Marché des capitaux Québec  
Courtier immobilier commercial  
438 528 5113  
[victor.harraca@avisonyoung.com](mailto:victor.harraca@avisonyoung.com)