

**AVISON
YOUNG**

Propriété à vendre

4550-4654, boulevard de la Côte-Vertu Ouest
Montréal (Québec)

Ensemble de deux immeubles flex bureau et
industriel, idéal pour propriétaire-occupant

Opportunité d'investissement

Cliquez ici pour une visite virtuelle 





Propriété à vendre

4550-4654, boulevard de la Côte-Vertu Ouest
Montréal (Québec)

L'opportunité

Avison Young est fière de présenter cette opportunité unique de faire l'acquisition d'un ensemble de deux immeubles flex bureau et industriel, et comprenant des sections de laboratoire et d'entreposage. Le zonage en place permet plusieurs usages industriels.

Les bâtiments sont construits sur un terrain d'une superficie de 145 935 pieds carrés sur le boulevard de la Côte-Vertu Ouest, dans l'arrondissement de Saint-Laurent. La propriété est stratégiquement située à Ville Saint-Laurent à proximité de l'autoroute 40 (autoroute Félix-Leclerc), entre les autoroutes 13 (autoroute Chomedey) et 15 (autoroute des Laurentides), permettant une excellente accessibilité depuis les grands axes routiers. La propriété bénéficie également de la proximité de l'aéroport international Montréal-Trudeau, situé à moins de 15 minutes de route.

Caractéristiques de la propriété

Adresse	4550-4654, boulevard Côte-Vertu Ouest, Montréal
Arrondissement	Saint-Laurent
Désignation légale	Lots 4 708 878 (no. 4550), 4 708 879 (no. 4590-4600), 4 758 898 (no. 4620-4654) et 4 701 731 (lot commun), Cadastre du Québec
Années de construction	4550 : 1965, rénové en 2008 4590-4600 : 1986, agrandi et rénové en 2008 4620-4654 : 1986
Type	Ensemble de deux bâtiments autonomes de type bureaux et comprenant des sections de laboratoire et d'entreposage, à structure d'acier.
Aire locative totale	92 659 pieds carrés
Superficie du terrain	145 935 pieds carrés
Zonage	B-14-005 et 114-004
Usages prescrits	Commerce de gros (i2), industrie manufacturière (i3), transport et construction (i4), produits chimiques et pétroliers (i5), service commercial léger (s1 - seulement en zone B-14-005)



Données financières

Évaluation municipale 2023-2024-2025

Évaluation municipale, terrain 3 335 200 \$

Évaluation municipale, bâtiments 14 155 200 \$

Évaluation municipale totale 17 490 400 \$

Taxes municipales (2023) 468 503 \$

Taxe scolaire (2022-2023) 13 544 \$

Taxes totales 482 047 \$

Prix demandé

Contactez-nous



Martin Rousseau
Vice-président
Courtier immobilier agréé
514 947 6469
martin.rousseau@avisonyoung.com

Maxime Florio, B.Gest¹
Vice-président
Courtier immobilier commercial
514 704 3566
maxime.florio@avisonyoung.com

Sara Leblanc
Vice-présidente associée
Courtier immobilier commercial
514 927-9220
sara.leblanc@avisonyoung.com

Mark Sinnett
Associé, Vice-président exécutif
Courtier immobilier
514 583-2146
mark.sinnett@avisonyoung.com



Caractéristiques du bâtiment

4550, boulevard de la Côte-Vertu Ouest

Année de construction 1965, rénové en 2008

Superficie locative ±2 300 & 8 813 pi²

Hauteur brute 18 pieds

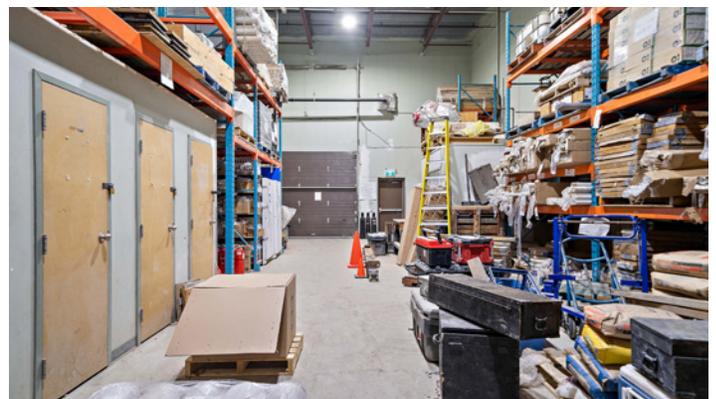
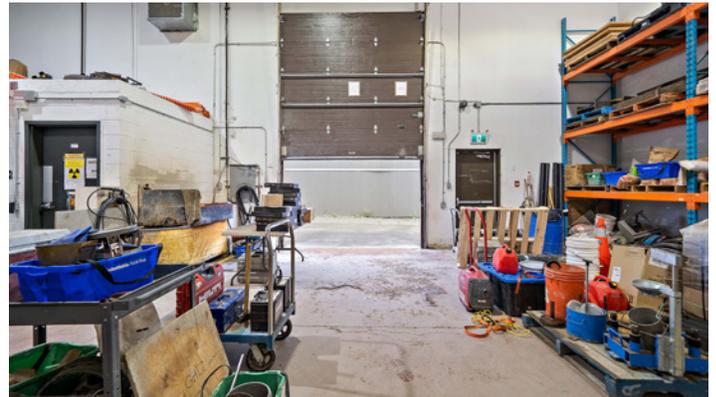
Étages Un étage avec mezzanine

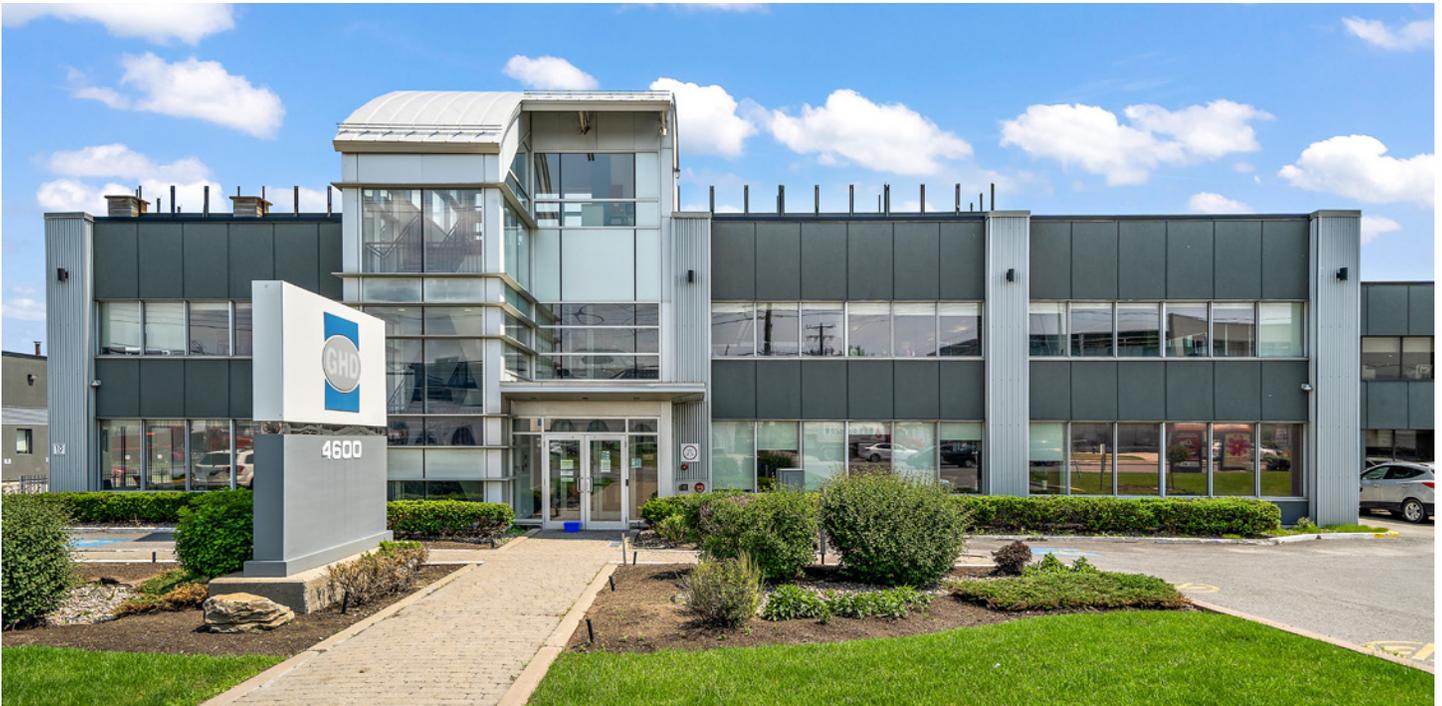
Aménagement intérieur

Bureaux 16,07 %

Laboratoire 57,63 %

Entrepôt 26,30 %





Caractéristiques du bâtiment

4590-4600, boulevard de la Côte-Vertu Ouest

Année de construction 1986, rénové et agrandi en 2008

Superficie locative 54 122 pieds carrés

Hauteur brute 24 pieds

Étages Deux étages, un sous-sol, ainsi qu'un appentis avec terrasse au toit

Aménagement intérieur

Portion aménagée 90 %

Entrepôt 10 %



Martin Rousseau
Vice-président
Courtier immobilier agréé
514 947 6469
martin.rousseau@avisonyoung.com

Maxime Florio, B.Gest¹
Vice-président
Courtier immobilier commercial
514 704 3566
maxime.florio@avisonyoung.com

Sara Leblanc
Vice-présidente associée
Courtier immobilier commercial
514 927-9220
sara.leblanc@avisonyoung.com

Mark Sinnett
Associé, Vice-président exécutif
Courtier immobilier
514 583-2146
mark.sinnett@avisonyoung.com

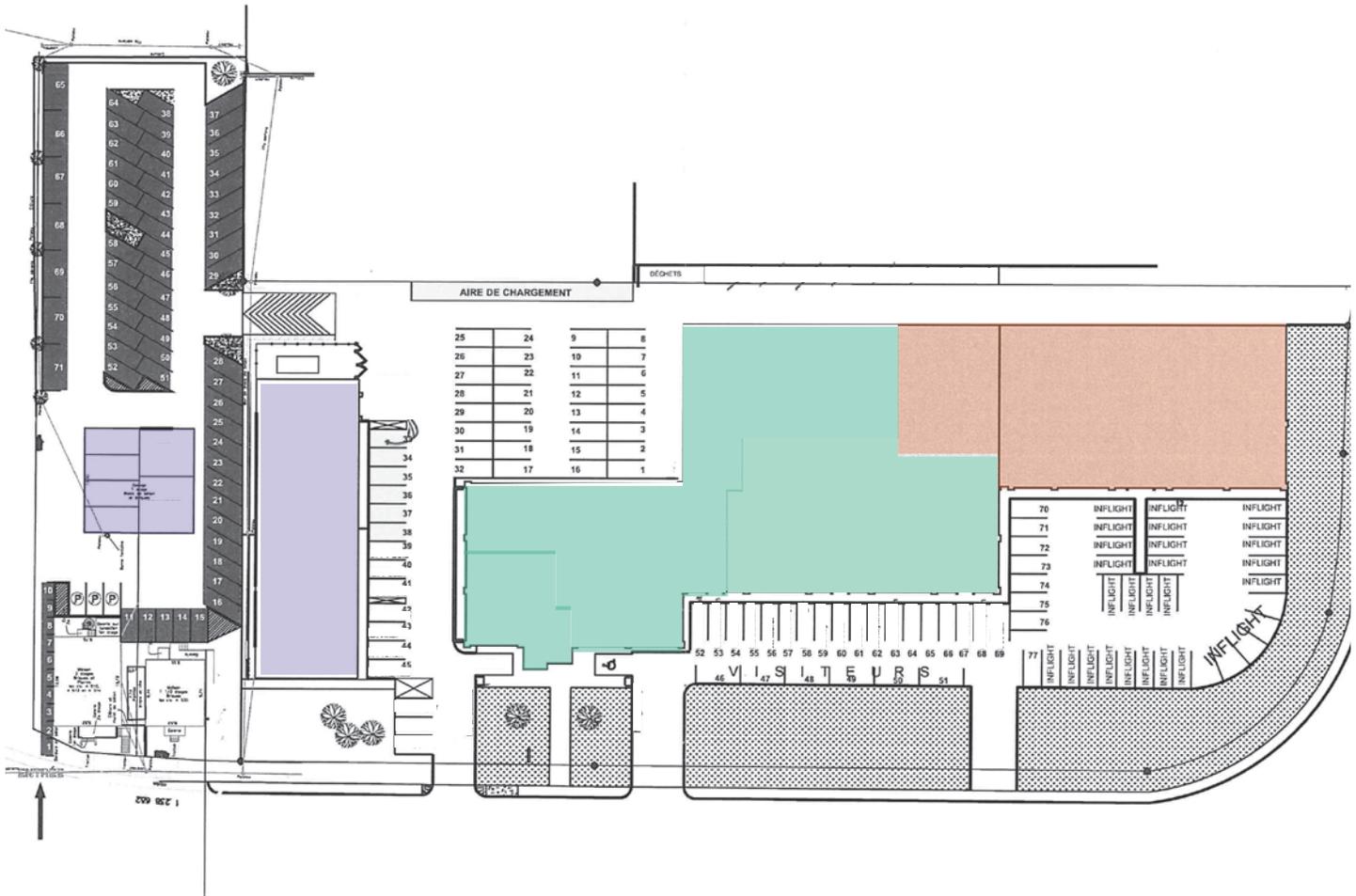


Caractéristiques du bâtiment

4620-4654, boulevard de la Côte-Vertu Ouest	
Année de construction	1986
Superficie locative	27 424 pieds carrés
Hauteur brute	24 pieds
Étages	Deux étages
Aménagement intérieur	
Bureaux	54,29 %
Laboratoire	25,37 %
Entrepôt	20,34 %



Plan d'implantation et stationnements



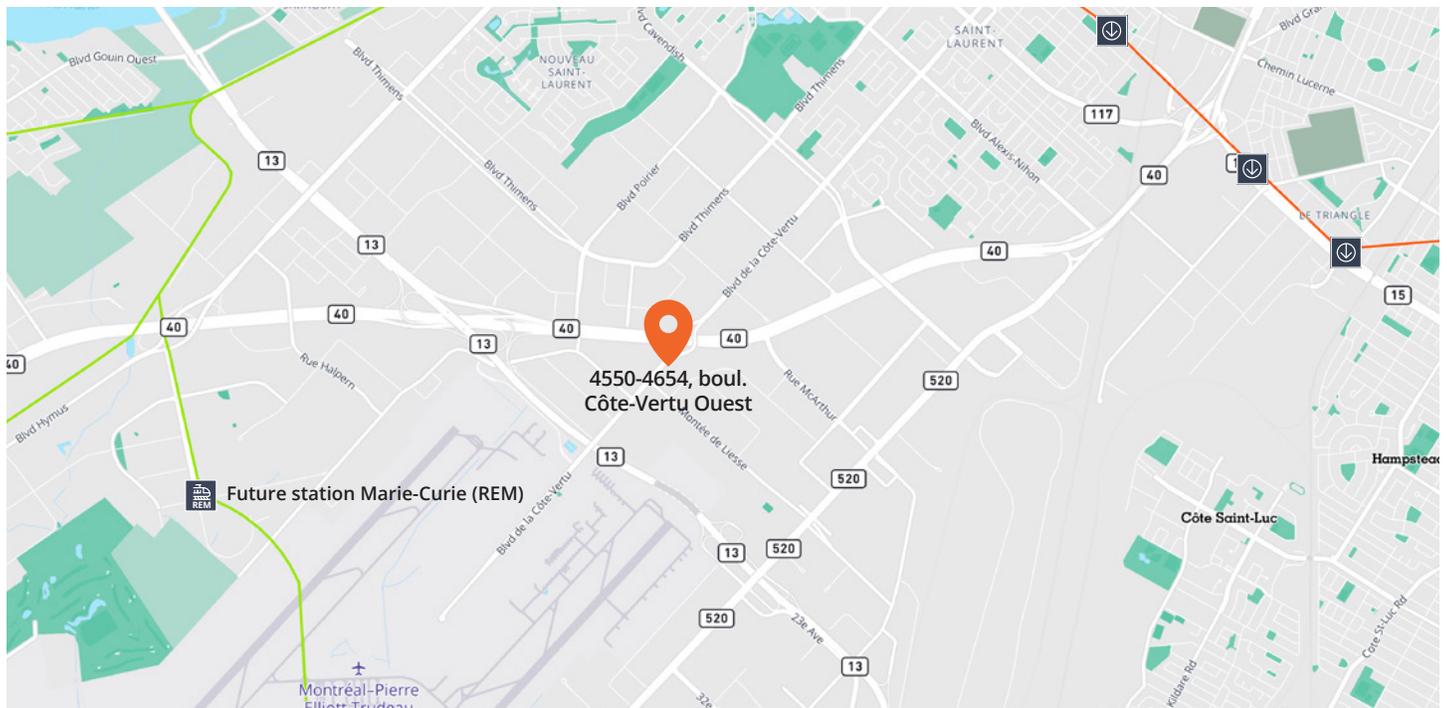
<p>4550 Côte-Vertu Ouest</p>	<p>4590-4600 Côte-Vertu Ouest</p>	<p>4620-4654 Côte-Vertu Ouest</p>	<p>Stationnement</p>
<p>±2 300 pi² et 8 813 pi²</p>	<p>54 122 pi²</p>	<p>27 424 pi²</p>	<p>Total de 178 places</p>

Martin Rousseau
Vice-président
Courtier immobilier agréé
514 947 6469
martin.rousseau@avisonyoung.com

Maxime Florio, B.Gest¹
Vice-président
Courtier immobilier commercial
514 704 3566
maxime.florio@avisonyoung.com

Sara Leblanc
Vice-présidente associée
Courtier immobilier commercial
514 927-9220
sara.leblanc@avisonyoung.com

Mark Sinnett
Associé, Vice-président exécutif
Courtier immobilier
514 583-2146
mark.sinnett@avisonyoung.com



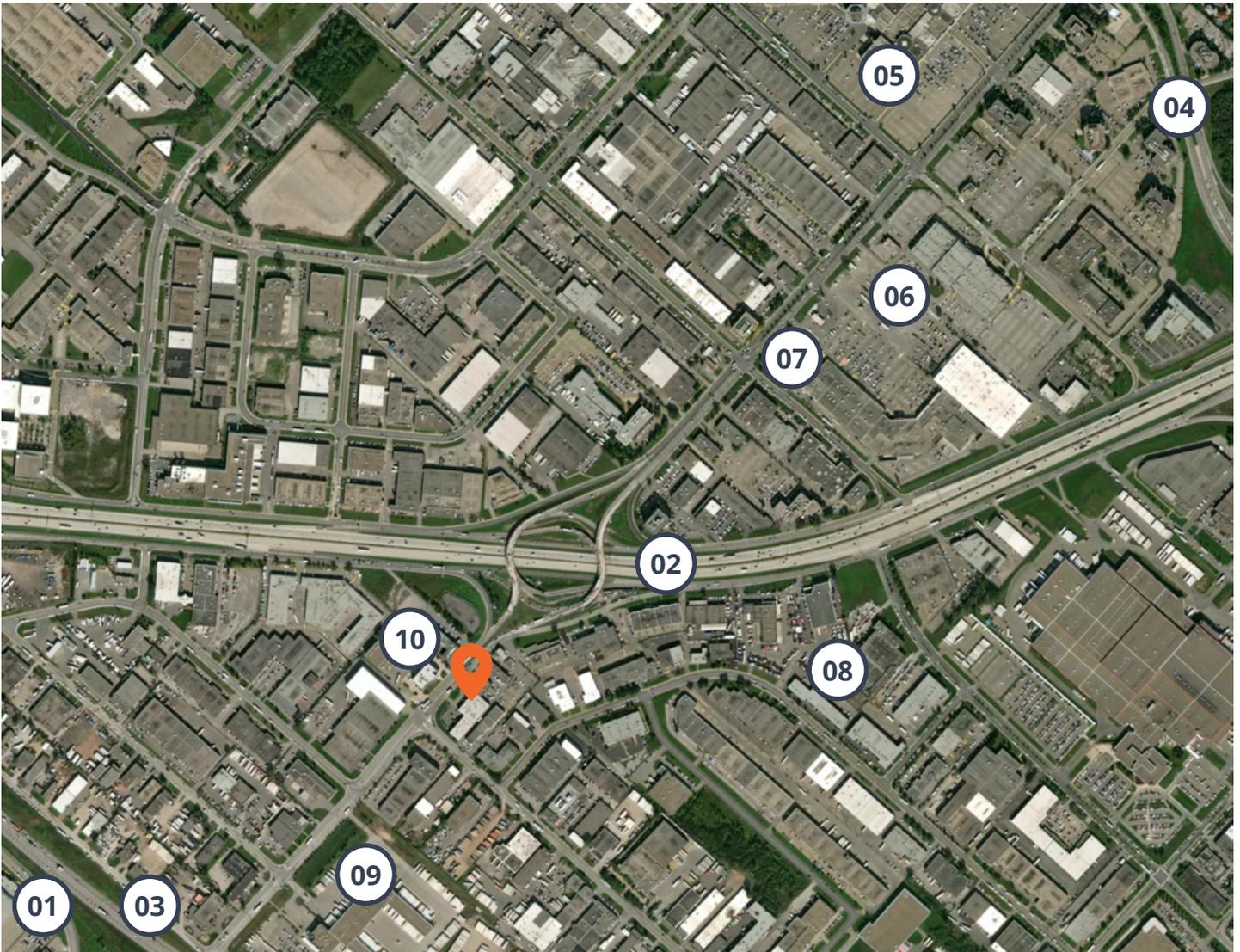
Localisation

Le 4550-4654, boulevard Côte-Vertu Ouest est stratégiquement situé à Ville Saint-Laurent à proximité de l'autoroute 40, entre les autoroutes 13 et 15, permettant une excellente accessibilité depuis les grands axes routiers. Situé dans une zone industrielle prolifique, donnant accès à des entreprises de logistique de classe mondiale, le boulevard Côte-Vertu est directement accessible par la voie de service de l'autoroute 40. L'immeuble bénéficie également de la proximité de l'aéroport international Montréal-Trudeau, ainsi que de deux gares ferroviaires intermodales exploitées par le Canadien National et le Canadien Pacifique.

Plusieurs services et commodités sont situés à moins de 10 minutes en voiture de la propriété, dont le centre commercial Place Vertu (Adonis, Canadian Tire et Sports Experts), le Mégacentre Côte-Vertu (Walmart, Michael's Rona), SphereTech

(Econofitness, Guzzo MegaPlex) et Ikea Montréal. La propriété est accessible en autobus à partir de la station de métro Côte-Vertu (ligne orange du métro de Montréal) via la ligne 121 ainsi que les lignes 174 et 191 qui relient toutes la propriété au métro en moins de 20 minutes toutes les demi-heures.

À la livraison du Réseau express métropolitain (REM), l'immeuble sera situé à proximité de la station REM Marie-Curie, facilitant l'accès à l'ensemble du réseau de transport en commun de Montréal, ainsi qu'au centre-ville de Montréal, à la Rive-Sud, à l'Ouest-de-l'Île et l'aéroport international Montréal-Trudeau.



Points d'intérêt

01	Aéroport International Montréal-Trudeau	06	SphereTech
02	Autoroute Félix-Leclerc (40)	07	Tim Hortons
03	Autoroute Chomedey (13)	08	FedEx Montréal
04	Boulevard Cavendish	09	Purolator
05	Place Vertu	10	Days Inn & Centre de conférence

Martin Rousseau
 Vice-président
 Courtier immobilier agréé
 514 947 6469
martin.rousseau@avisonyoung.com

Maxime Florio, B.Gest¹
 Vice-président
 Courtier immobilier commercial
 514 704 3566
maxime.florio@avisonyoung.com

Sara Leblanc
 Vice-présidente associée
 Courtier immobilier commercial
 514 927-9220
sara.leblanc@avisonyoung.com

Mark Sinnett
 Associé, Vice-président exécutif
 Courtier immobilier
 514 583-2146
mark.sinnett@avisonyoung.com



Zonage

Règlement de zonage RCA08-08-0001 de l'arrondissement Saint-Laurent de la Ville de Montréal

Zone En partie à l'intérieur de la zone 14-005 et en partie à l'intérieur de la zone 14-004

Usages permis I2 : Commerce de gros
I3 : Industrie manufacturière
I4 : Transport et construction
I5 : Produits chimiques et pétroliers
S1 : Service commercial léger (seulement autorisé dans la zone 14-005)

Normes d'implantation Hauteur : Minimum 22 à 30 pieds
Marge de recul avant : Minimum 30 à 39 pieds
Marges de recul latérales : Minimum 6,6 à 25 pieds
Marge arrière : Minimum 20 à 25 pieds
Taux d'implantation au sol : Maximum 25 %



Vous aimeriez visiter l'espace? Contactez-nous pour plus de détails.

Martin Rousseau

Vice-président
Courtier immobilier agréé
514 947 6469
martin.rousseau@avisonyoung.com

Maxime Florio, B.Gest¹

Vice-président
Courtier immobilier commercial
514 704 3566
maxime.florio@avisonyoung.com

Sara Leblanc

Vice-présidente associée,
Courtier immobilier commercial
514 927-9220
sara.leblanc@avisonyoung.com

Mark Sinnett

Associé, Vice-président exécutif,
Courtier Immobilier
514 583-2146
mark.sinnett@avisonyoung.com

Avison Young

1801, avenue McGill College
Bureau 500
Montréal (Québec)
H3A 2N4

+1 514 392 1330
avisonyoung.ca

1. Courtage Maxime Florio inc