

**AVISON  
YOUNG**

# Propriété à vendre ou à louer

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





## 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 ont une superficie brute totale de 92 243 pieds carrés et 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. Les espaces situés au 4550 & 4590-4600, boul. de la Côte-Vertu Ouest sont également disponibles à la location, pour une superficie totale de 65 235 pieds carrés.



## Faits saillants



Opportunité d'investissement idéale pour propriétaire-occupant



Ensemble de deux édifices flex bureau et industriel



Le zonage en place permet plusieurs usages industriels



Excellente proximité et accessibilité aux autoroutes 13, 40 et 520



À proximité du centre commercial la Place Vertu



Emplacement de choix et visibilité de l'autoroute 40



Bureaux de qualité déjà construits



Vaste stationnement et terrasse sur le toit (4590-4600)



Les espaces incluent des unités de laboratoire

# Propriété à vendre ou à louer

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

## L'opportunité

Le 4550-4654, boulevard de la Côte-Vertu Ouest est stratégiquement situé 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 brute totale	92 243 pieds carrés
Aire locative totale	90 312 pieds carrés
Superficie disponible à la location	65 235 pieds carrés (4550 & 4590-4600*, boul. de la Côte-Vertu Ouest)
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)

\*Les espaces du 4620-4654, boulevard de la Côte-Vertu O. sont disponibles à la vente seulement



## 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**



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

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

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

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





## Survol de la location

### Superficie disponible pour la location

Adresses 4550 & 4590-4600\*,  
boul. de la Côte-Vertu O.

Superficie 65 235 pieds carrés

### Détails de la location

Loyer demandé 14,00 \$ / pi<sup>2</sup> \*\*

Frais d'opération 10,84 \$ / pi<sup>2</sup>

Améliorations locatives À discuter

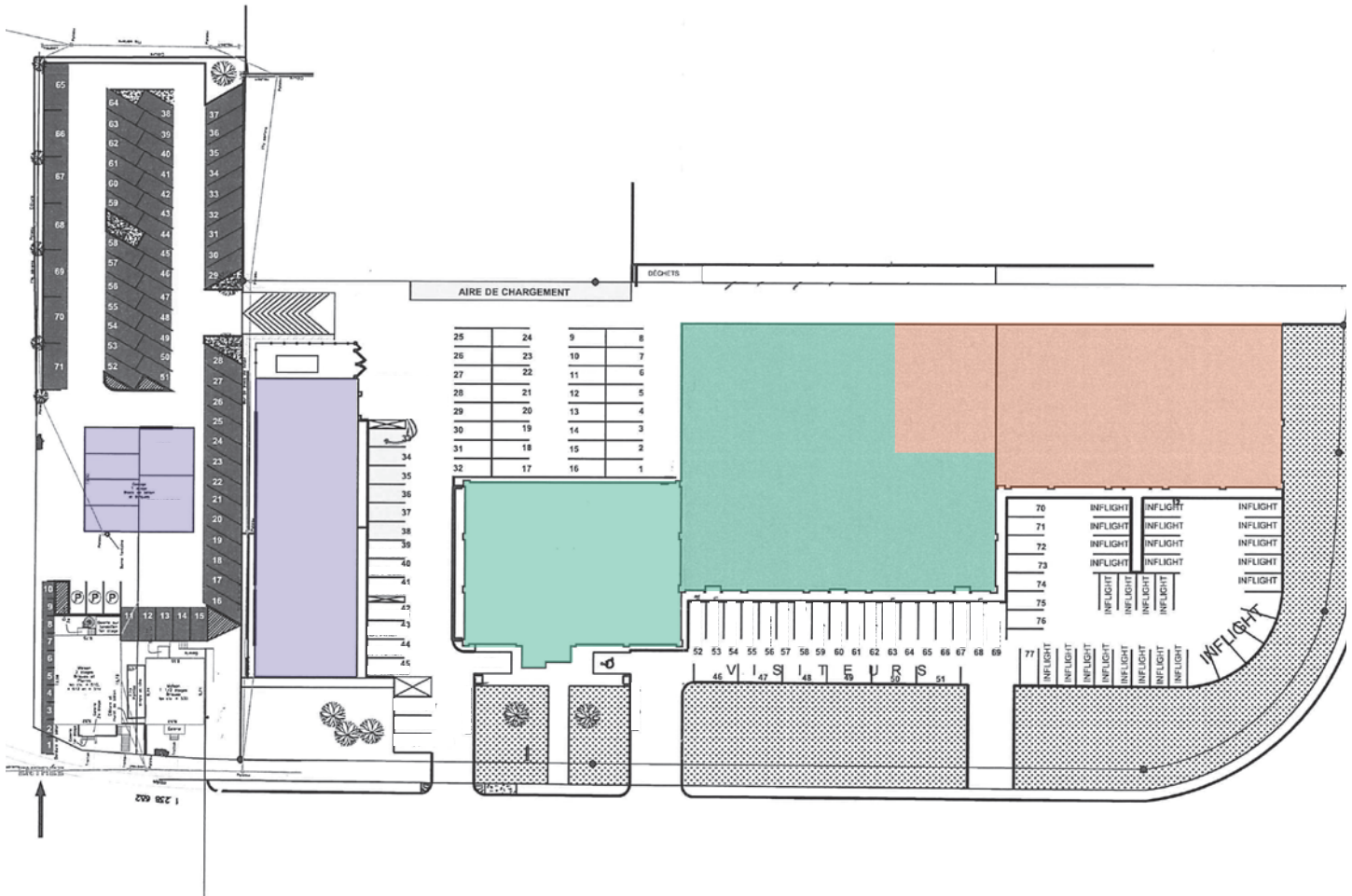
Stationnement Jusqu'à 140 places



\*Les espaces du 4620-4654, boulevard de la Côte-Vertu O. sont disponibles à la vente seulement

\*\*Le loyer demandé pour les espaces de laboratoire au 4550, boulevard de la Côte-Vertu Ouest est de 18,00 \$ / pi<sup>2</sup>

# Plan d'implantation et stationnements



<b>4550</b> <b>Côte-Vertu Ouest</b>	<b>4590-4600</b> <b>Côte-Vertu Ouest</b>	<b>4620-4654</b> <b>Côte-Vertu Ouest</b>	<b>Stationnement</b>
±2 300 pi <sup>2</sup> et 8 813 pi <sup>2</sup>	54 122 pi <sup>2</sup>	24 424 pi <sup>2</sup>	Total de 178 places
À vendre et à louer	À vendre et à louer	À vendre seulement	

**Maxime Florio, B.Gest**  
 Vice-président  
 Courtier immobilier commercial  
 514 704 3566  
[maxime.florio@avisonyoung.com](mailto:maxime.florio@avisonyoung.com)

**Mark Sinnett**  
 Associé, Vice-président exécutif  
 Courtier immobilier  
 514 583-2146  
[mark.sinnett@avisonyoung.com](mailto:mark.sinnett@avisonyoung.com)

**Sara Leblanc**  
 Vice-présidente associée  
 Courtier immobilier commercial  
 514 927-9220  
[sara.leblanc@avisonyoung.com](mailto:sara.leblanc@avisonyoung.com)

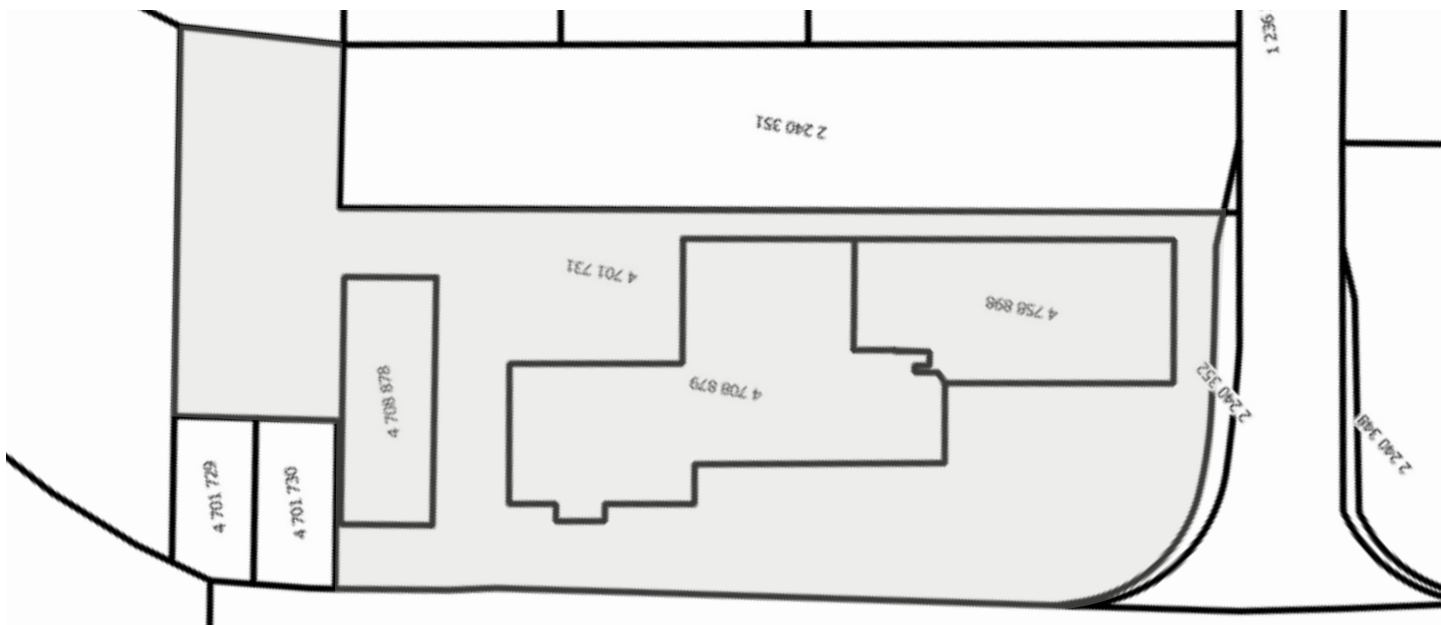
**Martin Rousseau**  
 Vice-président  
 Courtier immobilier agréé  
 514 947 6469  
[martin.rousseau@avisonyoung.com](mailto:martin.rousseau@avisonyoung.com)



## Vue d'ensemble



## Plan cadastral





## Caractéristiques du bâtiment

**4550, boulevard de la Côte-Vertu Ouest**

Année de construction 1965, rénové en 2008

Superficie locative ±2 300 pieds carrés & 8 813 pieds carrés

Hauteur brute 18 pieds

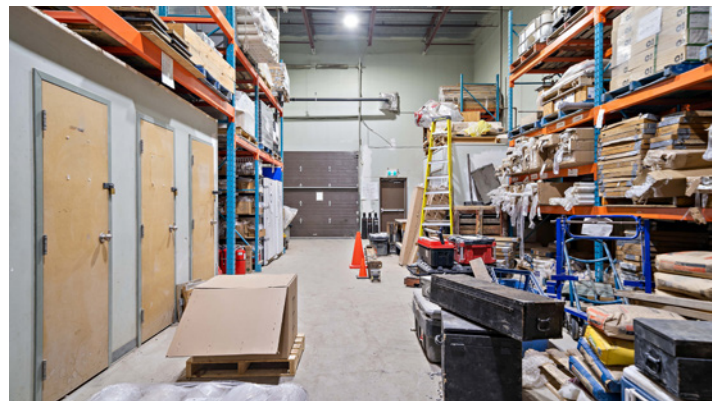
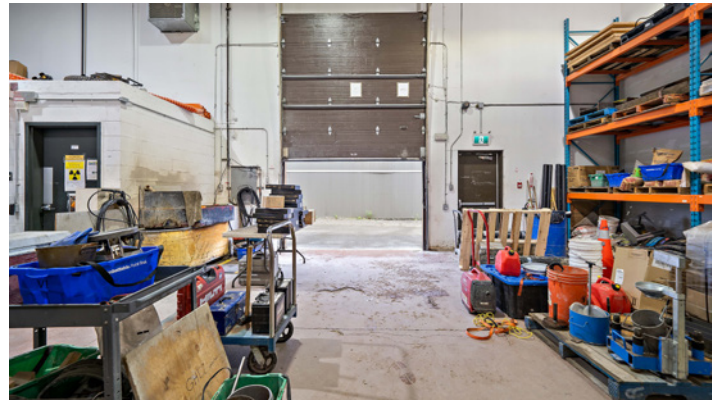
Étages Un étage avec mezzanine

### Aménagement intérieur

Bureaux 16,07 %

Laboratoire 57,63 %

Entrepôt 26,30 %



**Maxime Florio, B.Gest**  
Vice-président  
Courtier immobilier commercial  
514 704 3566  
[maxime.florio@avisonyoung.com](mailto:maxime.florio@avisonyoung.com)

**Mark Sinnett**  
Associé, Vice-président exécutif  
Courtier immobilier  
514 583-2146  
[mark.sinnett@avisonyoung.com](mailto:mark.sinnett@avisonyoung.com)

**Sara Leblanc**  
Vice-présidente associée  
Courtier immobilier commercial  
514 927-9220  
[sara.leblanc@avisonyoung.com](mailto:sara.leblanc@avisonyoung.com)

**Martin Rousseau**  
Vice-président  
Courtier immobilier agréé  
514 947 6469  
[martin.rousseau@avisonyoung.com](mailto:martin.rousseau@avisonyoung.com)





## 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 %







## Caractéristiques du bâtiment

**4620-4654, boulevard de la Côte-Vertu Ouest**

Année de construction 1986

Superficie locative 24 424 pieds carrés

Hauteur brute 24 pieds

Étages Deux étages

### Aménagement intérieur

Bureaux 54,29 %

Laboratoire 25,37 %

Entrepôt 20,34 %



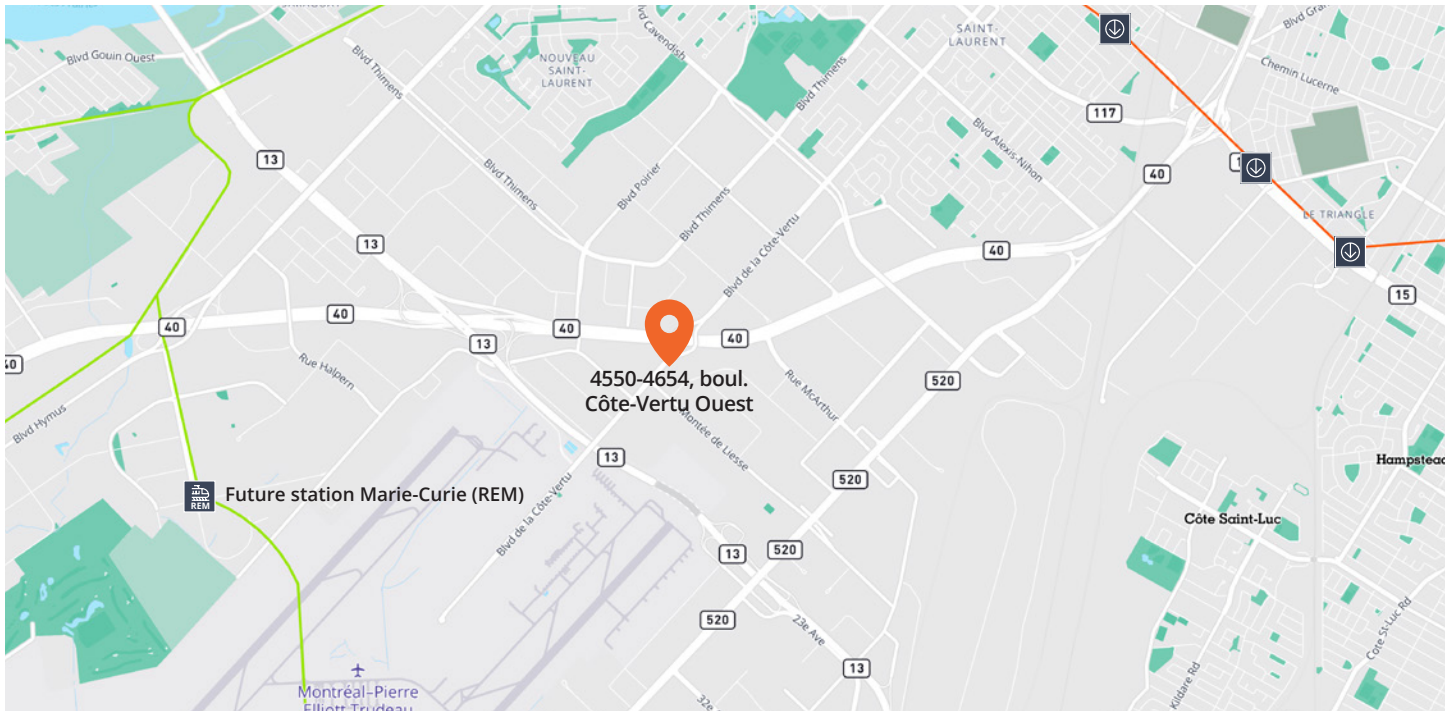
**Maxime Florio, B.Gest**  
Vice-président  
Courtier immobilier commercial  
514 704 3566  
[maxime.florio@avisonyoung.com](mailto:maxime.florio@avisonyoung.com)

**Mark Sinnett**  
Associé, Vice-président exécutif  
Courtier immobilier  
514 583-2146  
[mark.sinnett@avisonyoung.com](mailto:mark.sinnett@avisonyoung.com)

**Sara Leblanc**  
Vice-présidente associée  
Courtier immobilier commercial  
514 927-9220  
[sara.leblanc@avisonyoung.com](mailto:sara.leblanc@avisonyoung.com)

**Martin Rousseau**  
Vice-président  
Courtier immobilier agréé  
514 947 6469  
[martin.rousseau@avisonyoung.com](mailto:martin.rousseau@avisonyoung.com)





## Localisation

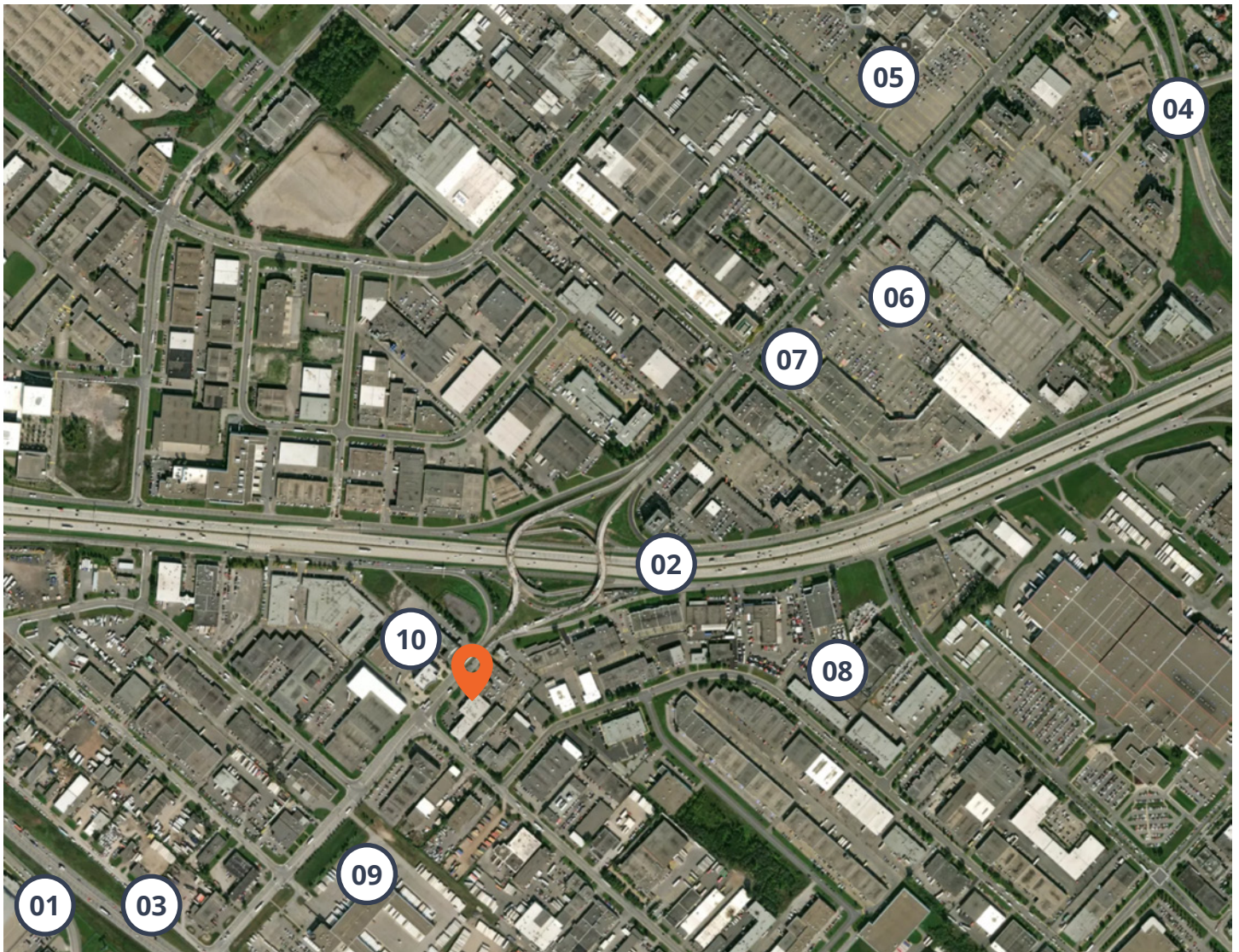
Le 4550-4654, boulevard Côte-Vertu Ouest est stratégiquement situé à Ville Saint-Laurent à proximité de l'autoroute 40, entre les autoroutes 13 et 15, permettant une excellente accessibilité depuis les grands axes routiers. Situé dans une zone industrielle prolifique, donnant accès à des entreprises 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

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

**Maxime Florio, B.Gest**  
 Vice-président  
 Courtier immobilier commercial  
 514 704 3566  
[maxime.florio@avisonyoung.com](mailto:maxime.florio@avisonyoung.com)

**Mark Sinnett**  
 Associé, Vice-président exécutif  
 Courtier immobilier  
 514 583-2146  
[mark.sinnett@avisonyoung.com](mailto:mark.sinnett@avisonyoung.com)

**Sara Leblanc**  
 Vice-présidente associée  
 Courtier immobilier commercial  
 514 927-9220  
[sara.leblanc@avisonyoung.com](mailto:sara.leblanc@avisonyoung.com)

**Martin Rousseau**  
 Vice-président  
 Courtier immobilier agréé  
 514 947 6469  
[martin.rousseau@avisonyoung.com](mailto:martin.rousseau@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.

### Vente

**Sara Leblanc**

Vice-présidente associée,  
Courtier immobilier commercial  
514 927-9220  
[sara.leblanc@avisonyoung.com](mailto:sara.leblanc@avisonyoung.com)

**Mark Sinnett**

Associé, Vice-président exécutif,  
Courtier Immobilier  
514 583-2146  
[mark.sinnett@avisonyoung.com](mailto:mark.sinnett@avisonyoung.com)

### Location

**Martin Rousseau**

Vice-président  
Courtier immobilier agréé  
514 947 6469  
[martin.rousseau@avisonyoung.com](mailto:martin.rousseau@avisonyoung.com)

**Maxime Florio, B.Gest**

Vice-président  
Courtier immobilier commercial  
514 704 3566  
[maxime.florio@avisonyoung.com](mailto:maxime.florio@avisonyoung.com)

### Avison Young

800, boulevard René-Lévesque O.  
Bureau 900  
Montréal (Québec)  
H3B 1X9

+1 514 392 1330  
[avisonyoung.ca](http://avisonyoung.ca)