



Emplacement de choix situé sur un boulevard achalandé  
Prime location located on a busy Boulevard

402-404-406, boul. Arthur-Sauvé, Saint-Eustache, QC J7R 2J5

Investissement commercial-industriel avec jusqu'à 9 751 pi<sup>2</sup> disponible pour occupation  
Retail-Industrial investment with up to 9,751 ft<sup>2</sup> available for occupancy



**Paul-Éric Poitras**

Associé principal  
Courtier immobilier agréé DA - Commercial  
Immobilier Paul-Éric Poitras inc.  
☎ 514 866 3333 x222  
☎ 514 993 2035  
✉ [pepoitras@naiterramont.ca](mailto:pepoitras@naiterramont.ca)

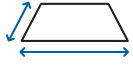
**Gabrielle Saine**

CCIM, SIOR, BAA, AÉ LEED®  
Vice-présidente  
Courtier immobilier - Commercial  
Immobilier Gabrielle Saine inc.  
☎ 514 866 3333 x262  
☎ 514 603 0062  
✉ [gsaine@naiterramont.ca](mailto:gsaine@naiterramont.ca)

**Shlomo Benarroch**

Vice-président  
Courtier immobilier - Commercial  
Immobilier Shlomo Benarroch inc.  
☎ 514 866 3333 x247  
☎ 514 497 1058  
✉ [sbenarroch@naiterramont.ca](mailto:sbenarroch@naiterramont.ca)

**Caractéristiques de la propriété | Property Features**



Superficie (pi²) | Area (ft²)

**Local | Unit 402**

Locataire | Tenant **Pneus Expert**  
Espace | Space **5 306**  
Term du bail | Lease term **31 mai 2033 | May 31<sup>st</sup>, 2033**

**Local | Unit 404**

Quais de chargement | Truck level doors **1**  
Locataire | Tenant **Vacant**  
Espace | Space **4 844**

**Local | Unit 406**

Quais de chargement | Truck level doors **1**  
Locataire | Tenant **Vacant**  
Espace | Space **4 907**

**Total 15 057**

Terrain | Land **35 400**

Prix demandé **2 900 000\$**  
Asking price **(192,60\$ | pi² | ft²)**

Taux de location triple net (\$ | pi²) **18,00\$**  
Triple net rental rate (\$ | ft²)

Frais d'exploitation estimés 2023 (\$ | pi²) **4,50\$**  
Estimated operating expenses 2023 (\$ | ft²)



Construction  
(Local 402) 1977  
(Local 406-404) 1973  
Aluminium, Brique | Brick



Hauteur libre  
Clear height  
**18'**



Toiture | Roof  
Asphalte | Asphalt



Air climatisé | Air conditioning  
Électrique | Electric



Stationnement | Parking  
±30 espaces | stalls



Chauffage | Heating  
Gaz | Gas



**exo**  
Autobus | Bus : 80, 90, 91  
via Gare Deux-montagnes



Éclairage | Lighting  
Fluorescent



**402-404-406, Arthur-Sauvé**



**402-404-406, Arthur-Sauvé**

**Désignation et zonage** | Designation and Zoning



Zonage | Zoning

C-01, C-02, C-06

Numéro de lot | Lot number #402 & #404

1 698 135

Numéro de lot | Lot number #406

1 698 133

(Cadastre du Québec)

**Évaluation et taxes** | Assessment and Taxes



Évaluation municipale | Municipal Assessment (2022-2024)

Terrain | Land

851 300 \$

Bâtiment | Building

780 800 \$

Total

1 632 100 \$

Taxes

Municipales | Municipal (2023)

32 194 \$

Scolaire | School (2022-2023)

1 564 \$

Total

33 758 \$





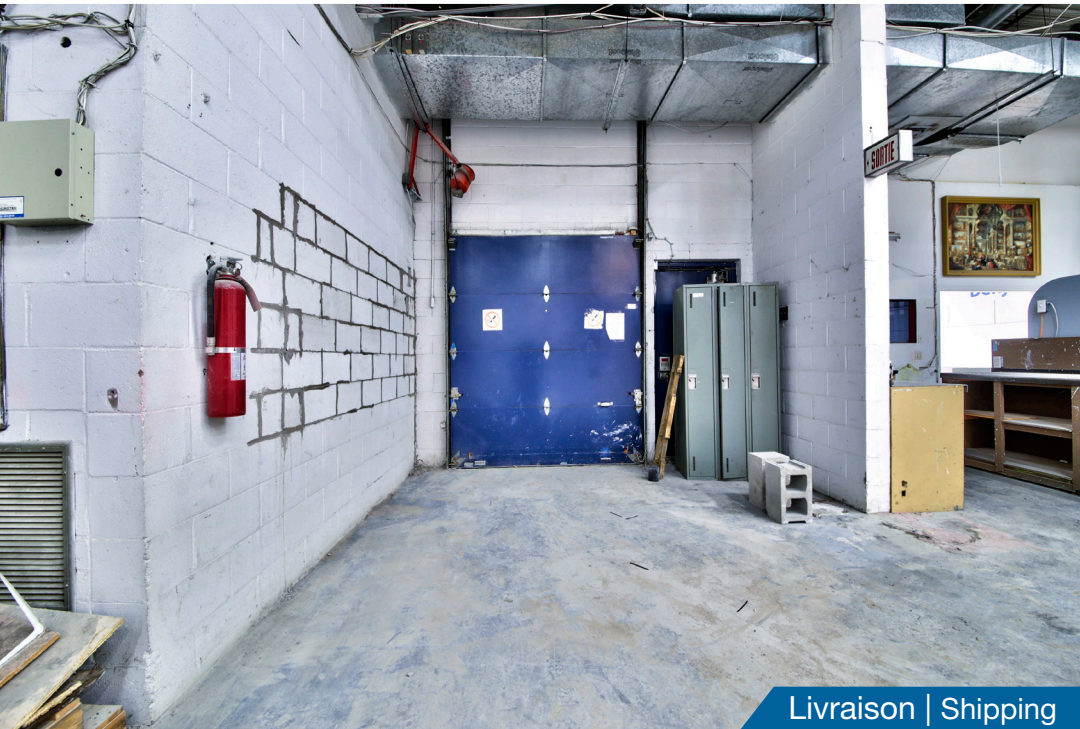




Façade | Facade



Devanture | Store Front



Livraison | Shipping



Local 406 | Unit 406 Vacant



Hopital de  
Saint-Eustache



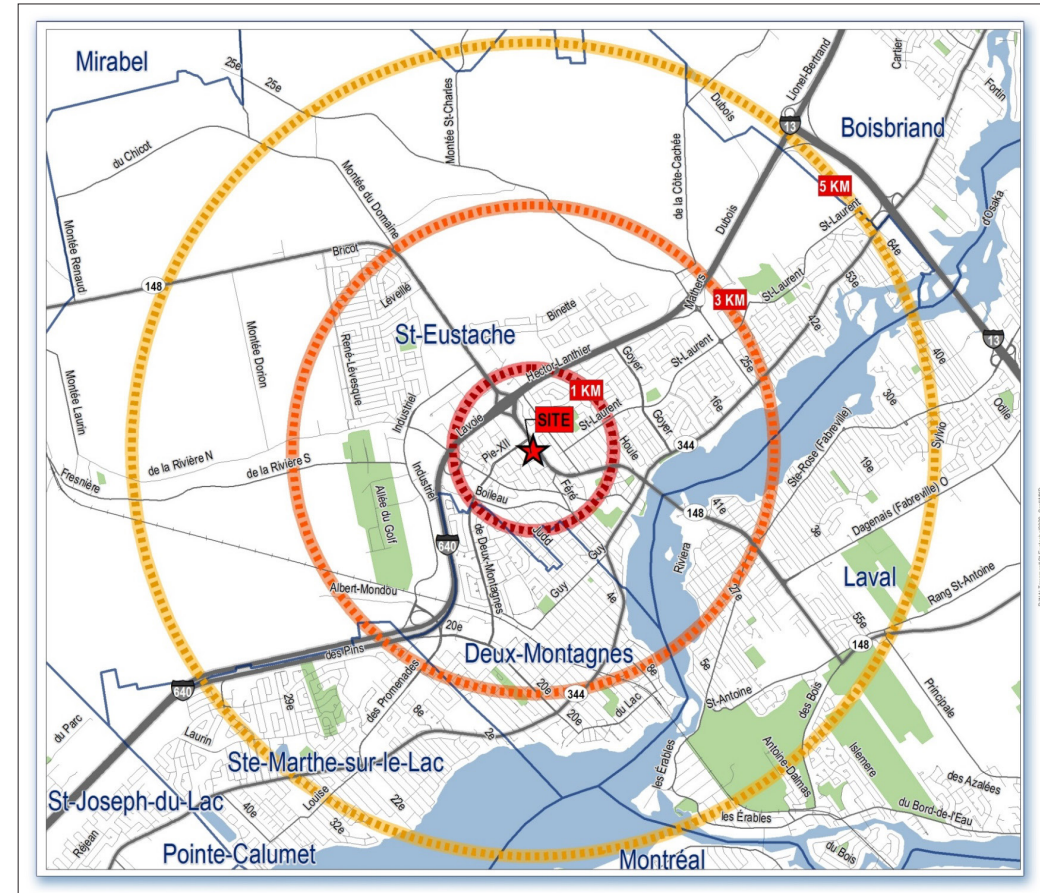
Société de l'assurance  
automobile  
Québec



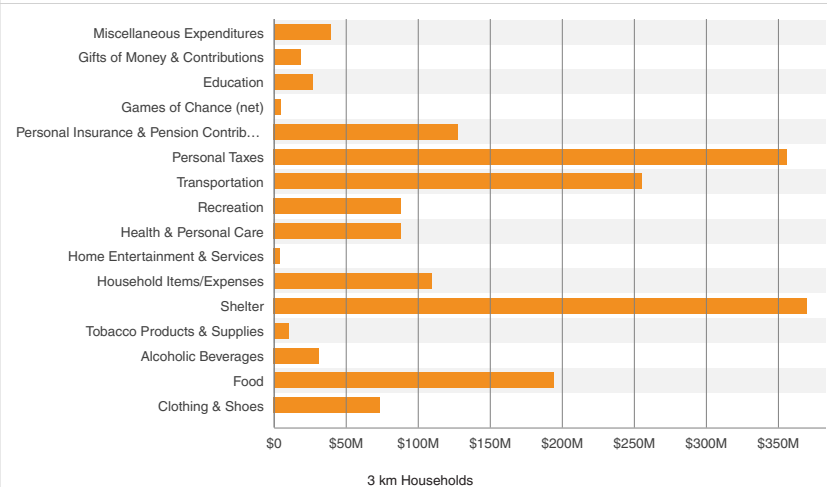
402-404-406, Arthur-Sauvé



Données démographiques Demographic Data		Rayon Radius 1 km	Rayon Radius 3 km	Rayon Radius 5 km
<b>POPULATION</b>	Population totale 2022   2022 Total population	9 375	52 911	101 249
	Population en journée   Daytime population	9 174	42 927	73 318
	Age moyen   Median age	47,8	44,1	42,8
<b>MÉNAGE HOUSEHOLD</b>	Ménages en 2016   2016 households	4 018	21 548	38 340
	Ménages en 2022   2022 households	4,428	21,916	40,193
<b>REVENU INCOME 2022</b>	Moins de   Less than 40 000 \$	1 683	5 433	8 690
	40 000 \$ à   to 60 000 \$	905	3 944	6 999
	60 000 \$ à   to 80 000 \$	634	3 523	6 482
	80 000 \$ à   to 100 000 \$	473	2 968	5 675
	100 000 \$ à   to 150 000 \$	534	3 994	8 036
	150 000 \$ à   to 200 000 \$	138	1 450	3 010
	200 000 \$ et plus   and more	64	604	1 303
Revenu médian des ménages   Median Household income		49 916 \$	68 705 \$	73 512 \$
Revenu moyen des ménages   Average Household income		67 408 \$	86 907 \$	92 569 \$
Dépenses des ménages   Aggregate Household Expenditure		318 millions	1,9 milliards	3,6 milliards
Dépenses moy. des ménages   Avg. Household Expenditure		71 809 \$	85 138 \$	89 022 \$



**Dépenses des consommateurs | Costumer spending**



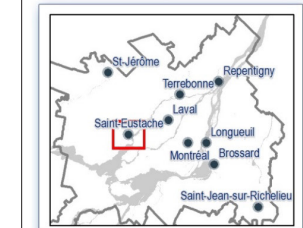
**402-404-406 Boul. Arthur-Sauvé,  
 Saint-Eustache  
 Québec**

**RAYONS CONCENTRIQUES  
 DE 1, 3 ET 5 KM**

**Site**  
**RAYON CONCENTRIQUE**

**Distance**  
 1 km  
 3 km  
 5 km

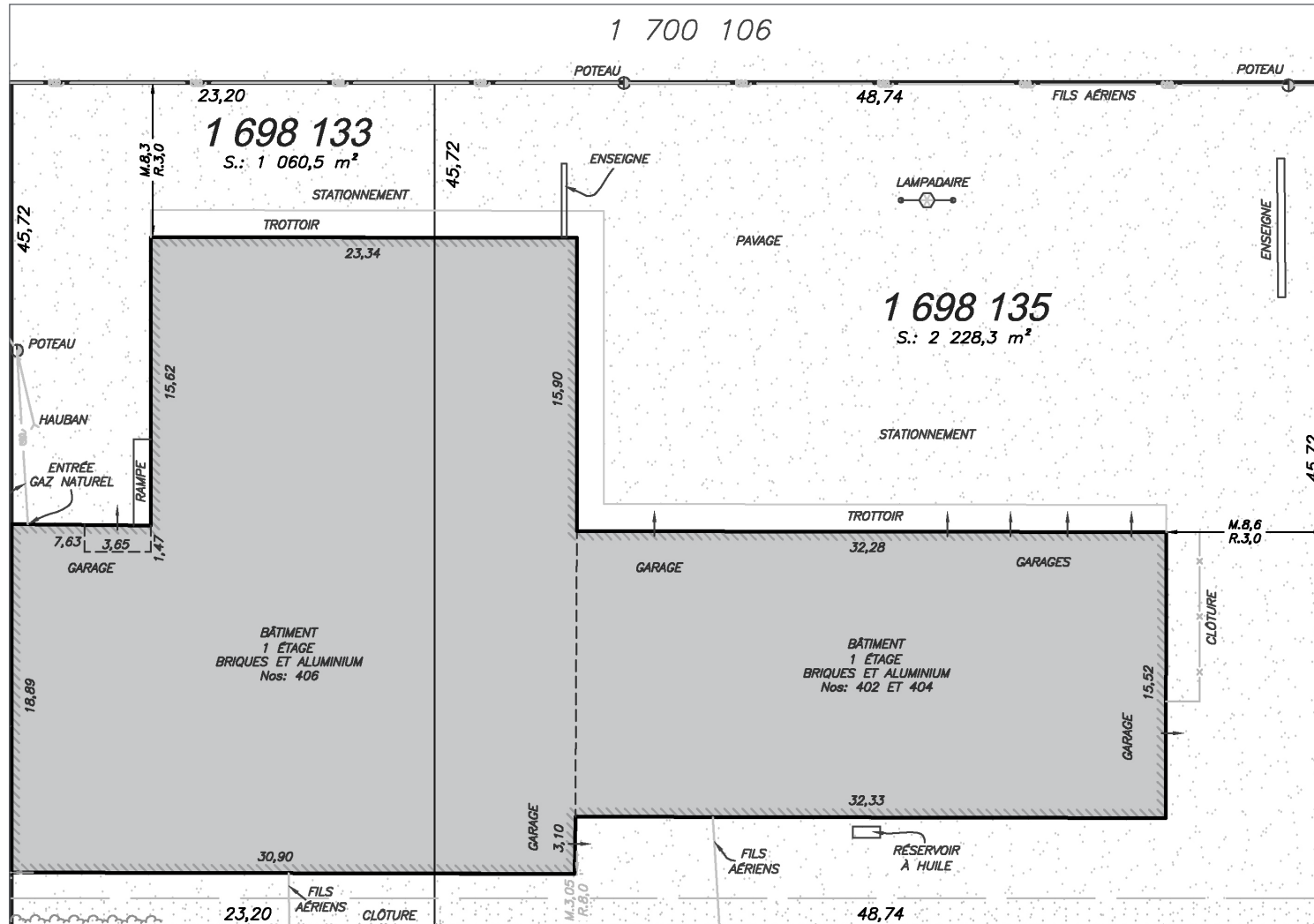
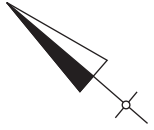
- Autoroute
- Route provinciale
- Artère principale
- Voie locale
- Voie ferrée
- Limite municipale
- Parc



**22 700**  
 jour | day

**GroupAltus**  
 1100, boulevard René-Lévesque Ouest  
 Bureau 1500, Montréal, Québec, H3B 4N4  
 Téléphone: 514.392.7700

BOULEVARD ARTHUR-SAUVÉ



Plan de l'espace extérieur | Exterior Space Plan

BOULEVARD ARTHUR-SAUVÉ

