

À vendre | Immeuble industriel

CBRE

470, rue Jean-Marie-Leblanc

Rimouski (QC)

Superficie du bâtiment: 8 330 pi²





Évaluation foncière 2026

Valeur du bâtiment	1 111 100,00 \$
Valeur du terrain	40 700,00 \$

VALEUR TOTALE	1 151 800,00 \$
---------------	-----------------

Taxes 2026

Taxes municipales	21 568,00 \$
Taxe scolaire	770,00 \$

TOTAL DES TAXES	22 338,00 \$
-----------------	--------------

PRIX DEMANDÉ	1 300 000,00 \$
--------------	-----------------

8 330 pi²
Superficie du bâtiment

19 999 pi²
Superficie du terrain

10 - 20 pi
Hauteur libre

2
Quais de chargement

1
Étage
(sans compter la mezzanine)

400 A
347 / 600 V - Phase 1

1986
Année de construction
— Rénové en 2010

À vendre | Immeuble industriel

Opportunité à Rimouski

Au cœur d’une ville reconnue pour son dynamisme économique et son développement, le 470, rue Jean-Marie-Leblanc, représente un atout stratégique. Rimouski offre un environnement propice aux affaires pour toute entreprise. Cet immeuble se distingue par une configuration polyvalente : un espace de bureau commercial à l’avant pour accueillir vos clients, ainsi qu’un entrepôt équipé de deux quais de chargement. Optimisez vos activités logistiques et votre réception de marchandises. Propulsez vos opérations.

Cet immeuble peut être vendu avec l'immeuble adjacent : 466, rue Jean-Marie-Leblanc



LOT #	3 182 456
ZONAGE	INDUSTRIEL – I-1409



Milieu industriel
établi

Présence de grandes
entreprises
et accès à une main-d’œuvre
qualifiée

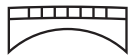


Proximité des
infrastructures
d’expédition

Aéroport de Rimouski
2,4 km - 5 min

Port de Rimouski
2,2 km - 5 min

Gare ferroviaire VIA
3,0 km - 6 min



Accès rapide
aux axes routiers

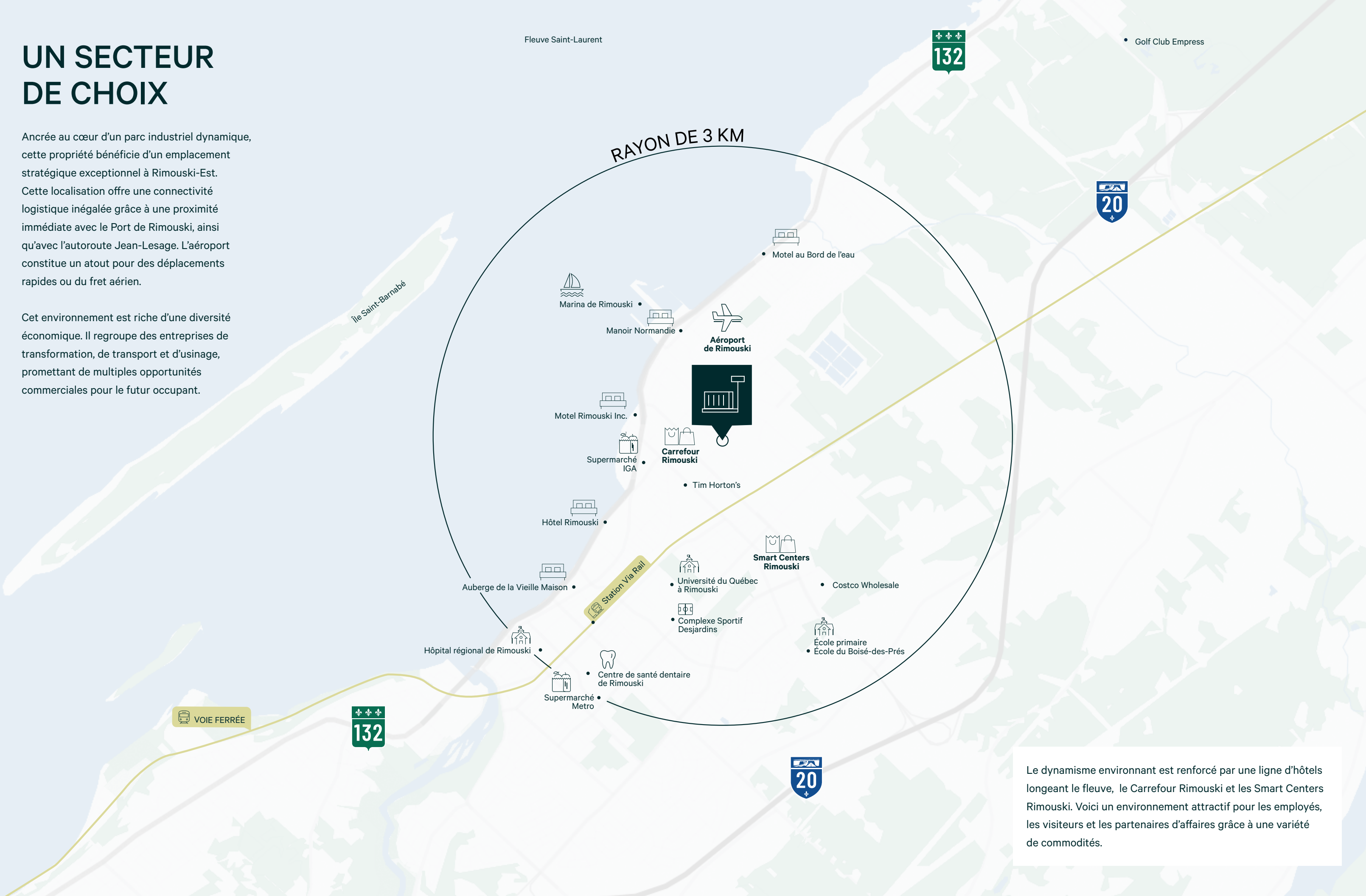
Autoroute 20 | 4 km, 6 min
Aut. Transcanadienne /
Aut. Jean-Lesage

Route 132 E | 1,3 km, 2 min
Boulevard du Rivage /
Boulevard Jessop

UN SECTEUR DE CHOIX

Ancrée au cœur d'un parc industriel dynamique, cette propriété bénéficie d'un emplacement stratégique exceptionnel à Rimouski-Est. Cette localisation offre une connectivité logistique inégalée grâce à une proximité immédiate avec le Port de Rimouski, ainsi qu'avec l'autoroute Jean-Lesage. L'aéroport constitue un atout pour des déplacements rapides ou du fret aérien.

Cet environnement est riche d'une diversité économique. Il regroupe des entreprises de transformation, de transport et d'usinage, promettant de multiples opportunités commerciales pour le futur occupant.



Le dynamisme environnant est renforcé par une ligne d'hôtels longeant le fleuve, le Carrefour Rimouski et les Smart Centers Rimouski. Voici un environnement attractif pour les employés, les visiteurs et les partenaires d'affaires grâce à une variété de commodités.

Possibilité de **combo industriel performant**



Propriété adjacente à vendre:



466, rue Jean-Marie-Leblanc
Lot # 3 182 460

Superficie immeuble:
2 960 pi²

Superficie terrain:
20 001 pi²

Données des propriétés combinées

11 290 pi²
Superficie des bâtiments

40 000 pi²
Superficie des terrains

2
Quais de chargement
(470)

1
Porte au sol
(466)

Évaluation foncière 2026 - combiné

Valeur des bâtiments	1 312 100,00 \$
Valeur des terrains	81 400 \$

VALEUR TOTALE	1 393 500,00 \$
---------------	-----------------

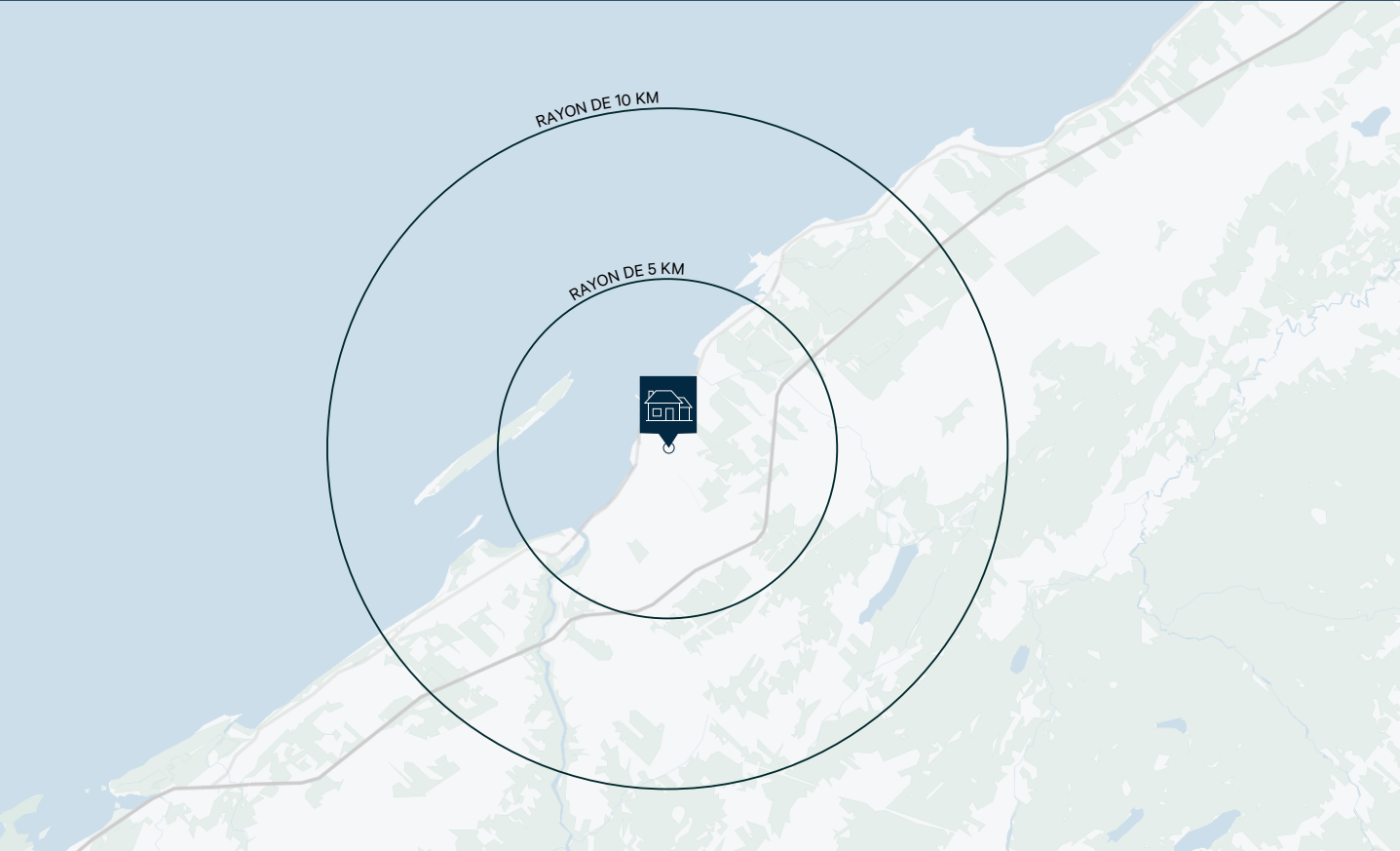
PRIX COMBINÉ DEMANDÉ	1 600 000,00 \$
----------------------	-----------------

Taxes 2026 - combiné

Taxes municipales	26 094,00 \$
Taxe scolaire	924,00 \$

TOTAL DES TAXES	27 018,00 \$
-----------------	--------------

Données démographiques - 2025



	Rayon de 5 km	Rayon de 10 km
Population	33 231	48 011
Population active de jour	40 511	50 974
Population de plus de 20 ans	27 559	39 386
Revenu moyen des ménages	91 678 \$	100 982 \$
Âge moyen	46,0	45,9
Taux de chômage	3,6 %	3,4 %





Zonage et réglementation

Identifiant: 1409

ZONE	I-1409 — Industriel
USAGES	- C6, Commerce lourd - C7, Commerce automobile - I1, Recherche et développement - I2, Industrie légère - I3, Industrie lourde
USAGES SPÉCIFIQUEMENT AUTORISÉS	- (182) Atelier d'artisans et d'artistes
USAGES SPÉCIFIQUEMENT PROHIBÉS	- (53) Industrie d'aliments pour animaux - (188) Concessionnaire automobile - (277) Fourrière automobile





Communiquez avec nous pour plus de renseignements

Patrick Soucy, SIOR¹

Vice-président exécutif

+1 581 999 0120

patrick.soucy@cbre.com

Philippe Lambert²

Vice-président

+1 418 570 4627

philippe.lambert@cbre.com

William Grenon³

Vice-président associé

+1 418 690 6644

william.grenon@cbre.com

Maxime Paquet⁴

Vice-président associé

+1 418 573 9974

maxime.paquet@cbre.com

Maxime St-Pierre⁵

Vice-président associé

+1 418 564 7465

maxime.st-pierre@cbre.com

1. Courtier immobilier commercial agréé agissant au sein de la société par actions Patrick Soucy inc.

2. Courtier immobilier commercial

3. Courtier immobilier commercial agissant au sein de la société par actions William Grenon inc.

4. Courtier immobilier commercial agissant au sein de la société par actions Maxime Paquet services immobiliers inc.

5. Courtier immobilier commercial agissant au sein de la société par actions Maxime St-Pierre Services Immobiliers inc.

CBRE limitée, agence immobilière | 2600, boulevard Laurier, bureau 810, Québec (Québec) G1V 4W2 | +1 418 266 3640

Cet avis de non-responsabilité est applicable à CBRE limitée, agence immobilière, et à toutes les divisions de la société (« CBRE »). Les renseignements contenus dans ce document (les « renseignements ») n'ont pas été vérifiés par CBRE, et CBRE ne déclare pas, ne justifie pas et ne garantit pas l'exactitude, la justesse et l'exhaustivité des renseignements. CBRE n'accepte ni n'assume quelque responsabilité que ce soit, directe ou indirecte, quant aux renseignements ou à l'utilisation qu'en fait le destinataire. Le destinataire des renseignements doit prendre les mesures qu'il estime nécessaires pour vérifier les renseignements avant de s'y fier. Les renseignements peuvent changer et toute propriété décrite dans les renseignements peut être retirée du marché à tout moment, sans préavis ni obligation de la part de CBRE envers le destinataire. Sources de cartographie: Service canadien de cartographie canadamapping@cbre.com; DMTI Spatial, Environics Analytics, Microsoft Bing, Google Earth