



À VENDRE | FOR SALE

2500, boulevard Taschereau

LeMoyne, Longueuil (Québec) · LeMoyne, Longueuil, Québec

Immeuble commercial polyvalent à une intersection majeure de la Rive-Sud — détail, clinique médicale ou redéveloppement mixte.

A versatile commercial building at a major South Shore intersection — retail, medical clinic, or mixed-use redevelopment.

6 500 000 \$

PRIX DEMANDÉ / ASKING PRICE

±25 050 pi²

BÂTIMENT / BUILDING

±173 500 pi²

POTENTIEL / POTENTIAL

Une propriété, plusieurs vocations

One property, several possible futures.



CLINIQUE MÉDICALE MEDICAL CLINIC

À distance de marche de l'Hôpital Charles-Lemoyne — un secteur qui attire les services de santé.

Steps from Hôpital Charles-Lemoyne — a setting that draws complementary health services.



REDÉVELOPPEMENT MIXTE MIXED-USE REDEVELOPMENT

Jusqu'à $\pm 173\,500$ pi² (étude BC2), 5 étages de base / 8 étages incitatif, résidentiel + commercial.

Up to $\pm 173,500$ sf (BC2 study), 5 storeys base / 8 storeys incentive, residential + commercial.



EMPLACEMENT DE DÉTAIL RETAIL LOCATION

Coin très visible sur le boul. Taschereau, $\pm 50\,000$ véhicules/jour, actif de détail clé en main.

High-visibility corner on Boul. Taschereau, $\pm 50,000$ vehicles/day, turn-key retail asset.

Immeuble commercial autonome de $\pm 25\,050$ pi² à l'angle du boulevard Taschereau et de la rue Saint-Georges, à LeMoyne (Longueuil). Vendu avec option d'ajouter deux lots adjacents à l'arrière ($\pm 11\,400$ pi²) pour stationnement ou superficie additionnelle.

A free-standing $\pm 25,050$ sf commercial building at the corner of Boulevard Taschereau and Rue Saint-Georges in LeMoyne (Longueuil). Offered with the option to add two rear adjacent lots ($\pm 11,400$ sf) for parking or additional square footage.



Site délimité en rouge. Hôpital régional Charles-Lemoyne visible à droite. / Site outlined in red. Hôpital régional Charles-Lemoyne visible at right.

Caractéristiques du bâtiment

Building Characteristics

SUPERFICIES / AREAS	
Terrain — lot principal / Land — main lot	±39 822 pi² — sf
Rez-de-chaussée / Main floor	±16 600 pi² — sf
Mezzanine (bureaux) / Mezzanine (offices)	±1 250 pi² — sf
Sous-sol / Basement	±7 200 pi² — sf
Superficie totale du bâtiment / Total building area	±25 050 pi² — sf
BÂTIMENT / BUILDING	
Année de construction / Year built	1961
Construction	Acier et brique / Steel and brick
Toiture / Roofing	Goudron et gravier / Tar and gravel
Hauteur libre — rez-de-chaussée / Main floor clear height	15'
Hauteur libre — mezzanine / Mezzanine clear height	7,6 pi — 7.6 ft
Hauteur libre — sous-sol / Basement clear height	8 pi — 8 ft
Quais de chargement / Loading doors	3 (1 hauteur de quai + 2 hauteur fourgon cube)

Zonage et conditions

Zoning and Terms

ZONAGE / ZONING

Usage résidentiel / Residential use	Multifamiliale — Multifamily
Commerce de voisinage / Neighbourhood commerce	C1
Commerce local / Local commerce	C2
Commerce régional / Regional commerce	C3 (seulement C0310 — C0310 only)

CONDITIONS / TERMS

Loyer net — rez-de-chaussée (mezz. incluse, sans coût add.) / Net rate — main floor (mezz. included, no extra cost)	22,00 \$ / pi² — \$22.00/sf
Sous-sol (sans frais d'exploitation additionnels) / Basement (no additional operating expenses)	6,00 \$ / pi² — \$6.00/sf
Frais d'exploitation estimés — RDC / Estimated operating expenses — main floor	±4,50 \$ / pi² — ±\$4.50/sf
Prix demandé — lot principal / Asking price — main lot	6 500 000 \$ — \$6,500,000
Lots adjacents arrière, optionnel (±11 400 pi²) / Rear adjacent lots, optional (±11,400 sf)	1 000 000 \$ — \$1,000,000

Le taux de location net s'applique aux ±16 600 pi² du rez-de-chaussée; l'immeuble offre ±25 050 pi² de superficie totale utilisable. Superficies approximatives. Zonage et conditions à valider auprès de la Ville de Longueuil et du courtier avant toute transaction. / The net rental rate applies to the ±16,600 sf main floor; the building provides ±25,050 sf of total usable area. Areas are approximate. Zoning and terms to be confirmed with the City of Longueuil and the broker before any transaction.

Concept préliminaire — BC2 Architecture

Étude d'urbanisme préliminaire (juin 2025) : projet mixte résidentiel et commercial. Zonage de base : jusqu'à 5 étages; zonage incitatif : jusqu'à 8 étages. Le concept prévoit l'intégration du lot principal et des deux lots adjacents (±51 222 pi² combinés).

Preliminary urbanism study (June 2025): mixed residential and commercial project. Base zoning: up to 5 storeys; incentive zoning: up to 8 storeys. The concept contemplates incorporating the main lot and the two adjacent lots (±51,222 sf combined).



Concept illustratif, Option A — mixte (BC2 Architecture, préliminaire, juin 2025). Sous réserve d'approbation municipale. / Illustrative concept, Option A — mixed-use (BC2 Architecture, preliminary, June 2025). Subject to municipal approval.

±173 500 PI² DE PLANCHER (CONCEPT) SF FLOOR AREA (CONCEPT)	5 / 8 ÉTAGES — BASE / INCITATIF STOREYS — BASE / INCENTIVE	160+ UNITÉS RÉSIDENTIELLES RESIDENTIAL UNITS
±26 685 PI² COMMERCES AU RDC SF GROUND-FLOOR COMMERCIAL	194 CASES DE STATIONNEMENT PARKING SPACES	3,4 DENSITÉ (C.O.S.) DENSITY (FAR)

 **Lots adjacents à l'arrière disponibles** (nos 2 119 585 et 2 119 586) — ±11 400 pi² combinés, offerts séparément pour 1 000 000 \$. Superficie combinée du site si acquis : ±51 222 pi².
Rear adjacent lots available (#2,119,585 and #2,119,586) — ±11,400 sf combined, offered separately for \$1,000,000. Combined site area if acquired: ±51,222 sf.

Étude de marché du Groupe Altus (avril 2025) : taux d'inoccupation SCHL de 0,5 % dans le secteur, bien sous le seuil d'équilibre de 3 %. Études d'ingénierie disponibles (capacité d'aqueduc, capacité portante du sol). / Groupe Altus market study (April 2025): SCHL vacancy rate of 0.5% in the sector, well below the 3% equilibrium threshold. Engineering studies available (water capacity, soil bearing capacity).

Une intersection stratégique

A Strategic Intersection

📍 Angle du boul. Taschereau (route 134) et de la rue Saint-Georges — intersection majeure avec feu de circulation. Débit estimé à $\pm 50\,000$ véh./jour.

Corner of Boul. Taschereau (Route 134) and Rue Saint-Georges — a major signalized intersection. Estimated at $\pm 50,000$ vehicles/day.

🚌 Desservi par le RTL, arrêt directement en façade.

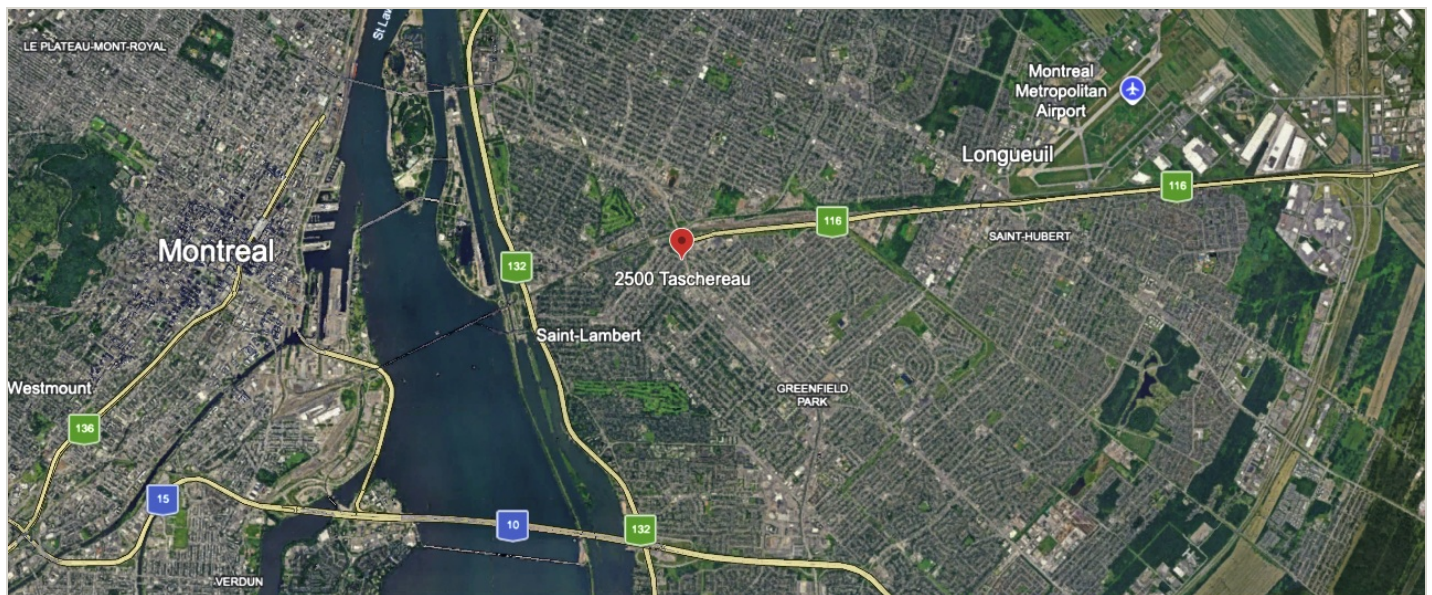
Served by the RTL, with a stop directly on the frontage.

A Accès rapide aux autoroutes 10 et 20 et au pont Jacques-Cartier.

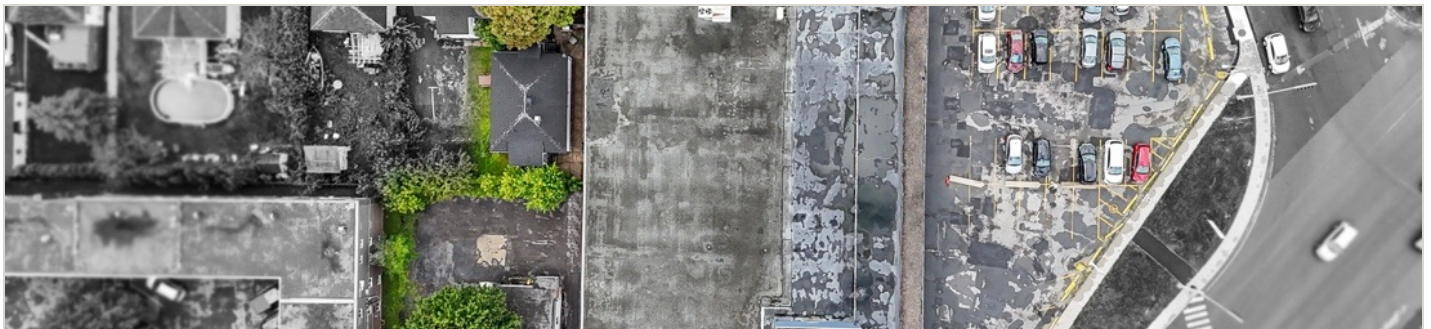
Quick access to Highways 10 and 20 and the Jacques-Cartier Bridge.

🏠 À distance de marche de l'Hôpital régional Charles-Lemoyne.

Walking distance to Hôpital régional Charles-Lemoyne.



Le débit de circulation est une estimation fournie par le vendeur et devrait être validée de manière indépendante. / Traffic count is a seller-provided estimate and should be independently verified.



Vue verticale du site et des lots arrière. / Overhead view of the site and rear lots.



COMMUNIQUEZ AVEC NOUS | CONTACT US

Julien Masse

Courtier immobilier résidentiel et commercial

Residential & Commercial Real Estate Broker

B.Comm. (Finance)

514 862-1550

julien.masse@remax-quebec.com



2500, boulevard Taschereau, LeMoyne, Longueuil (Québec)

À vendre — 6 500 000 \$ (lot principal) | Lots adjacents — 1 000 000 \$

For Sale — \$6,500,000 (main lot) | Adjacent lots — \$1,000,000

*Courtier immobilier agissant au sein de la société par actions Julien Masse Inc., par l'intermédiaire de RE/MAX Extra Inc., agence immobilière — Beloeil (Québec). (À confirmer avant diffusion.) / *Broker operating through the numbered company Julien Masse Inc., via RE/MAX Extra Inc., real estate agency — Beloeil, Québec. (To be confirmed before distribution.)

Les renseignements contenus dans ce document sont fournis à titre indicatif et n'ont pas tous été vérifiés de manière indépendante. Superficies approximatives. Sujet à changement de prix ou retrait du marché sans préavis. / The information in this document is provided for guidance only and has not all been independently verified. Areas are approximate. Subject to price change or withdrawal from the market without notice.