



Occupez 20 500 pi² neufs sur l'A-640, devenez propriétaire occupant avec revenus

Occupy 20,500 SF of brand-new space on Highway 640 and become an owner-occupant with rental income

Immeuble bureau, industriel et commercial à vendre

Office, industrial, and retail building for sale

401, rue Louis-Blériot

Mascouche (Québec) J7K 3C1

**AVISON
YOUNG**

Construction neuve avec bureaux haut de gamme clé en main

Situé dans un secteur en plein essor à Mascouche, cet immeuble flex bénéficie d'un emplacement stratégique avec façade sur l'autoroute 640 et se situe à proximité de l'autoroute 25, facilitant le transport et la distribution dans toute la région métropolitaine.

Cette construction neuve comprend un espace de bureaux de 15 500 pi², un entrepôt de 16 500 pi² et un espace commerce de détail de 12 000 pi², pour un total de 44 000 pi², se distinguant par sa conception moderne, son efficacité énergétique et ses standards industriels de haut niveau.

New construction with turnkey class A offices

Located in a thriving area of Mascouche, this building space offers a strategic location with frontage on Highway 640 and is close to Highway 25, making transportation and distribution easy throughout the metropolitan area.

This new building features 15 500 SF of office space, a 16,500 SF warehouse, and 12,000 SF of retail space for a total of 44,000 SF, distinguished by its modern design, energy efficiency, and high industrial standards.



Visibilité sur l'A-640 et à proximité de l'A-25
Visibility on Highway 640 and near Highway 25



Occasion de cession-bail
Opportunity for sale-leaseback



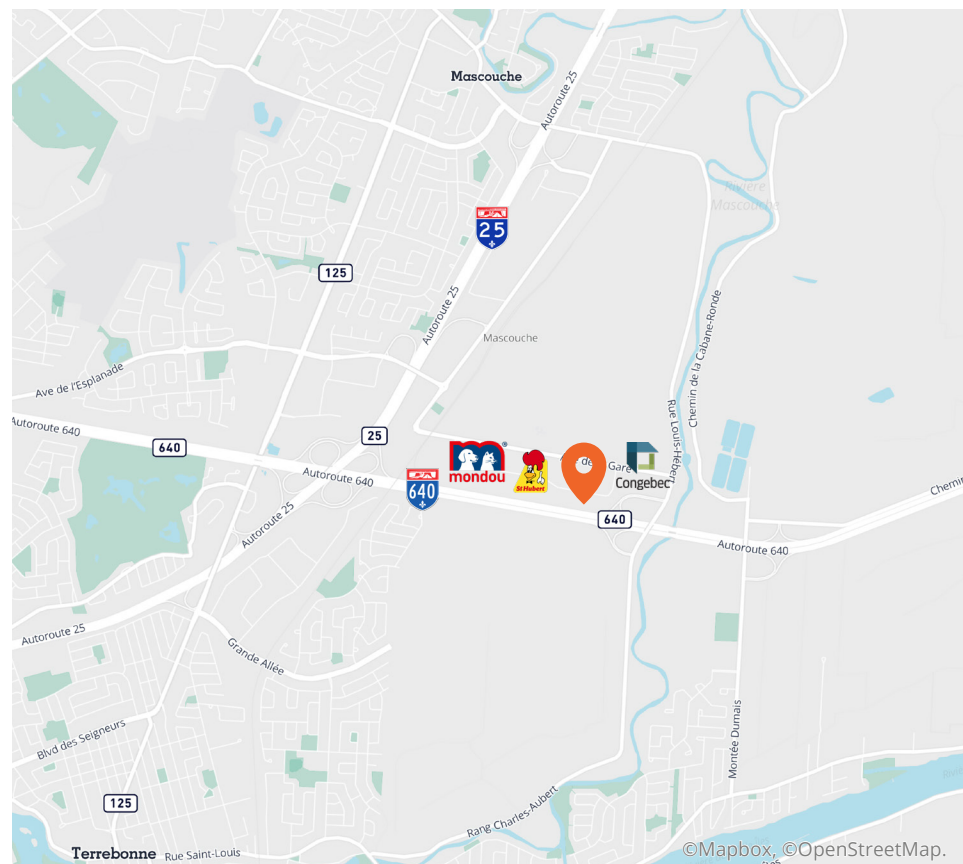
Propriétaire occupant avec revenus en place
Owner-occupant with income in place

Détails de l'immeuble

Details of the building

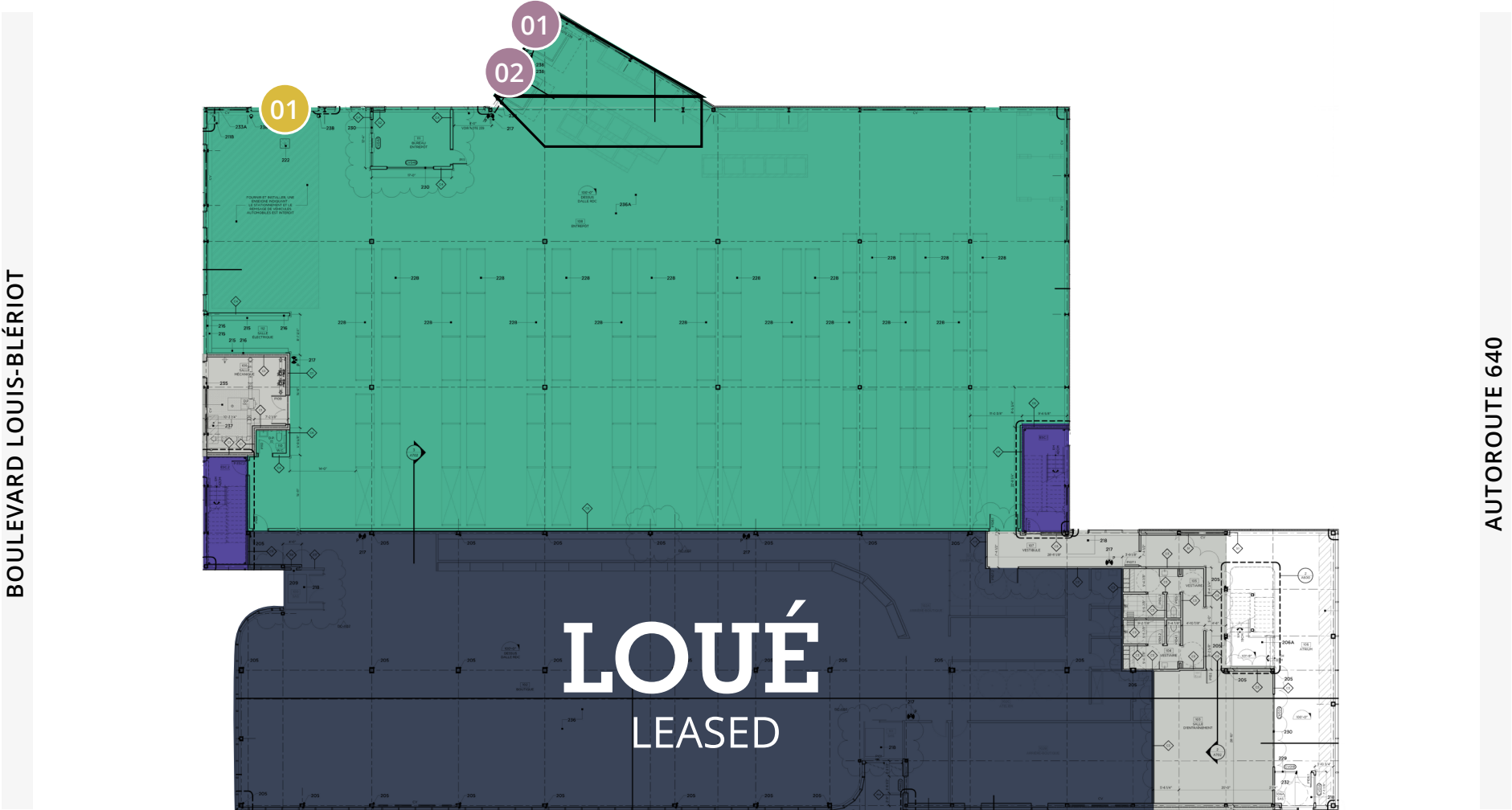
Disponibilité Availability	Immédiatement Immediately	Gicleurs Sprinklers	ESFR
Prix demandé Asking price	15 750 000 \$	Éclairage Lighting	LED
Prix demandé (/pi²) Asking price (PSF)	357 \$ / pi²	Chauffage Heating	Aérotherme gaz entrepôt, HVAC Gas unit heater in warehouse, HVAC
		Entrée électrique Electric entry	347A/600V Triphasé pour du 600A 347A/600V three-phase for 600A
		Stationnement Parking	Disponible Available

Superficie totale du bâtiment (pi²) Total building area (sf)	44 000
Superficie entrepôt (pi²) Warehouse area (sf)	16 500
Superficie du bureau (pi²) Office area (sf)	15 500
Superficie du commerce de détail (pi²) Retail space area (sf)	12 000
Année de construction Construction year	2022
Hauteur libre Clear height	32'
Distance colonnes Column spacing	31' x 23'6"
Quais de chargement Loading docks	2 (8' x 10')
Porte au sol Drive-in door	1 (14' x 14')



Plan du rez-de-chaussée

Ground floor plan



- Entrepôt 16 500 pi²
Warehouse 16,500 sf
- Espace commerce de détail 12 000 pi²
Retail space 12,000 SF

- Salle d'entraînement
Gym
- Escaliers
Staircases

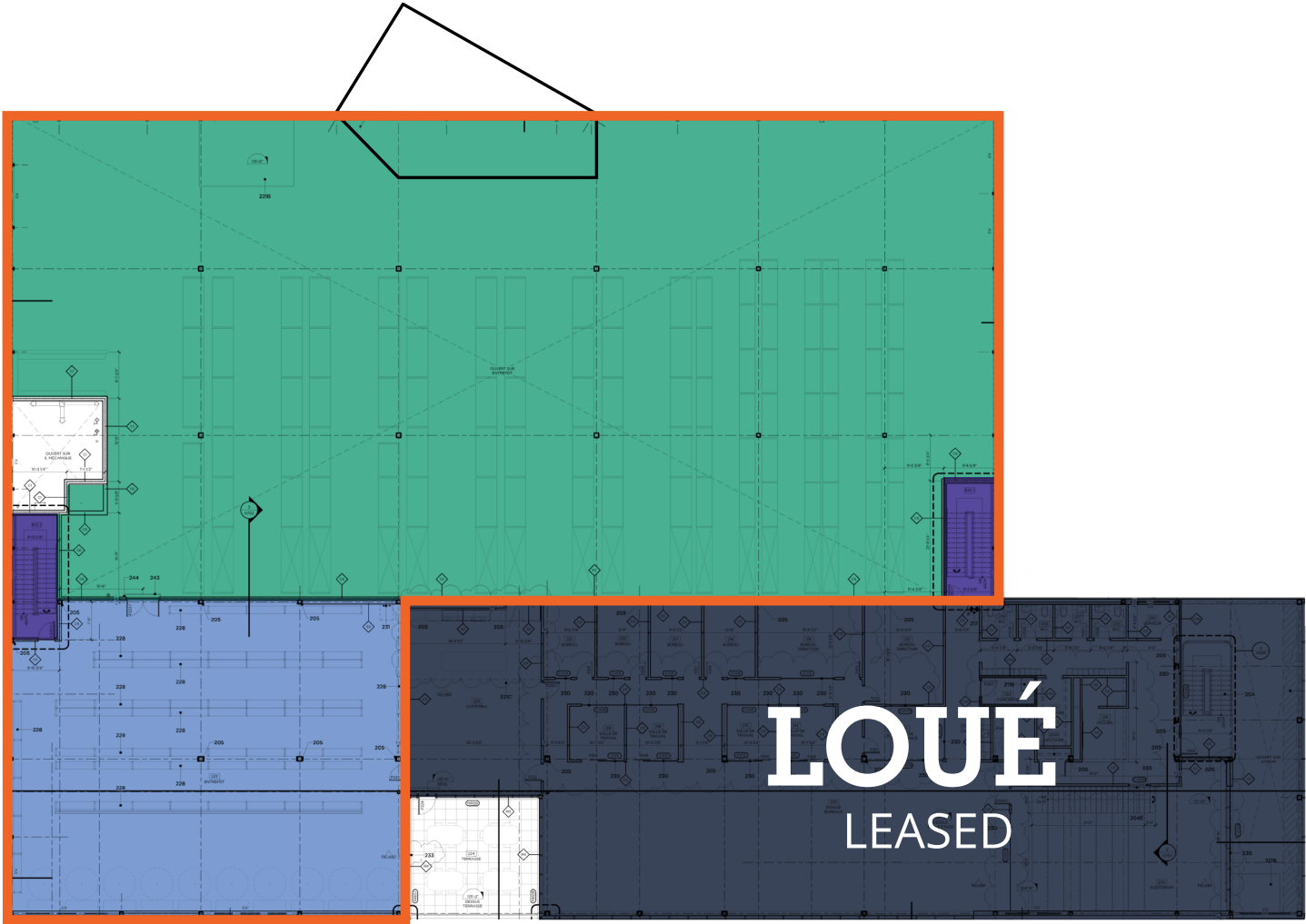
- Quais de chargement 2 (8' x 10')
Loading docks 2 (8' x 10')
- Porte au sol 1 (14' x 14')
Drive-in door 1 (14' x 14')

Plan du deuxième étage

Second floor plan

BOULEVARD LOUIS-BLÉRIOT

AUTOROUTE 640



Superficie disponible 20 500 pi²
Available area 20,500 SF

Espace de bureau vacant 4 000 pi²
Vacant office space 4,000 SF

Espace de bureau loué 11 500 pi²
Leased office space 11,500 SF

Entrepôt 16 500 pi²
Warehouse 16,500 sf

Escaliers
Staircases

Zonage
Zoning



Usages permis
Permitted uses

Numéro de lot (Cadastre du Québec) Lot number	6 359 367
--	-----------

Industrie Industry	
Commerce de gros et industrie légère	I-1
Commerces et services locaux généraux	C-2.1

Usages spécifiquement permis : Bureaux administratifs, bureaux professionnels, d'affaires et d'administration publique, Centre de formation de la main-d'oeuvre, Imprimerie de type commercial, Laboratoires médicaux, Clinique médicale et centre de recherche médical.

Specifically permitted uses: Administrative offices, professional, business, and public administration offices, workforce training center, commercial-type printing, medical laboratories, medical clinic, and medical research center.

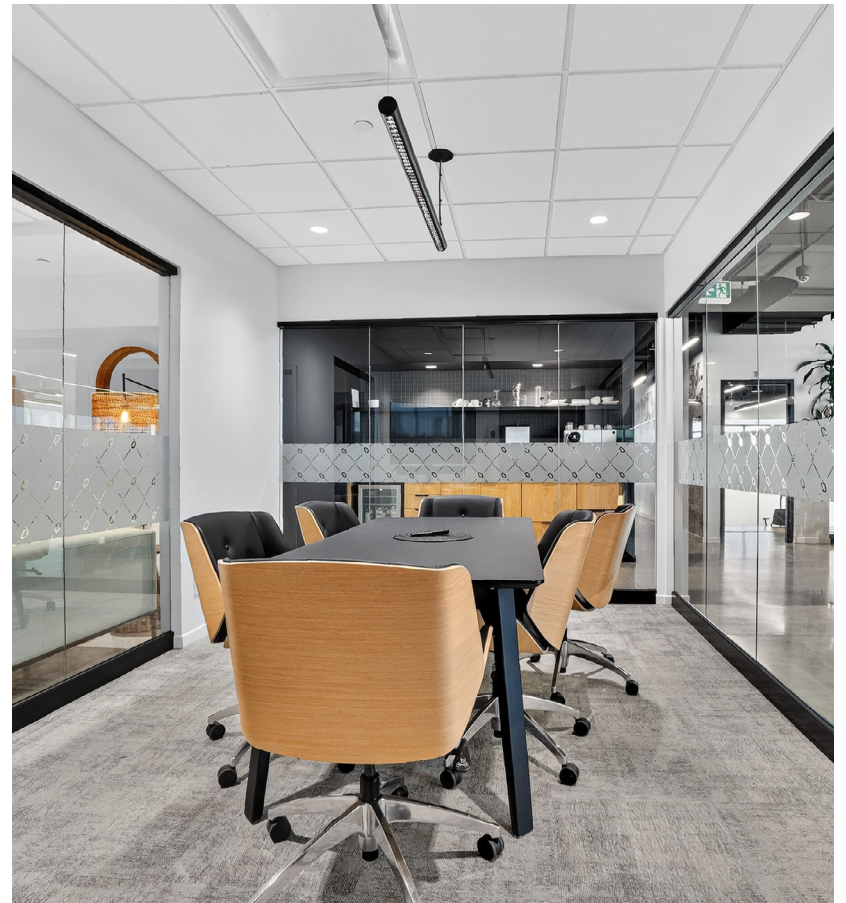
Détails de la propriété

Property details

Évaluation municipale	2025 - 2026 - 2027
Municipal assessment	
Terrain	
Land	1 480 500 \$
Bâtiment	
Building	9 367 800 \$
Total	10 848 300 \$

Taxes	
Taxes	
Municipales (2026)	
Municipal	252 837 \$
Scolaires (2025-2026)	
School	7 345 \$
Total	260 182 \$





Contactez-nous pour plus de détails.
Contact us for more information.

Gabrielle Saine¹ CCIM, SIOR ®

Associée, Vice-présidente principale,
Courtier immobilier

C +1 514 603 0062

D +1 514 392 9470

gabrielle.saine@avisonyoung.com

¹Immobilier Gabrielle Saine inc.

Félix Blanchard

Conseiller,
Courtier immobilier

C +1 514 814 7752

D +1 514 392 9378

felix.blanchard@avisonyoung.com

Avison Young

1801 avenue McGill College,

Bureau 500

Montréal (Québec) H3A 2N4

+1 514 392 1330

Visitez-nous en ligne
avisonyoung.ca

