



À VENDRE / À LOUER | FOR SALE / FOR LEASE

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.

±25 050 pi²

SUPERFICIE TOTALE / TOTAL BUILDING
AREA

6 500 000 \$

PRIX DEMANDÉ / ASKING PRICE

±173 500 pi²

POTENTIEL / LONG-TERM 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.



DÉTAIL OU LOCATION RETAIL OR LEASE

Coin très visible, $\pm 50\,000$ véhicules/jour — disponible à la vente ou à la location.

High-visibility corner, $\pm 50,000$ vehicles/day — available for sale or for lease.

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

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



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)
Stationnement / Parking	55 cases — spaces

À louer ou à vendre

For Lease or For Sale

À LOUER / FOR LEASE

Rez-de-chaussée
(mezz. incluse) **22,00 \$/pi²**
\$22.00/sf

Main floor (mezz.
included)

Sous-sol (additionnel) **6,00 \$/pi²**
\$6.00/sf

Basement (additional)

Frais d'exploitation **±4,50 \$/pi²**
±\$4.50/sf

Operating costs

NET NET NET — NNN

À VENDRE / FOR SALE

6 500 000 \$

PRIX DEMANDÉ / ASKING PRICE

Superficie totale **±25 050 pi²**
Total building area

Potentiel (détail,
clinique,
développement) **Voir p. 6**
See p. 6
*Potential (retail, clinic,
development)*



Lots adjacents à l'arrière disponibles (nos 2 119 585 et 2 119 586) — ±11 400 pi² combinés, offerts séparément pour 1 000 000 \$, utiles pour le stationnement ou pour ajouter de la superficie.

Rear adjacent lots available (#2,119,585 and #2,119,586) — ±11,400 sf combined, offered separately for \$1,000,000, useful for parking or added square footage.



Une intersection stratégique

A Strategic Intersection

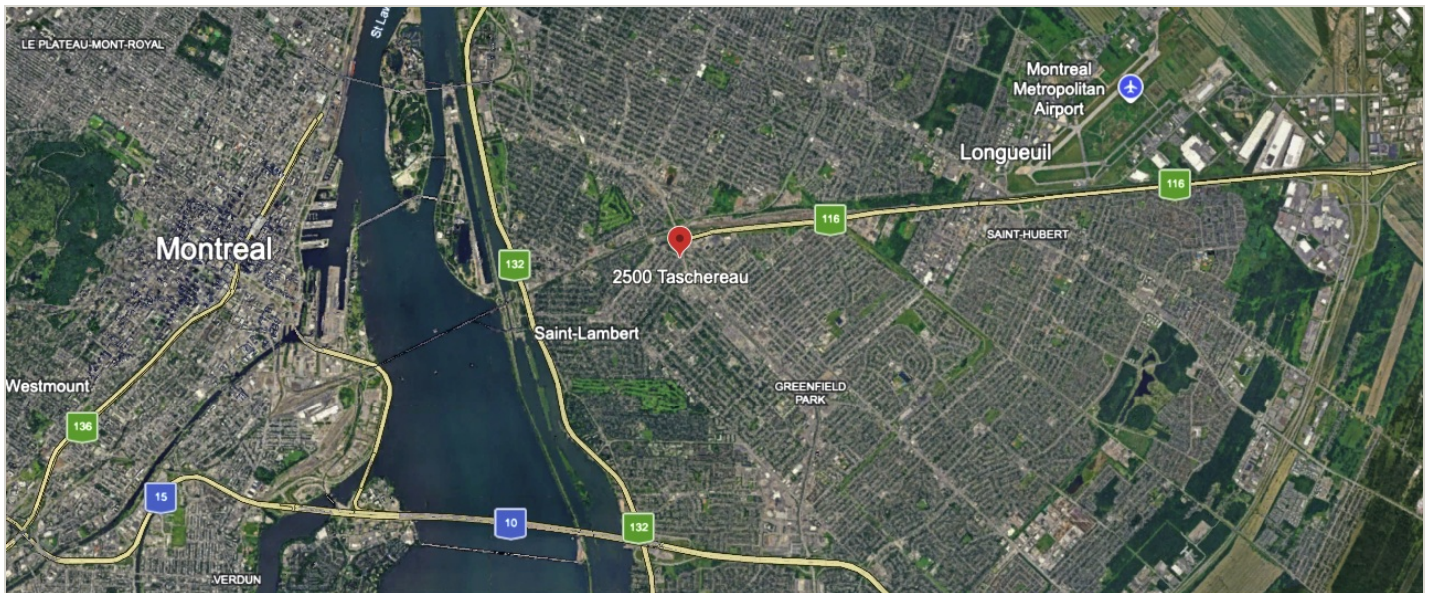
📍 Angle du boul. Taschereau (route 134) et de la rue Saint-Georges — feu de circulation. Débit estimé à $\pm 50\,000$ véh./jour.

Corner of Boul. Taschereau (Route 134) and Rue Saint-Georges — signalized. 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 du site et des lots arrière; vue élargie vers l'Hôpital Charles-Lemoyne. / Site and rear lots; wide view toward Hôpital Charles-Lemoyne.

Redéveloppement mixte à long terme

Long-Term Mixed-Use Redevelopment

Étude d'urbanisme préliminaire (BC2 Architecture, 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 (BC2 Architecture, 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

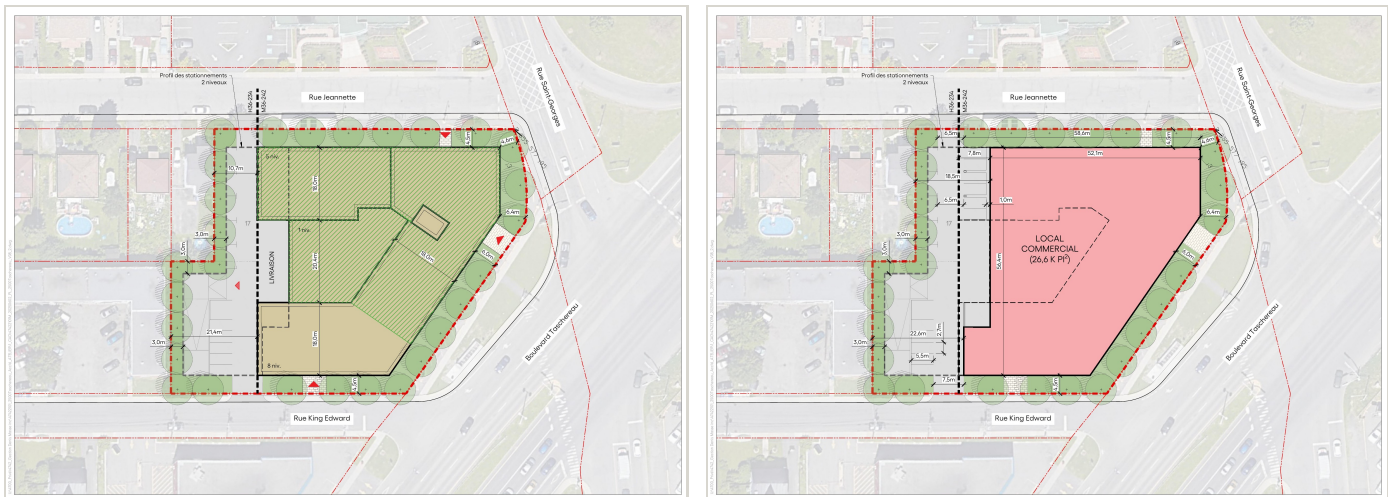
Étude de marché du Groupe Altus (avril 2025) : taux d'inoccupation SCHL de 0,5 % dans le secteur. Études d'ingénierie disponibles.
Commerces au RDC : ±26 685 pi². / Groupe Altus market study (April 2025): SCHL vacancy rate of 0.5% in the sector. Engineering studies available. Ground-floor commercial: ±26,685 sf.

Zonage et plans préliminaires — BC2

Zoning and Preliminary Plans — BC2

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)



Plan d'implantation et plan du rez-de-chaussée commercial (BC2, préliminaire). / Site plan and ground-floor commercial plan (BC2, preliminary).

Superficies approximatives. Zonage à valider auprès de la Ville de Longueuil et du courtier avant toute transaction. / Areas are approximate. Zoning to be confirmed with the City of Longueuil and the broker before any transaction.



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 \$ | À louer — 22,00 \$/pi² net (RDC), 6,00 \$/pi² (sous-sol)

For Sale — \$6,500,000 | For Lease — \$22.00/sf net (main floor), \$6.00/sf (basement)

*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.