

Vidéo de la propriété
Property Video



Idéal pour un propriétaire occupant | Ideal for Owner-Occupiers

445, rue du Parc-Industriel, Longueuil QC J4H 3V7

Immeuble à bureaux clés en main de 7 986 pi² sur un terrain de 14 892 pi²
bénéficiant d'une fenestration sur les quatre côtés — Espace subdivisible pour la location

7,986 ft² turnkey office building on a 14,892 ft² lot
featuring windows on all four sides — Subdivisible space for lease

Paul-Éric Poitras

Président
Courtier immobilier agréé DA - Commercial
Immobilier Paul-Éric Poitras inc.

☎ 514 866 3333 x222

📠 514 993 2035

✉ pepoitras@naiterramont.ca

Pour plus d'informations contactez :
For more information contact :

CARACTÉRISTIQUES DE LA PROPRIÉTÉ | PROPERTY FEATURES

	Superficie (pi²) Area (ft²)	
	Bureau RC Ground Floor Office	3 993
	Bureau 2 ^e étage 2 nd Floor Office	3 993
	Total	7 986
	Terrain Land	14 892

Dimensions	
Bâtiment Building	50' x 82' (lrr.)
Terrain Land	91' x 165' (lrr.)

Disponibilité Availability	Immédiate Now
-------------------------------------	-----------------

	Prix demandé	2 195 000\$
	Asking Price	(274,86\$ pi² ft²)


Taux de location net (\$ pi²) Net Rental Rate (\$ ft²)*	14,00\$
Frais d'exploitation estimés 2026 (\$ pi²)	8,40\$
2026 Estimated Operating Expenses (\$ ft²)	

*Possibilité de louer un seul étage | Option to rent a single floor

 **Construction**
1988

 **Éclairage | Lighting**
Fluorescent

 **Air climatisé**
Air Conditioning
Oui


 **Toiture | Roofing**
Membrane elastomère
Elastomeric Membrane

 **Route & Autoroute | Highway**

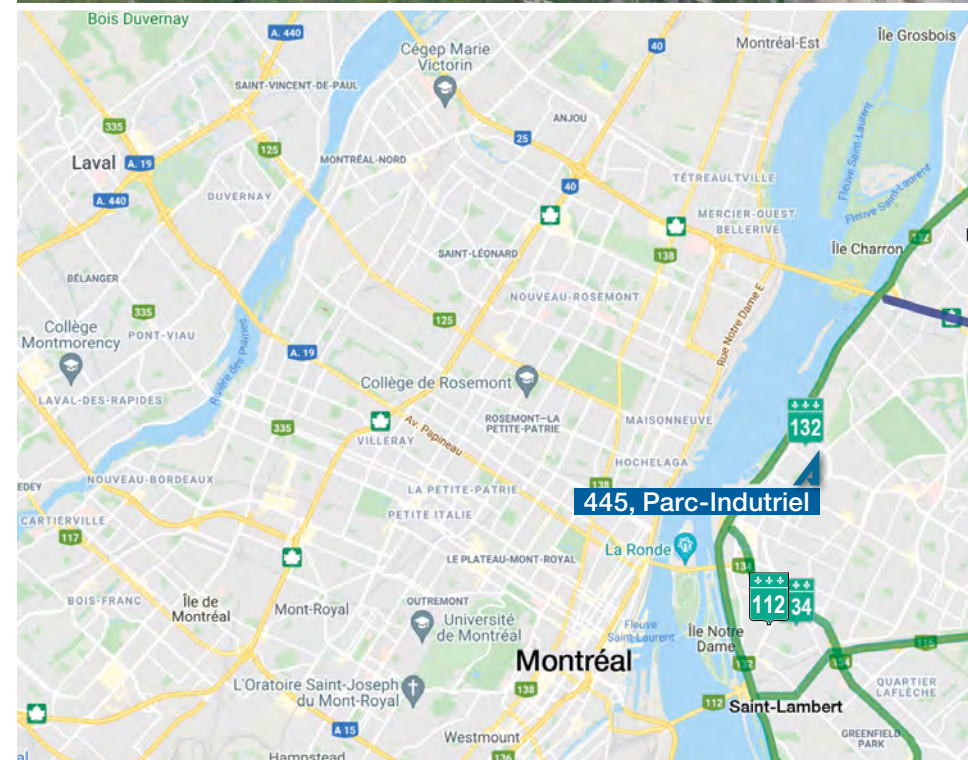

 **Stationnement | Parking**
Extérieur | Exterior

  **Autobus | Buses: 10, 17, 74, 76, 161, 410, 417**

 **Indice de marche**
Walk Score
80

 **Indice de transport**
Transit Score
67

 **Indice de vélo**
Bike Score
83



ÉVALUATION ET TAXES | ASSESSMENT AND TAXES



Évaluation municipale | Municipal Assessment (2025-2027)

Terrain Land	207 500\$
Bâtiment Building	<u>1 337 900\$</u>
Total	1 545 400\$

Taxes

Municipales Municipal (2026)	38 856\$
Scolaire School (2025-2026)	<u>1 020\$</u>
Total	39 876\$

DÉSIGNATION ET ZONAGE | DESIGNATION AND ZONING



Zonage | Zoning

H34-345 (VLO)

Numéro de lot | Lot Number

2 005 786

(Cadastre du Québec)

FAITS SAILLANTS | HIGHLIGHTS



- Bâtiment très lumineux offrant un environnement de travail agréable
 Bright building offering a pleasant work environment
- Terrain entièrement clôturé | Fully-fenced lot
- Toiture refaite en 2017 | Roofing redone in 2017
- Situé dans un secteur en pleine transformation
 Located in a rapidly changing area
- Accès rapide à l'autoroute 20 par la route 132 (sortie 85)
 Quick access to Highway 20 via Route 132 (Exit 85)
- Fenestration sur les quatre côtés de l'immeuble
 Windows on all four sides of the building
- Espace vert sur le terrain | Green space on lot
- Près de la station de métro Longueuil | Near Longueuil Metro Station
- Offre une cuisinette et une cafétéria pour les employés
 Features a kitchenette and a cafeteria for employees
- Bonne accessibilité à vélo | Good accessibility by bike
- Situé près de plusieurs services | Located near several amenities
- Aménagement offrant des bureaux fermés et une aire ouverte
 Office layout featuring private offices and an open-plan area
- Possibilité de louer un seul étage | Option to rent a single floor



Cour extérieure | Outdoor Courtyard



Espace vert | Green Space



Entrée | Entrance



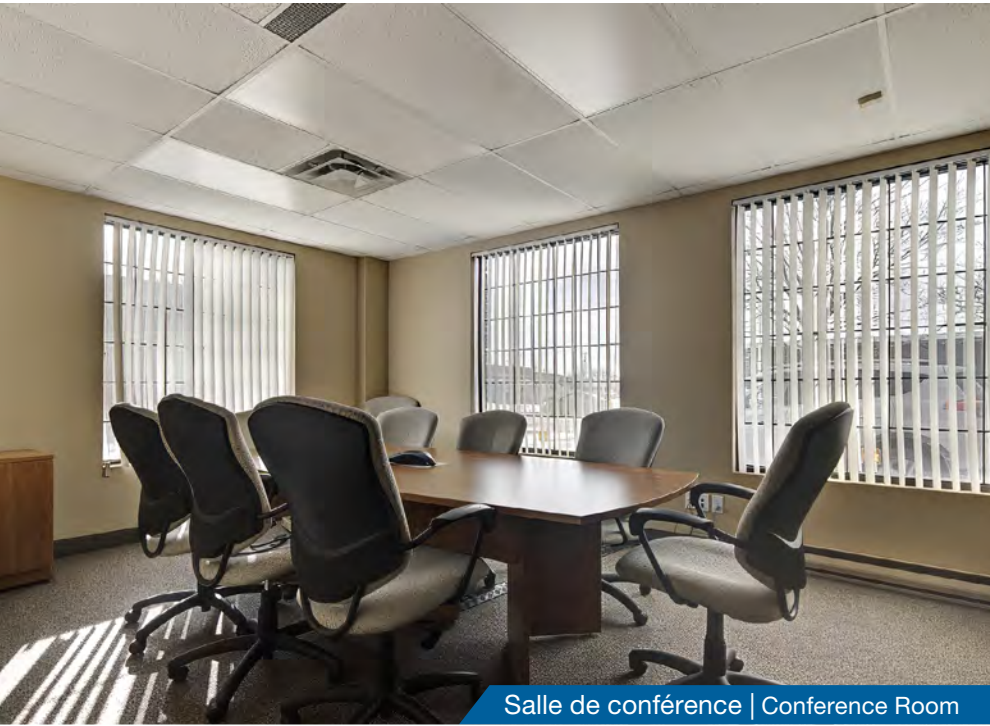
Réception | Reception



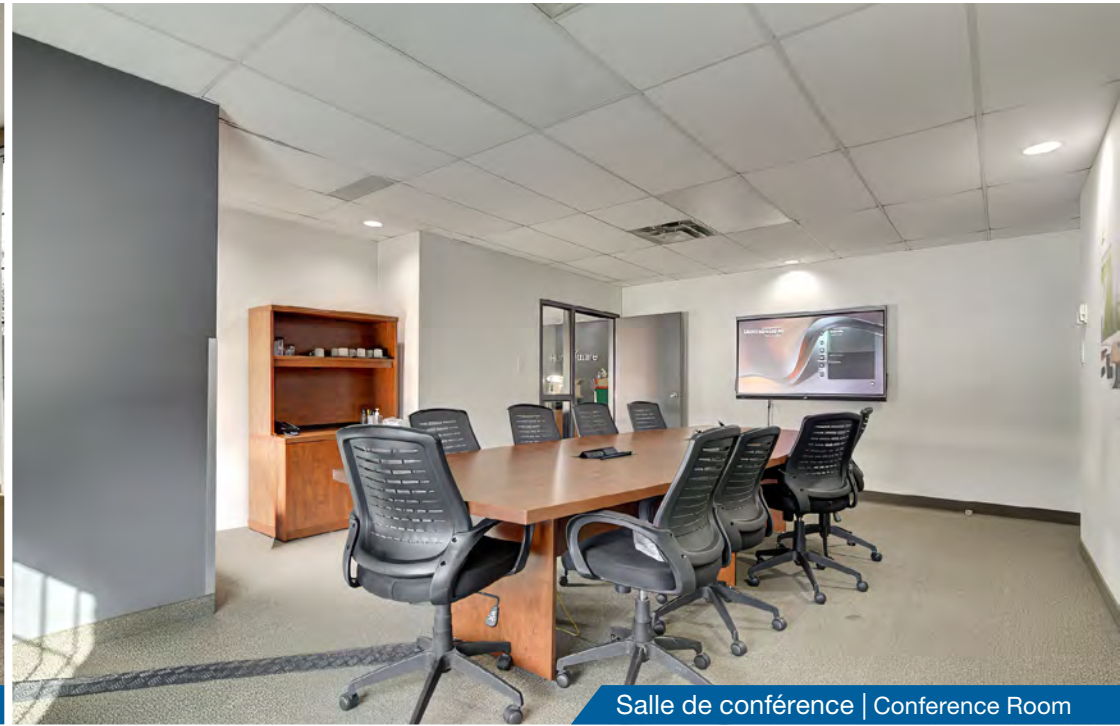
Cuisinette | Kitchenette



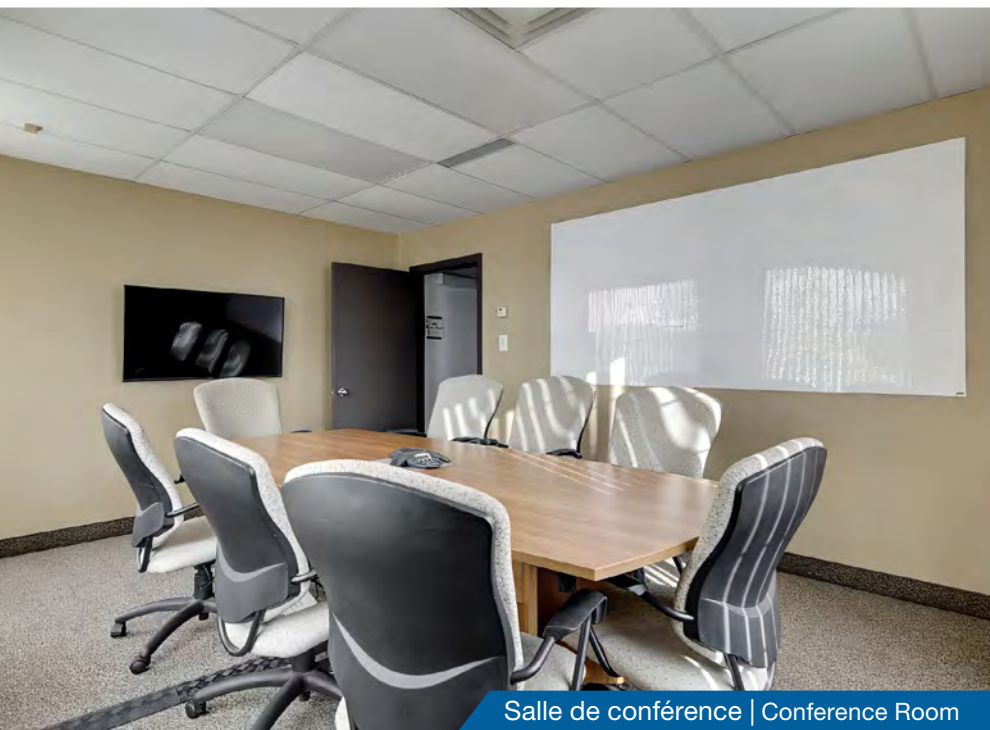
Cafétéria | Cafeteria



Salle de conférence | Conference Room



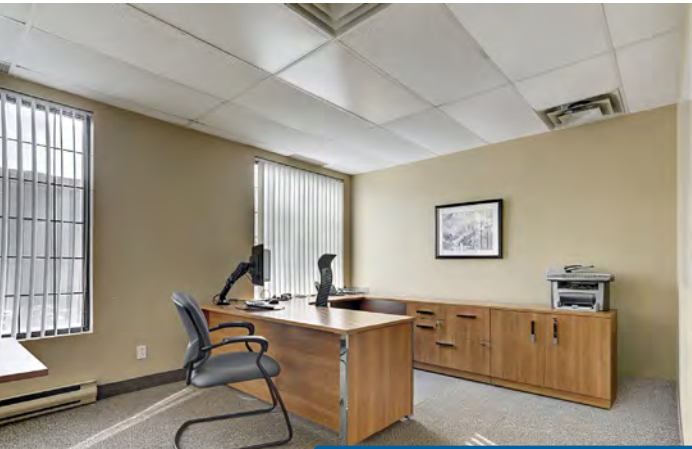
Salle de conférence | Conference Room



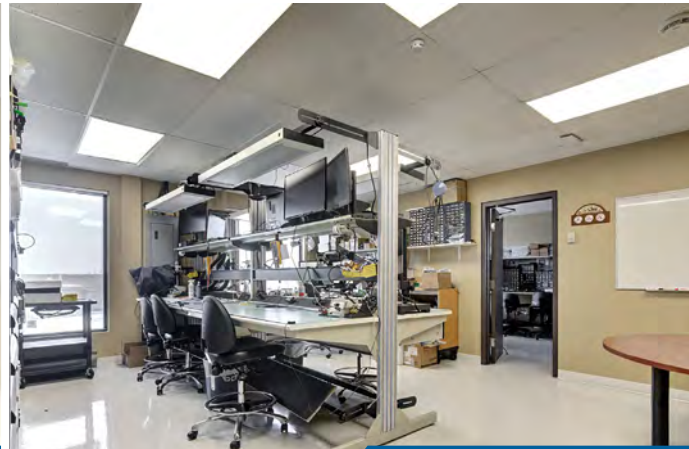
Salle de conférence | Conference Room



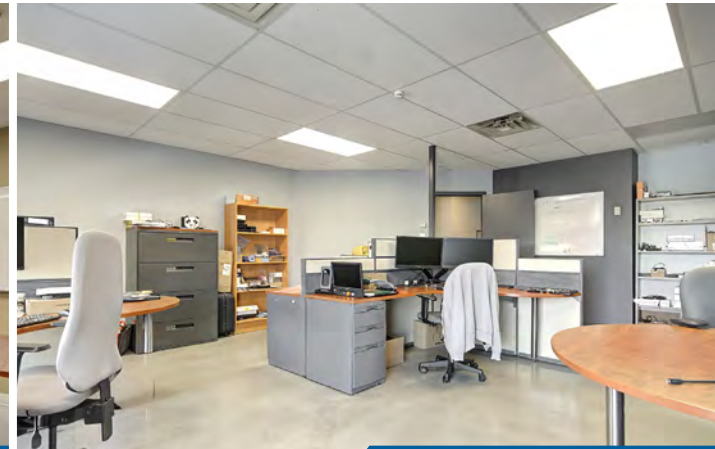
Salle de conférence | Conference Room



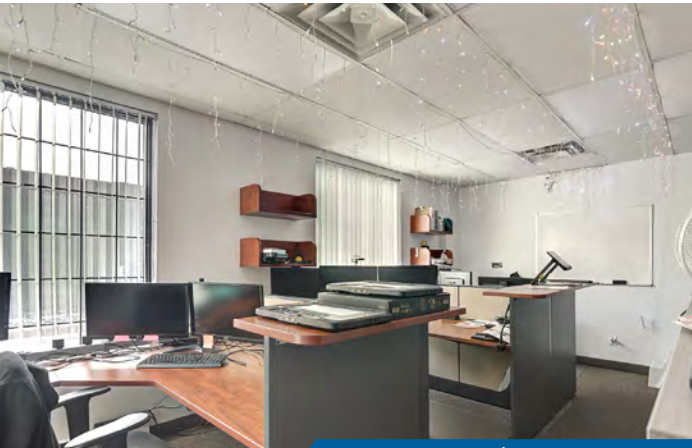
Bureau fermé | Closed Office



Aire ouverte | Open Area



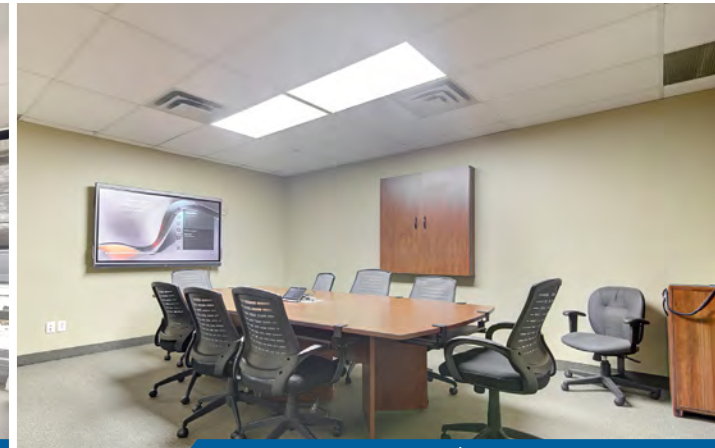
Aire ouverte | Open Area



Bureau fermé | Closed Office



Salle de conférence | Conference Room



Salle de conférence | Conference Room



Bureau fermé | Closed Office

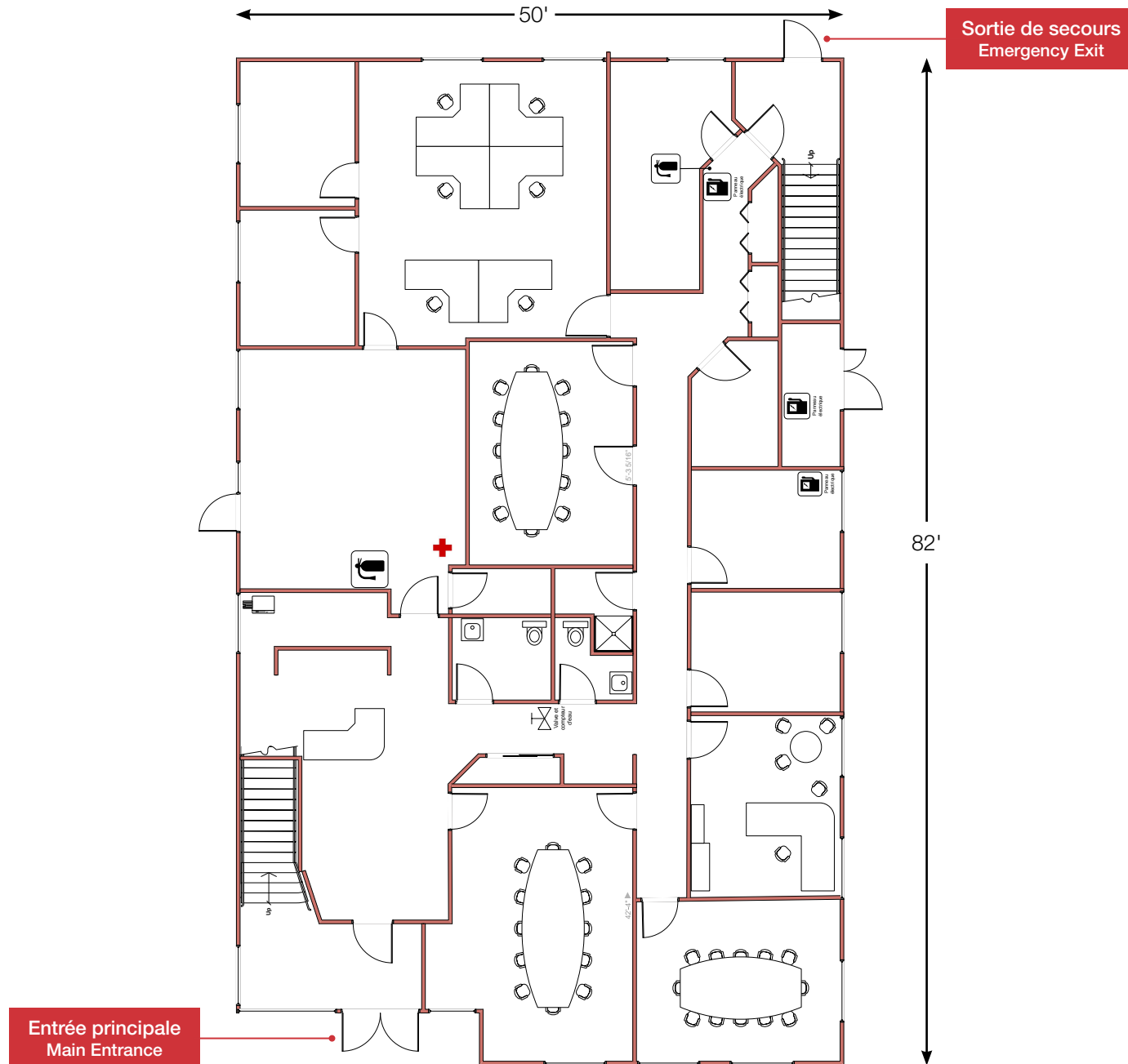


Cafétéria | Cafeteria



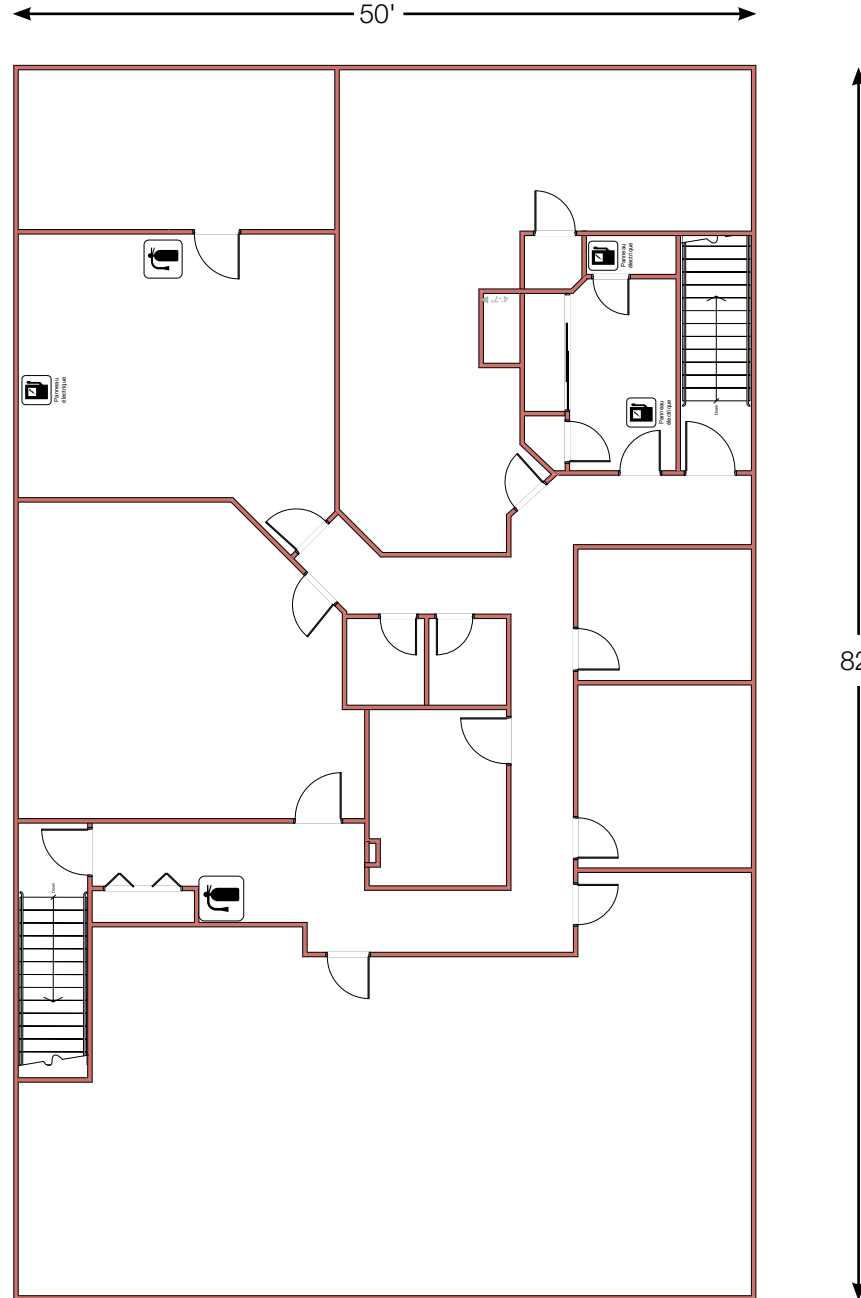
Salle de conférence | Conference Room

PLAN DU REZ-DE-CHAUSSÉE | GROUND FLOOR PLAN

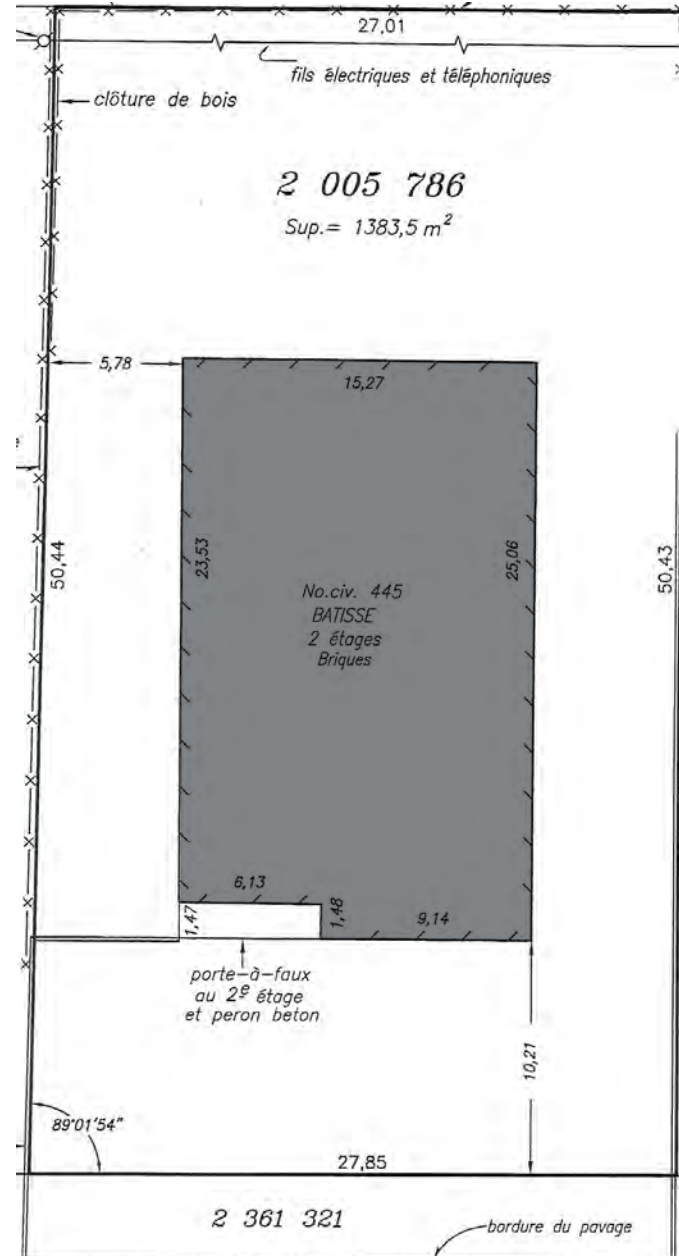


RUE DU PARC-INDUSTRIEL

PLAN DU 2^E ÉTAGE | 2ND FLOOR PLAN



PLAN AU CERTIFICAT DE LOCALISATION | SURVEY PLAN



RUE DU PARC-INDUSTRIEL

GRILLE DE ZONAGE | ZONING GRID



GRILLES DES USAGES ET NORMES
Numéro de règlement : VL-2025-839
ZONE H34-345

Classe(s) d'usages permise(s)		1	2	3	4	5	6
Groupe	Classe						
Habitat	H1 : Habitation unifamiliale et bifamiliale						
	H2 : Habitation trifamiliale						
	H3 : Habitation multifamiliale	✓	✓	✓			
Commerce	C1 : Commerce de voisinage						
	C2 : Commerce à vocation locale						
	C3 : Commerce à vocation régionale						
	C4 : Commerce contraignant						
	C5 : Commerce de ravitaillement pour véhicules						
	C6 : Commerce de divertissement et autres services						
Industrie	I1 : Industrie de faible nuisance						
	I2 : Industrie légère						
	I3 : Industrie lourde						
	I4 : Industrie des matières résiduelles						
	I5 : Industrie contraignante						
Public	P1 : Public à vocation locale						
	P2 : Public à vocation régionale						
	P3 : Activité récréative intensive						
	P4 : Activité récréative extensive						
	P5 : Protection et mise en valeur						
	P6 : Conservation						
	P7 : Services d'utilité publique et de transport						
Agricole	A1 : Culture						
	A2 : Élevage						
	A3 : Para-agricole						
	A4 : Forêt périurbaine						
Seul(s) usage(s) permis							
Usage(s) exclu(s)							

Normes prescrites				
Structure		Isolé	Jumelé	En rangée
Marges	Avant (m) (min/max)	4,00 / 6,00	4,00 / 6,00	4,00 / 6,00
	Latérale adj. à une rue (m) (min/max)	4,00 / 6,00	4,00 / 6,00	4,00 / 6,00
	Latérale minimale (m)	7,50	0,00	0,00
	Somme des marges latérales minimale (m)	14,00	7,50	7,50
	Arrière minimale (m)			
Bâtiment	Hauteur en étage (min/max)	4 / 5	4 / 5	4 / 5
	Hauteur en mètre (min/max)			
	Largeur en mètre (min/max)	60,00 /	60,00 /	60,00 /
	Superficie d'implantation (m²) (min/max)			
Rapport	Superficie de plancher (m²) (min/max)			
	Nombre de logements par bâtiment(min/max)			
	Densité résidentielle nette (min/max)	150 /	150 /	150 /
	Coefficient d'emprise au sol (min/max)			
Terrain	Coefficient d'occupation du sol(min/max)			
	Largeur (m) (min/max)			
	Profondeur (m) (min/max)			
	Superficie (m²) (min/max)			

Disposition(s) particulière(s)	
1566	1708, 1696, 1551

Autres dispositions applicables	
PIIA	2258, 2182
AUTRE	1863

Amendement(s)	
Règlement	Date d'entrée en vigueur

Ce document ne constitue pas une offre ou une promesse pouvant lier le vendeur, mais il constitue une invitation à soumettre de telles offres ou promesses. Une inspection diligente est recommandée à tout acheteur potentiel.

This document is not an offer or a promise that may bind the seller, but is an invitation to submit such offers or promises. It is recommended that all potential purchasers proceed with a due diligence inspection.