



# Espace bureau, entrepôt et commerce de détail sur l'A-640 avec accès direct à l'A-25

Office, warehouse, and retail space on Highway 640 with direct access to Highway 25

**Espace bureau, industriel et commercial à louer**  
Office, industrial, and retail space for lease  
401, rue Louis-Blériot  
Mascouche (Québec) J7K 3C1



**Cliquez sur le bouton lecture pour lancer la vidéo**  
Click the play button to launch the video

**AVISON  
YOUNG**

# Construction neuve avec bureaux haut de gamme clé en main

Situé dans un secteur en plein essor à Mascouche, cet espace 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 4 000 pi<sup>2</sup>, un entrepôt de 7 500 pi<sup>2</sup> à 9 000 pi<sup>2</sup>, pour un total de 13 000 pi<sup>2</sup>, se distinguant par sa conception moderne, son efficacité énergétique et ses standards industriels de haut niveau. Il est possible de louer uniquement l'espace de bureaux, l'entrepôt avec bureaux ou l'espace de commerce de détail.

## New construction with turnkey class A offices

Located in a thriving area of Mascouche, this flex 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 4 000 sf of office space, a 7,500 sf to 9,000 sf of warehouse, for a total of 13 000 sf, distinguished by its modern design, energy efficiency, and high industrial standards. It is possible to lease just the office space, the warehouse and office, or the retail space.



**Façade sur l'A-640 et à proximité de l'A-25**  
Frontage on Highway 640 and near Highway 25



**Espace bureau clé en main**  
Office space plug and play



**Rare opportunité de combiner bureau, entrepôt et commerce de détail**  
Rare opportunity to combine office, warehouse and retail space



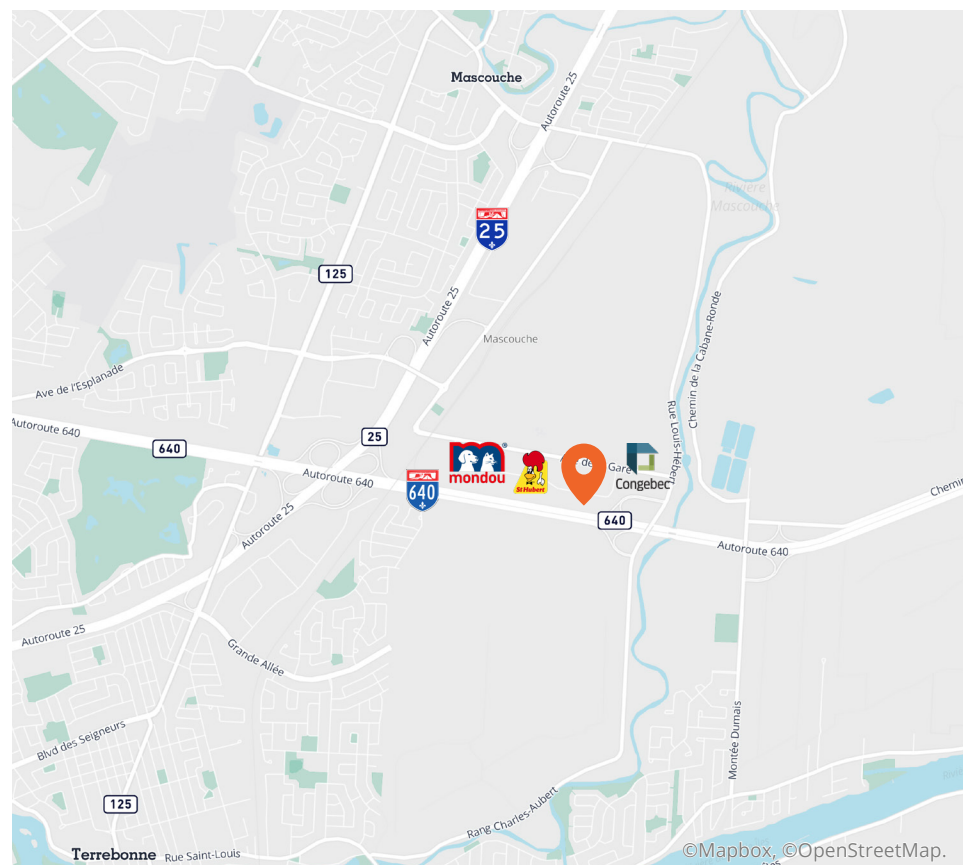
## Détails de l'espace

Details of the space

Disponibilité Availability	Immédiatement Immediately	Gicleurs Sprinklers	ESFR
Loyer net Net rent	18,00 \$ / pi <sup>2</sup>	Éclairage Lighting	DEL LED
Frais d'exploitation estimés 2026 Estimated operating expenses 2026	8,23 \$ / pi <sup>2</sup>	Chauffage Heating	Aérotherme au gaz dans 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	49 extérieur 49 outdoor

Superficie du bureau (pi <sup>2</sup> ) Office area (sf)	4 000
Superficie entrepôt (pi <sup>2</sup> ) Warehouse area (sf)	7 500 - 9 000
Superficie totale de l'espace (pi <sup>2</sup> ) Total space area (sf)	13 000

Année de construction Construction year	2022
Hauteur libre Clear height	32'
Distance colonnes Column spacing	31' x 23'6"
Quais de chargement partagés Shared loading docks	2 (8' x 10')



# Zonage

## Zoning



## Usages permis

Permitted uses

Industrie  
Industry

---

Commerce de gros et industrie légère

I-1

---

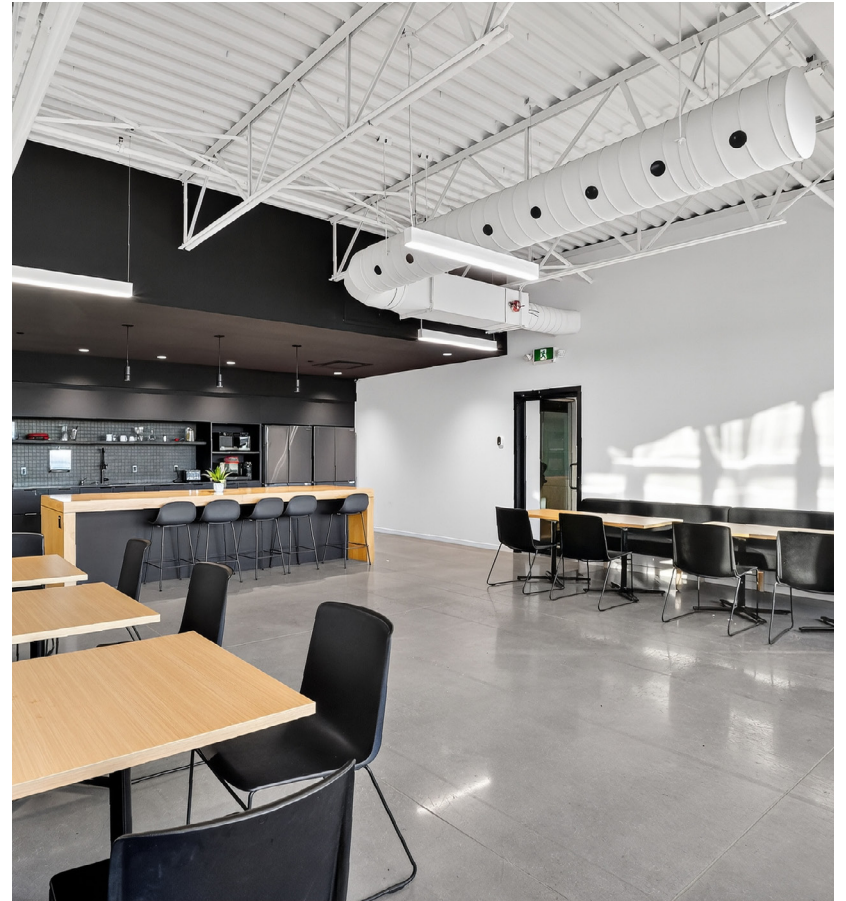
Commerces et services locaux généraux

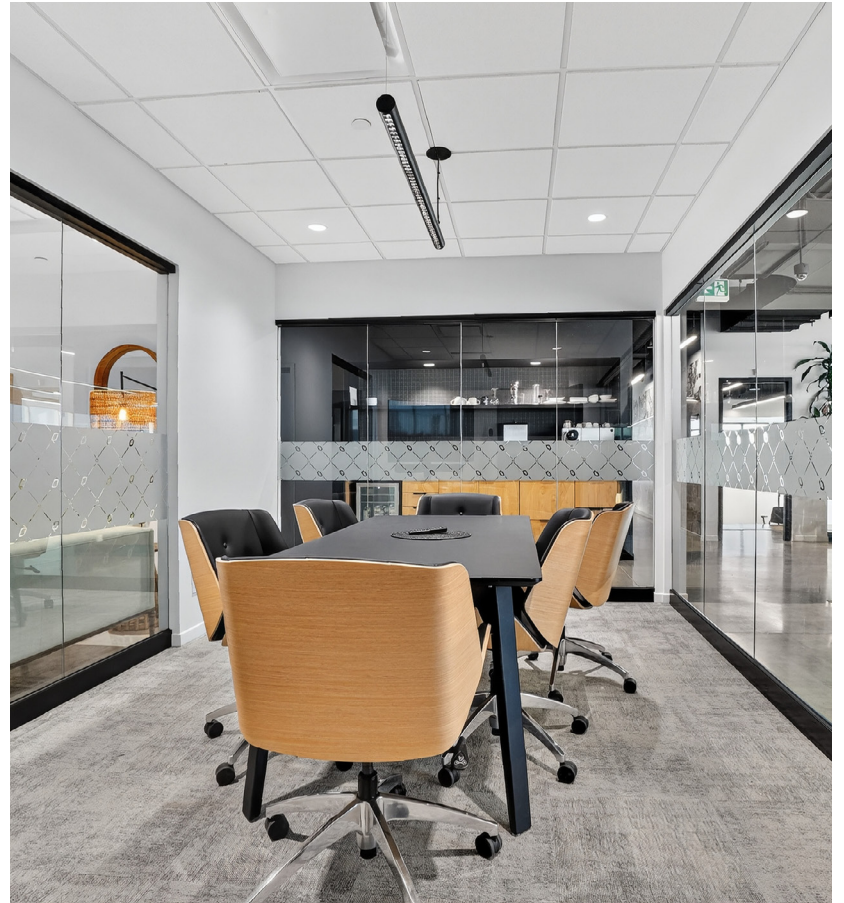
C-2.1

---

**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.

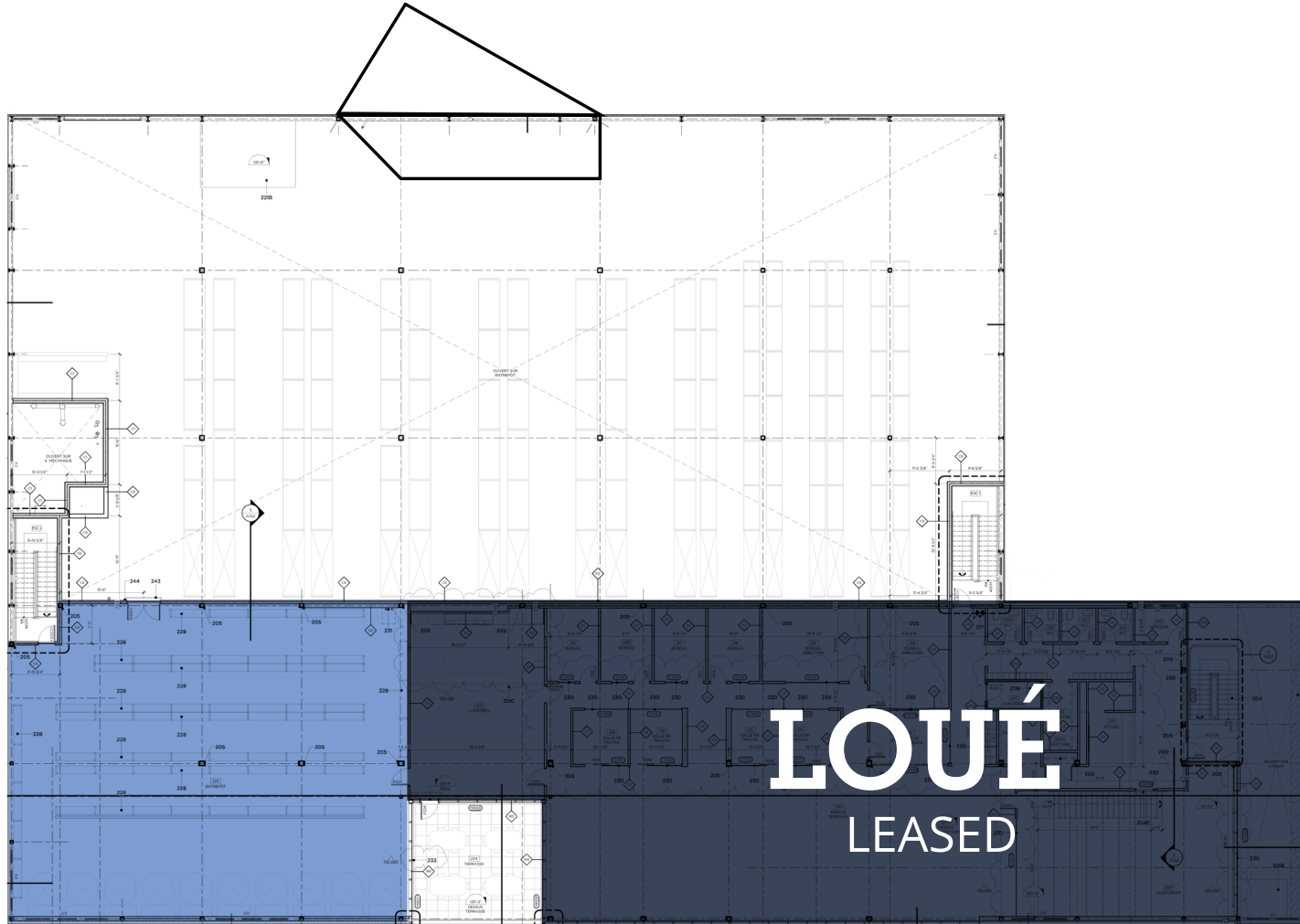




**Plan de l'espace**  
Plan of the space

**OPTION 1: Espace bureau**

BOULEVARD LOUIS-BLÉRIOT



AUTOROUTE 640

**Bureau 4 000 pi<sup>2</sup>**  
Office 4,000 sf

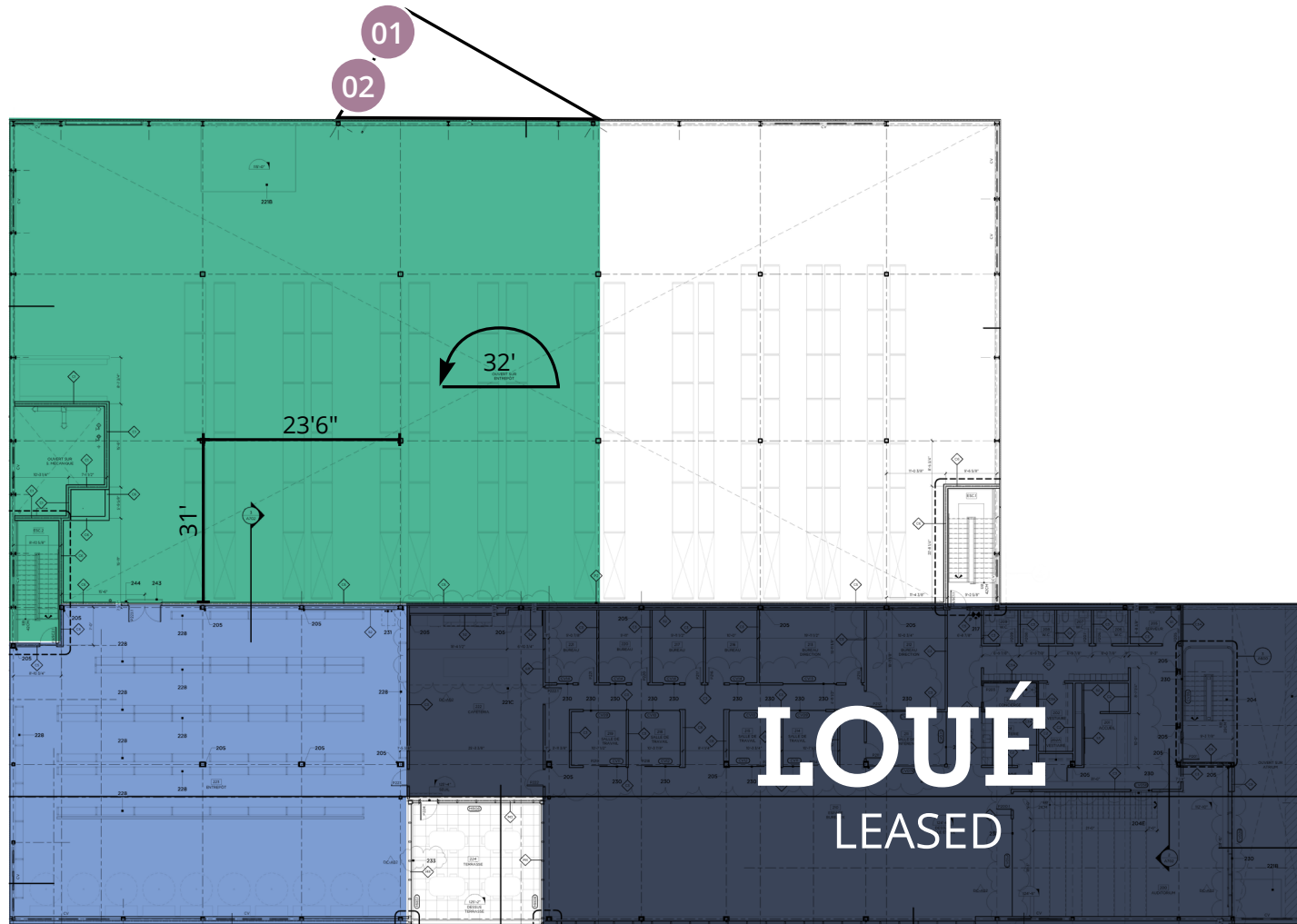
# Plan de l'espace

Plan of the space

## OPTION 2 : Espace bureau et entrepôt

BOULEVARD LOUIS-BLÉRIOT

AUTOROUTE 640



**Entrepôt 7 500 - 9 000 pi<sup>2</sup>**  
Warehouse 7,500 - 9,000 sf

**Bureau 4 000 pi<sup>2</sup>**  
Office 4,000 sf

● **Quais de chargement partagés 2 (8' x 10')**  
Loading docks

**Superficie totale de l'espace 22 378 pi<sup>2</sup>**  
Total space area 22 378 sf

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

**Gabrielle Saine**<sup>1</sup> CCIM, SIOR ®

Associée, Vice-présidente principale,  
Courtier immobilier

**C** +1 514 603 0062

**D** +1 514 392 9470

[gabrielle.saine@avisonyoung.com](mailto:gabrielle.saine@avisonyoung.com)

<sup>1</sup>Immobilier Gabrielle Saine inc.

**Félix Blanchard**

Conseiller,  
Courtier immobilier

**C** +1 514 814 7752

**D** +1 514 392 9378

[felix.blanchard@avisonyoung.com](mailto: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](http://avisonyoung.ca)