

Opportunité pour un propriétaire-occupant d'un immeuble industriel



 **CUSHMAN & WAKEFIELD**
Marchés des capitaux

À VENDRE

225 RUE NESS, SAINT-LAURENT, QC

AGENCE ET INTRODUCTION

Cushman & Wakefield SRI (ci-après « C&W » ou le « Conseiller ») a le plaisir d'offrir à la vente un intérêt franc en exclusivité situé au 225, rue Ness, Saint-Laurent, Québec (ci-après la « Propriété »). La Propriété est un immeuble industriel à locataire unique de 62 000 pieds carrés situé dans l'arrondissement de Saint-Laurent à Montréal.

TABLE DES MATIÈRES

Le présent mémorandum d'information confidentielle est remis aux acquéreurs potentiels en vue de les aider à prendre une décision concernant l'acquisition de la Propriété. Il ne prétend pas être exhaustif ni contenir toute l'information dont un acquéreur potentiel pourrait avoir besoin pour décider d'acheter ou non La Propriété en question. Il est uniquement destiné à des fins d'information et d'analyse et ne constitue pas une offre de vente ou la sollicitation d'une offre d'achat de la propriété. Il fournit des données sélectives relatives à certaines caractéristiques physiques, géographiques et financières de la propriété.

CONFIDENTIALITÉ

En acceptant le présent mémorandum, les acquéreurs potentiels acceptent de conserver et de traiter le présent mémorandum et son contenu dans la plus stricte confidentialité. Les acquéreurs potentiels ne divulguent ni ne communiquent, directement ou indirectement, ni ne permettent à quiconque de divulguer ou de communiquer le présent mémorandum ou tout ou partie de son contenu à toute personne, entreprise ou entité sans l'accord écrit préalable du Vendeur et du Conseiller. Les acquéreurs potentiels n'utilisent pas ou ne permettent pas que le présent document soit utilisé d'une manière préjudiciable aux intérêts du Vendeur, du Conseiller ou des affiliés de ces derniers, ou à des fins autres que l'achat proposé de la Propriété. Le destinataire du présent accepte de fournir au Conseiller, sur demande écrite, une liste des personnes à qui est fourni le présent mémorandum ou toute information qu'il contient.

CLAUSE DE NON-RESPONSABILITÉ

L'information sur laquelle se fonde le présent mémorandum provient de diverses sources jugées fiables. Ni le Vendeur ni le Conseiller ne présentent de déclarations ou de garanties, expresses ou implicites, quant à l'exactitude ou à l'exhaustivité de l'information ou des énoncés du présent document ou d'autres écrits, et les acquéreurs potentiels ne doivent pas se fier à cette information ou ces énoncés sans procéder à une enquête et à une vérification indépendantes. Le Vendeur et le Conseiller déclinent expressément toute responsabilité en cas d'erreur ou d'omission dans le présent mémorandum ou dans toute autre communication écrite ou orale transmise ou mise à la disposition des acquéreurs potentiels. Les acquéreurs potentiels doivent mener leur propre enquête indépendante et vérifier les informations fournies dans le présent mémorandum, et doivent demander des conseils juridiques, comptables, fiscaux et d'ingénierie si nécessaire.

INDEMNISATION

En échange d'une contrepartie de valeur fournie par le Vendeur et le Conseiller, y compris, sans toutefois s'y limiter, la remise du présent mémorandum, dont la réception et la suffisance sont par la présente reconnues par les acquéreurs potentiels, les acquéreurs potentiels acceptent par la présente d'indemniser le Vendeur, le Conseiller et les affiliés de ces derniers pour toute compensation, responsabilité ou charge (y compris les frais d'avocat), résultant de réclamations de toute autre partie avec laquelle l'acquéreur a traité (à l'exclusion du Conseiller) dans le cadre de la vente de la Propriété, ou en rapport avec une violation par l'acquéreur potentiel de ses obligations telles qu'elles sont décrites dans le présent document. En aucun cas, un acquéreur potentiel ou l'un de ses agents ou sous-traitants ne doit contacter les autorités gouvernementales concernant la Propriété ni procéder à une inspection physique ou à une vérification de la Propriété, sans l'accord écrit préalable du Vendeur ou du Conseiller.



Table des matières



1. Sommaire exécutif	05
2. Aperçu de la propriété	11
3. Aperçu de l'emplacement	21
4. Processus d'offre	26



Sommaire exécutif

DANS CETTE SECTION

/////

1. Aperçu de l'offre
2. Faits marquants de l'investissement

APERÇU DE L'OFFRE

Cushman & Wakefield Groupe national des marchés des capitaux (ci-après « C&W »), en tant qu'agent exclusif du Vendeur, a le plaisir d'offrir à la vente la Propriété situé au 225, rue Ness, Saint-Laurent, Québec (ci-après la « Propriété »). La Propriété est un immeuble industriel à locataire unique de 62 000 pieds carrés situé dans l'arrondissement de Saint-Laurent à Montréal. La région immédiate bénéficie d'un accès rapide aux principales voies de transport, notamment l'autoroute 40 (route transcanadienne), l'autoroute 20, la Côte-de-Liesse (A520) et l'autoroute 13, ce qui offre un accès privilégié aux marchés du Québec, de l'Ontario et des États-Unis. Largement considéré comme le principal parc industriel de Montréal, Saint-Laurent bénéficie également de la proximité de la gare de triage Taschereau du CN et de l'aéroport international Montréal-Trudeau.

La Propriété représente une opportunité idéale d'acquérir un entrepôt fonctionnel et bien entretenu situé dans une zone stratégique. Il bénéficie d'une classification de zonage varié qui permet un large éventail d'usages de plein droit, et les possibilités d'aménagement intérieur sont nombreuses pour satisfaire de nombreux types d'occupants.

Les acquéreurs potentiels intéressés doivent signer et soumettre le formulaire d'entente de confidentialité des Vendeurs avant de recevoir l'accès à la salle de données en ligne qui contiendra toute l'information relative à l'offre. C&W communiquera à l'avance la procédure de soumission des offres par l'intermédiaire d'un formulaire standard de lettre d'intention. Toutes les demandes de renseignements et les offres doivent être transmises à Jason Ansel et Brent Robinson à l'adresse indiquée.



FAITS MARQUANTS DE L'INVESTISSEMENT



Emplacement stratégique

La Propriété en question est stratégiquement située à proximité des autoroutes 40, 20, 520 et 13, de l'aéroport international Montréal-Trudeau et de la gare de triage Taschereau du CN, ce qui en fait un lieu idéal pour les entreprises de distribution, d'entreposage, de transport et de logistique. L'arrondissement de Saint-Laurent est situé à 15 kilomètres au nord-ouest du centre-ville de Montréal et à 20 kilomètres au sud-ouest de Laval, ce qui permet un accès rapide à ces marchés ainsi qu'à ceux de l'Est du Canada, de l'Ontario et des États-Unis. La région représente un parc industriel de grande qualité composé de restaurants et d'hôtels regroupés le long de la Côte-de-Liesse qui accueillent des entreprises non établies dans la région.



Immeuble à locataire unique bien entretenu

La Propriété en question est un bâtiment industriel de 62 000 pieds carrés abritant environ 3 % d'espace de bureaux. La hauteur de plafond dans la zone d'entreposage est de 18 pieds, l'expédition étant assurée par trois quais de chargement et deux portes de plain-pied. Permettant des usages variés, la zone d'entreposage est un espace ouvert conçu avec un espacement de 30 pieds entre les colonnes. Très propre et bien entretenu, l'immeuble s'inscrit dans une approche proactive des réparations et de l'entretien.



Solides bases pour le secteur industriel

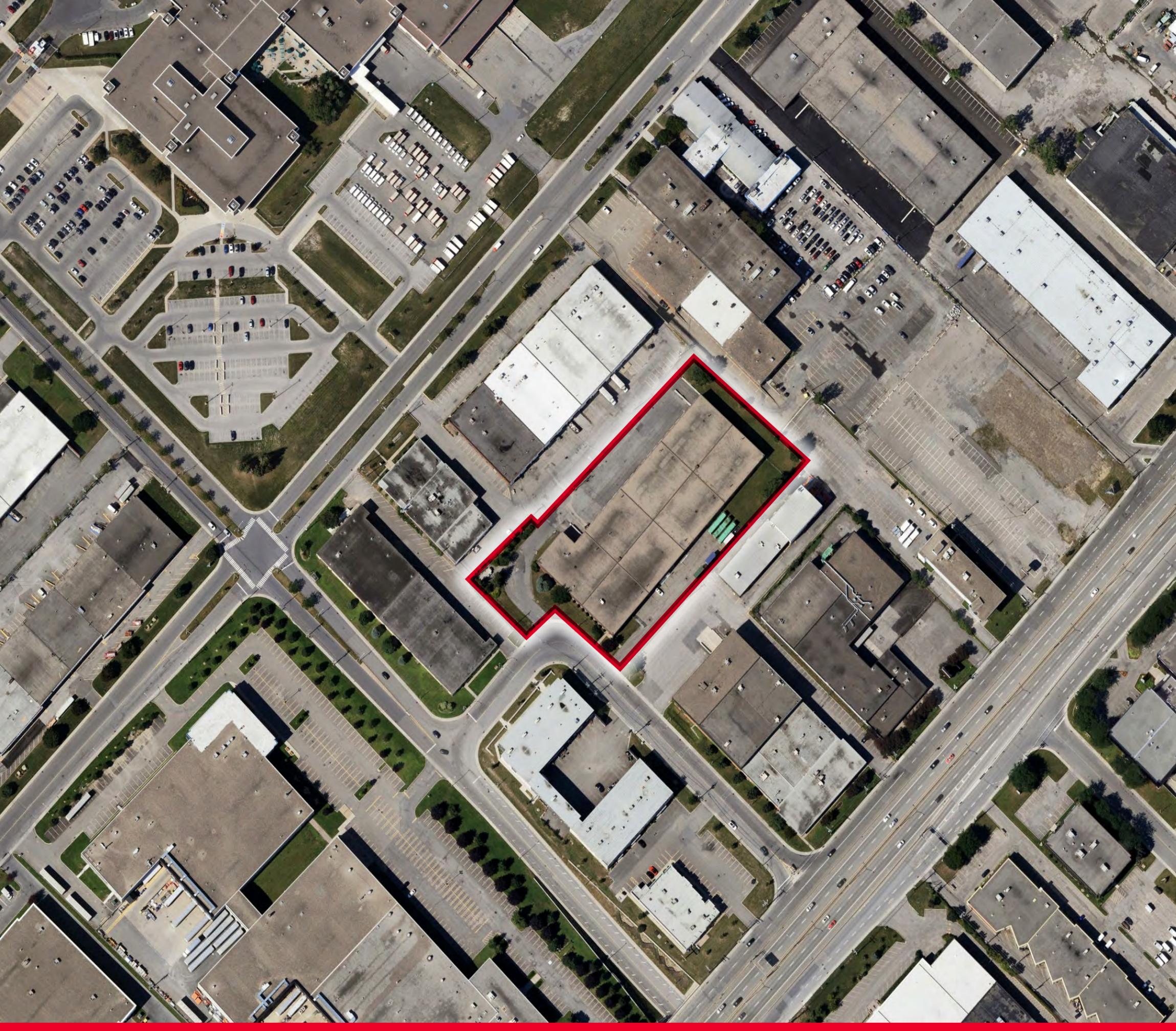
Le sous-marché de Saint-Laurent a surpassé le Grand Montréal au quatrième trimestre 2023, affichant le taux d'inoccupation global le plus bas, soit 2,6 %, comparativement à la moyenne de 3,4 %. Les loyers nets demandés étaient de 16,97 \$ le pied carré, soit 12 % de plus que la moyenne de 15,16 \$ le pied carré. Saint-Laurent est le deuxième sous-marché industriel en importance à Montréal, totalisant 66,1 millions de pieds carrés, ce qui représente environ 20 % de l'espace industriel du Grand Montréal.



Zonage flexible

La Propriété bénéficie d'une classification de zonage varié permettant un large éventail d'usages potentiels, notamment l'entreposage, la distribution, la fabrication, ainsi que les services commerciaux et professionnels.





Vue d'ensemble

DANS CETTE SECTION

/////

1. Détails de la propriété
2. Détails de la construction
3. Classification du zonage et utilisations autorisées
4. Galerie de photos

DÉTAILS DE LA PROPRIÉTÉ

Intersection principale	McArthur / Côte-de-Liesse
Superficie du terrain	3,18 acres
Dimensions du terrain	Rue Ness – 160 pieds Depth – 465 pieds (forme irrégulière du site)
Aire du bâtiment	62 000 pieds carrés
Année de construction	1973
Hauteur libre	18 pieds
Portes d'expédition	Trois quais de chargement Deux portes de plain-pied
Ratio espace de bureau / entrepôt	3% / 97%
Couverture	45%
Zonage	14-020

DÉTAILS DE LA CONSTRUCTION

Fondation	Béton coulé
Cadre	Structure en acier avec treillis, poteaux et contreventement des murs, et tôles de plafond et de plancher nervurées
Murs extérieurs et vitrage	Maçonnerie en briques, bardage en vinyle avec signalisation au-dessus de l'entrée, portes de garage et portes en acier massif
Toit	Système de construction plat recouvert de rouleaux asphaltés
Intérieur du bâtiment	Espace de bureau : Murs en panneaux de gypse et en blocs de béton, sols en dalles de béton et carreaux de plafond suspendus Entrepôt : Planchers en béton, murs en blocs de béton et en acier nervuré et tôles de plafond en acier nervuré
Circuit électrique	575V/400A
Protection contre les incendies	Le bâtiment est équipé de gicleurs, de détecteurs de fumée, d'extincteurs et de lampes de secours
Sécurité	Caméras de surveillance à l'intérieur et à l'extérieur



CLASSIFICATION DU ZONAGE ET UTILISATIONS AUTORISÉES

La Propriété est situé dans la zone 14-020, qui permet un large éventail d'usages industriels et commerciaux, notamment :

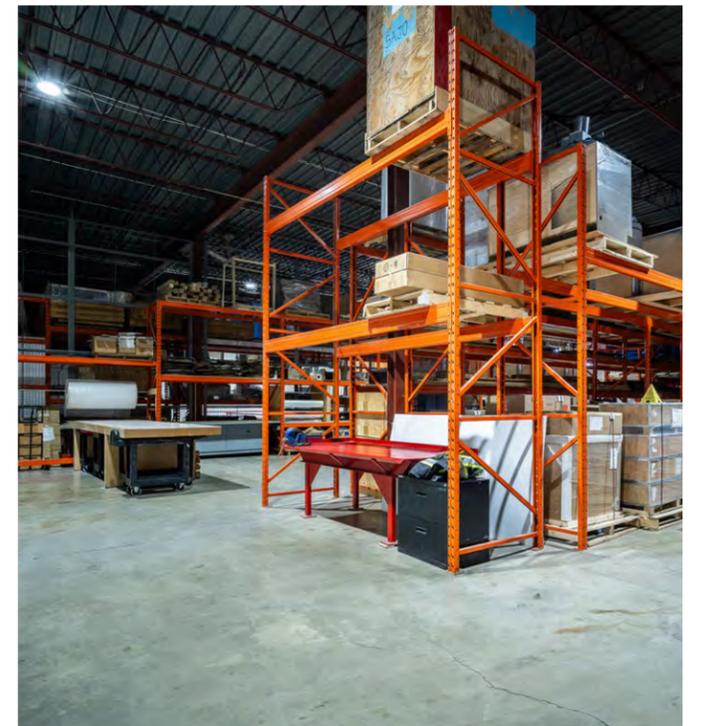
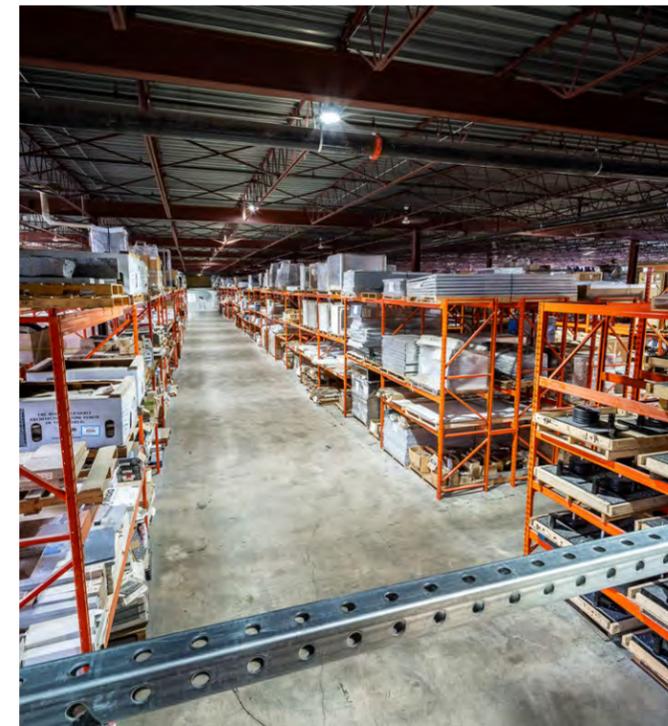
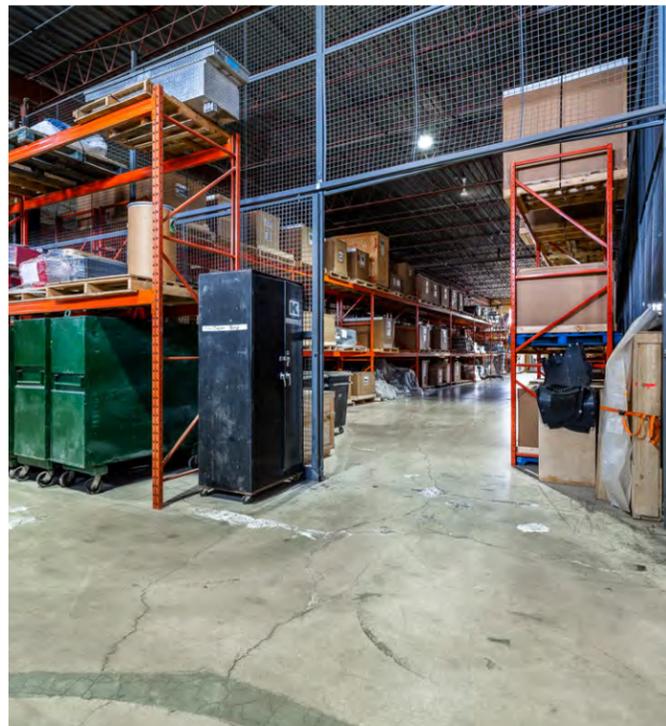
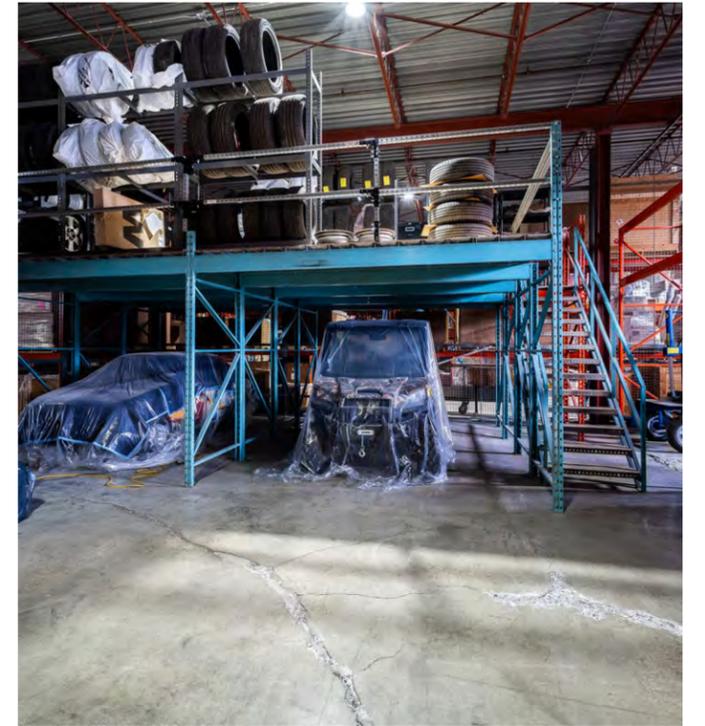
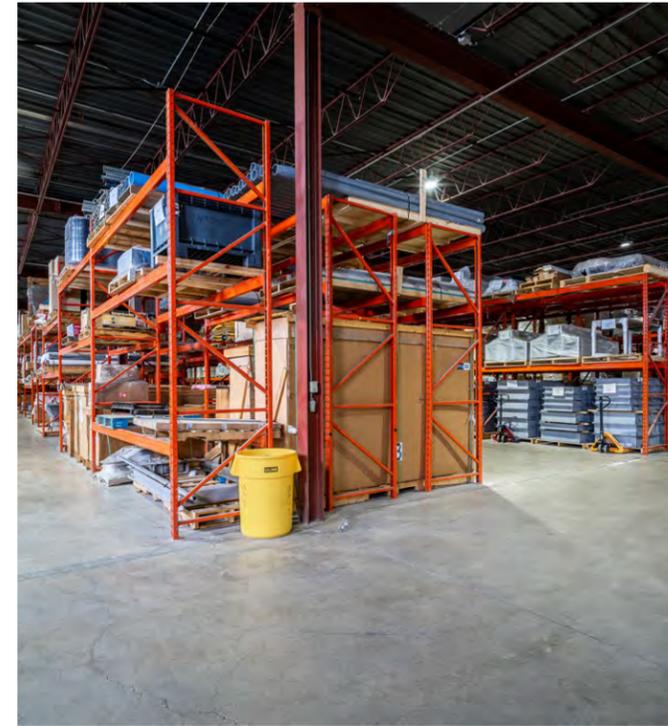
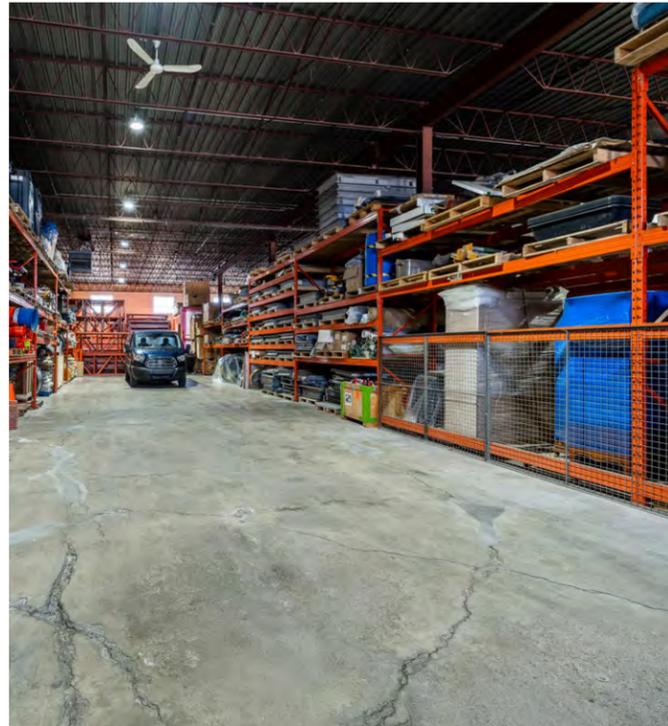
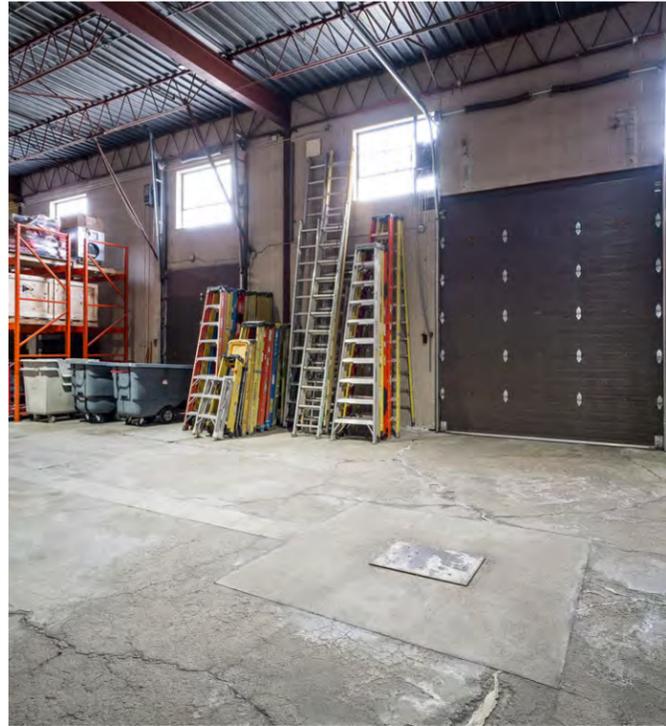
- » **Commerce de détail (C1 – léger) :** Boutiques et commerces spécialisés (énumérés à l'article 2.1.2.1 du Règlement sur le zonage de Saint-Laurent).
- » **Services (S1 – commercial léger; S3 – commercial d'hébergement et de réunion) :** Services professionnels, financiers et bureaux d'affaires ainsi que les usages hôteliers, de conférence et de réception (énumérés aux articles 2.1.3.1 et 2.1.3.3 du Règlement sur le zonage de Saint-Laurent).
- » **Industrie (i2 – commerce de gros; i3 – manufacturière; i4 – transport et construction; i5 – produits chimiques et pétroliers) :** Tous les usages autorisés sont résumés dans les articles 2.1.5.2, 2.1.5.3, 2.1.5.4, 2.1.5.5 du Règlement sur le zonage de Saint-Laurent).

Normes de zonage :

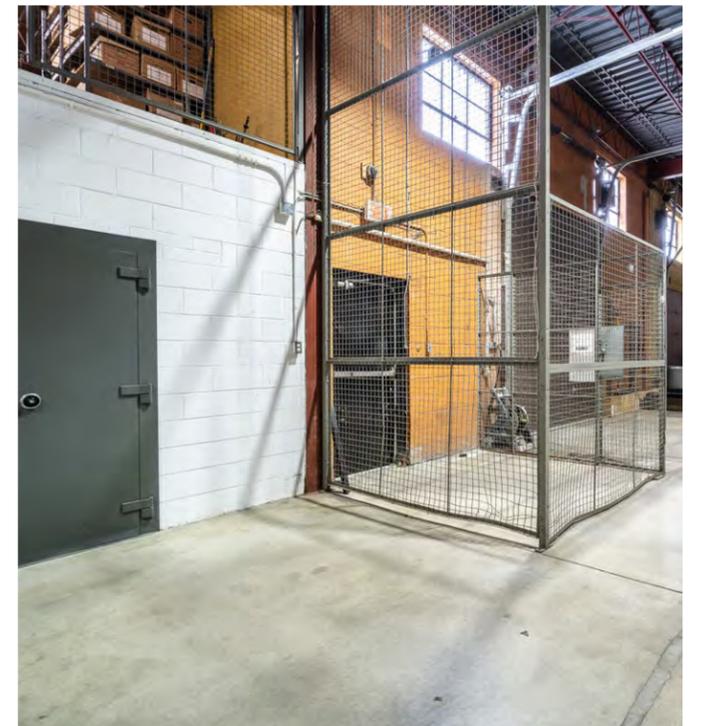
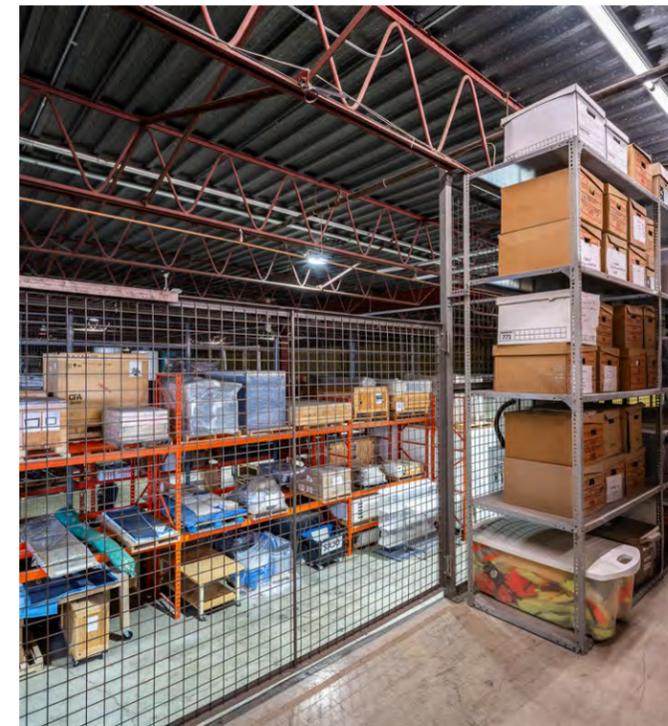
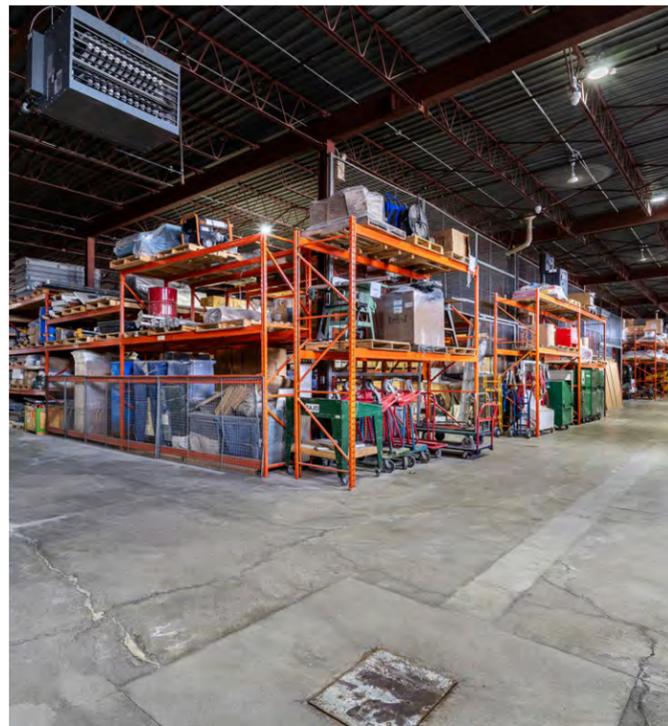
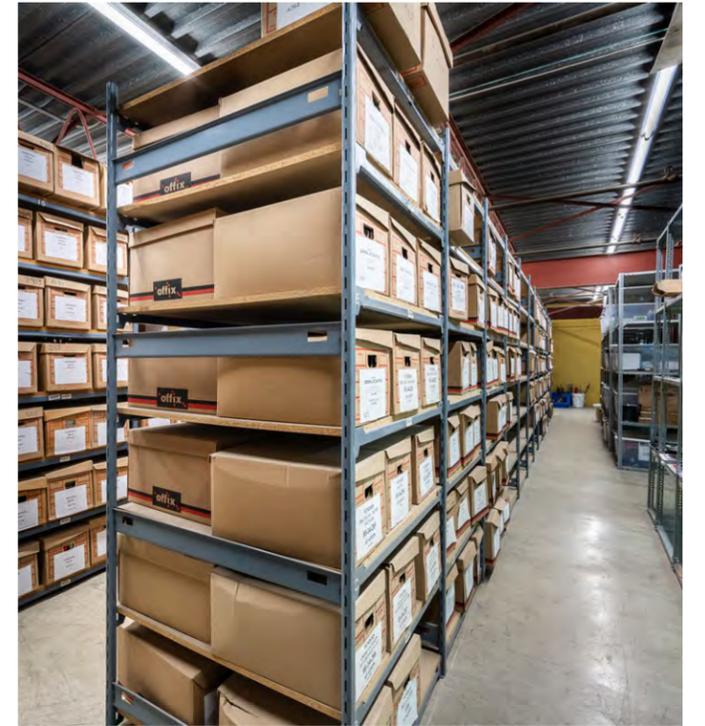
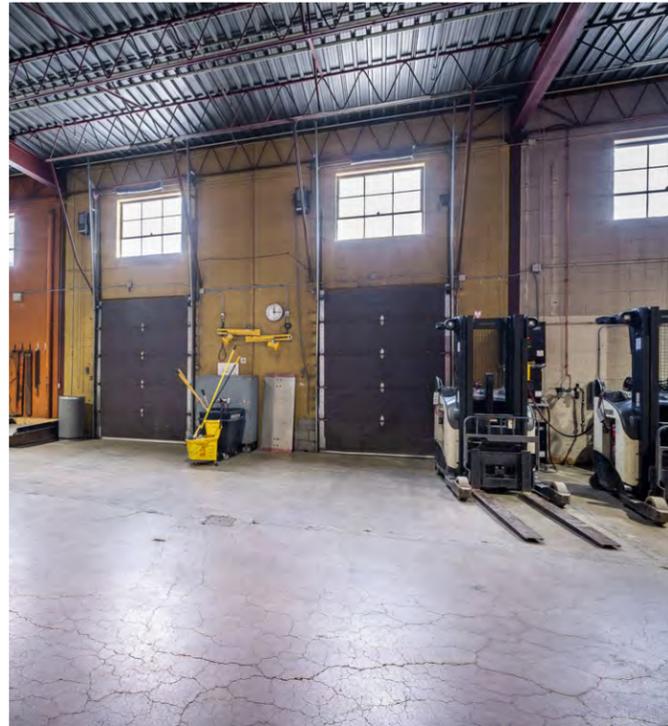
- » **Hauteur du bâtiment :** De 1 à 4 étages
- » **Couverture :** De 25 % à 100 %



GALERIE DE PHOTOS



GALERIE DE PHOTOS





Aperçu de l'emplacement

DANS CETTE SECTION

/////

1. Faits saillants de l'emplacement
2. Commodités de la communauté

FAITS SAILLANTS DE L'EMPLACEMENT

Saint-Laurent est un arrondissement de la Ville de Montréal, situé dans la partie nord de l'Île de Montréal. Il s'agit d'un important centre industriel et commercial accueillant diverses industries, y compris l'aérospatiale, la technologie, l'industrie pharmaceutique et la fabrication. Ses principaux avantages sont les suivants :



Réseau routier principal : Quatre autoroutes principales desservent la région, notamment :

- » L'autoroute 40 (route transcanadienne) : Artère cruciale pour les navetteurs et les entreprises de transport de marchandises, qui relie Montréal aux communautés suburbaines situées à l'ouest et à l'est de l'Île.
- » Côte-de-Liesse : Court tronçon d'autoroute (A-520) qui relie l'A-40, dans l'ouest de Saint-Laurent, à l'Aéroport international Montréal-Trudeau. Il offre aux voyageurs et aux entreprises de transport de marchandises un accès direct à l'aéroport.
- » L'autoroute 13 : Artère qui relie Montréal à Laval et croise l'A-40.
- » L'autoroute 20 : Principale autoroute de l'Île qui relie l'ouest de Montréal au centre-ville.



Transport ferroviaire :

- » La gare de triage Taschereau du CN est une plaque tournante importante où transite un trafic de marchandises diversifié, notamment des conteneurs intermodaux, des marchandises en vrac, des produits automobiles et des marchandises générales. Elle constitue un maillon central du CN, reliant Montréal à d'autres grandes villes et ports de l'Est du Canada et de l'ensemble de l'Amérique du Nord.



Transport aérien :

- » Comptant parmi l'un des aéroports les plus fréquentés du Canada, l'aéroport international Montréal-Trudeau (YUL) constitue une plaque tournante importante pour le trafic de passagers et de marchandises. Il dispose d'installations dédiées au fret, équipées pour traiter différents types de marchandises, notamment les denrées périssables, les produits pharmaceutiques, les produits électroniques et le fret général. Ces installations sont exploitées à la fois par les autorités aéroportuaires et par des sociétés privées de manutention de fret.



Proximité des marchés : Grâce au vaste réseau routier du Grand Montréal, les entreprises ont accès à plus de 135 millions de consommateurs dans un rayon de 1 000 kilomètres. Les postes-frontières américains de Champlain et de Rouses Point sont situés à environ une heure de route et opèrent 24 heures sur 24.

Distance en voiture :

- » **Ottawa :** Deux heures
- » **Boston :** Cinq heures
- » **Toronto :** Cinq heures
- » **New York :** Six heures



Accès pour les navetteurs :

- » Saint-Laurent bénéficie d'un vaste réseau de transport, comprenant les principales autoroutes, les transports en commun et le métro de Montréal. L'arrondissement est desservi par plusieurs lignes d'autobus (STM 100, 175, 202, 378 et 460) et stations de métro de la ligne orange.
- » Une fois les travaux terminés, Saint-Laurent sera également desservi par certaines stations du Réseau express métropolitain (REM).



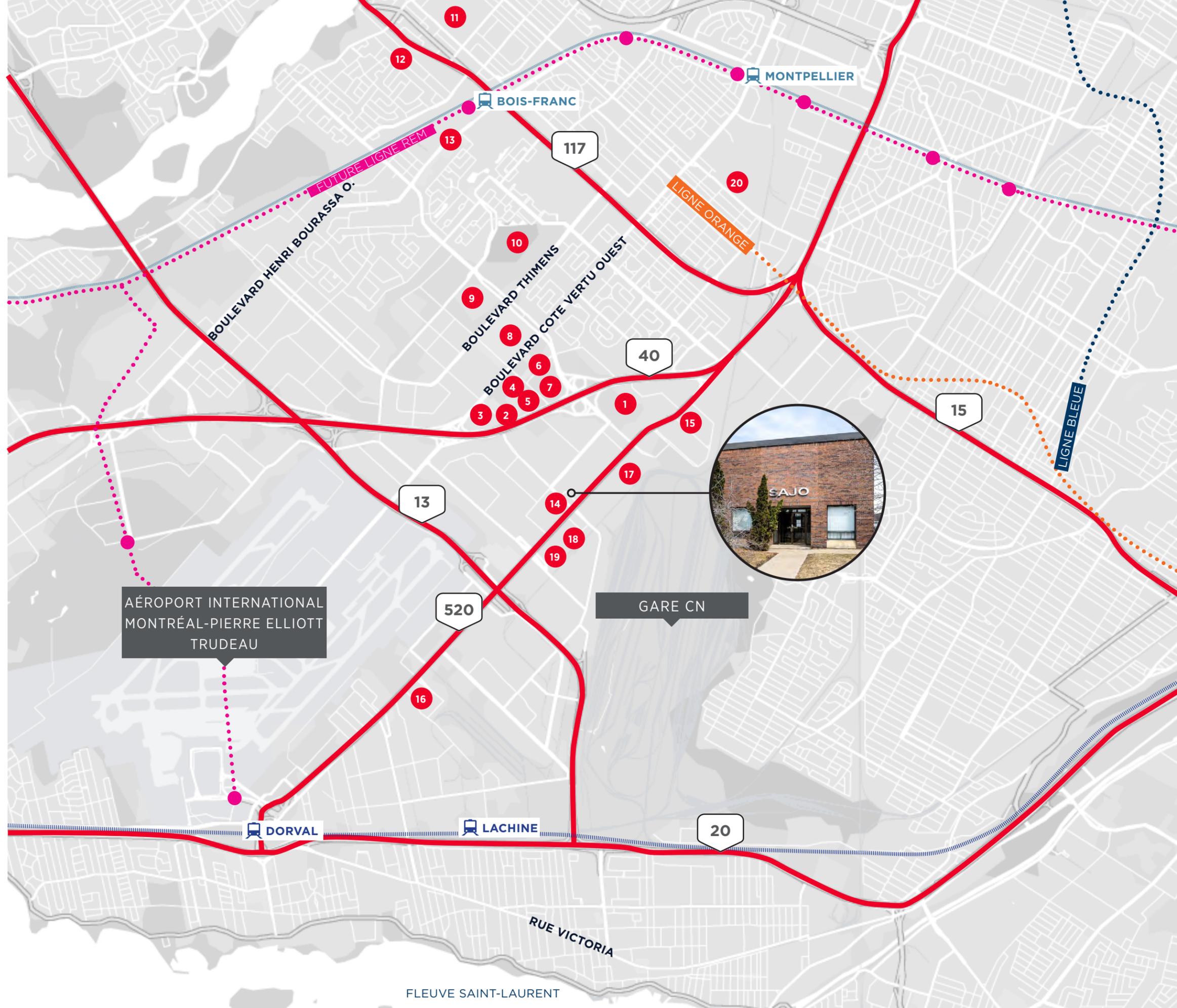
Main-d'œuvre et principaux employeurs :

- » Montréal est le premier centre de recherche universitaire du pays, contribuant ainsi à la réputation internationale de la ville et à sa main-d'œuvre hautement qualifiée.
- » Saint-Laurent est le deuxième pôle d'emploi du Grand Montréal après le centre-ville, avec plus de 5 000 entreprises implantées dans l'arrondissement. Saint-Laurent est un pôle majeur de l'industrie aérospatiale au Québec et au Canada. L'arrondissement accueille de nombreuses entreprises aérospatiales, notamment des fabricants, des fournisseurs et des instituts de recherche. Le secteur aérospatial emploie des travailleurs qualifiés dans des domaines tels que l'ingénierie, la fabrication, la maintenance, la recherche et le développement. Les principaux employeurs sont TFI International inc., CAE Formation pour l'aviation militaire inc., Air Canada, Quincaillerie Richelieu et MTY Food Group.

////// Aperçu de l'emplacement

COMMODITÉS DE LA COMMUNAUTÉ

- 1 IKEA Montreal
- 2 Walmart Supercentre
- 3 Tim Hortons
- 4 Mega Centre Cote Vertu
- 5 RONA
- 6 Econofitness 24/7
- 7 Cinema Guzzo Mega-Plex
- 8 Place Vertu
- 9 Lufa Farms
- 10 Saint-Laurent Sports Complex
- 11 Montreal Sacred Heart Hospital
- 12 C & T Supermarket
- 13 IGA Extra
- 14 Subway
- 15 Hockey Etcetera
- 16 Tim Hortons
- 17 Radisson Hotel Montreal Airport
- 18 Quality Hotel Dorval Aeroport
- 19 Hilton Garden Inn Montreal Airport
- 20 Vanier College



///// Processus d'offre

LIGNES DIRECTRICES POUR LA SOUSSION DES OFFRES D'ACHAT

Les acquéreurs potentiels sont invités à soumettre au Vendeur leur offre d'achat par l'intermédiaire de Cushman & Wakefield à des fins d'examen. Cushman & Wakefield et le Vendeur examineront les offres au fur et à mesure que les soumissions sont déposées. Les offres d'achat de la Propriété seront évaluées, entre autres critères, sur la base du prix d'achat, de la capacité de l'acquéreur et de la rapidité de la clôture, ainsi que des conditions proposées, le cas échéant.

PRIX

Veillez nous contacter pour plus de détails.

SOUSSIONS

Les offres doivent être soumises à l'équipe chargée de l'inscription à l'adresse suivante :

Jason Ansel & Brent Robinson

999, boul. de Maisonneuve
bureau 1500
Montréal, QC, H3A 3L4



Groupe national des marchés des capitaux

/////

JASON ANSEL

Vice-président
+1 514 841 3866
jason.ansel@cushwake.com
*Courtier immobilier commercial

BRENT ROBINSON

Directeur général exécutif
+1 514 841 3800
brent.robinson@cushwake.com
*Courtier immobilier agréé DA



