

# OPPORTUNITÉ D'INVESTISSEMENT

BOUCHERVILLE

666, chemin du Lac



**INTERCOM**  
SERVICES IMMOBILIERS  
Agence immobilière

Michel LABBÉ

Immobilier Michel Labbé inc.  
Courtier immobilier agréé DA  
[m.labbe@intercomsi.com](mailto:m.labbe@intercomsi.com)

**450 655-1334**

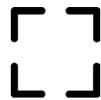
   [intercomsi.com](http://intercomsi.com)

# À PROPOS

Immeuble offrant une opportunité parfaite pour un investisseur occupant. Il s'agit d'une rare opportunité dans le marché, offrant la possibilité d'y exploiter un commerce régional ou de proximité. La façade donnant sur la route 132 offre une excellente visibilité. On y retrouve une architecture moderne avec une belle fenestration en plus de plusieurs portes de garage.



Loué  
60%



Superficie bâtiment  
12 811 pi<sup>2</sup>

Adresse de la propriété 666, chemin du Lac, Boucherville

Prix demandé 3 450 000 \$  
269,30 \$ / pi<sup>2</sup>

Numéro de lot 2 510 101

Zonage C-166 (Commercial très permissif)

Année de construction 1974

Nombre d'étage 1 + mezzanine

Superficie du terrain 35 163 pi<sup>2</sup>

Stationnement 47 cases partagées  
(Incluant 8 cases sur rue)



MICHEL LABBÉ  
Associé

Courtier immobilier agréé DA

450-655-1334

m.labbe@intercomsi.com

# APERÇU DE LA PROPRIÉTÉ

## Sommaire des baux

Locataires	Superficie	Terme	Options
Blackburn	2 320pi <sup>2</sup>	Décembre 2023	
Vitrac	4 958pi <sup>2</sup>	31 mai 2026	Renouvellement annuel
Vacant	5 257pi <sup>2</sup>		
<b>Revenus annuels nets potentiels</b>	<b>252 330 \$</b>		
<b>Dépenses annuelles</b>	<b>78 286 \$</b>		



## Évaluation municipale

<b>Total (Rôle 2022/2024)</b>	<b>2 341 600 \$</b>
<b>Terrain</b>	<b>691 500 \$</b>
<b>Bâtiment</b>	<b>1 650 100 \$</b>

## Taxes annuelles

<b>Total (2023)</b>	<b>67 449,37 \$</b>
<b>Scolaires</b>	<b>2 188,01 \$</b>
<b>Municipales</b>	<b>65 252,36 \$</b>



MICHEL LABBÉ

Associé

Courtier immobilier agréé DA

450-655-1334

m.labbe@intercomsi.com

# CARACTÉRISTIQUES



Construction  
1974



Zonage  
C-166 (C1, C2, C3, C4, C10, C13)



Cadastre  
2 510 101



Rénovations  
1978 / 2008 / 2018



Chauffage  
Bi-énergie (électricité et gaz naturel)



Climatisation  
Local #102 complet  
Bureaux seulement :  
locaux #101 et #103



Gicleurs  
Oui



Toiture  
Membrane élastomère - Rénovation  
2020 (bassins gauche et central)



Hauteur libre  
17 pieds



Revêtement extérieur  
Brique, acier, verre



Portes au sol  
8



Entrées électriques  
3 x 100 Amps  
1 x 200 Amps



Mezzanines  
Oui (2)



Toilettes  
Privées

## Superficies

<b>TOTAL BÂTIMENT</b>	12 811 pi <sup>2</sup>
<b>Rez-de-chaussée</b>	11 418 pi <sup>2</sup>
<b>Mezzanine</b>	1 393 pi <sup>2</sup>
<b>TERRAIN</b>	35 163 pi <sup>2</sup>



MICHEL LABBÉ  
Associé

Courtier immobilier agréé DA

450-655-1334

m.labbe@intercomsi.com

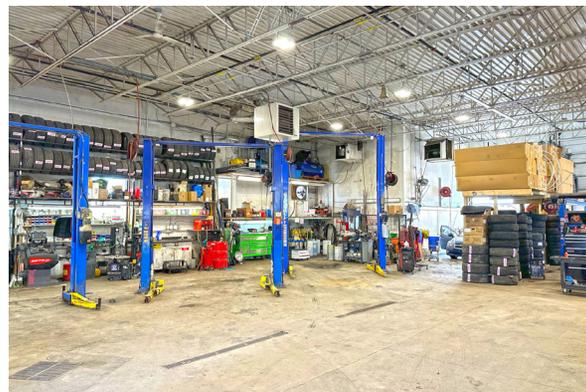
## Local 101



## Local 102



## Local 103



# LOCALISATION

Boucherville est située sur la Rive-Sud de Montréal. Elle compte 42 425 habitants et sa superficie totale est de 80,92 km<sup>2</sup>.

Boucherville accorde depuis toujours la priorité à la qualité de vie de ses citoyens. La ville est reconnue pour ses milieux naturels protégés, ses parcs et espaces verts, la richesse de ses ressources patrimoniales, la qualité et la diversité de ses activités récréatives pour toute la famille et la quiétude de son environnement.

© Site Web ville de Boucherville



40 000 voitures / jour\*



Axes routiers



Transport collectif



\*© Débit de circulation journalier moyen annuel : Ministère du transport

# DÉMOGRAPHIE

## Rayon 5 km, excluant Montréal



44 359 habitants



18 065 ménages



148 214\$ revenu moyen/ménage

## Ville de Boucherville



42 425 habitants total



17 175 ménages



151 071\$ revenu moyen/ménage

©Sitisw - statistique estimée pour l'année 2021 et site de la ville de Boucherville

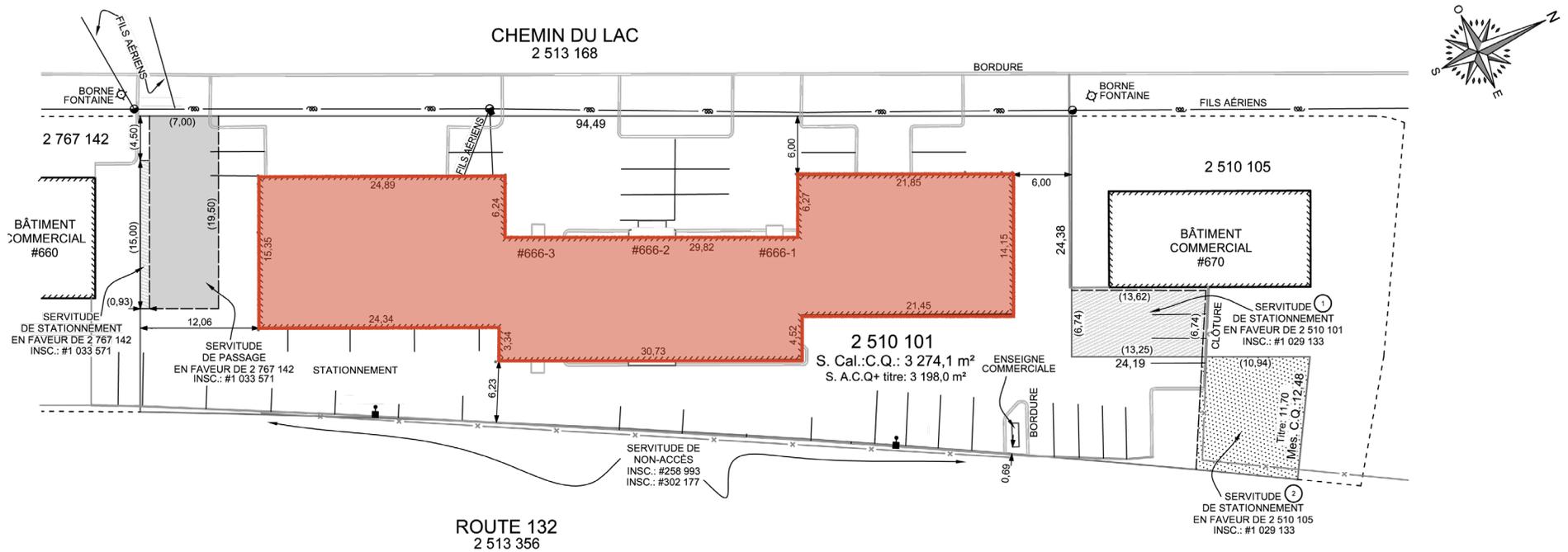


MICHEL LABBÉ  
Associé

450-655-1334

Courtier immobilier agréé DA m.labbe@intercomsi.com

# PLAN D'IMPLANTATION



## UNE EXPERTISE IMMOBILIÈRE QUI NE CESSE DE CROÎTRE

*INTERCOM est là pour aider à faire les bons choix, basés sur la connaissance de nos courtiers immobiliers, de notre personnel de soutien et des différentes solutions possibles: c'est pourquoi nous existons.*



**Michel  
LABBÉ**

Associé  
Courtier immobilier agréé DA  
[m.labbe@intercomsi.com](mailto:m.labbe@intercomsi.com)

**450 655-1334**



**INTERCOM**  
SERVICES IMMOBILIERS  
Agence immobilière

Ce document fut préparé par Intercom Services Immobiliers uniquement à des fins de publicité et d'information. Ce document ne constitue pas une offre ou une promesse pouvant lier le vendeur, mais constitue une invitation à soumettre de telles offres ou promesses. Intercom Services Immobiliers n'assume aucune responsabilité pour quelque erreur ou omission que ce soit. Ces renseignements sont soumis au meilleur de notre connaissance et peuvent être modifiés sans préavis. Cette publication est la propriété d'Intercom Services Immobiliers et/ou de ses concédants et elle est protégée par le droit d'auteur © 2023. Tous droits réservés.

17 mars 2023 8:51