

**BROCCOLINI**

IMMOBILIER ET DÉVELOPPEMENT  
REAL ESTATE & DEVELOPMENT

ESPACE DE BUREAU  
**À LOUER**

OFFICE SPACE  
**FOR RENT**

**3 886** PI CA  
SQ.FT.

**2400 SOURCES BOULEVARD,  
POINTE-CLAIRE, QUÉBEC  
SUITE 102**





## ESPACE BUREAU

Parfaitement situé entre l'autoroute 40 et l'autoroute 20, cet immeuble à bureaux multi-locataires offre une belle visibilité à partir du boulevard des Sources et un accès facile à l'autoroute et aux transports en commun. Construit en 2021, cet espace de 3 800 pieds carrés disponible au rez-de-chaussée offre de nombreuses possibilités. Actuellement dans l'état du bâtiment de base, il vous propose une chance exceptionnelle de personnaliser votre espace. Cette grande unité de coin dispose de grandes fenestrations, avec une abondance de lumière naturelle. Les visiteurs ont droit à un parking devant le bâtiment, alors que les employés auront leur propre stationnement extérieur. Le bâtiment dispose aussi d'un accès à un quai de chargement. Appelez aujourd'hui pour avoir plus de détails.

## OFFICE SPACE

Perfectly located between Highway 40 and Highway 20, this multi-tenant office building offers great visibility on Sources Boulevard and easy access to the highway and public transportation. Built in 2021, this 3,800 square foot space available on the ground floor offers ample possibilities. Currently in Base building condition, this is your chance to customize your space. Large corner unit, offering lots of windows and an abundance of natural light. The building features parking in front for visitors, outdoor parking for employees and access to a loading dock. Call today for more details.



# 3 886

PI CA | SQ.FT.

SUPERFICIE DISPONIBLE  
AVAILABLE AREA



# IMMÉDIATE IMMEDIATE

DATE D'OCCUPATION  
OCCUPANCY DATE



## PARTICULARITÉS

- OPPORTUNITÉS DE SIGNALISATION INCROYABLES
- UNE EXPOSITION À LA RUE
- ACCÈS FACILE À L'AUTOROUTE 40 & 20
- STATIONNEMENT EXTÉRIEUR DISPONIBLE
- À DISTANCE DE MARCHE DU FUTUR REM

## FEATURES

- INCREDIBLE SIGNAGE OPPORTUNITIES
- STREET FRONT EXPOSURE
- EASY ACCESS TO THE HIGHWAY 40 & 20
- OUTDOOR PARKING AVAILABLE
- WALKING DISTANCE TO HE FUTURE REM

**LOYER NET  
NET RENT**

APPELER POUR EN  
DISCUTER  
CALL TO DISCUSS

**12.87\$**

TAXES ET FRAIS D'EXPLOIT  
(LE PI CA)  
TAXES & OPEX (PER SQ.FT.)

\$

## PARTICULARITÉS

- OPPORTUNITÉS DE SIGNALISATION INCROYABLES
- UNE EXPOSITION À LA RUE
- ACCÈS FACILE À L'AUTOROUTE 40 & 20
- STATIONNEMENT EXTÉRIEUR DISPONIBLE
- À DISTANCE DE MARCHE DU FUTUR REM

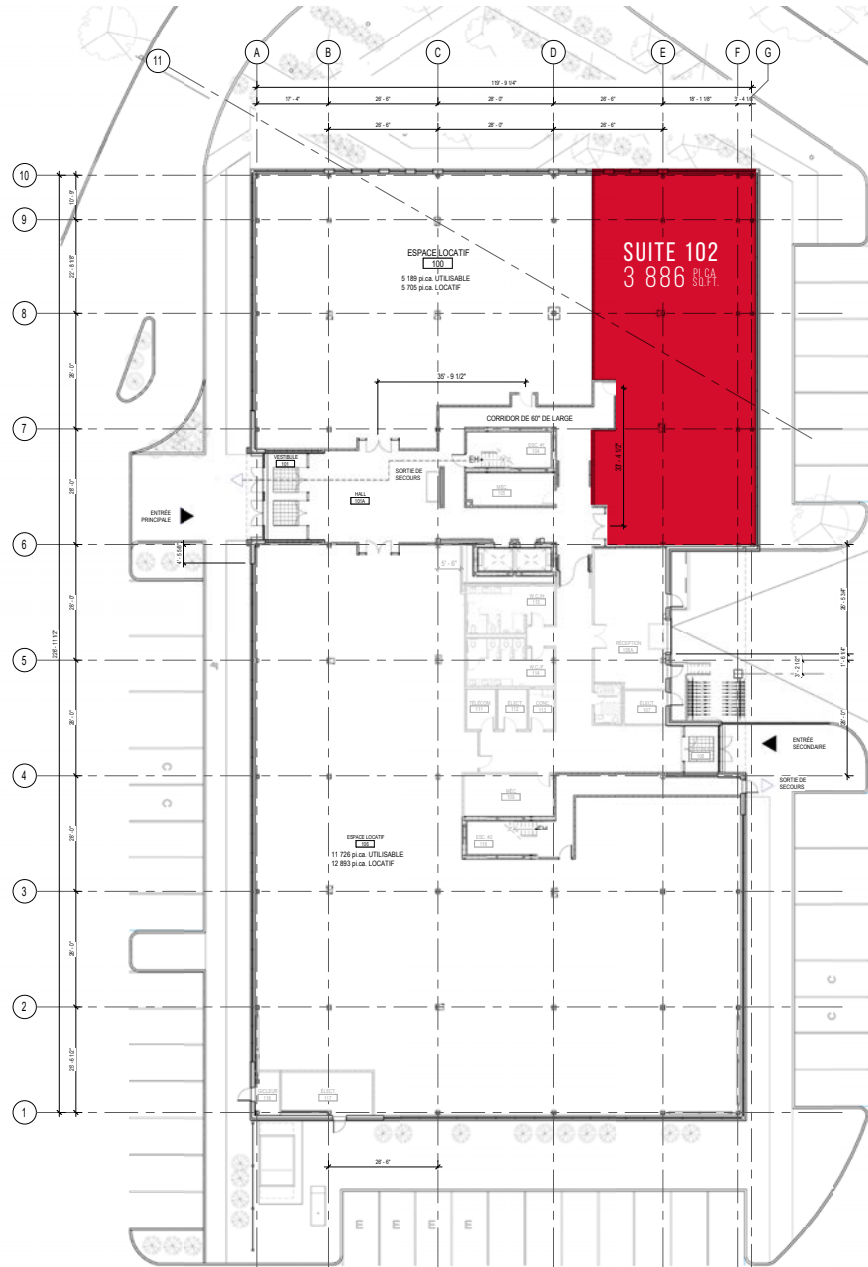
## FEATURES

- INCREDIBLE SIGNAGE OPPORTUNITIES
- STREET FRONT EXPOSURE
- EASY ACCESS TO THE HIGHWAY 40 & 20
- OUTDOOR PARKING AVAILABLE
- WALKING DISTANCE TO HE FUTURE REM



<b>LOYER NET NET RENT</b>  APPELER POUR EN DISCUTER CALL TO DISCUSS	<b>+ 15%</b> FRAIS D'EXPLOIT OPEX	<b>3.36\$</b> L'ADMINISTRATEUR ADMIN
	<b>9.51\$</b> TAXES	<b>=12.87\$</b> RESUME SUMMARY





**INFORMATIONS SOMMAIRES:**

**INFORMATIONS SUR LE PROJET - EDIFICE À BUREAU (CLASSE A)  
POINTE-CLAIRE, LOT 2 528 378, ZONE N-27**

SUPERFICIE DU TERRAIN:	± 216,204 PC	
SUBÉDICILES:	<b>BUREAU</b>	<b>LOCATIVE*</b>
IMPLANTATION/ R-D-C:	± 27,193 PC	± 26,086 PC
NIVEAU 2:	± 24,875 PC	± 24,053 PC
NIVEAU 3:	± 25,286 PC	± 24,169 PC
NIVEAU 4:	± 25,289 PC	± 23,169 PC
NIVEAU 5/TOIT:	± 1,679 PC	
<b>SUPERFICIE TOTALE:</b>	<b>± 104,313 PC</b>	<b>± 98,477 PC</b>

TAUX D'IMPLANTATION (MAX. 50%): 12,6%  
 C.O.S. (MIN. 0,33/ MAX. 1,0): 0,48  
 HAUTEUR (MAX. 20m): 20m (65' 4")  
 USAGE: DÉROGATION MINEURE REQUISE POUR PLUS DE 3 OCCUPANTS.

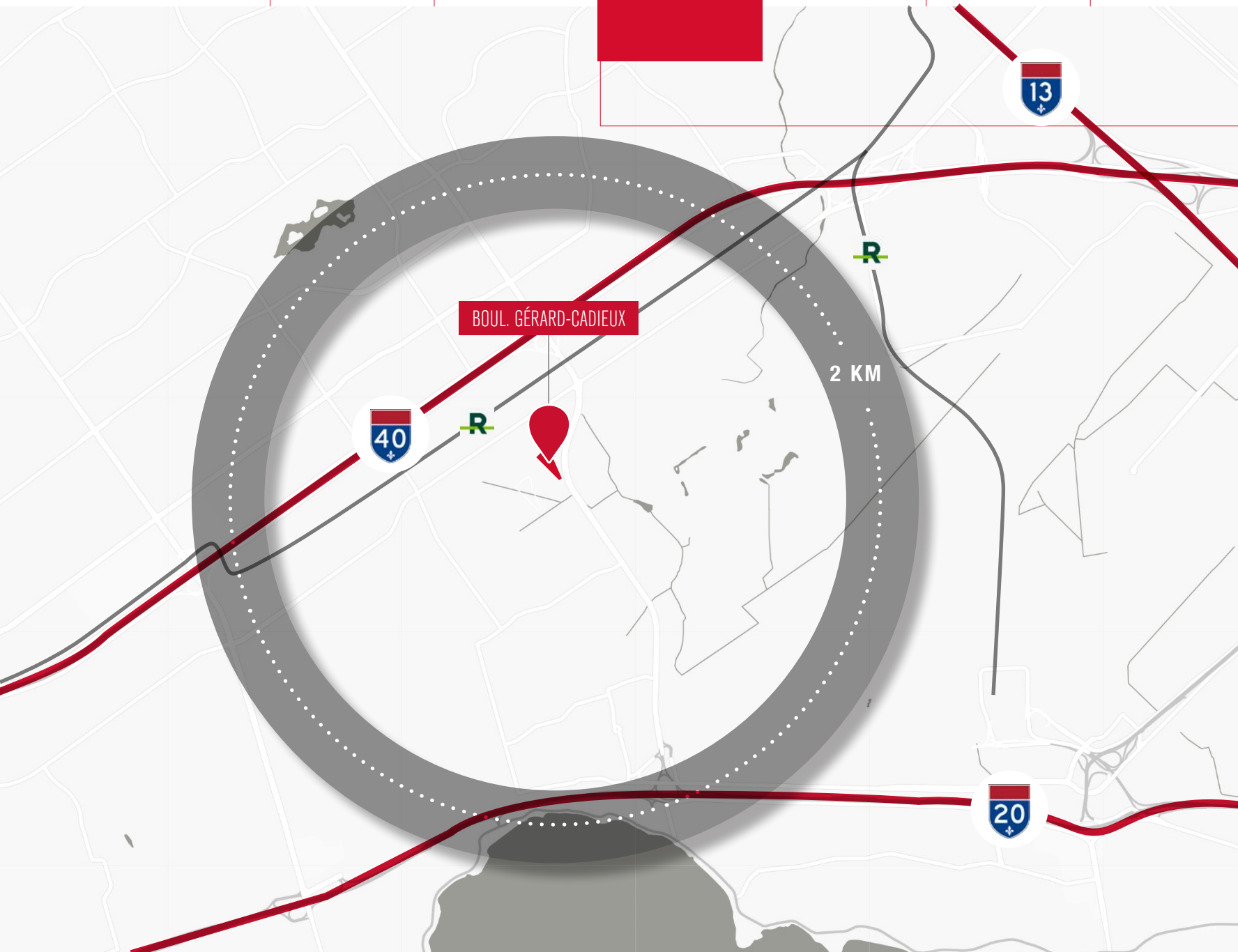
**STATIONNEMENT:**  
 RÈGLEMENT MUNICIPAL: 1/30m<sup>2</sup> (322,9 PC) BUREAUX

LE CALCUL DU STATIONNEMENT REQUIS PAR LA VILLE EST EFFECTUÉ SELON LA SUPERFICIE RÉELLE OCCUPÉE PAR LES BUREAUX (PLUS DE 25%) (CONFORME À L'ARTICLE 7.6 (c) DU RÈGLEMENT DE ZONAGE PC-2775)

STATIONNEMENT REQUIS PAR LA VILLE: 305 CASES DONT 6 MOBILITÉ RÉDUITE

STATIONNEMENT PROPOSÉ: 309 CASES @ 3,1/1000 PC

\*POUR FIN DE CALCUL DE STATIONNEMENT SEULEMENT



## ACCÈS

- À PROXIMITÉ DU FUTURE REM
- AÉROPORT INTERNATIONAL PIERRE-ELLIOTT-TRUDEAU - 11 MIN
- CENTRE-VILLE - 20 MIN
- ENTRE LES AUTOROUTES 20 ET 40 ET À L'OUEST DE L'AUTOROUTE 13

## ACCESS

- NEAR FUTURE REM TRAIN
- PIERRE-ELLIOTT-TRUDEAU INTERNATIONAL AIRPORT - 11 MIN
- DOWNTOWN - 20 MIN
- BETWEEN HIGHWAYS 20 AND 40, WEST OF HIGHWAY 13

**COMMODITÉS**

RESTAURANTS / CAFÉ	15+
ÉPICERIES	06
STATIONS-SERVICES	06
BANQUES	06
HÔTELS	07

**AMENITIES**

RESTAURANTS / CAFE	15+
GROCERY STORES	06
GAS STATIONS	06
BANKS	06
HOTELS	07



**20 598**  
POPULATION



**11 045**  
MAIN D'OEUVRE  
WORK FORCE



**43.3**  
ÂGE MÉDIAN  
MEDIAN AGE



**\$ 142 017**  
REVENU MOYEN DU MÉNAGE  
AVG. HOUSEHOLD INCOME





**TALI MAILHOT**

REPRÉSENTANTE, SERVICES DE LOCATION  
LEASING REPRESENTATIVE

E. [TALI.MAILHOT@BROCCOLINI.COM](mailto:TALI.MAILHOT@BROCCOLINI.COM)

T. 514 737-0076 EXT. 261  
C. 514 241-0728

**[BROCCOLINI.COM](http://BROCCOLINI.COM)**

IMMOBILIER ET DÉVELOPPEMENT  
REAL ESTATE & DEVELOPMENT

**BROCCOLINI.COM**

MONTREAL - OTTAWA - TORONTO