

À VENDRE | FOR SALE
OPPORTUNITÉ DE RÉAMÉNAGEMENT
GÉNÉRATRICE DE REVENUS
INCOME-PRODUCING REDEVELOPMENT OPPORTUNITY



5515-5535 BOULEVARD
DES LAURENTIDES, LAVAL, QC

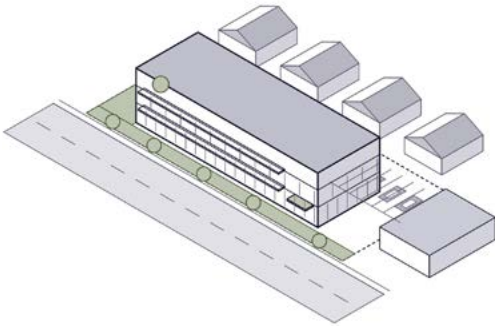


REVENUS COURANTS | RENOUVELLEMENT DES BAUX EN 2028 |
PLUSIEURS OPTIONS DE RÉAMÉNAGEMENT
CURRENT INCOME | 2028 LEASE ROLLOVER | MULTIPLE REDEVELOPMENT PATHS



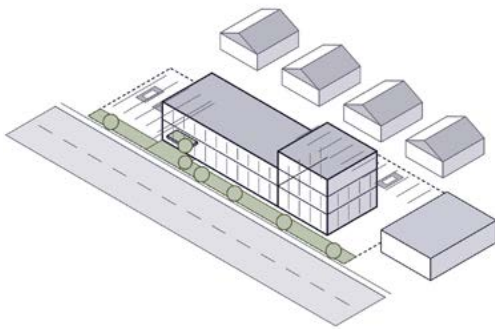


Possibilités de réaménagement | Redevelopment Optionality



Immeuble mixte sans ascenseur | *Mixed-use Walk-Up*

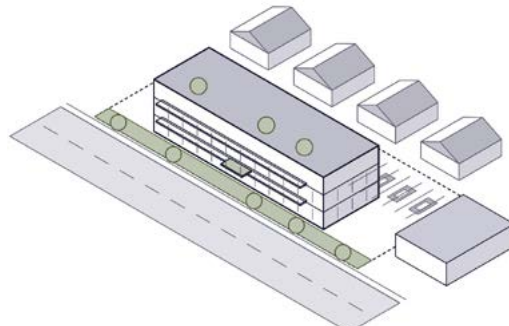
±7 000 pc d'espace commercial/médical/professionnel au RC, surmontés de 2 étages résidentiels. Capacité résidentielle théorique: 12 à 16 unités. Un stationnement souterrain ou semi-enterré pourrait être nécessaire pour préserver les espaces verts
±7,000 SF of ground-floor retail / medical / professional space with 2 residential storeys above. Conceptual residential yield: 12-16 units. Underground or semi-submerged parking may be required to preserve the landscaping requirement.



Pôle médical et de services professionnels |

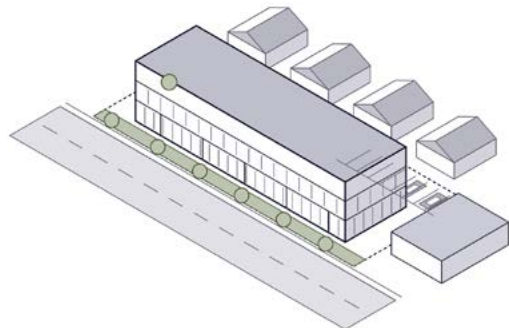
Medical / Professional Hub

Immeuble commercial de 2 à 3 étages destiné principalement aux cabinets médicaux, dentaires, cliniques et bureaux professionnels, avec un stationnement concentré à l'arrière lorsque cela est possible. | 2-3 storey commercial building focused on medical, dental, clinic and professional-office users, with parking concentrated at the rear where feasible.



Résidentiel pur | *Pure Residential*

Concept d'immeuble d'habitation collective de 3 étages. Rendement théorique: 18 à 22 logements, sous réserve des places de stationnement, des marges de recul, de l'approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), des services publics et de l'autorisation municipale. 3-storey multi-residential concept. Conceptual yield: 18-22 units, subject to parking, setbacks, PIIA, servicing and municipal approval.

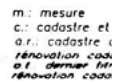


Densification entièrement commerciale | *Full Commercial Intensification*

Réaménagement entièrement commercial avec des commerces de vente au détail et des services au RC, et des bureaux, des cabinets médicaux ou des locaux à usage professionnel aux étages supérieurs. En appliquant la limite de 50% de couverture du terrain sur 3 étages complets, on obtient une enveloppe brute théorique de ±23 000 pc avant déductions pour les marges de recul, les voies de circulation, le stationnement, l'aménagement paysager, l'autorisation d'aménagement (PIIA) et d'autres autorisations. All-commercial redevelopment with retail / service uses at grade and office, medical or professional uses above. Using the 50% site-coverage limit across three full floors produces a theoretical gross envelope of ±23,000 SF before deductions for setbacks, circulation, parking, landscaping, PIIA and other approvals.

Il s'agit uniquement de scénarios de planification conceptuels. Le nombre d'unités, les empreintes au sol et les surfaces brutes des bâtiments ne constituent pas des droits approuvés. Tous les concepts sont assujettis à la vérification par l'acheteur, aux autorisations municipales, à l'évaluation de l'impact sur l'environnement (PIIA) et à un examen technique. | Conceptual planning scenarios only. Unit counts, footprints and gross building envelopes are not approved entitlements. All concepts are subject to purchaser verification, municipal approvals, PIIA and technical review.

Certificat de localisation | Certificate of Location



Aperçu de l'offre | Offering at a Glance

Occasion d'acquérir un immeuble commercial de quartier entièrement loué qui offre un revenu immédiat et un potentiel de repositionnement ou de réaménagement futur. La propriété génère un loyer de base annuel de 135 774\$ et un revenu net d'exploitation préliminaire d'environ 90 180 \$ provenant de cinq locataires commerciaux.

Le terrain de 15 390 pi² comprend un bâtiment de 6 980 pi² et bénéficie du zonage T4.5-4624, permettant des usages commerciaux, résidentiels ou mixtes. Quatre des cinq baux expirent entre janvier et septembre 2028, offrant une flexibilité future pour le renouvellement, la relocation ou la prise de contrôle du site.

Prix demandé : 1 750 000 \$ + TPS/TVQ. Les offres seront examinées à leur réception.

Opportunity to acquire a fully leased commercial property offering immediate income and future repositioning or redevelopment potential. The Property generates annual base rent of \$135,774 and preliminary net operating income of approximately \$90,180 from five commercial tenants.

The 15,390-square-foot site is improved with a 6,980-square-foot building and benefits from T4.5-4624 zoning, permitting commercial, residential, and mixed-use redevelopment. Four of the five leases expire between January and September 2028, providing future flexibility for renewal, re-tenanting, or site control.

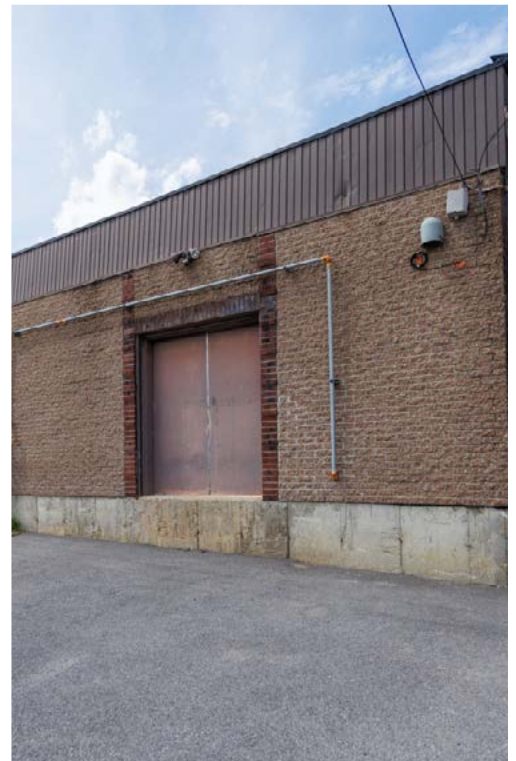
Asking price: \$1,750,000 + GST/QST. Offers will be reviewed as received.

Détails de la propriété | Property Details

Superficie du terrain Lot Area	15,390 PC SF (0.35 AC)
Superficie du bâtiment Building Size	6,980 PC SF
Année de construction Year Built	1984
Utilisation actuelle Current Use	Immeuble commercial de quartier entièrement loué Fully leased neighbourhood commercial property
Locataires Tenants	5 locataires commerciaux commercial tenants
Loyer de base annuel Annual Base Rate	135 774 \$
Revenu net d'exploitation (RNE) préliminaire Preliminary NOI	Environ Approx. 90 180 \$
Prix demandé Asking Price	1 750 000 \$ + GST/QST
Zonage Zoning	T4.5-4624 — réaménagement à vocation commerciale, résidentielle et mixte, sous réserve des autorisations municipales commercial, residential and mixed-use redevelopment, subject to municipal approvals

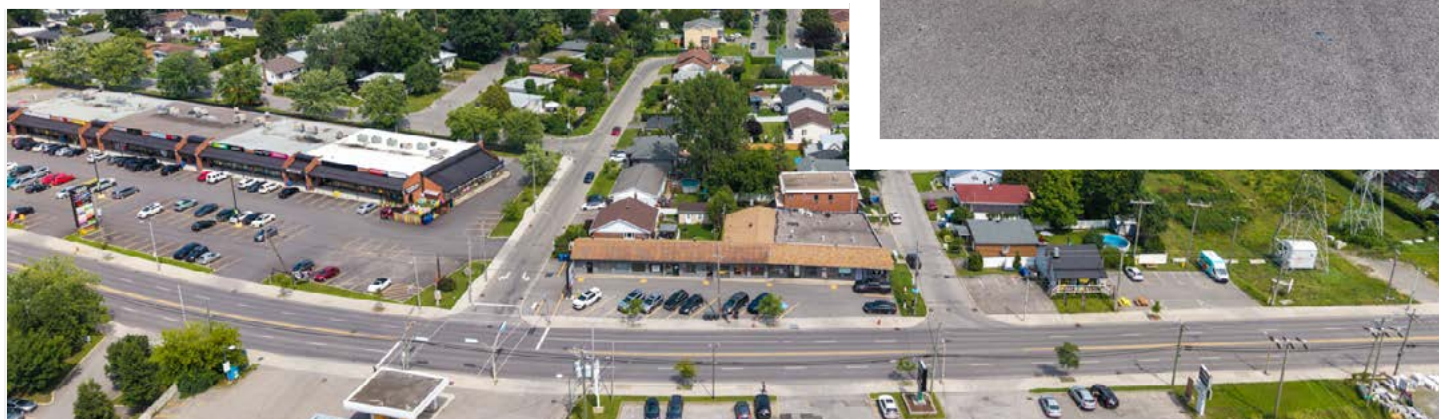


Galerie | Gallery





Galerie | Gallery





CONTACTEZ-NOUS POUR LE MIC

GET IN TOUCH FOR CIM

HAKEEM TAIF

Associé | Associate

+1 514 747 1858

hakeem.taif@cushwake.com

*Courtier immobilier

*Real Estate Broker



CUSHMAN & WAKEFIELD, ULC

Agence immobilière | Real Estate Agency

999 boul. de Maisonneuve, O.

Suite 1500

+1 514 841 5011

cushmanwakefield.com

©2026 Cushman & Wakefield ULC, Courtage. Tous droits réservés. Les renseignements contenus dans la présente communication sont strictement confidentiels. Ces renseignements proviennent de sources jugées fiables, mais n'ont pas été vérifiés. Aucune garantie ni déclaration, expresse ou implicite, n'est donnée quant à l'état du bien (ou des propriétés) mentionné(s) dans le présent document, ni quant à l'exactitude ou à l'exhaustivité des renseignements qui y figurent; ces renseignements sont fournis sous réserve d'erreurs, d'omissions, de modifications de prix, de conditions de location ou d'autres conditions, de retrait sans préavis, ainsi que de toute condition particulière de mise en vente imposée par le ou les propriétaires du bien. Toutes les projections, opinions ou estimations sont sujettes à des incertitudes et ne préjugent en rien du rendement actuel ou futur du bien immobilier.

Cushman & Wakefield ULC, Brokerage. All rights reserved. The information contained in this communication is strictly confidential. This information has been obtained from sources believed to be reliable but has not been verified. No warranty or representation, express or implied, is made as to the condition of the property (or properties) referenced herein or as to the accuracy or completeness of the information contained herein, and same is submitted subject to errors, omissions, change of price, rental or other conditions, withdrawal without notice, and to any special listing conditions imposed by the property owner(s). Any projections, opinions or estimates are subject to uncertainty and do not signify current or future property performance. PD-236559-V1