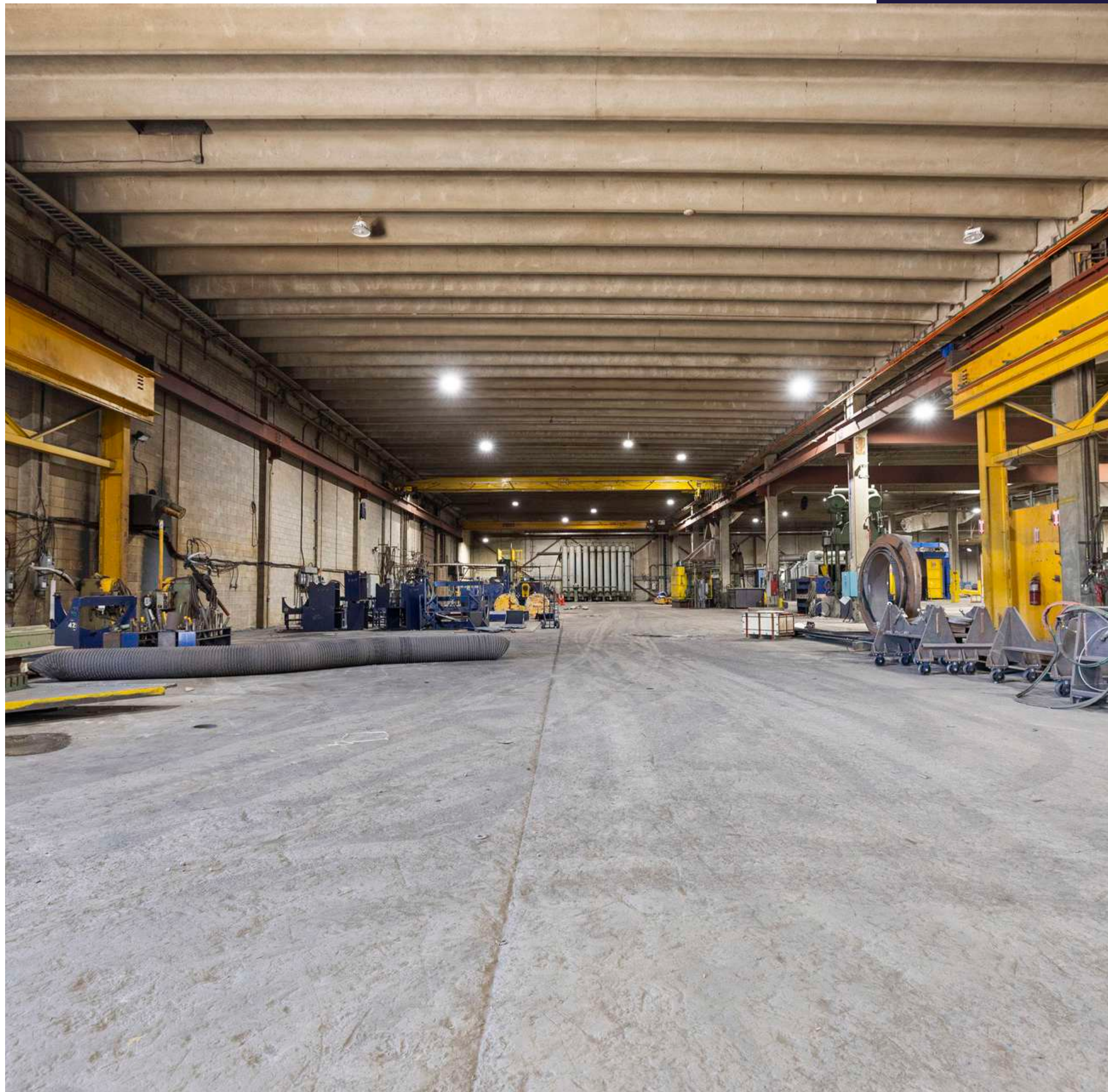


À VENDRE OPPORTUNITÉ D'ACQUISITION D'UN SITE INDUSTRIEL MAJEUR



805 BOULEVARD ALPHONSE-DESHAIES, BÉCANCOUR, QC





Sommaire exécutif



- 1. APERÇU DE L'OFFRE
- 2. POINTS SAILLANTS DE L'OPPORTUNITÉ

Aperçu de l'offre

Cushman & Wakefield ULC (« C&W »), en tant qu'agent exclusif du vendeur, a le plaisir de proposer à la vente le 805, boulevard Alphonse-Deshaies, à Bécancour, au Québec (la « propriété »). Situé sur un terrain d'environ 25,0 acres au sein du parc industriel et du port de Bécancour, la Propriété est occupée par un important complexe industriel d'une superficie totale d'environ 229 000 pieds carrés, comprenant des bureaux, une usine et un entrepôt adossé, avec des hauteurs sous plafond allant de 25 à 43 pieds. L'installation accueille diverses activités de fabrication et industrielles, avec des zones dédiées à l'usinage, au contrôle qualité, à la soudure, à la forge, au sablage, à l'expédition, à l'entreposage, aux bureaux et aux équipements destinés au personnel.

La propriété bénéficie d'un emplacement stratégique à proximité du port, près du fleuve Saint-Laurent et du port de Bécancour, avec un accès à l'autoroute 30, au réseau ferroviaire du CN et aux liaisons régionales vers Montréal, Québec et Trois-Rivières. Cet environnement multimodal convient parfaitement aux utilisateurs ayant des besoins importants en matière d'expédition, de réception, de fabrication ou de logistique. La propriété représente une opportunité idéale pour un propriétaire-occupant ou un utilisateur industriel souhaitant s'assurer des installations fonctionnelles à grande échelle dans l'un des principaux corridors industriels du Québec. Grâce à un zonage industriel autorisant l'usage actuel, à des aires de stockage sécurisées, à une superficie importante et à un historique de rénovations et d'agrandissements, la propriété offre une plateforme attrayante pour la poursuite d'activités de fabrication, d'entreposage, de logistique ou de services industriels.

Le bien est proposé à la vente au prix de 24 000 000 \$. Les offres seront examinées au fur et à mesure de leur réception. Toutes les demandes de renseignements et les offres doivent être adressées à l'attention de Trevor Onesi et André Bussière.



Points saillants de l'investissement

» Emplacement industriel stratégique à proximité du port

Situé au sein du Parc industriel et portuaire de Bécancour, la propriété bénéficie de la proximité du fleuve Saint-Laurent et du port de Bécancour, un port en eau profonde ouvert toute l'année doté de cinq postes d'amarrage, d'une importante capacité de manutention de marchandises, d'un accès direct aux réseaux routiers et ferroviaires, et desservant plus de 100 millions de consommateurs dans un rayon de 1 000 kilomètres.

» Une connectivité multimodale au service des industries lourdes

Le site bénéficie d'un emplacement idéal pour les entreprises ayant des besoins importants en matière d'expédition, de réception de marchandises et de logistique, grâce à son accès à l'autoroute 30, à ses liaisons avec les autoroutes 20, 40 et 55, au réseau ferroviaire du CN et au transport maritime via le port de Bécancour. Cette plateforme multimodale facilite le transport de matières premières, de machines, de produits finis, de marchandises en vrac et de composants industriels hors gabarit.

» Opportunité pour un propriétaire-occupant

Cette propriété représente une opportunité idéale pour un occupant souhaitant acquérir un bâtiment de production et d'entrepôt fonctionnel et bien entretenu, situé dans un emplacement stratégique. Le Bien bénéficie d'un zonage large qui autorise d'emblée un large éventail d'utilisations, ainsi que des espaces de bureaux polyvalents.

» Historique récent des investissements en capital et des travaux d'agrandissement

Les bâtiments ont bénéficié de multiples travaux d'amélioration au fil du temps, notamment l'agrandissement de l'usine, des travaux de réfection de la toiture sur l'ensemble des bureaux, de l'usine et des zones d'extension, la construction puis l'agrandissement de l'entrepôt adossé, le remplacement progressif des unités de climatisation installées sur le toit, ainsi que la modernisation de l'isolation de l'entrepôt n° 2. Ces améliorations renforcent la fonctionnalité de la propriété et favorisent la poursuite de son utilisation à des fins industrielles.

» Situé au cœur d'un important corridor de croissance industrielle

Bécancour continue d'attirer d'importants investissements dans les secteurs de l'industrie et de la fabrication de pointe, notamment dans les domaines de l'énergie, des minéraux essentiels et des chaînes d'approvisionnement en matériaux pour batteries. Un investissement public pouvant atteindre 327,6 millions de dollars destiné au port et au parc industriel de Bécancour devrait permettre la rénovation et l'extension des infrastructures portuaires, la création de capacités de stockage supplémentaires ainsi que l'amélioration de l'accès et de la fluidité, renforçant ainsi l'importance stratégique à long terme de la région.





Aperçu de la propriété



1. DÉTAILS DE LA PROPRIÉTÉ

2. GALERIE

Détails de la propriété

DÉTAILS DU LOT	
Numéro du lot	3 294 095 et 3 294 099
Cadastre	Cadastre du Québec
Zonage	I03-103 - Zone industrielle
Superficie du lot:	Parcelle n° 3 294 095 : 19,91 acres
	Parcelle n° 3 294 099 : 5,09 acres
	Superficie totale : 25,00 acres
Dimensions:	935 pieds x 1 165 pieds
Forme:	Rectangulaire
Topographie:	Plat
AMÉNAGEMENTS	
Détails du bâtiment	Bureaux – 16 364 sf (sous-sol compris)
	Ateliers de fabrication – 173 984 sf
	Entrepôt – 36 791 sf
	Total – 227 139 sf
	Garage-entrepôt indépendant – 2 674 sf
Année de construction/ agrandissements	1979 / 1995 / 2015 / 2018
Expédition	2 quais de chargement / 5 au niveau du sol
Hauteur libre	25,5 pieds - 43,5 pieds
Electricité	4 000 ampères, 600 volts
Sécurité	Cour clôturée avec portail d'entrée automatisé

Caractéristiques du bâtiment

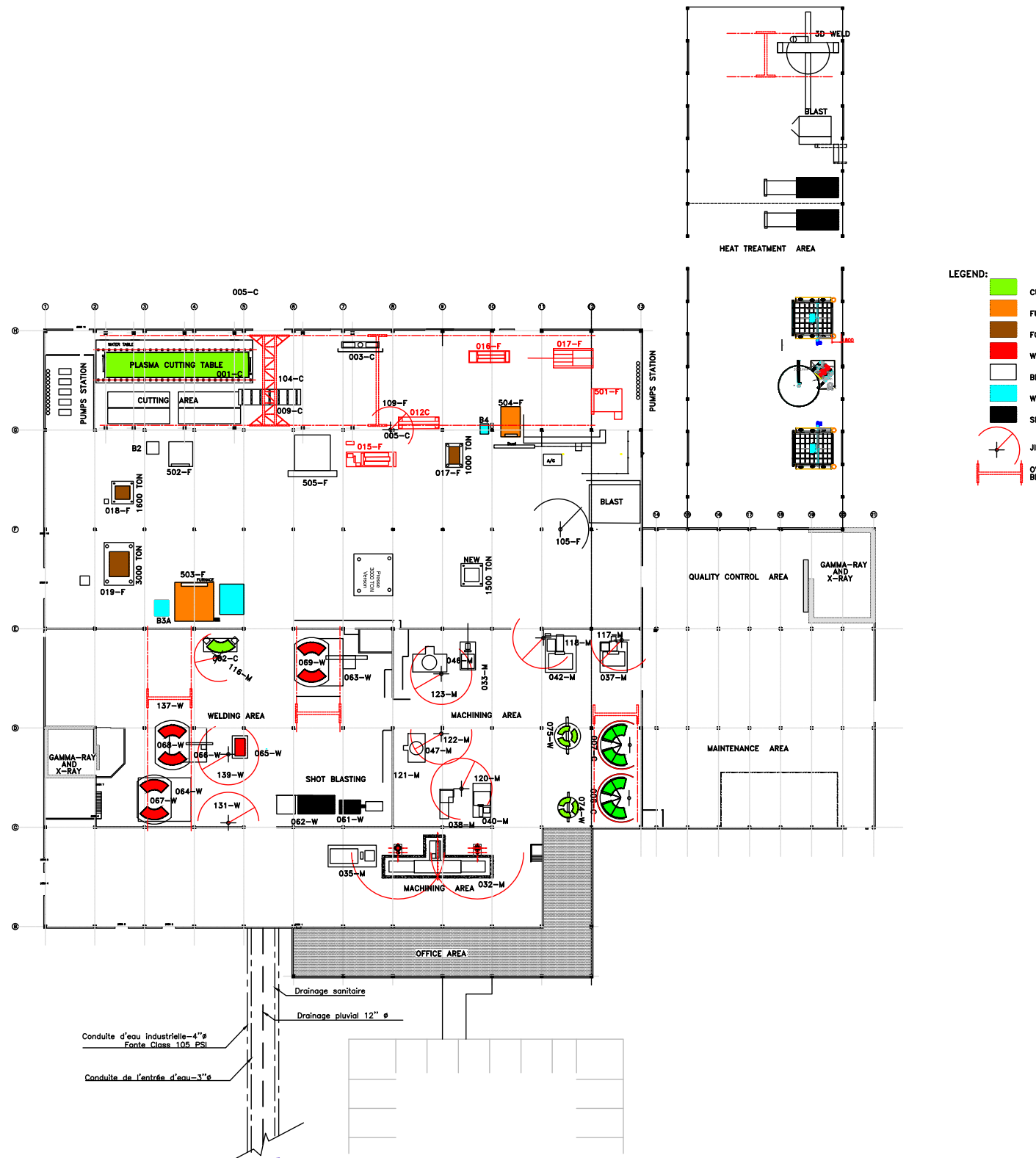
BUREAU	FABRICATION	ENTREPÔT
Rez-de-chausée - Hall d'entrée - Réception 10 bureaux - Salle de conférence - Cafétéria 2 salles de bains - Divers locaux de stockage et d'entreposage	- Usine - Atelier de réparation/usinage - Atelier de contrôle qualité - Atelier de soudure - Atelier de sablage - Mezzanine sur dalle en béton - Rampes de chargement - Transformateur de courant de 450 kVA - Pont roulant de 20 tonnes et 3 ponts roulants de 5 tonnes (disponibilité à confirmer) - Palans à flèche (deux de 5000 lb, un de 1 tonne, trois de 1/2 tonne et deux de 1 1/2 tonne) (disponibilité à confirmer) - Chauffages radiants au gaz	- Portes sectionelles en acier avec ouverture - Éclairage DEL - Sols en béton - Chauffages radiants au gaz
Sous-sol - Laboratoire 4 bureaux 2 salles du personnel - Salle d'eau commune - Salle de douche - Vestiaire 2 salles de bain - Divers locaux de stockage et d'entreposage	- Expédition - Éclairage DEL - Sols en béton	

Agrandissement et rénovations du bâtiment

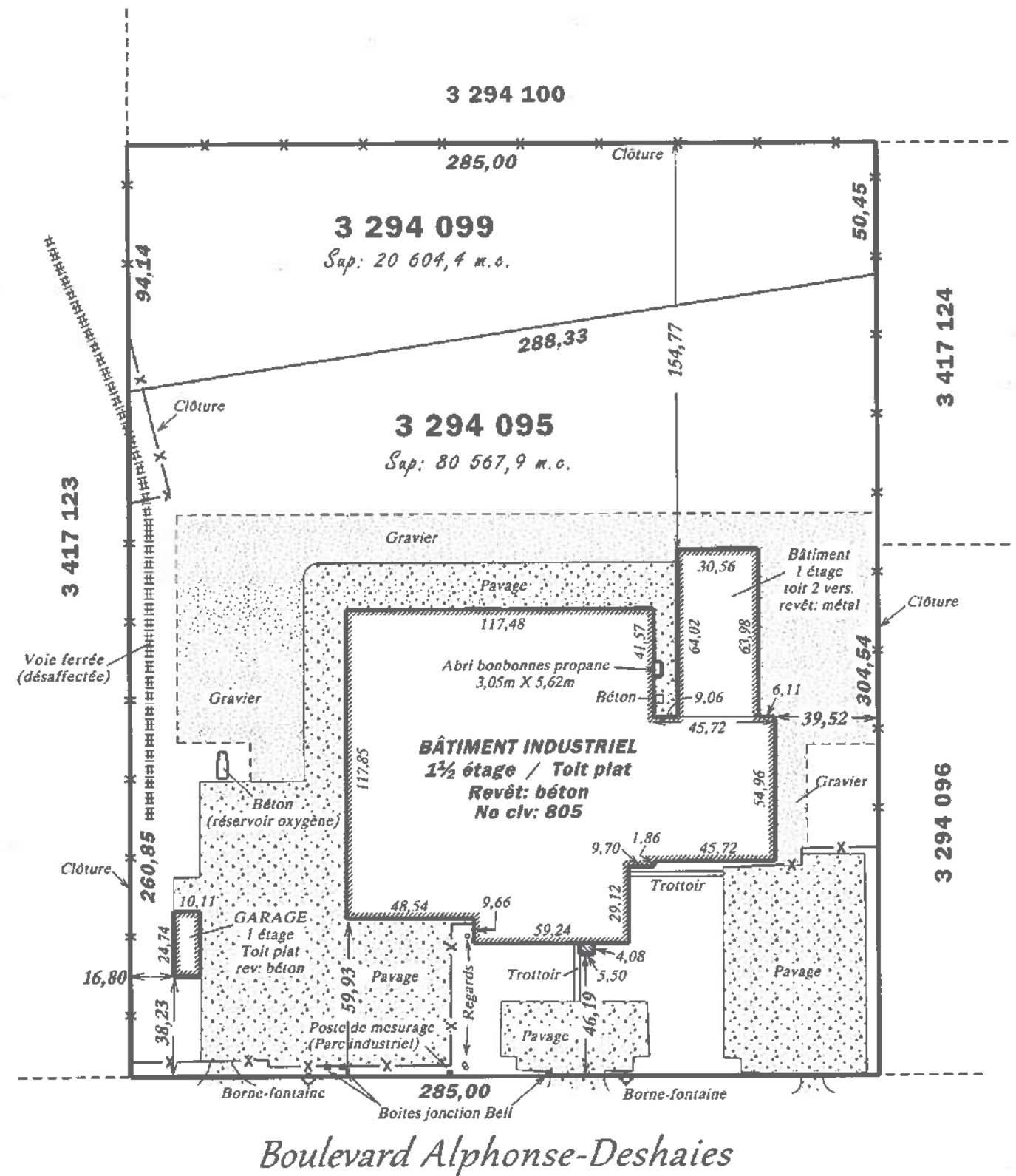
Au cours des dernières années, la propriété a bénéficié d’une série de travaux d’amélioration, de rénovations et d’agrandissements qui ont renforcé la fonctionnalité du complexe industriel et prolongé la durée de vie utile des principaux éléments de construction. Ces améliorations comprennent l’augmentation de la capacité de production et de stockage, le remplacement de la toiture, la modernisation des installations techniques et l’amélioration de l’isolation :

- » Agrandissement de l'usine achevé en 1995, comprenant une extension d'environ 150 pieds sur 180 pieds.
- » La couverture du toit de l’extension de l’usine a été achevée en 2014
- » La couverture du toit de la partie bureaux a été achevée en 2012
- » La couverture du toit de la partie usine a été réalisée entre 2014 et 2015, avec environ 60% des travaux achevés
- » Construction en 2015 d’un entrepôt attenant, d’une superficie d’environ 100 pi. x 210 pi.
- » Remplacement progressif des groupes de climatisation installés sur le toit au cours des cinq dernières années
- » L’agrandissement de l’entrepôt n° 2 a été achevé en 2018, et les travaux d’isolation ont été menés à 2024

PLAN D'AMÉNAGEMENT



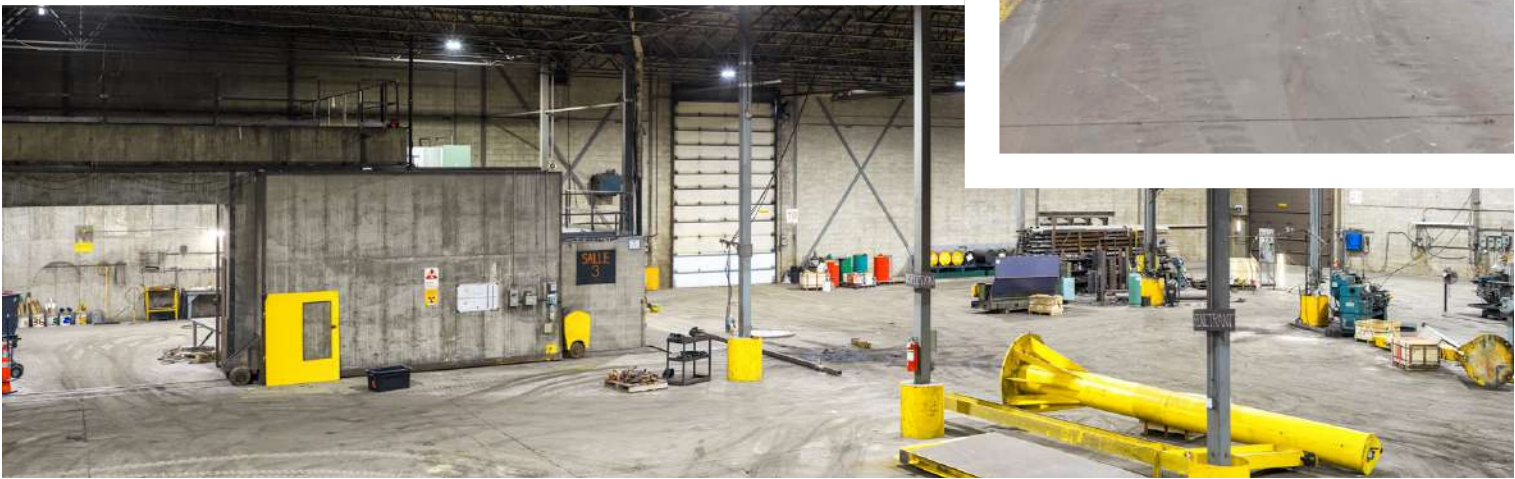
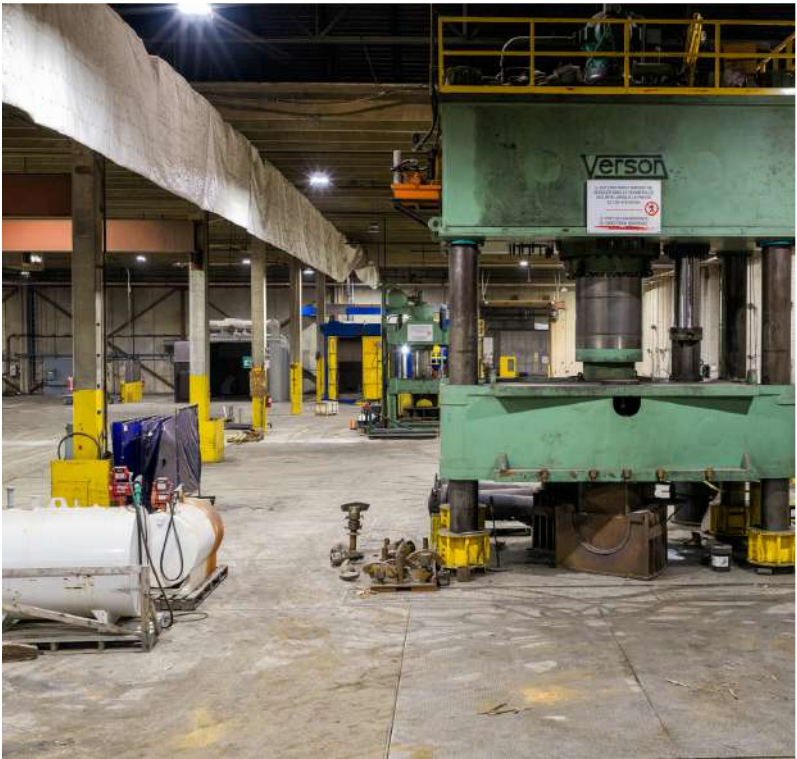
PLAN DU SITE



Galerie



Galerie





Emplacement et aperçu du marché

////

- 1. POINTS SAILLANTS DU QUARTIER
- 2. COMMODITÉS DU QUARTIER

Présentation de l'emplacement



» La propriété est située au sein du Parc industriel et portuaire de Bécancour, l'un des pôles les plus importants du Québec en matière d'industrie lourde, de port et de logistique. Située sur la rive sud du fleuve SaintSituée sur les rives de la rivière Lawrence, la propriété bénéficie d'un environnement industriel spécialement aménagé pour accueillir des activités de fabrication à grande échelle, la fabrication, l'énergie, les matériaux en vrac, la logistique et les activités portuaires.



» La propriété est située à environ deux kilomètres du port de Bécancour, un port en eau profonde ouvert toute l'année sur le Saint-Laurent Rivière. Le port offre aux utilisateurs industriels un accès direct aux voies de navigation nationales et internationales, notamment aux Grands Lacs, aux marchés de l'Atlantique et aux grands corridors commerciaux nord-américains. En 2024, les gouvernements fédéral et québécois ont annoncé un investissement pouvant atteindre 327,6 millions de dollars pour le port et le parc industriel de Bécancour, destiné notamment à la rénovation et à l'agrandissement des infrastructures portuaires, à l'augmentation de la capacité de stockage et à des mesures visant à améliorer l'accès au port.



» Le site bénéficie également d'une excellente desserte autoroutière. L'autoroute 30 traverse le parc industriel et rejoint les autoroutes 20, 40 et 55, reliant ainsi le site à Montréal, à Québec, à Trois-Rivières et au réseau routier nord-américain dans son ensemble.



» L'accès ferroviaire renforce encore davantage le profil multimodal du site. Le Le Parc industriel et portuaire de Bécancour est desservi par le Chemin de fer Canadien National, ce qui facilite le transport continental de marchandises à travers le Canada et vers les États-Unis. La combinaison des infrastructures maritimes, ferroviaires et routières crée une plateforme logistique hautement fonctionnelle pour les utilisateurs qui ont besoin de flexibilité dans le transport des matières premières, des produits finis, des machines, des cargaisons liées à des projets et d'autres intrants industriels



» Bécancour s'est également imposée comme un pôle industriel et de technologies propres majeur au Québec. La région abrite une activité industrielle bien établie dans des secteurs tels que l'aluminium, la chimie, la métallurgie, l'énergie et les matériaux avancés, et a attiré d'importants investissements de la part d' d'utilisateurs de matériaux pour batteries et les acteurs de la chaîne d'approvisionnement des véhicules électriques. Parmi les projets majeurs annoncés ou en cours sur le marché élargi de Bécancour, on peut citer l'usine de matériaux actifs pour cathodes de GM / POSCO Future M, l'usine de matériaux pour batteries de Nouveau Monde Graphite, ainsi que d'autres investissements liés aux minéraux critiques et aux batteries.



Équipements du quartier

- 1 Port de Bécancour
- 2 Autoroute 263
- 3 Autoroute 226
- 4 Autoroute 261
- 5 Autoroute 30
- 6 Autoroute 132
- 7 Autoroute 55



Directives de soumission

Cushman & Wakefield ULC a été mandatée en tant que conseiller exclusif (« le Conseiller ») pour solliciter des propositions en vue de la cession du 805, boulevard Alphonse-Deshaies, à Bécancour, au Québec.

Les acquéreurs potentiels sont invités à soumettre leurs offres d'achat de la propriété par l'intermédiaire de Cushman & Wakefield, afin qu'elles soient examinées par le vendeur.

Cushman & Wakefield, en collaboration avec le vendeur, examinera les offres au fur et à mesure de leur réception. Les offres d'achat de la propriété seront évaluées, entre autres critères, en fonction du prix d'achat, de la capacité de l'acheteur à mener à bien la transaction dans les délais impartis, ainsi que des conditions proposées, le cas échéant.

Prix

La propriété est proposé à la vente au prix de 24 000 000,00 \$

Soumission

Les offres doivent être soumises à l'équipe chargée de la mise en vente à l'adresse suivante:

Trevor Onesi et André Bussière
Cushman & Wakefield ULC
Agence immobilière
999, boul. de Maisonneuve Ouest, bureau 1500
Montréal, QC H3A 3L4 | CANADA

©2026 Cushman & Wakefield ULC, Brokerage. Tous droits réservés. Les informations contenues dans la présente communication sont strictement confidentielles. Ces informations proviennent de sources jugées fiables, mais n'ont pas fait l'objet d'une vérification. Aucune garantie ni déclaration, expresse ou implicite, n'est donnée quant à l'état du ou des biens immobiliers mentionnés dans le présent document, ni quant à l'exactitude ou à l'exhaustivité des informations qui y figurent ; celles-ci sont fournies sous réserve d'erreurs, d'omissions, de modifications de prix, de loyers ou d'autres conditions, de retrait sans préavis, ainsi que de toute condition particulière de mise en vente imposée par le ou les propriétaires. Toutes les prévisions, opinions ou estimations sont sujettes à des incertitudes et ne préjugent en rien de la performance actuelle ou future de la propriété.

Contact

TREVOR ONESI

Vice-Président Associé

+1 514 668 3681

trevor.onesi@cushwake.com

*Courtier immobilier commercial

ANDRÉ BUSSIÈRE

Vice-Président principal

+1 514 594 8930

andre.bussiere@cushwake.com

*Courtier immobilier, agréé DAA



