



CENTRE D'AFFAIRES LES MÉANDRES
2500-2600, rue Bearevoir, Québec (Qc)

À VENDRE – OPPORTUNITÉ D'INVESTISSEMENT

CBRE

CARACTÉRISTIQUES DE L'EMPLACEMENT

Le Centre d'affaires Les Méandres est situé à l'angle du boulevard Robert-Bourassa et de la rue Beaurevoir, dans l'arrondissement Les Rivières, dans la région nord-ouest de Québec. La Propriété bénéficie d'un excellent accès au réseau routier du Grand Québec, en plus d'être à proximité de nombreux commerces établis tels que le mégacentre commercial régional Les Galeries de la Capitale.

Les Galeries de la Capitale est l'un des plus grands centres commerciaux de l'est du Canada, d'une superficie de plus de 2 000 000 pi² et incluant des commerces, des lieux de divertissement et un parc d'attractions intérieur. Le centre commercial a fait l'objet de rénovations majeures aux cours des dernières années dans le but de moderniser ses installations et d'accueillir de nouveaux détaillants dans la région. Le mégacentre Lebourgneuf, également localisé à proximité, accueille de nombreux grands détaillants tels que Canadian Tire, Costco, HomeSense et Structure.

De nombreux projets résidentiels à haute densité se situent également à proximité du Centre d'affaires Les Méandres. Le plus récents de ceux-ci se trouve à être le Quartier Mosaïque aux coins du boulevard Lebourgneuf et du boulevard Robert-Bourassa. Le Quartier Mosaïque est un projet de 11 immeubles, totalisant plus de 2200 unités sur un terrain de 900 000 pieds carrés et représentant des investissements de plus de 750M \$.

Finalement, l'arrondissement abrite également trois grands parcs, soit le parc Chauveau, le parc des Saules et le parc de l'Escarpement. Les parcs offrent des sentiers de randonnée, des activités récréatives et des activités sportives pour les personnes de tous âges.



YQB
15 min - 9,2 km



Gare du Palais
17 min - 12 km



Pont de Québec
Pont Pierre-Laporte
15 min - 15 km

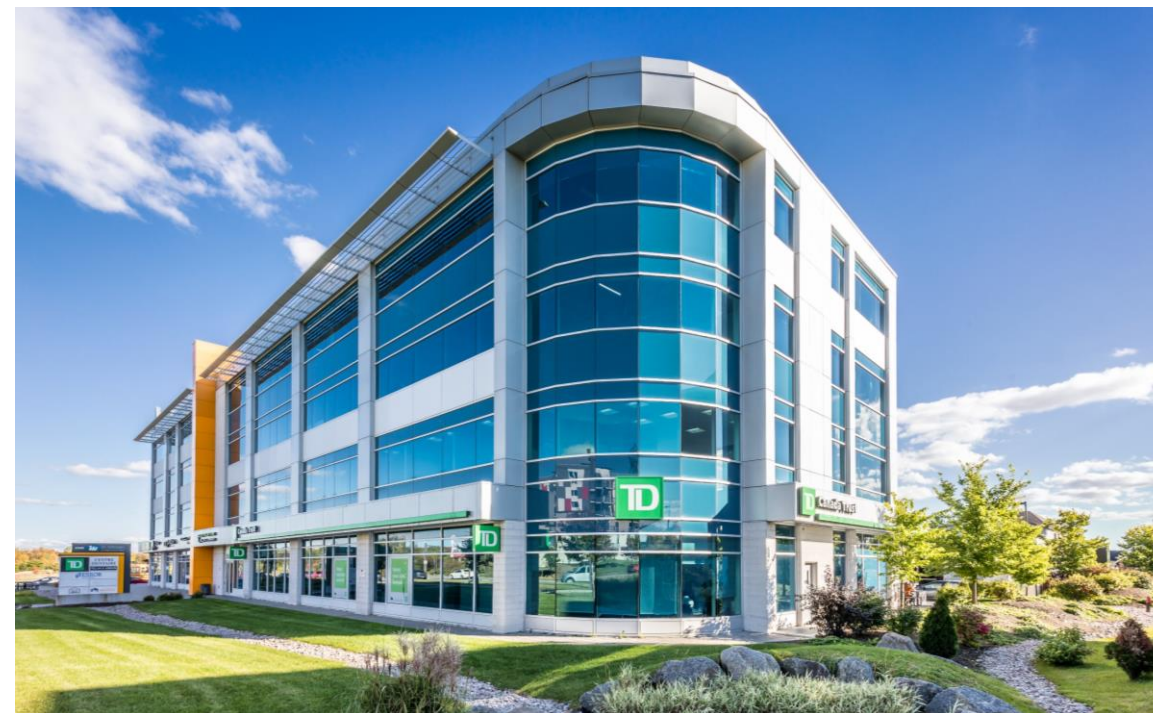


Autoroutes
A740 3 min - 1,6 km
A40 9 min - 6,7 km
A440 7 min - 6,2 km



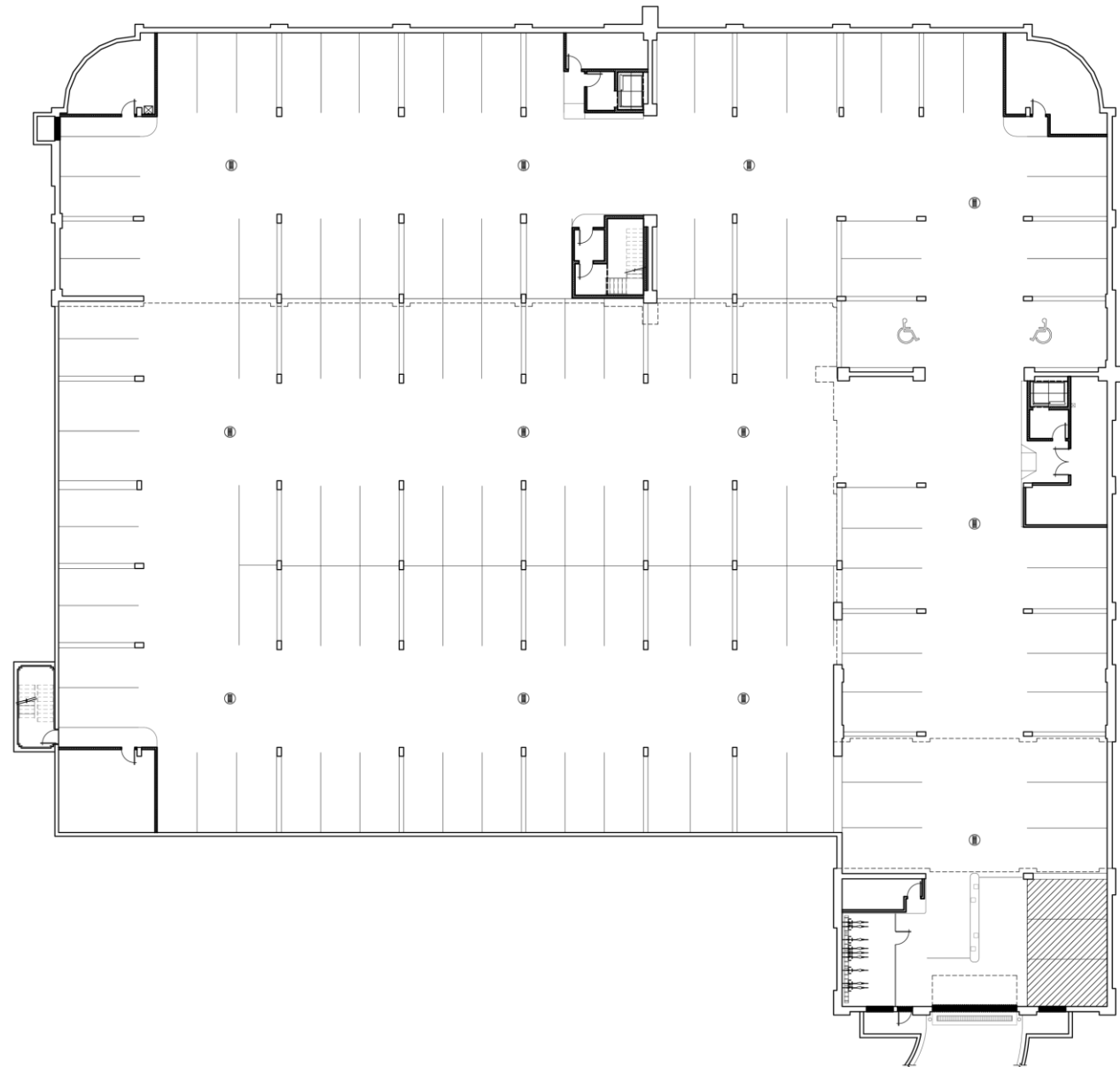
SURVOL DE LA PROPRIÉTÉ

CARACTÉRISTIQUES	CENTRE D'AFFAIRES LES MÉANDRES
Année de construction	2012
Type de bâtiment	Immeuble de bureaux de catégorie A, à locataires multiples
Durée restante moyenne pondérée des baux	2,80 ans
Numéros de lot	4 924 684, 4 924 686, 4 924 685, Cadastre du Québec
Superficie du terrain (pi ²)	97 249
Superficie locative brute (pi ²)	109 828
Superficie locative nette (pi ²)	91 606
Nombre de bâtiments	1
Nombre d'étages	4 étages hors-sol, 1 sous-sol
Nombre de locataires	14 locataires, 6 unités vacantes
Taux actuel d'occupation	61,51 %
Superficie totale des unités vacantes (pi ²)	35 169
Évaluation municipale (2023)	19 795 000,00 \$
Terrain	1 655 000,00 \$
Bâtiment	18 140 000,00 \$
Structure	Béton et acier
Stationnement	125 places souterraines et 90 places extérieures

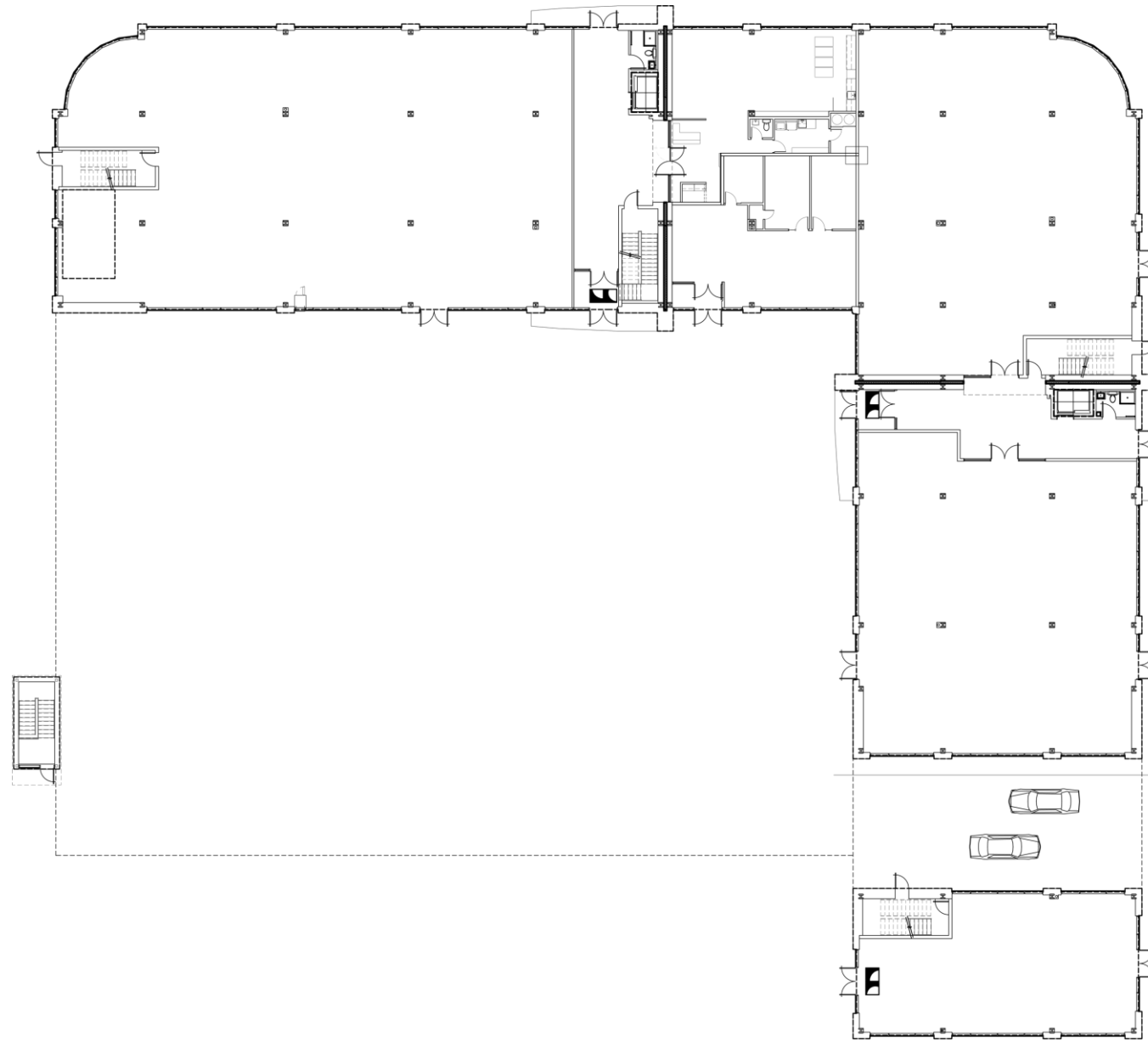


PLAN DE LA PROPRIÉTÉ – STATIONNEMENT INTÉRIEUR – 126 PLACES

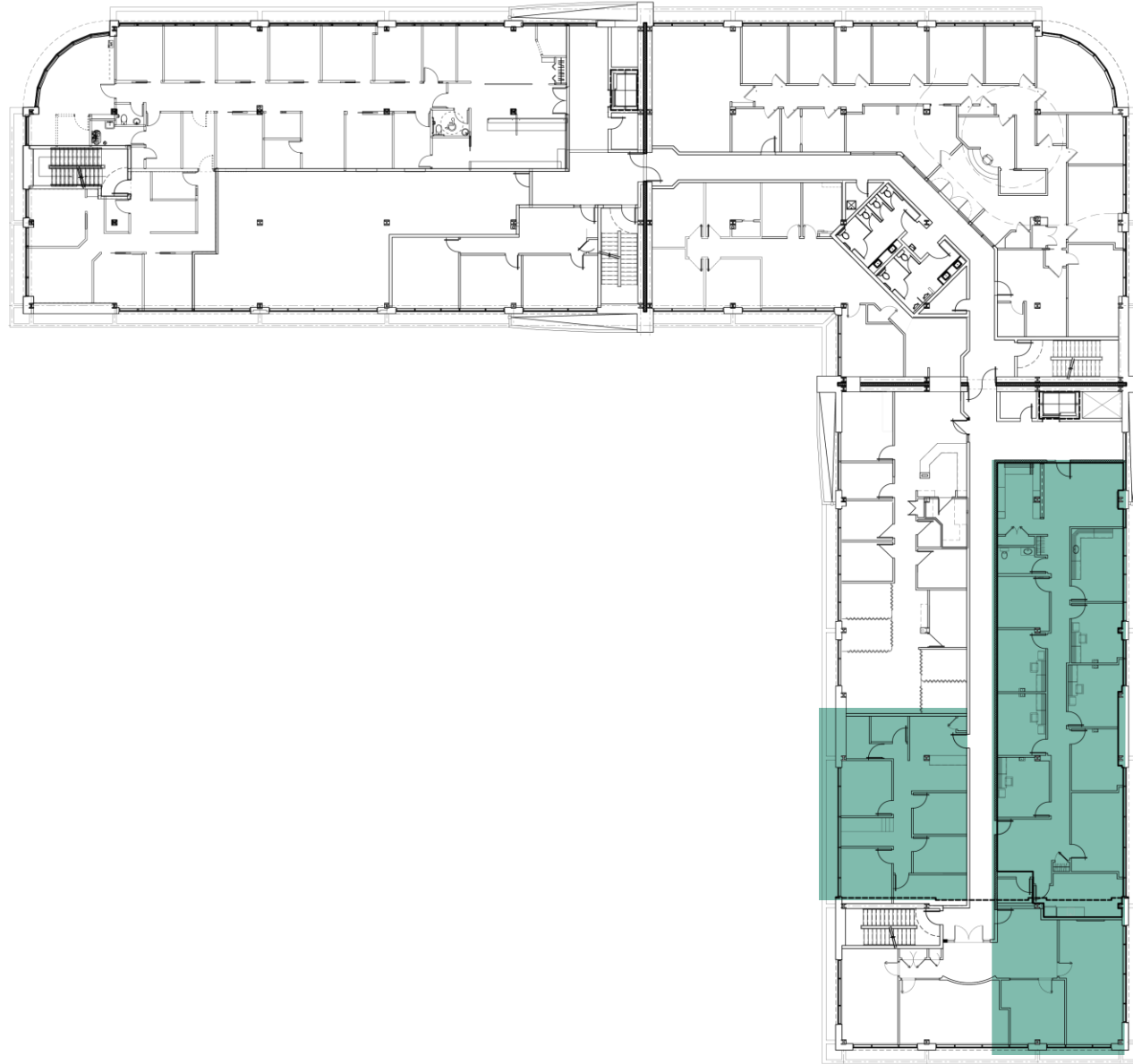
Centre d'affaires Les Méandre. Québec (Québec)



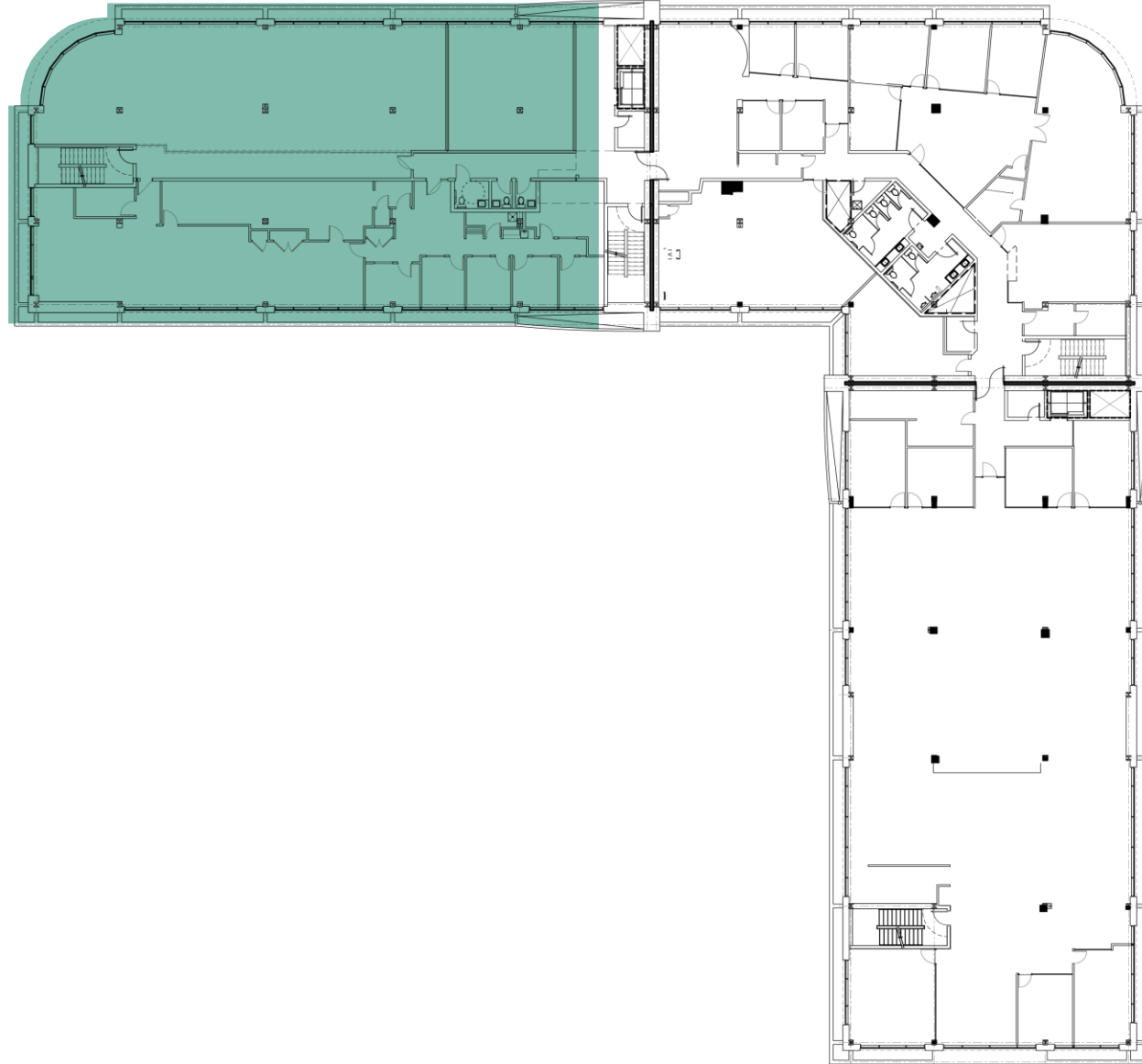
PLAN DE LA PROPRIÉTÉ – REZ-DE-CHAUSSÉE – 19 982 PI²



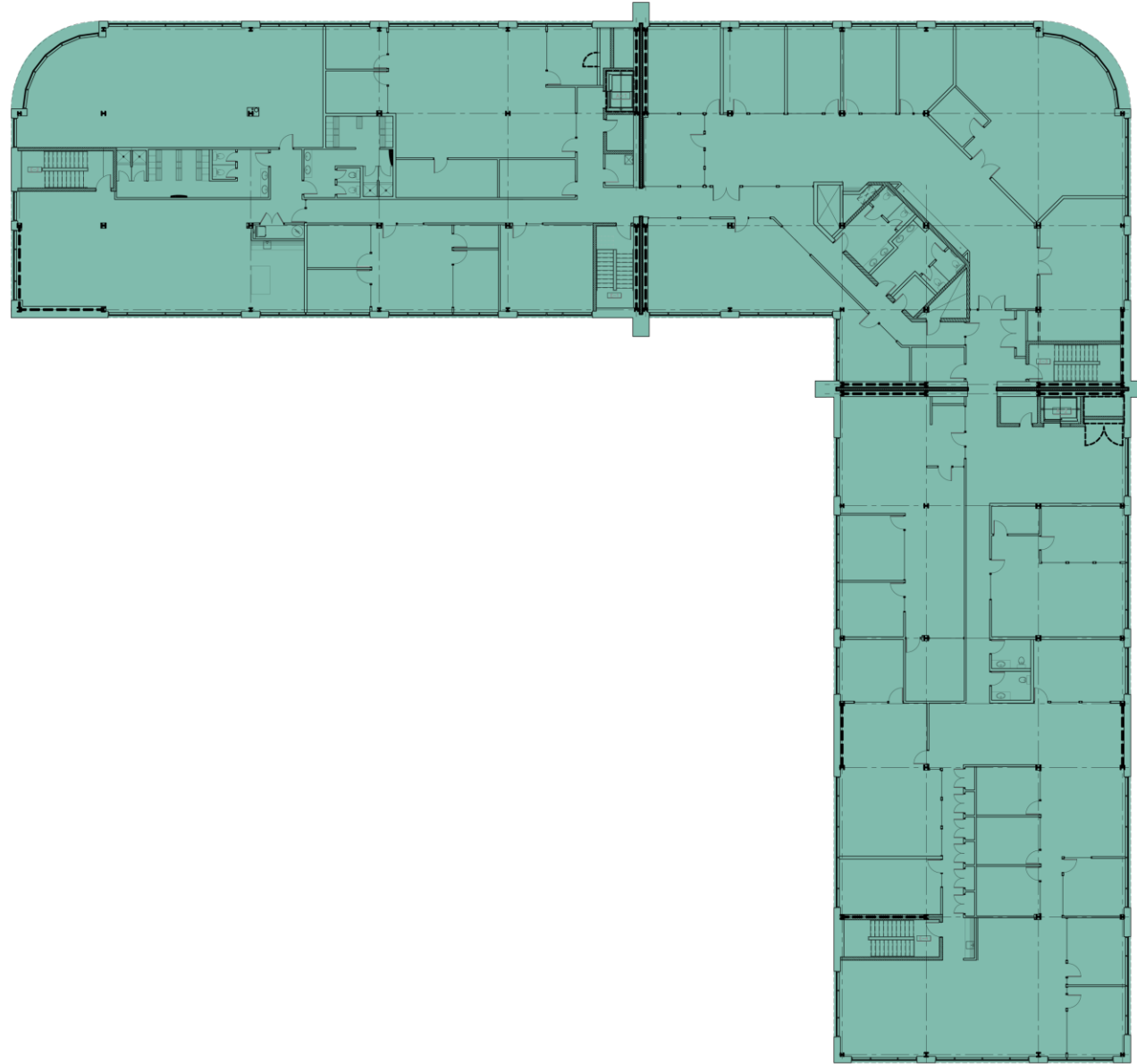
PLAN DE LA PROPRIÉTÉ – 2^E ÉTAGE – 24 688 PI²



PLAN DE LA PROPRIÉTÉ – 3^E ÉTAGE – 23 455 PI²



PLAN DE LA PROPRIÉTÉ – 4^E ÉTAGE – 23 265 PI²



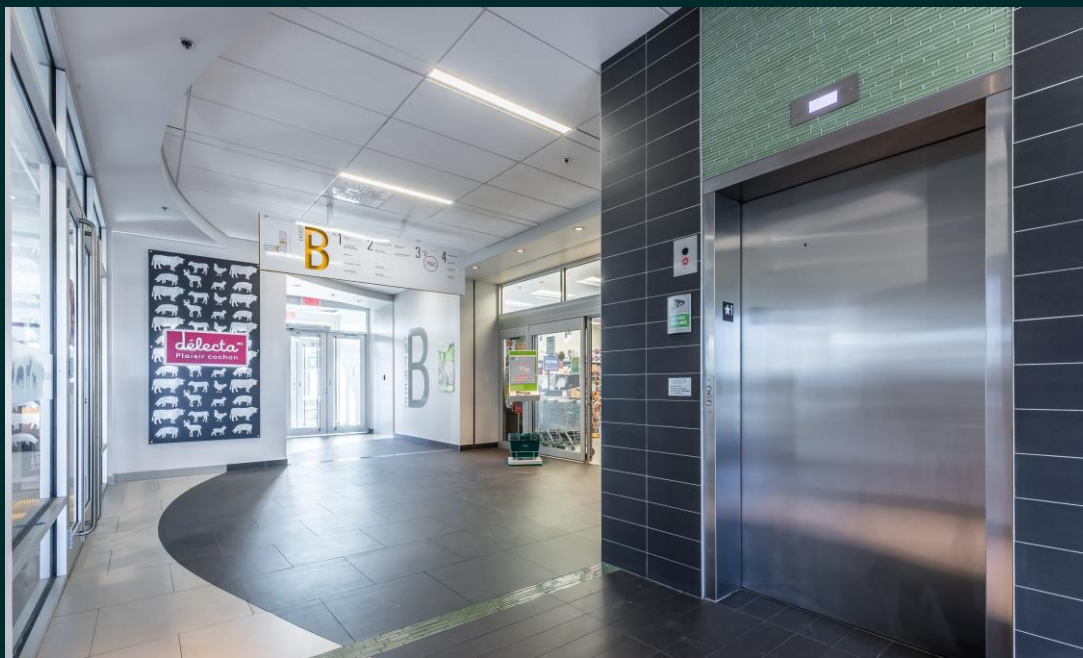
ZONAGE- 21421CB

En vigueur le 2017-07-05

R.C.A.2V.Q. 196

21421Cb

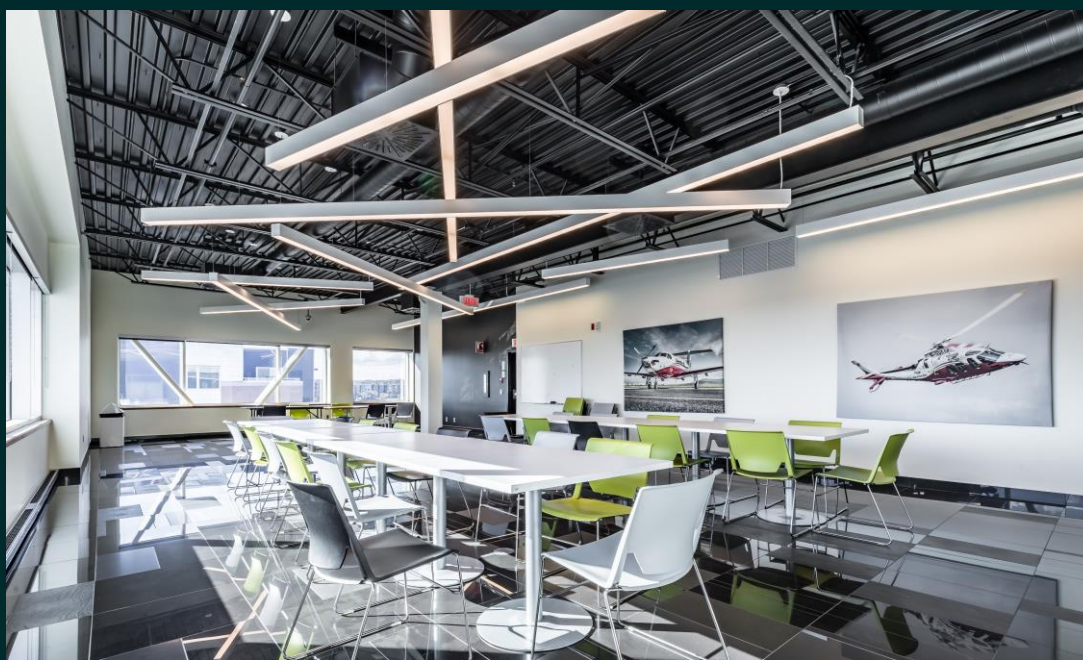
USAGES AUTORISÉS									
COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES		Superficie maximale de plancher				Localisation	Projet d'ensemble		
		par établissement		par bâtiment					
C1	Services administratifs						X		
C2	Vente au détail et services						X		
COMMERCE DE RESTAURATION ET DE DÉBIT D'ALCOOL		Superficie maximale de plancher de l'aire de consommation				Localisation	Projet d'ensemble		
		par établissement		par bâtiment					
C20	Restaurant						X		
PUBLIQUE		Superficie maximale de plancher				Localisation	Projet d'ensemble		
		par établissement		par bâtiment					
P3	Établissement d'éducation et de formation	750 m ²			2,2+		X		
P5	Établissement de santé sans hébergement	750 m ²			2,2+		X		
RÉCRÉATION EXTÉRIEURE									
R1	Parc								
USAGES PARTICULIERS									
Usage associé :		Un bar est associé à un restaurant - article 221							
Usage spécifiquement autorisé :		Un centre de conditionnement physique d'une superficie de plancher de plus de 200 mètres carrés							
Usage spécifiquement exclu :		Un magasin d'alimentation d'une superficie de plancher minimale de 1 000 mètres carrés							
BÂTIMENT PRINCIPAL									
DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL		Largeur minimale		Hauteur		Nombre d'étages		Pourcentage minimal de grands logements	
		mètre	%	minimale	maximale	minimal	maximal	2 ch. ou + ou 85m ² ou +	3 ch. ou + ou 105m ² ou +
DIMENSIONS GÉNÉRALES		12 m		9 m	16 m	2	4		
NORMES D'IMPLANTATION		Marge avant	Marge latérale	Largeur combinée des cours latérales		Marge arrière	POS minimal	Pourcentage d'aire verte minimale	Superficie d'aire d'agrément
NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES		10 m	5 m			4,5 m		10 %	
NORMES DE DENSITÉ		Superficie maximale de plancher				Nombre de logements à l'hectare			
		Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal	
		Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment					
Ru 1 E e		2200 m ²	2200 m ²	2200 m ²		65 log/ha			
MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT		Pourcentage minimal exigé							
		Façade		60%		Mur latéral		Tous Murs	
		Bloc de béton architectural							
		Pierre							
		Brique							
		Panneau usiné en béton							
		Panneau préfabriqué							
Panneau de fibrociment									
Matériaux prohibés :		Vinyle							
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES									
Un café-terrasse peut être implanté en cour arrière - article 548									



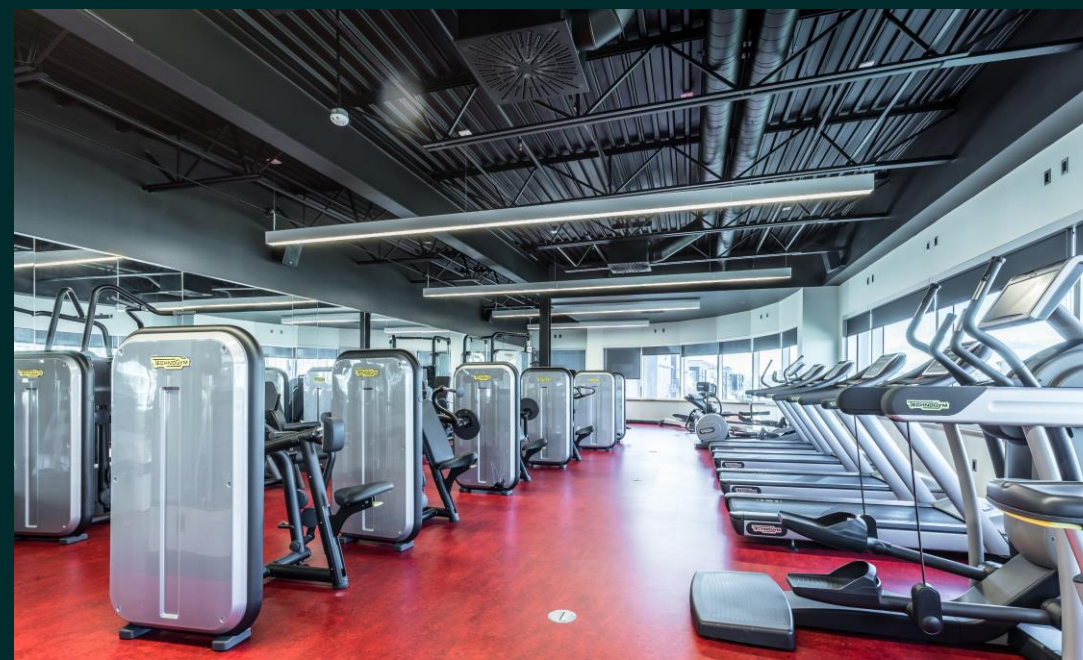
HALL D'ENTRÉE ET COULOIRS DÉCORÉS AVEC GOÛT



LA PROPRIÉTÉ INCLUT DEUX HALLS D'ENTRÉE INDÉPENDANTS



FINITION SOIGNÉE ET DE QUALITÉ SUPÉRIEURE



LES LOCATAIRES BÉNÉFICIENT D'UN CENTRE DE MISE EN FORME



CONCEPTION MODERNE ET LUMIÈRE NATURELLE ABONDANTE



CONSTRUCTION AVEC MATÉRIAUX ET FINITIONS DE PREMIÈRE QUALITÉ



STATIONNEMENT INTÉRIEUR SUR UN NIVEAU – 125 PLACES



STATIONNEMENT EXTÉRIEUR – 90 PLACES

Pour plus information,
communiquiez avec :

Philippe Lambert

Vice-président associé

Courtier immobilier commercial

Tél. +1 418 622 4019

Cell. +1 418 570 4627

philippe.lambert@cbre.com

CBRE Limitée, agence immobilière

1020, rue Bouvier, bureau 400

Québec (Québec) www.cbre.ca/quebec

Cet avis de non-responsabilité est applicable à CBRE Limitée, agence immobilière, et à toutes les autres divisions de la Société; incluant tous les employés et entrepreneurs indépendants (« CBRE »). Les renseignements contenus dans ce document, incluant de manière non exhaustive les projections, les images, les opinions, les hypothèses et les estimations (les « Renseignements ») n'ont pas été vérifiés par CBRE, et CBRE n'indique pas, ne justifie pas et ne garantit pas la pertinence, l'exactitude et l'exhaustivité des Renseignements. CBRE n'accepte pas et n'assume pas de responsabilité ou d'engagement, direct ou indirect, quant aux Renseignements ou aux références que le destinataire y fera. Le destinataire des Renseignements doit prendre les mesures qu'il estime nécessaires pour vérifier les Renseignements avant de les utiliser à titre de référence. Les Renseignements peuvent changer et toutes les propriétés décrites par les Renseignements peuvent être retirées du marché à tout moment, sans préavis et sans créer d'obligation de la part de CBRE vis-à-vis du destinataire. CBRE et le logo de CBRE sont les marques de service de CBRE Limitée et/ou ses affiliés ou sociétés apparentées dans d'autres pays. Toutes les autres marques représentées dans ce document appartiennent à leurs propriétaires respectifs. Tous droits réservés. Sources : Service de cartographie canadien canadamapping@cbre.com; DMTI Spatial, Environics Analytics, Microsoft Bing, Google Earth

