



# À LOUER

## LOCAUX COMMERCIAUX L'ÎLÔT BALMORAL

1501 rue de Bleury  
MONTRÉAL // QUÉBEC

**Gilbert Masson, Adm. A.**

Vice-Président Location

Courtier immobilier

+ 1 514 282-7654

[gmasson@alfid.com](mailto:gmasson@alfid.com)

**Julia Bergel**

Directrice location

Courtier immobilier

+ 1 514 282-7654

[jbergel@alfid.com](mailto:jbergel@alfid.com)





## Opportunité de location

### L'immeuble

Propriété de la SHDM, le 1501 rue De Bleury, nommé l'Îlot Balmoral, a été construit en 2019 avec un style architectural **contemporain**.

Ce bâtiment de classe A compte 11 étages avec environ 320 000 pieds carrés. Il est situé dans le secteur est du centre-ville. L'aire locative d'un étage type est d'environ de 26 000 pieds carrés. La propriété dispose de quatre niveaux de stationnement intérieur et des commerces de détail au rez-de-chaussée.

Les locataires principaux de l'immeuble sont : l'Université du Québec à Chicoutimi (UQAC), plus précisément l'École des arts numériques, de l'animation et du design (NAD) et l'**Office national du film du Canada (ONF)**.

1501, rue de Bleury





## Opportunité de location

### Principales caractéristiques

- Bâtiment construit selon un niveau élevé de standard de construction (construction **LEED** NC OR 2009);
- L'architecture, la construction et l'aménagement de l'immeuble à l'étude s'avèrent très **modernes**;
- L'impressionnant **atrium** de 11 étages sépare l'immeuble en deux sections qui communiquent par une passerelle;
- Le revêtement extérieur en mur rideau offre une grande **luminosité** à l'intérieur du bâtiment.

1501, rue de Bleury





## Opportunité de location

### Localisation

La propriété est située dans le quadrilatère formé par les rues Balmoral, De Bleury, Mayor et le boulevard de Maisonneuve Ouest, face à la station de métro Place-des-Arts sur la ligne verte et face à la **Place des Festivals**.

Le site fait partie du secteur du **Quartier des spectacles**, lequel est en redéveloppement depuis plusieurs années. La première phase de réaménagement de ce quartier a été la réalisation de la Place des Festivals entre les rues Jeanne-Mance, Balmoral, Sainte-Catherine et le boulevard De Maisonneuve en 2008. L'îlot Balmoral fait partie des éléments qui visent à favoriser la **revitalisation** du secteur.

1501, rue de Bleury







Courtage Alfid Ltée  
Agence Immobilière

# Opportunité de location

## Localisation



1501, rue de Bleury





## Espaces commerciaux à louer

Les trois espaces commerciaux à louer sont situés au rez-de-chaussée.

1- Le plus grand local est le R12 au 338, boulevard De Maisonneuve Ouest et il a aussi un accès extérieur sur la rue Balmoral. Ce local a un plafond cathédrale. Cet élément architectural procure au local un fini contemporain et **prestigieux**.

2- Le local R14 porte l'adresse d'immeuble 1497, rue De Bleury. Il s'agit d'un local de forme plutôt régulière, qui offre un **bon potentiel** pour un nombre varié d'aménagements.

Ces deux locaux ont un accès direct à l'intérieur de l'immeuble et donc aux salles de **toilette communes** du rez-de-chaussée.

3- Finalement, le local R17 dispose seulement d'un accès extérieur sur la rue De Bleury et il a sa **propre salle de toilette**. La forme du local est en « L ».

Ces trois locaux n'ont aucun aménagement intérieur, mise à part la finition des plafonds. **Ces espaces ne pourront pas être occupés par un restaurant.**

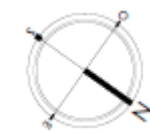
／ 1501, rue de Bleury





Courtage Alfid Ltée  
Agence Immobilière

## Plan du rez-de-chaussée



### LÉGENDES

MESURAGE SELON LA NORME BOMA, ANSI Z65.1-2017

-  AIRE D'OCCUPANT
-  AIRE DE SERVICE DE L'ÉTAGE
-  PÉNÉTRATION VERTICALE MAJEURE
-  AIRE DE SERVICE DE L'IMMEUBLE
-  ENTREPOSAGE D'OCCUPANT
-  PARC DE STATIONNEMENT
-  ZONE D'AGREMENT DE L'IMMEUBLE
-  CARACTERISTIQUE DU BATIMENT  
FERMER: GALERIE COUVERTE

1501, rue de Bleury





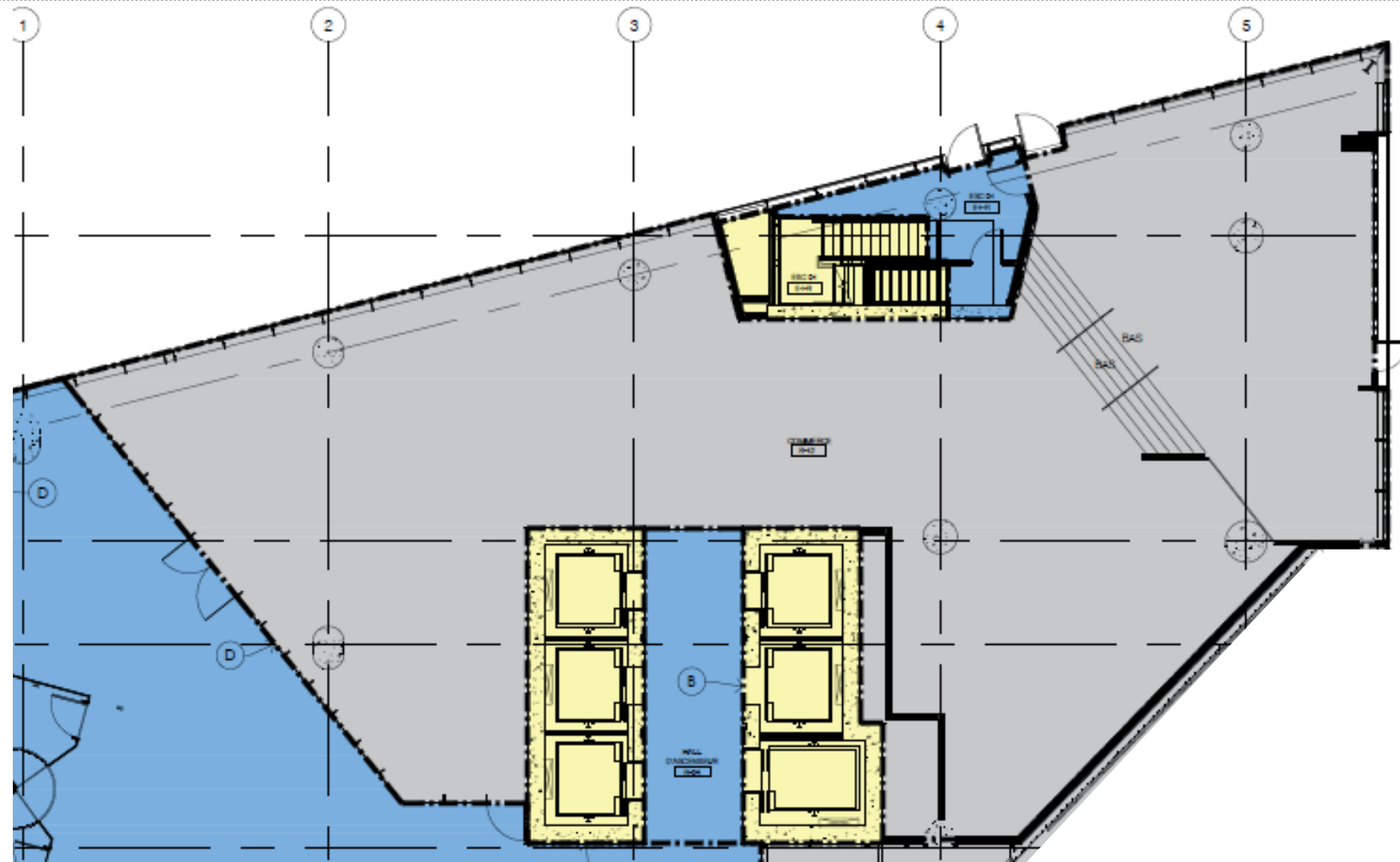
## Local commercial R12

### Caractéristiques du local

Superficie 5 565 pieds carrés

Loyer net par année 45.00\$ / pied carré

Frais d'exploitation par année 23.75\$ / pied carré



#### LÉGENDES

MESURAGE SELON LA NORME BOMA ANSI Z65.1-2017

- AIRE D'OCCUPANT
- AIRE DE SERVICE DE L'ÉTAGE
- PÉNÉTRATION VERTICALE MAJEURE
- AIRE DE SERVICE DE L'IMMEUBLE
- ENTREPOSAGE D'OCCUPANT
- PARC DE STATIONNEMENT
- ZONE D'AGREMENT DE L'IMMEUBLE
- CARACTERISTIQUE DU BATIMENT  
FERMER: GALERIE COUVERTE

1501, rue de Bleury





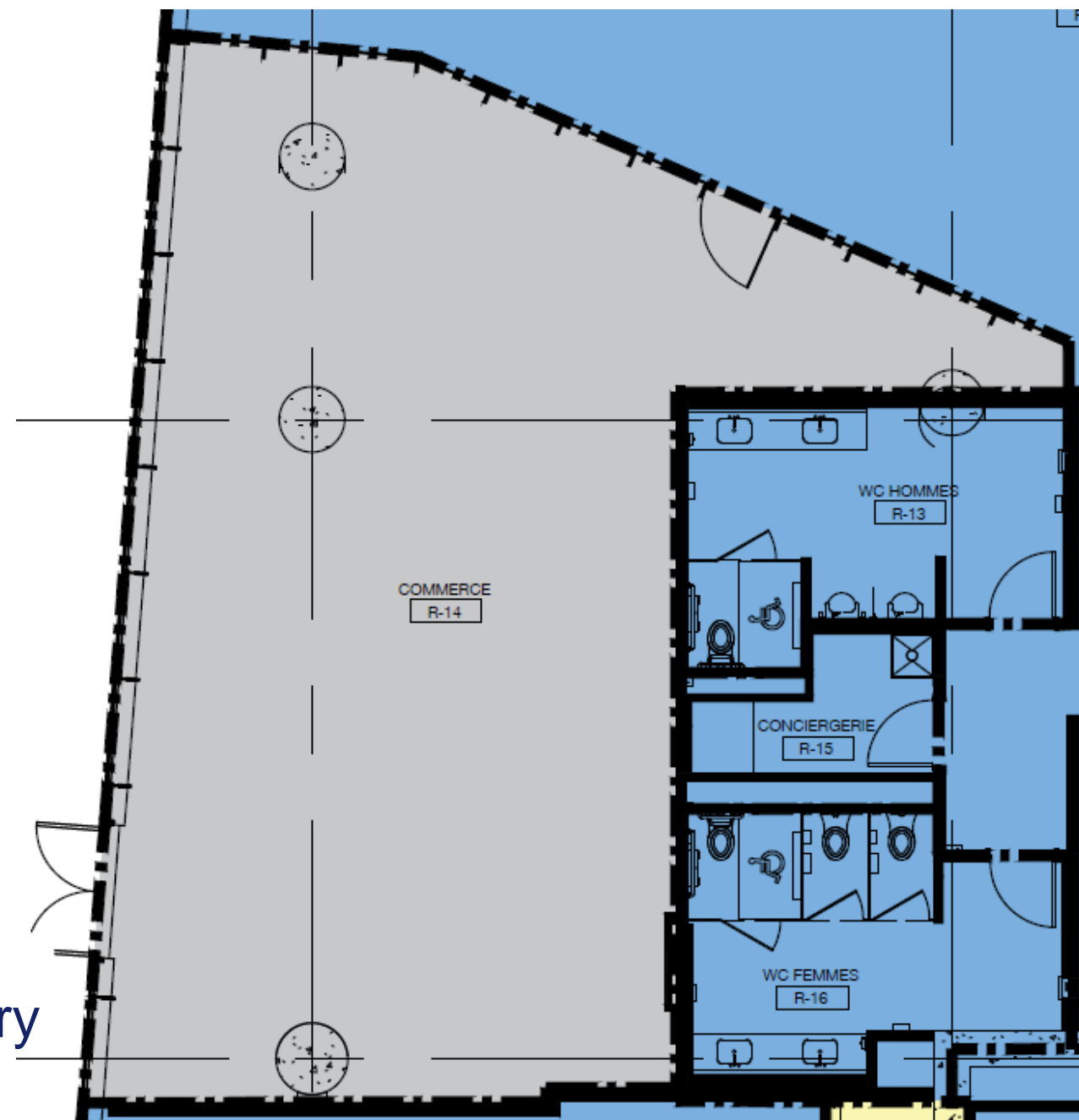
Courtage Alfid Ltée  
Agence Immobilière

## Local commercial R14

### Caractéristiques du local

Superficie	1 496 pieds carrés
Loyer net par année	40.00\$ / pied carré
Frais d'exploitation/année	23.75\$ / pied carré

**Un café sera privilégié pour ce local**



#### LÉGENDES

MESURAGE SELON LA NORME BOMA ANSI Z65.1-2017

- AIRE D'OCCUPANT
- AIRE DE SERVICE DE L'ÉTAGE
- PÉNÉTRATION VERTICALE MAJEURE
- AIRE DE SERVICE DE L'IMMEUBLE
- ENTREPOSAGE D'OCCUPANT
- PARC DE STATIONNEMENT
- ZONE D'AGREMENT DE L'IMMEUBLE
- CARACTERISTIQUE DU BATIMENT FERMER: GALERIE COUVERTE

1501, rue de Bleury





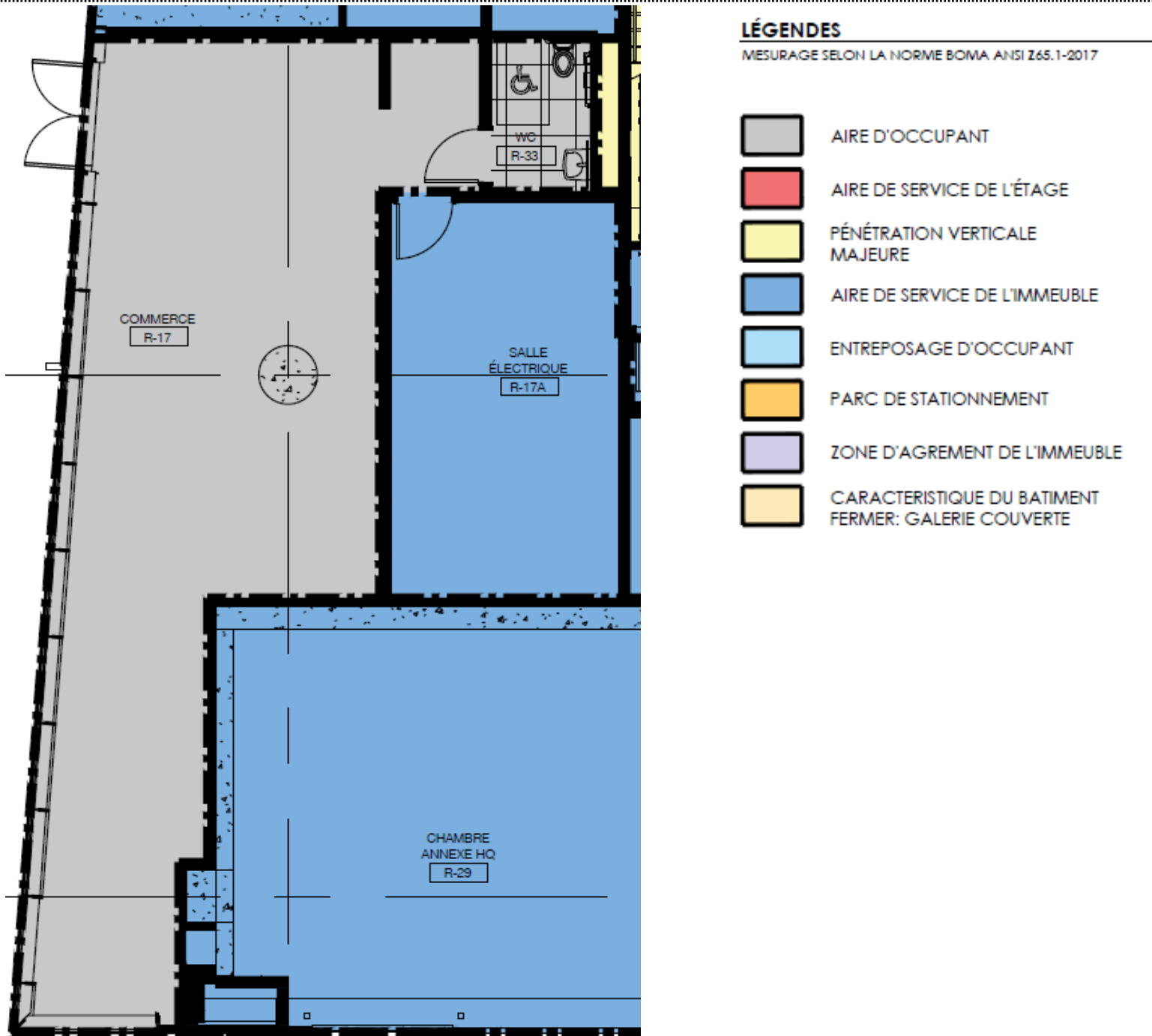
# Local commercial R17

## Caractéristiques du local

Superficie 1 027 pieds carrés

Loyer brut par année 30.00\$ / pied carré

Frais d'exploitation par année 23.75\$ / pied carré



1501, rue de Bleury





Ville-Marie

# Le quartier

Le centre-ville de Montréal est l'un des centres les plus habités d'Amérique du Nord. **Plus d'un demi-million de personnes y transitent chaque jour** : étudiants, commerçants, touristes, professionnels et familles. Établi sur le site fondateur de Montréal, l'arrondissement est également reconnu comme **le centre des affaires, le cœur des activités économiques et de divertissement de Montréal**, ainsi qu'un haut lieu de diffusion culturelle avec, en toile de fond, un savant mélange d'architecture moderne et de trésors patrimoniaux.

1501, rue de Bleury





# Ville-Marie

## Coup d'oeil résidents



**+6,1 %**

croissance de 2011 à 2016



**50 %**

population âgée de 35 ans  
et moins



**75 %**

diplôme d'études  
collégiales\* ou supérieures

**89 170**  
**résidents**

\* Le diplôme d'études collégiales est un diplôme pré-universitaire.  
Source : Recensement 2016, Statistique Canada

1501, rue de Bleury



ALFID





# Contacts

**Gilbert Masson, Adm. A.**

Vice-président location

Courtier immobilier

+ 1 514 282-7654

[gmasson@alfid.com](mailto:gmasson@alfid.com)

**Julia Bergel**

Directrice location

Courtier immobilier

+ 1 514 282-7654

[jbergel@alfid.com](mailto:jbergel@alfid.com)

