



À LOUER

LOCAUX COMMERCIAUX

L'ÎLOT BALMORAL

1501 rue de Bleury
MONTRÉAL // QUÉBEC

Gilbert Masson, Adm. A.
Vice-Président Location
Courtier immobilier
+ 1 514 282-7654
gmasson@alfid.com

Julia Bergel
Directrice location
Courtier immobilier
+ 1 514 282-7654
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



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.

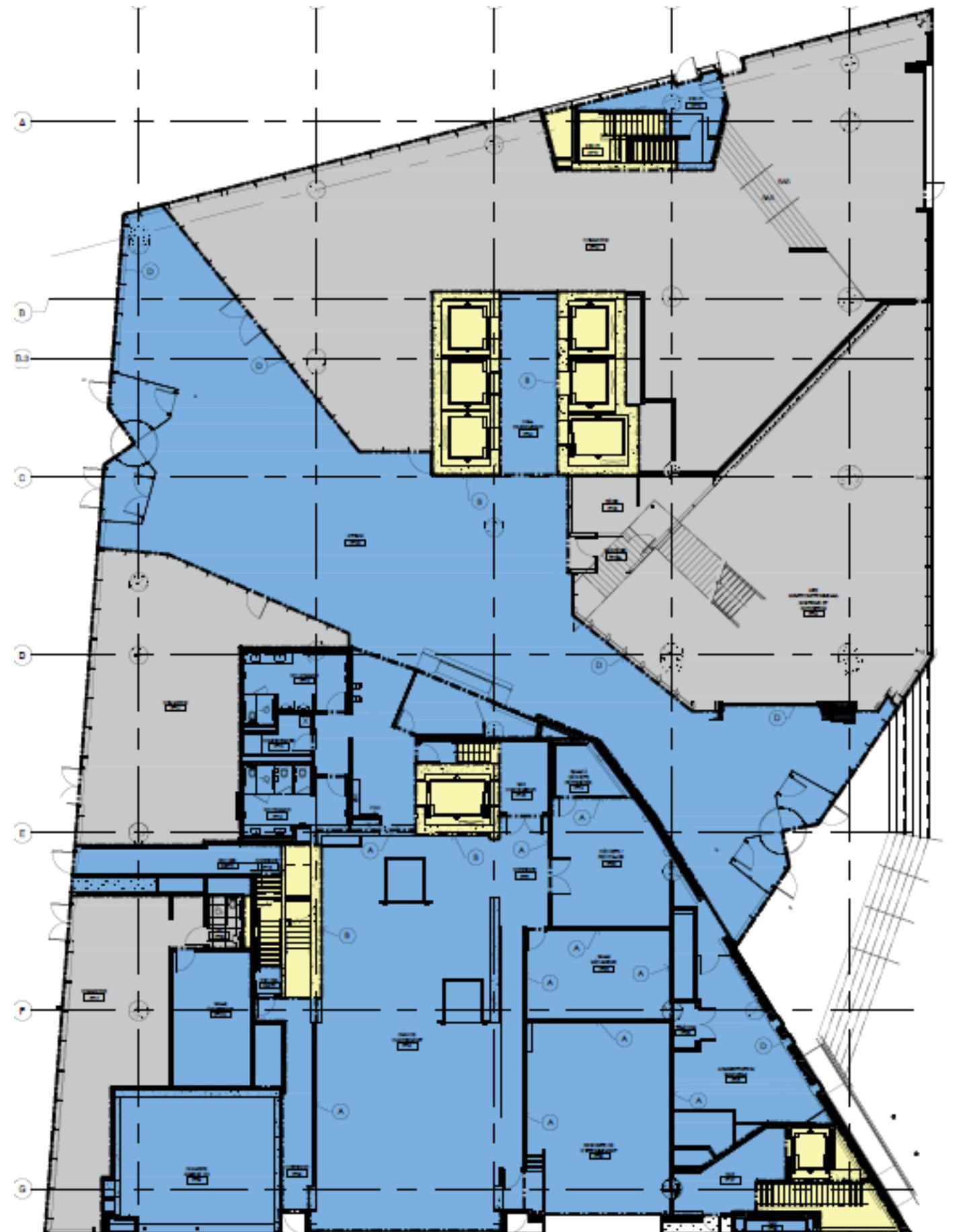
3- Finalement, le local R17 dispose seulement d'un accès extérieur sur la rue De Bleury et il a sa **propre salle de toilette**. La forme du local est en « L ».

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



Plan du rez-de-chaussée



1501, rue de Bleury



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
- CARACTÉRIQUE DU BÂTIMENT FERMÉ: GALERIE COUVERTE



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



1501, rue de Bleury

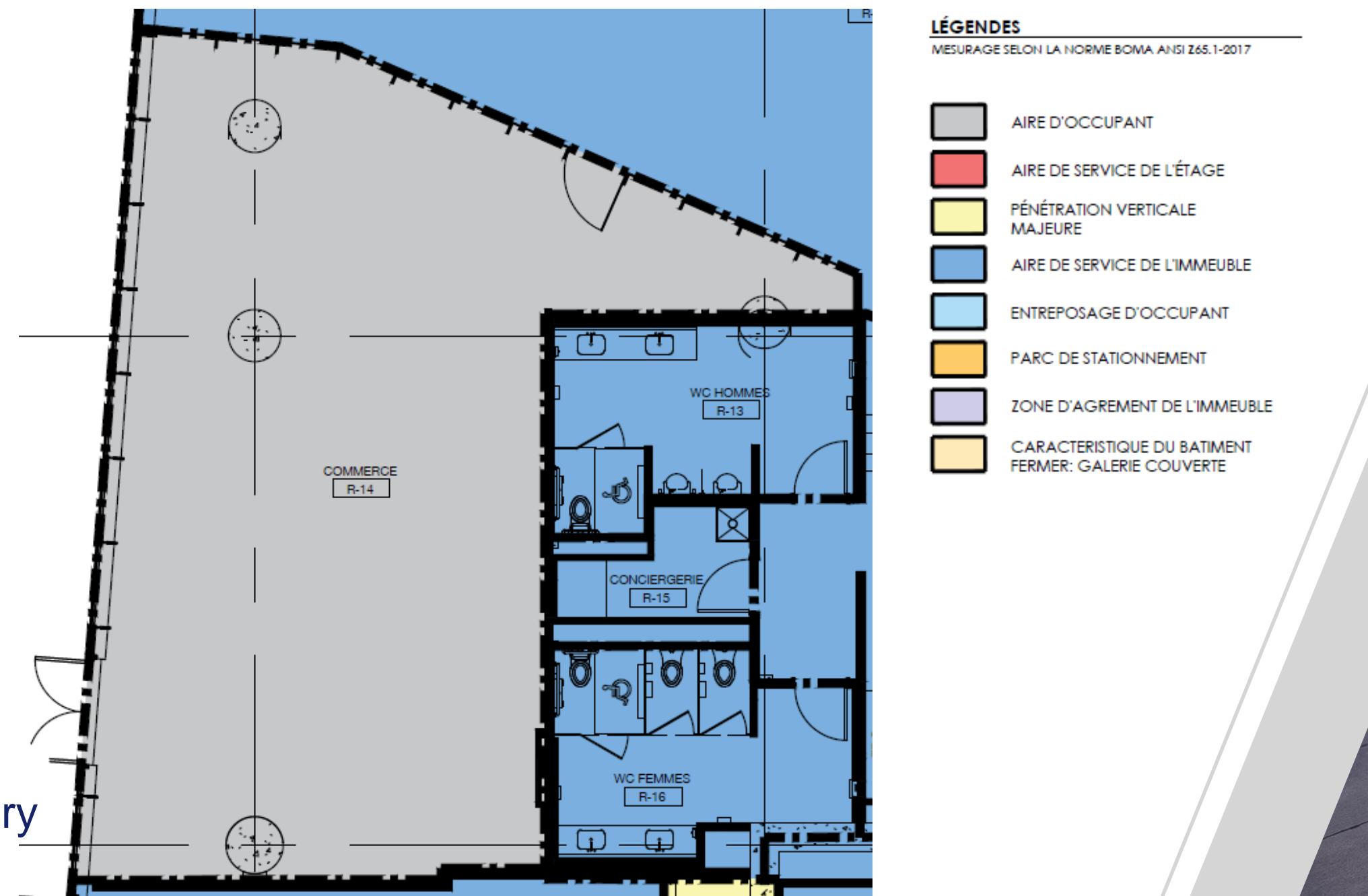


Local commercial R14

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



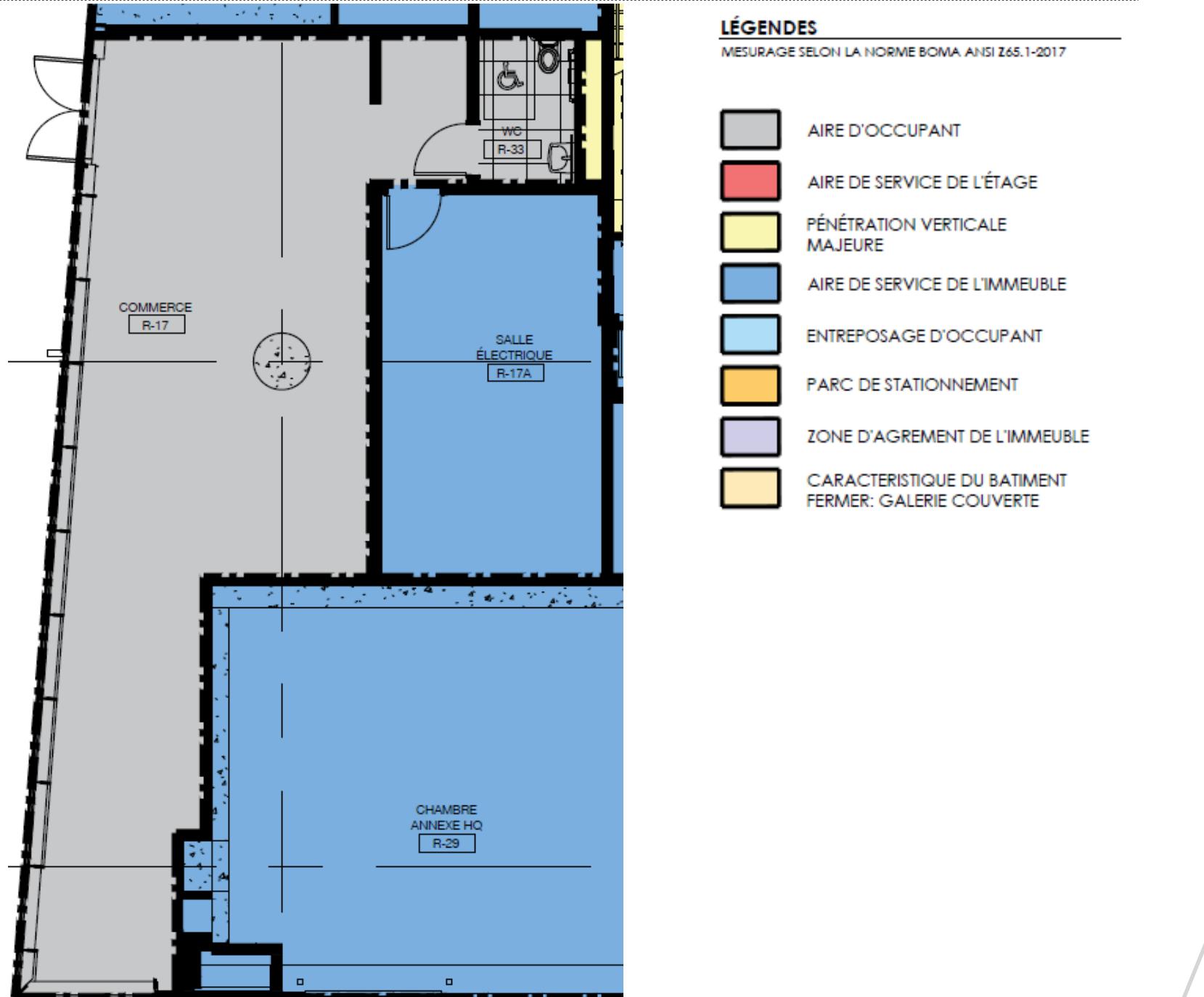
Local commercial R17

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



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





Contacts

Gilbert Masson, Adm. A.

Vice-président location

Courtier immobilier

+ 1 514 282-7654

gmasson@alfid.com

Julia Bergel

Directrice location

Courtier immobilier

+ 1 514 282-7654

jbergel@alfid.com

