À VENDRE

3152 BEAUDRY-LEMAN | SHAWINIGAN

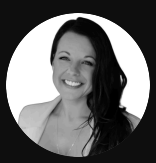
PMML

SUPERFICIE : 8 000 PI²





Marie-Hélène Moussongui
Courtier Immobilier
438-686-2987
marie-helene.moussongui@pmml.ca



Chantal Bergeron
Courtier Immobilier
514-771-6878
chantal.bergeron@pmml.ca

produit le : 24 novembre 2026

TYPE DE BÂTIMENT

Détaché

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Industriel Léger

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Immeuble industriel d'une superficie de 8 000 pc., implanté sur un terrain de 11 022 pc. Conçu pour maximiser l'efficacité opérationnelle, cet espace offre une hauteur libre de 20′ et bénéficie déjà des aménagements requis pour les activités alimentaires ou para-industrielle (transformation, préparation, réfrigération et congélation). Un bâtiment clé en main idéal pour propulser votre entreprise.

Points forts de l'immeuble :

Zone opérationnelle : Aire de travail vaste et fonctionnelle, adaptée aux normes agroalimentaires.

Espace administratif : Bureau privé muni de lumière naturelle.

Espace employés : Cafétéria complète avec cuisine.

Logistique : Quai de chargement facilitant la réception et l'expédition de marchandises.

Énergie : Système de chauffage au gaz .

FAITS SAILLANTS

- 1 espace de bureau bureau privé avec une luminosité naturelle
- 1 salles de repas (cafétariat) avec cuisine
- 2 espace de congélation professionnel intégré à la bâtisse
- 4 espaces de stationnement sur place et dans la rue.

PRIX DEMANDÉ :

625 000 $

+ TPS/TVQ

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

-Toiture et charpente d’acier refaites au complet en 2025.
-Système de chauffage au gaz remplacé en 2025.

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

Potentiel : Un actif stratégique et complet, idéal pour un propriétaire occupant.

Spécialisation : Aménagement optimisé pour la fabrication et la transformation alimentaire.

Rareté : Actif unique et distinctif dans le secteur de Shawinigan.

Situation locative : 1 bail en place venant à échéance en 2027

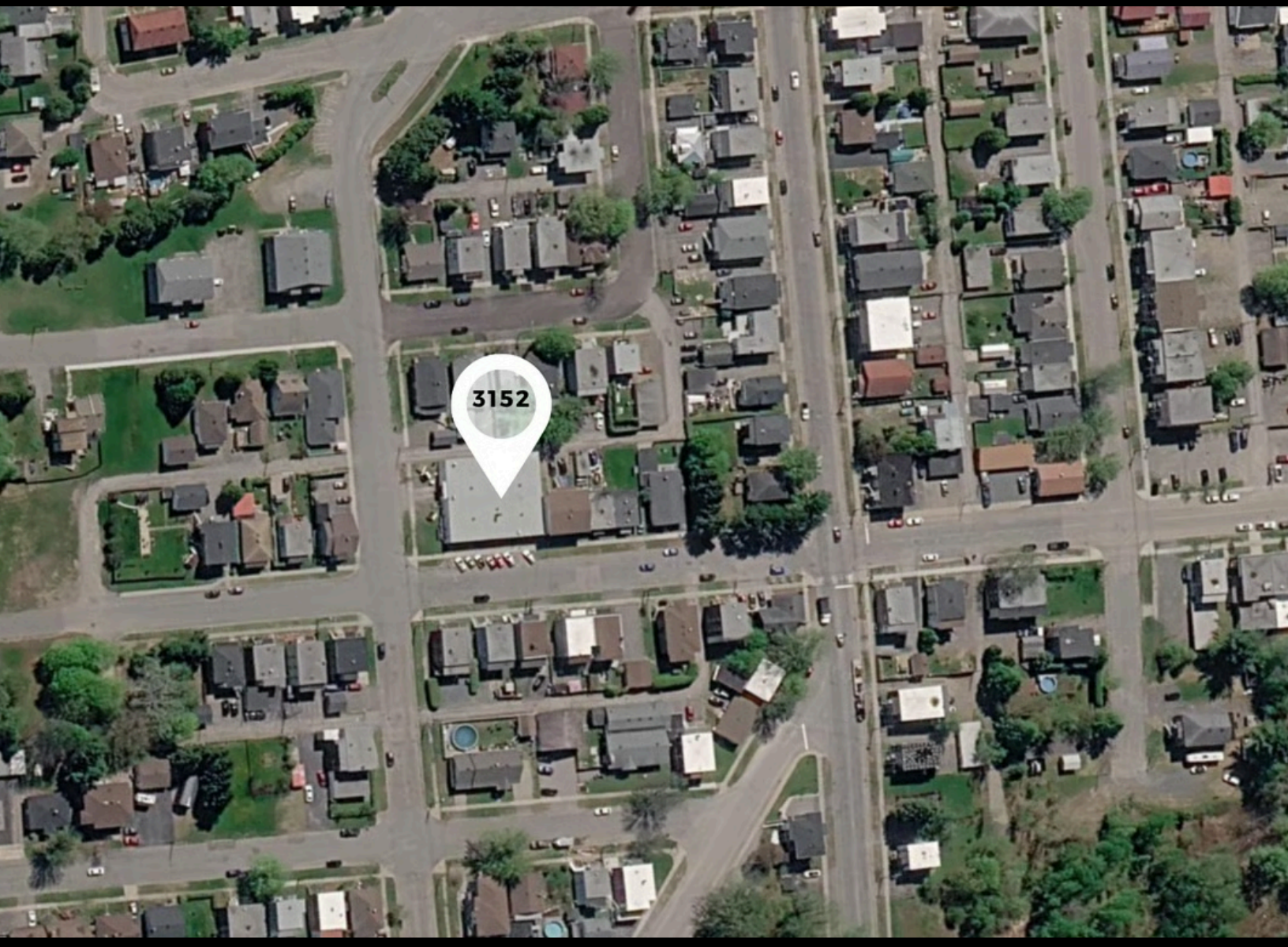
Zonage : Zone 1536, dominance C. Usage spécifiquement permis : 208 – Industrie d’autres produits alimentaires. Autres usages permis selon la grille et la colonne applicable.

Localisation : Proximité de l'Autoroute de l'Énergie (Route 55), ce qui offre un accès rapide au réseau routier principal.

Condition de vente : Vente faite sans garantie légale, aux risques et périls de l'acheteur.



Opportunité industrielle – Spécialisée agroalimentaire



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre	3 718 227

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale	232 300 $
Évaluation municipale du terrain	35 800 $
Évaluation municipale du bâtiment	196 500 $

Construction

Hauteur libre	20 pi
Nombre d'étages	1
Type de bâtiment	Détaché
Type de construction	Structure d'acier
Année de construction	1955
Dimension du bâtiment	29,01 m x 24,99 m

Emplacement accessible, situé dans un secteur mixte à dominance résidentiel. Proximité des grands axes : La bâtisse est située immédiatement à côté de l'Autoroute de l'Énergie (Route 55), ce qui offre un accès rapide au réseau routier principal.

Système Électromécanique

Éclairage	Néon
Système d'incendie	Détecteurs de fumée
Système de sécurité	Système d'alarme (intrusion), détecteurs de fumée
Installations existantes	Congélateur et réfrigérateur intégrés au bâtiment. Compresseur. Thermopompes murales.

Type de Bâtiment

Immeuble industriel détaché, structure d'acier, comprenant une hauteur libre de 20', un quai de chargement, installations frigorifiques intégrées.

Stationnement

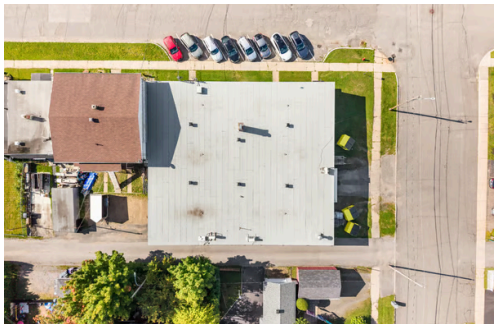
Nombre de stationnements	4

Superficie

Superficie brute (incluant la mezzanine)	8 000 pi²
Superficie louable incluant mezzanine et sous-sol	8 000 pi²
Superficie terrain	11 022 pi²
Superficie du bâtiment au sol	7 715 pi²
Superficie disponible	8 000 pi²
Superficie moyenne / unité	8 000 pi²







CARACTÉRISTIQUES

Gicleurs

À vérifier

Condition du toit

2025

Quais de chargement

1 quai fixe

Panneaux électriques

Disjoncteurs

Entreposage extérieur

Aucun

Condition des portes/fenêtres

Fenestration en PVC

Porte au sol

Oui

Ponts roulants

N/A

Système de chauffage

Chauffage au gaz

Revêtement extérieur

Bloc de béton

Puissance électricité

400A / 600V, 3-phase

Plomberie

Cuivre, ABS, Fonte, Acier

Contrat de service

Aucun

Système d'eau chaude

3 chauffe-eau / 60 gallons chacun

Distance caserne et borne fontaine

À 2.1 Km de la caserne et borne fontaine face au bâtiment (coin de rue)

Étude environnementale

Mise à jour à faire

REVENUS

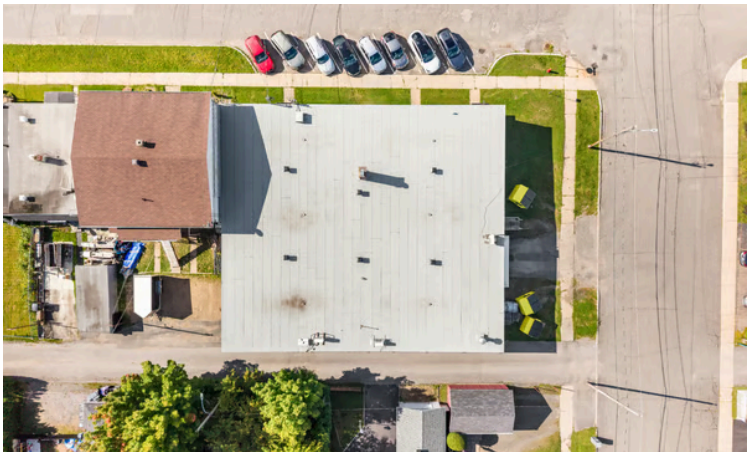
	ANNUEL	$ / PI²
Commercial	60 000 $	7,50 $
Rangements		
Stationnement		
Revenus Totaux	**60 000 $**	**7,50 $**
Récupération des dépenses	**ANNUEL**	**$ / PI²**
Récupération totale		
Grand total Revenu Brut	**60 000 $**	**7,50 $**
Vac / M. créances	3 000 $	0,38 $
RBE	**57 000 $**	**7,13 $**

DÉPENSES

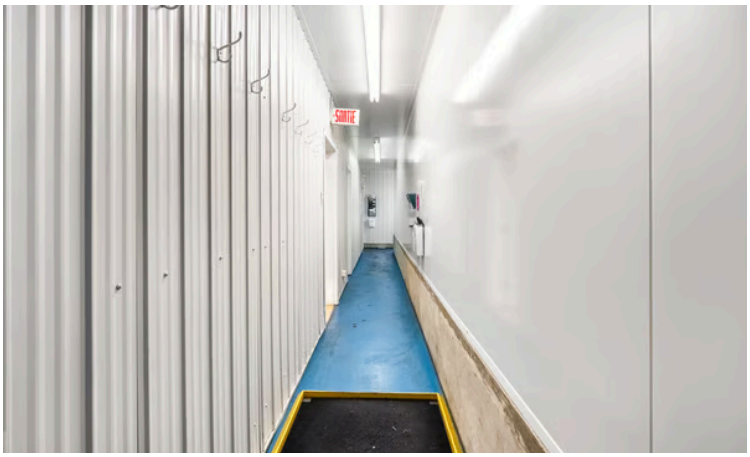
	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	$ / PI²
Administration				
Frais Gestion	Actuel	1 710 $	3 %	0,21 $
Taxes Municipales	Actuel	11 925 $	20,9 %	1,49 $
Taxes Scolaires	Actuel	202 $	0,4 %	0,03 $
Assurances	Actuel	5 687 $	10 %	0,71 $
Électricité				
Chauffage				
Déneigement				
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle	Actuel	1 140 $	2 %	0,14 $
Concierge				
Entretien				
WiFi				
Thermopompe				
Dépenses Totales		**20 664 $**	**36,3 %**	**2,58 $**
Revenu Net		**36 336 $**		**4,54 $**

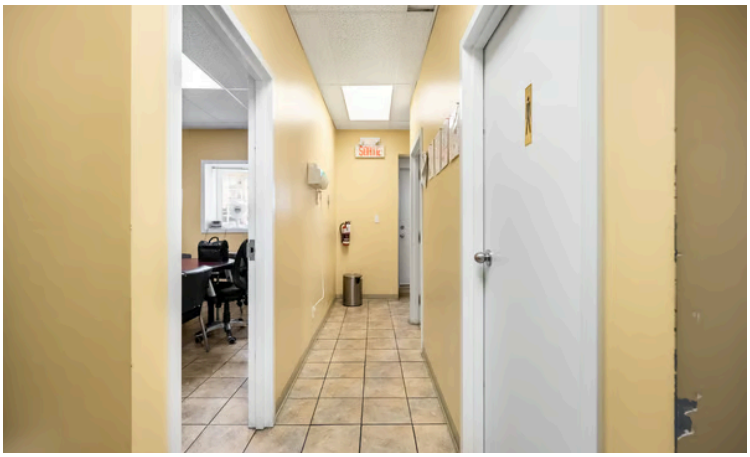


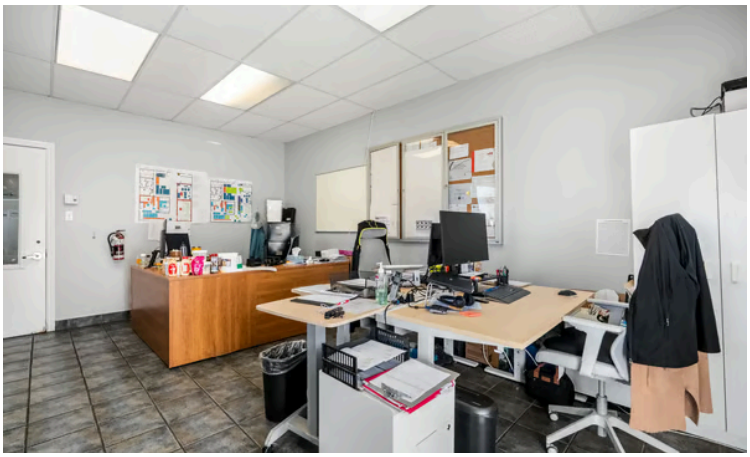


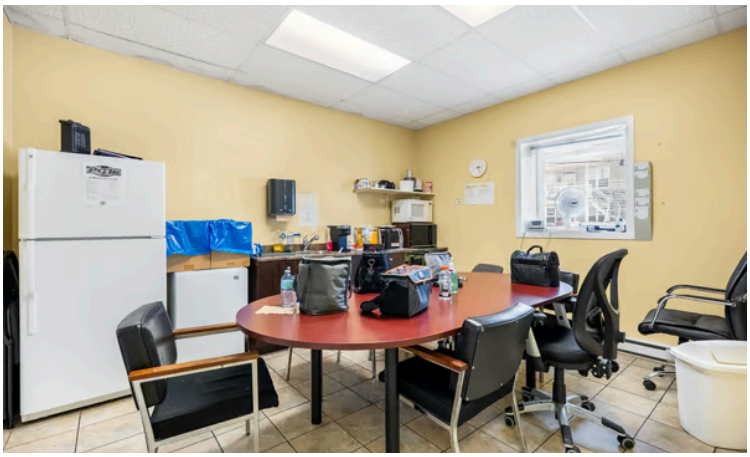





SORTIE

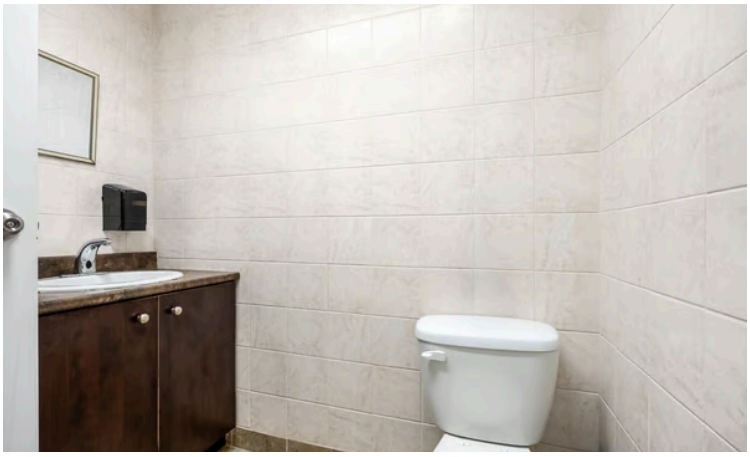







NIR LA
ORTE
ERMÉ!!






IPL



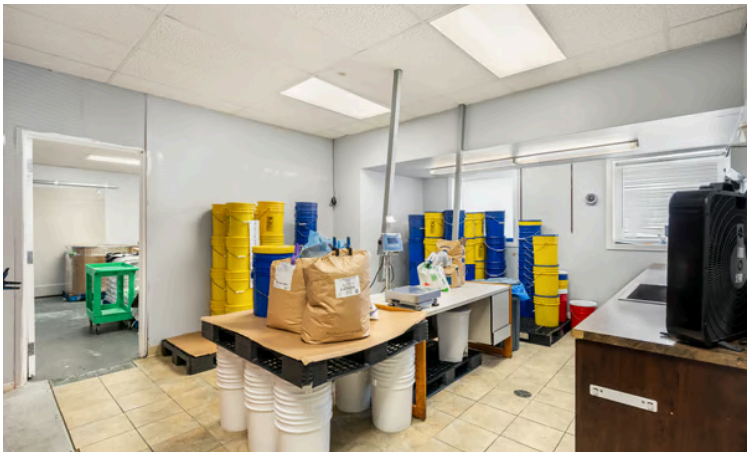




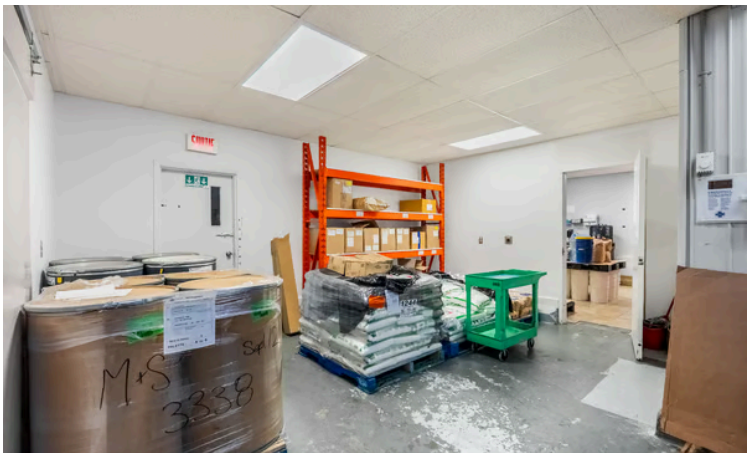











M+S
3338



