



À vendre














Siège social industriel flex 100% loué
avec accès ferroviaire

200 rue de Singapour
Saint-Augustin-de-Desmaures (Québec)



18 000 pi²



Aperçu de la propriété

	Superficie totale	18 000 pi²
	Bureaux	9 900 pi²
	Entrepôt	8 100 pi²
	Expédition	6 portes (8' et 14') 1 quai de chargement
	Hauteur Libre	18.5'
	Gicleurs	ESFR
	Année de construction	2022 - 2023
	Numéro de lot	6 268 618
	Superficie du terrain	251 309 pi²
	Stationnements	62
	Zonage	IA-6
	Capacité électrique	600 A / 600 V
	Accès ferroviaire	Oui

Taxes

	Municipales	212 673 \$
	Scolaire	6 138 \$





Atouts de l'investissement



Centre de distribution stratégique avec accès ferroviaire

Cette propriété dispose d'une infrastructure ferroviaire avec accès direct sur site, offrant des économies substantielles des coûts opérationnels pour les activités logistiques. Le locataire a installé des réservoirs de stockage extérieurs conçus sur mesure pour la réception efficace de gaz par le réseau ferroviaire, parfaitement intégrés aux opérations de distribution. Cette infrastructure crée un avantage concurrentiel stratégique grâce à une solution de chaîne d'approvisionnement optimisée qui améliore l'efficacité opérationnelle.



Propriété de construction récente

Ce bâtiment construit sur mesure a été complété en 2023 pour servir de siège social à Solugaz et de centre de distribution de gaz à la fine pointe de la technologie. Cette construction moderne réduit considérablement les risques de dépenses d'immobilisations futures, offrant aux investisseurs des coûts de propriété prévisibles et des exigences d'entretien minimales à court terme.



Bail triple net à long terme stable et prévisible

La propriété bénéficie d'un locataire solvable avec 9 années restantes sur son bail initial de 15 ans. L'engagement de Solugaz envers cet emplacement reflète de multiples avantages opérationnels incluant la proximité du centre-ville de Québec (10 minutes), l'accès ferroviaire direct qui réduit les coûts d'expédition, et une infrastructure construite sur mesure conçue pour leurs opérations spécifiques avec de la place pour une expansion future.



Potentiel de développement exceptionnel

La propriété est située sur un vaste terrain avec un zonage flexible qui accommode à la fois l'accès ferroviaire et l'entreposage extérieur—une combinaison rare sur le marché. Avec seulement un ratio bâtiment-terrain de 7%, le site offre des opportunités d'expansion substantielles pour le locataire actuel ou de futurs utilisateurs dans une vaste gamme d'applications industrielles.



Emplacement stratégique

Le Parc industriel François-Leclerc bénéficie d'un emplacement stratégique avec un excellent accès. Il est situé le long de l'autoroute Félix-Leclerc (Autoroute 40) et offre un accès facile aux principales voies de transport, incluant l'autoroute 138 et la route de Fossambault. Ce positionnement en fait une porte d'entrée vers les marchés de l'Est du Canada et des États-Unis. Le parc se trouve également à seulement 10 minutes de route des ponts de Québec.

Aperçu de l'emplacement

Cette propriété a été construite sur mesure pour être le siège social de Solugaz, un fournisseur majeur de gaz propane au Québec. Le site stratégique inclut le développement d'un centre de transbordement ferroviaire, un projet crucial pour assurer l'approvisionnement de plus de 15 000 clients. Réalisé en deux phases, le gestionnaire de projet HarveyCorp a livré le centre de transbordement ferroviaire et le bâtiment multifonctionnel de 18 000 pieds carrés. Solugaz détient un bail (terme initial de 15 ans) avec un loyer annuel net indexé chaque année au CPI. Les activités de transbordement ont déjà débuté avec la finalisation de la Phase I.

Compétiteur	Adresse	Distance estimée de la propriété
Supérieur Propane	2425 rue Jean-Gauvin, Québec	~15 km
Filgo-Sonic	2250 rue Jean-Gauvin, Québec	~6 km
Budget Propane	3215 rue Maricourt, Québec	~14 km



Légende
Parc industriel François-Leclerc

Population Saint-Augustin-de-Desmaures
21 048 (+6.7 % depuis 2020)

Aéroport international Jean-Lesage
13 min | 10.5 km

Pont de Québec
13 min | 15.5 km

Centre-ville de Québec
26 min | 20.4km

Aperçu du locataire

Solugaz est une entreprise québécoise spécialisée dans la distribution de gaz propane qui a consolidé sa présence dans la région de la Capitale-Nationale avec l'inauguration du nouveau centre multifonctionnel à Saint-Augustin-de-Desmaures. Les installations, situées au 200, rue de Singapour, représentent un investissement important de 15 millions de dollars et marquent le sixième établissement de l'entreprise.

Cette nouvelle succursale dessert une vaste gamme de clients, incluant les secteurs résidentiel, commercial, industriel et agricole. Solugaz offre une gamme complète de services, allant de la vente et l'installation d'appareils alimentés au propane à la livraison et au remplissage de réservoirs de propane. Leur offre de produits comprend une variété d'appareils au gaz tels que des chauffe-eau, barbecues, cuisinières, solutions de chauffage industriel et systèmes de conversion au gaz pour véhicules.

Fondée en 1993 à Clermont, dans Charlevoix, Solugaz a connu une croissance significative au cours de ses 32 années d'histoire. Initialement connue sous le nom de Propane Charlevoix, l'entreprise a changé sa raison sociale pour Solugaz en 2007 afin de mieux refléter l'expansion de ses activités à travers le Québec. Aujourd'hui, l'entreprise dessert plus de 15 000 clients et emploie 80 personnes.

Solugaz consolide sa position via des partenariats stratégiques, notamment avec Harnois Énergies (alliance de croissance en 2022) et des ententes de distribution avec les quincailleries CANAC. Des ententes récentes, comme celle de 2025 avec Propane MM, visent à renforcer leur présence régionale.



10 ans

Restants au bail

2 x 5 ans

Options de renouvellement



Pour plus d'information

Jacob Hayon, CPA*

Vice-président exécutif

jacob.hayon@jll.com

+1 514 572 2420

*Courtier immobilier commercial agissant au sein de la société par actions Jacob Hayon Immobilier Inc.

Bruno Brami

Premier vice-président

bruno.brami@jll.com

+1 514 619 1884

*Courtier immobilier agissant au sein de la société par actions Bruno Brami Inc.

Bien que les informations aient été obtenues de sources jugées fiables, JLL ne fait aucune garantie, déclaration ou représentation, expresse ou implicite, quant à l'exhaustivité ou à l'exactitude des informations contenues dans ce document. Toute projection, opinion, hypothèse ou estimation utilisée est fournie à titre d'exemple seulement. Il peut y avoir des différences entre les résultats projetés et les résultats réels, et ces différences pourraient être importantes. JLL n'accepte aucune responsabilité pour toute perte ou dommage subi par toute partie résultant de la dépendance à ces informations. Si le destinataire de ces informations a signé un accord de confidentialité avec JLL concernant cette affaire, les informations sont sujettes aux termes de cet accord. ©2026. Jones Lang LaSalle IP, Inc. Tous droits réservés.

