

OPPORTUNITÉ D'INVESTISSEMENT INDUSTRIEL
MULTI-LOCATAIRE À PETITES UNITÉS

679-749

**MELOCHE AV.
DORVAL (QC)**

SLB: ±102 00 pi²



Sommaire exécutif

L'équipe des marchés des capitaux de JLL est fière de présenter en vente exclusive le 679-749 Meloche, un portefeuille industriel multi-locataire de premier plan situé à Dorval, au Québec. L'offre comprend trois bâtiments totalisant 102 000 pi² sur un terrain de 253 344 pi², offrant un ratio terrain-bâtiment avantageux qui favorise l'efficacité opérationnelle dans un emplacement stratégique sur l'île. Cela représente une occasion d'acquérir un actif stabilisé et générateur de revenus, avec une forte diversification locative et des flux de trésorerie prévisibles. Le portefeuille affiche un taux d'occupation de 100% réparti sur 29 petites unités, avec une durée moyenne pondérée des baux (DMPB) de 2,79 ans.

Idéalement situé à quelques minutes de l'aéroport international Montréal-Trudeau, bénéficiant d'un accès autoroutier optimal et d'une proximité immédiate à un bassin d'emploi dense, le 679-749 Meloche s'adresse à un large profil d'investisseurs recherchant des rendements stables dans le secteur industriel à petites unités, un segment en forte demande du marché montréalais. Ce portefeuille offre aux investisseurs une rare occasion d'acquérir un actif industriel bien entretenu et stratégiquement situé, offrant des flux de trésorerie constants et prévisibles ainsi qu'une excellente valeur à long terme.



SLB de la propriété
±102 000 pi²



Unités
29



Quais de chargement
33



DMPB
2,79 ans



Superficie du terrain
**253 344 pi²
(5,8 acres)**



Hauteur libre
18 pieds



Portes au sol
8



Taux d'occupation
100%



Atouts d'investissement

Forte diversification locative et flux de trésorerie stables

Réparti sur 3 bâtiments totalisant 29 petites unités, le portefeuille affiche un taux d'occupation de 100%. Cette diversification locative réduit le risque de vacance tout en générant des revenus stables et prévisibles. L'actif attire un large bassin d'utilisateurs, incluant la fabrication légère, la distribution, les fournisseurs de services et les petites entreprises, assurant des rendements constants à travers les cycles économiques.



Emplacement stratégique de premier plan et connectivité inégalée

Idéalement situé à Dorval, avec un accès immédiat à l'autoroute 520, l'autoroute 20, et à proximité des autoroutes 40 et 13. La propriété se trouve à quelques minutes de l'aéroport international Montréal-Trudeau (YUL) et du terminal intermodal du CP à Lachine, offrant une connectivité remarquable pour la logistique, la distribution et les entreprises nécessitant un accès rapide aux installations de fret aérien et aux marchés nationaux et internationaux.



Mixité d'unités flexible et conception fonctionnelle

Construites entre 1979 et 1981, les propriétés présentent des éléments de conception pratiques, notamment 33 portes de quai de chargement et 8 portes d'expédition, des hauteurs libres de 18 pieds, une excellente cour de manœuvre pour l'expédition et des compteurs électriques individuels. Ces caractéristiques permettent une large gamme d'usages industriels et commerciaux tout en maintenant une simplicité opérationnelle et des coûts d'amélioration locative réduits.

Redressement et stabilisation du marché

Le marché industriel de Montréal montre des signes de reprise, avec une absorption nette au T2 2026 proche de 419 000 pi², la plus forte performance trimestrielle depuis le T4 2023. La stabilité du taux d'inoccupation et le regain d'activité locative soutiennent l'amélioration des fondamentaux et positionnent la propriété pour bénéficier du renforcement de la demande.

*Source : JLL Research, Dynamique du marché industriel de Montréal, T2 2026

Demande soutenue pour les petits locaux industriels

Les actifs industriels à petites unités sont de plus en plus recherchés dans le Grand Montréal, particulièrement par les entreprises locales, les startups et les propriétaires occupants qui privilégient les espaces économiques. La variété des tailles et configurations d'unités permet aux propriétés de tirer parti d'une demande locative forte et soutenue dans le secteur le plus recherché de Montréal.



Aperçu de la propriété

 **Adresse**
679-701, 703-729 et
731-749, avenue Meloche

 **Ville, province**
Dorval, Québec

 **Superficie du terrain**
253 344 pi² (5,8 AC)

 **SLB de la propriété**
102 000 pi²

 **Taux d'occupation**
100%

 **Hauteur libre**
18 pieds

 **Quais de chargement**
33

 **Portes au sol**
8

 **Puissance électrique**
Jusqu'à 400A-600V

 **Gicleurs**
Oui

 **Zonage**
Industriel

 **Année de construction**
1979-1981

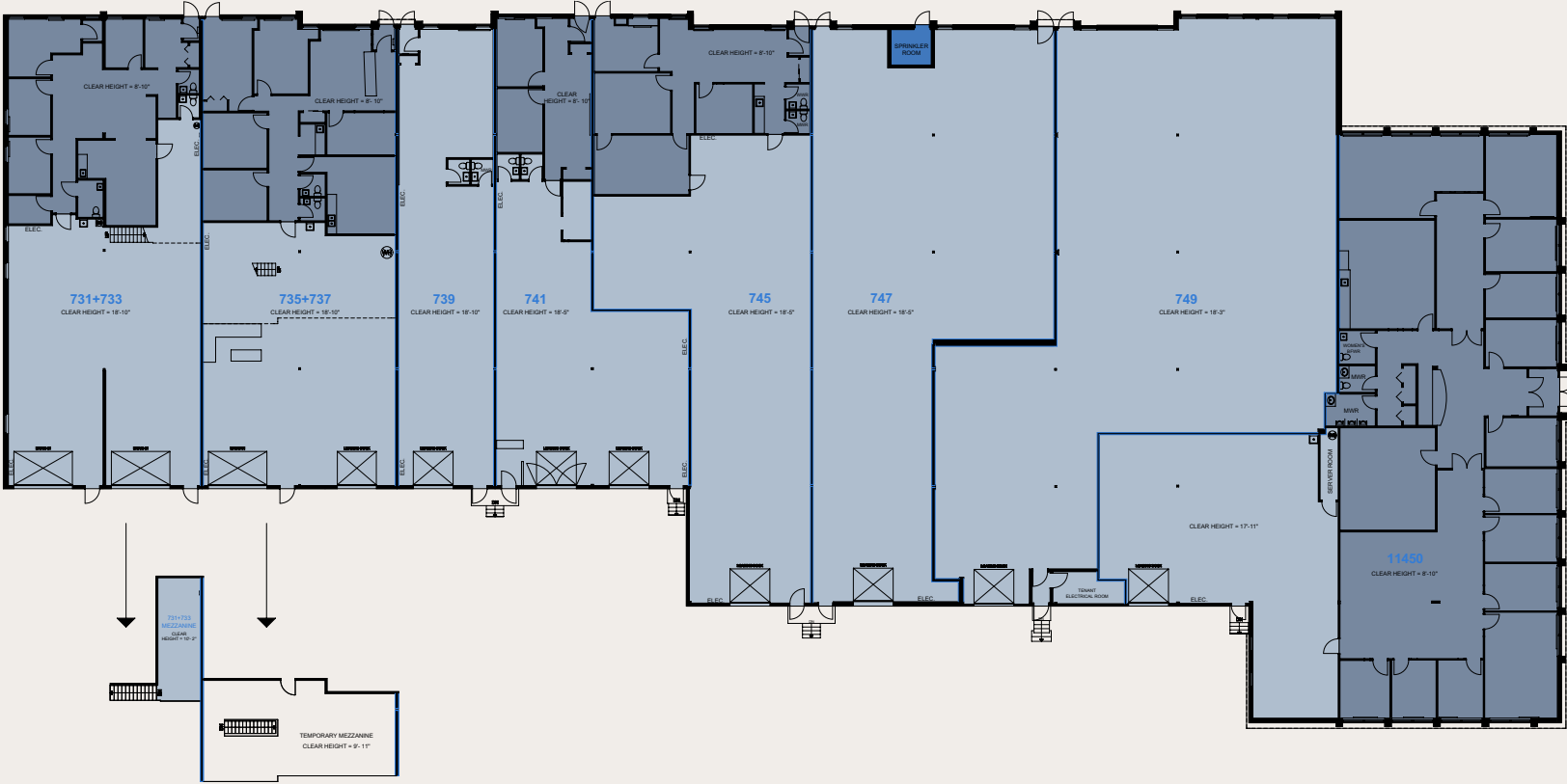


Contour du lot

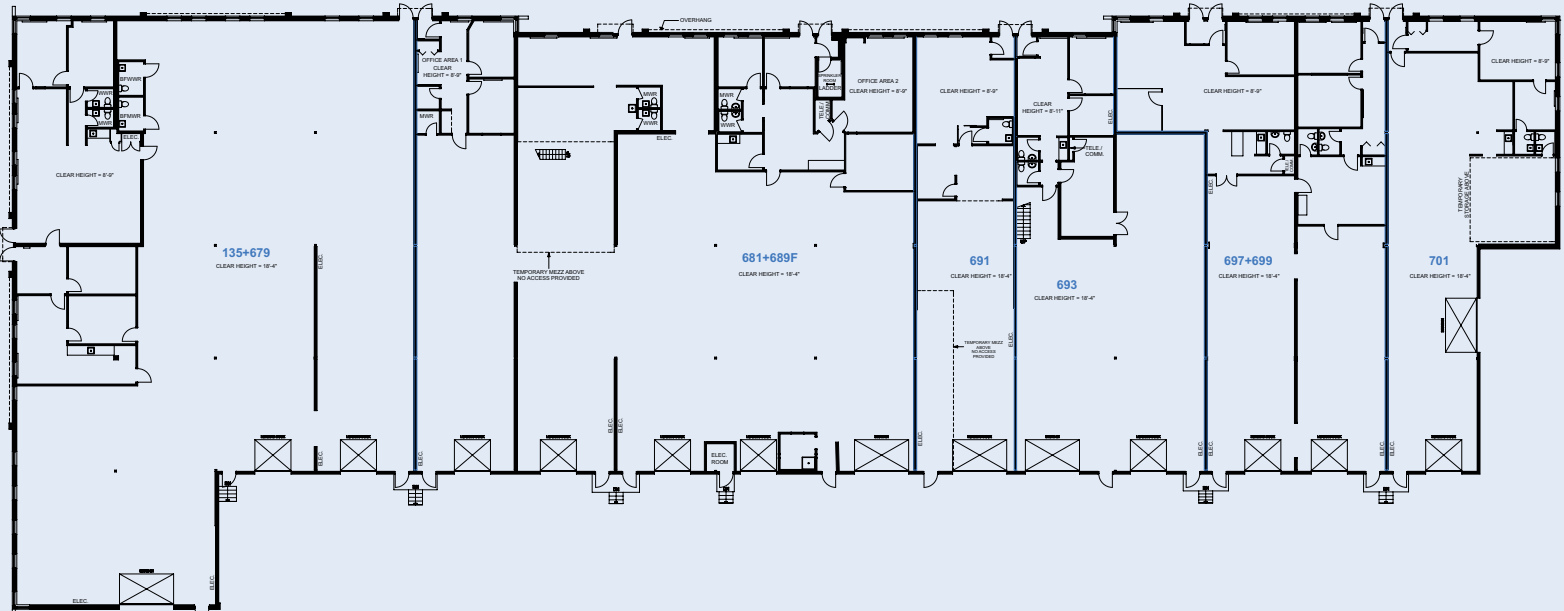


Floor plans

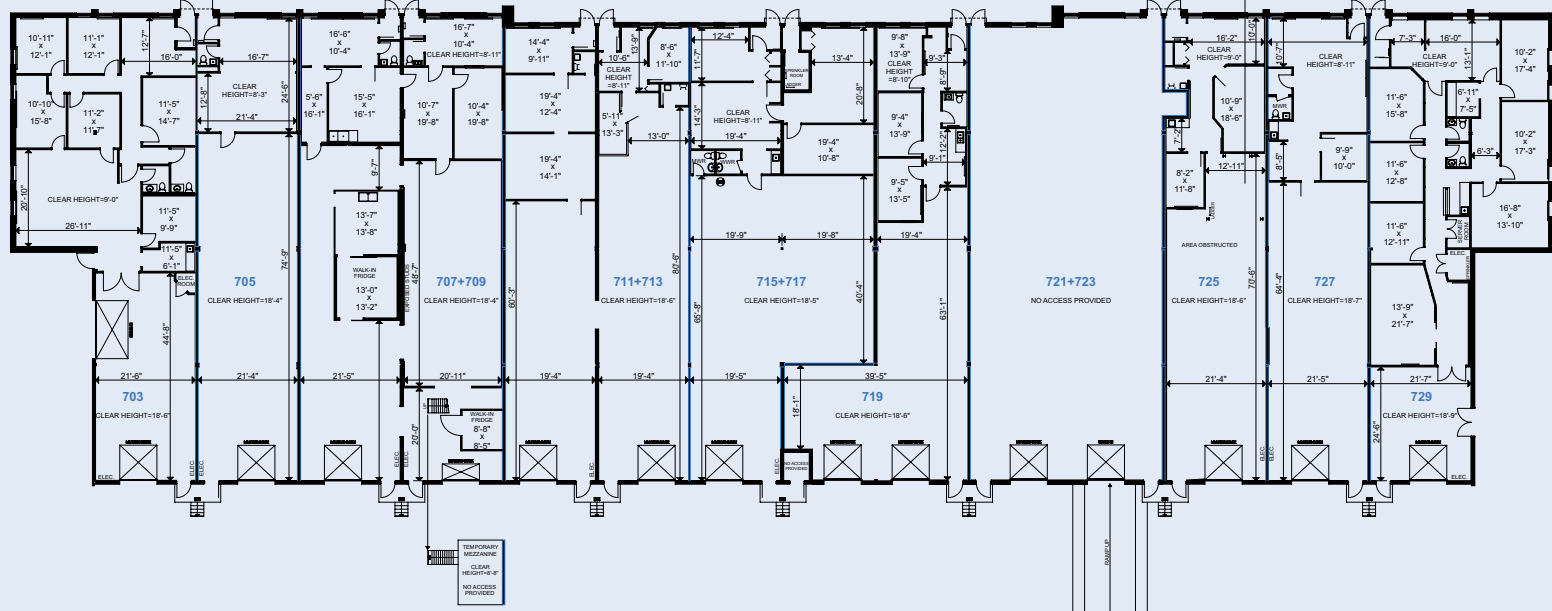
731-749 Meloche



679-701 Meloche



703-729 Meloche





Aperçu de l'emplacement et carte

La propriété est stratégiquement positionnée à Dorval, un pôle industriel et d'emploi clé du Grand Montréal, offrant une connectivité logistique optimale et un accès à un important bassin de main-d'œuvre.

Dorval abrite l'aéroport international Montréal-Trudeau (YUL), l'aéroport le plus achalandé du Québec et un moteur économique essentiel pour la région. L'emplacement offre un accès immédiat à l'autoroute 520, l'autoroute 20, et une proximité aux autoroutes 40 et 13, en faisant une porte d'entrée idéale pour la logistique, la distribution et les entreprises nécessitant un accès rapide au fret aérien et aux chaînes d'approvisionnement nord-américaines.

La propriété bénéficie de la proximité d'une population dense de plus de 71 000 personnes dans un rayon de 5 km, avec accès à une main-d'œuvre qualifiée et diversifiée. La région environnante soutient une large gamme d'opérations industrielles, de la fabrication légère et la distribution aux services professionnels, créant de puissantes synergies opérationnelles pour les locataires.

Le positionnement stratégique de la propriété près de l'aéroport international Montréal-Trudeau et du terminal intermodal du CP à Lachine renforce son attrait pour les entreprises desservant les marchés nationaux et internationaux. Sa connectivité est renforcée par le REM (Réseau express métropolitain), offrant un meilleur accès au centre-ville de Montréal, à l'Ouest-de-l'Île et aux régions environnantes, avec un service direct vers YUL prévu en 2027.

La région est ancrée par d'importants employeurs et soutenue par une infrastructure de transport robuste, en faisant l'un des sous-marchés industriels les plus recherchés de Montréal, tant pour les occupants que pour les investisseurs.

Données démographiques	Rayon de 5 km	Dorval-Lachine-LaSalle
Population totale 2026	71 623	120 571
Ménages 2026	31 397	53 242
Revenu moyen des ménages 2026	123 168\$	105 265\$
Âge médian 2026	42,9	41,5
Population en âge de travailler % (25-64)	53%	54%

*Source : Esri Demographics 2026

Jacob Hayon, CPA*

Vice-président exécutif
Courtier immobilier commercial
+1 514 572 2420
jacob.hayon@jll.com

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

Bruno Brami*

Premier vice-président
Courtier immobilier
+1 514 619 1884
bruno.brami@jll.com

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

Dominic Bonin

Premier vice-président
Courtier immobilier commercial
+1 514 206 3595
dominic.bonin@jll.com



Cette publication est la propriété exclusive de Jones Lang LaSalle et ne doit pas être copiée, reproduite ou transmise sous quelque forme ou par quelque moyen que ce soit, en tout ou en partie, sans le consentement écrit préalable de Jones Lang LaSalle. Les informations contenues dans cette publication proviennent de sources généralement considérées comme fiables. Cependant, aucune représentation n'est faite, ni aucune garantie donnée, quant à l'exactitude de ces informations. Nous aimerions être informés de toute inexactitude afin de pouvoir la corriger. Jones Lang LaSalle n'accepte aucune responsabilité en cas de négligence ou autre pour toute perte ou dommage subi par une partie résultant de la confiance accordée à cette publication. Toute opinion ou estimation de la valeur d'un actif dans cette présentation est basée sur l'examen préliminaire de haut niveau par JLL. Elle ne correspond pas à l'opinion de valeur d'une évaluation développée par un évaluateur agréé selon les Normes uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation. JLL décline expressément toute responsabilité pour toute confiance accordée par une partie à une opinion ou estimation de valeur dans cette présentation. © 2026. Jones Lang LaSalle IP, Inc. Tous droits réservés.