















À vendre

Propriétés commerciales - Usage mixte

2095, rue Frank-Carrel, Québec
650, rue Graham-Bell, Québec



Aperçu de la propriété - 2095, rue Frank-Carrel

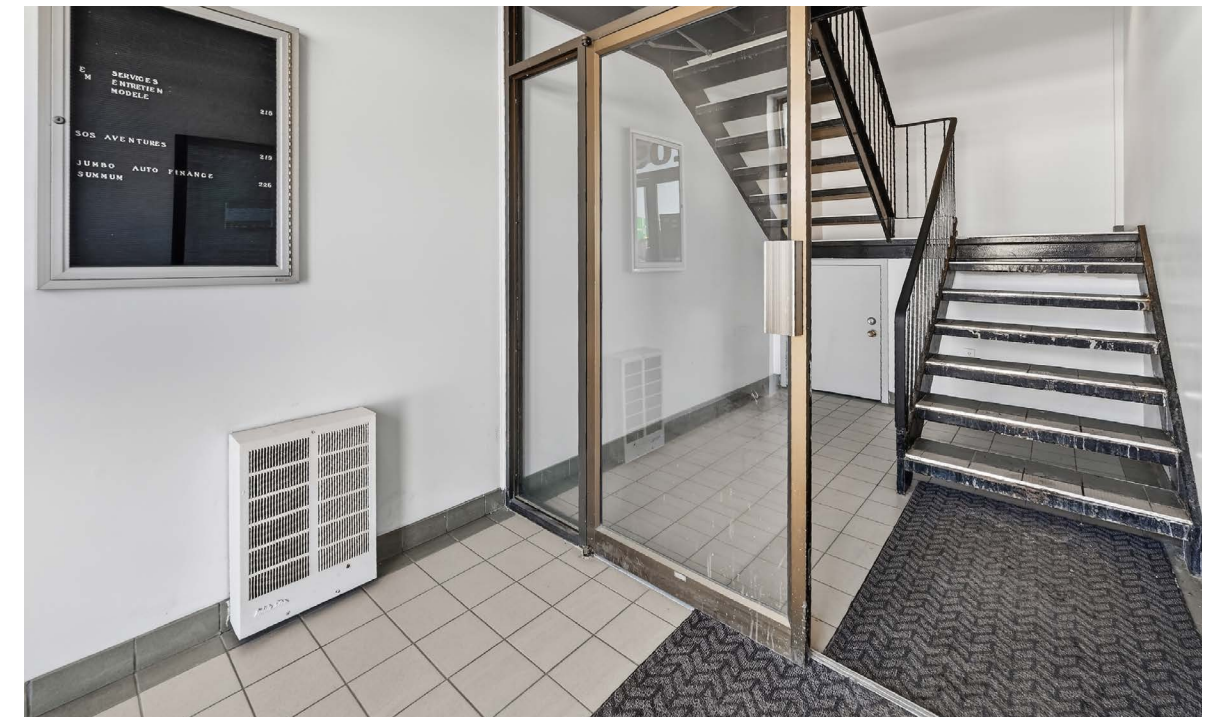
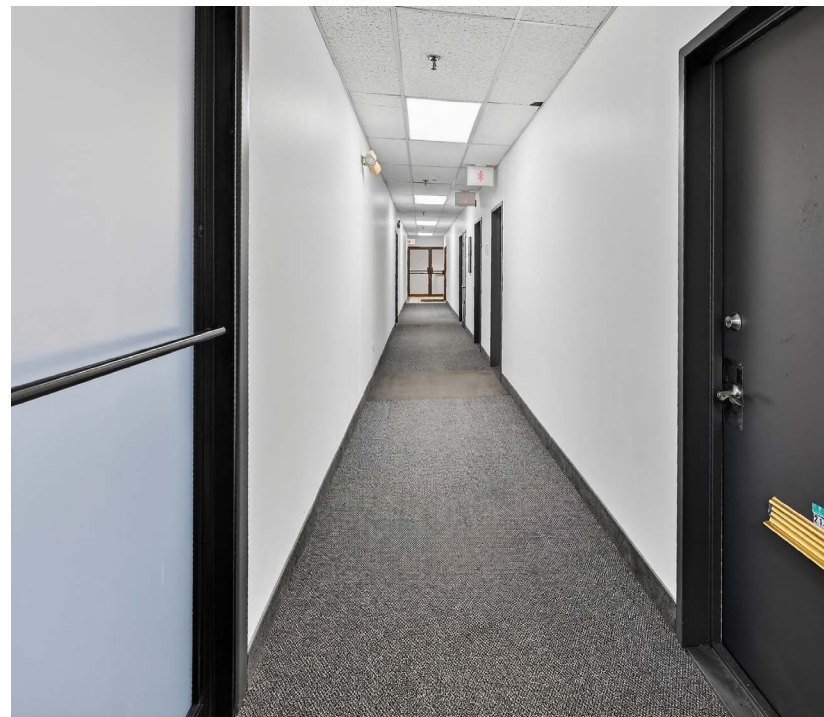
 Type d'occupation	Multilocataires
 Nombre d'étages	Deux (2)
 Superficie du terrain	77 760 pi ²
 Superficie totale	36 234 pi ²
 Rez-de-chaussée	24 586 pi ²
 Étage	11 648 pi ²
 Coefficient d'occupation au sol	32 %
 Année de construction	1978
 Expédition	Dix (10) portes de garage de hauteurs et largeurs variables avec quai de chargement
 Stationnement	Nombreux emplacements extérieurs
 Zonage	32204Cc
 Utilisations permises	Commerce et Service, Publique, Industrie, Récréation extérieure

Information financière

Nous contacter - disponibles sur signature d'une entente de confidentialité (NDA)

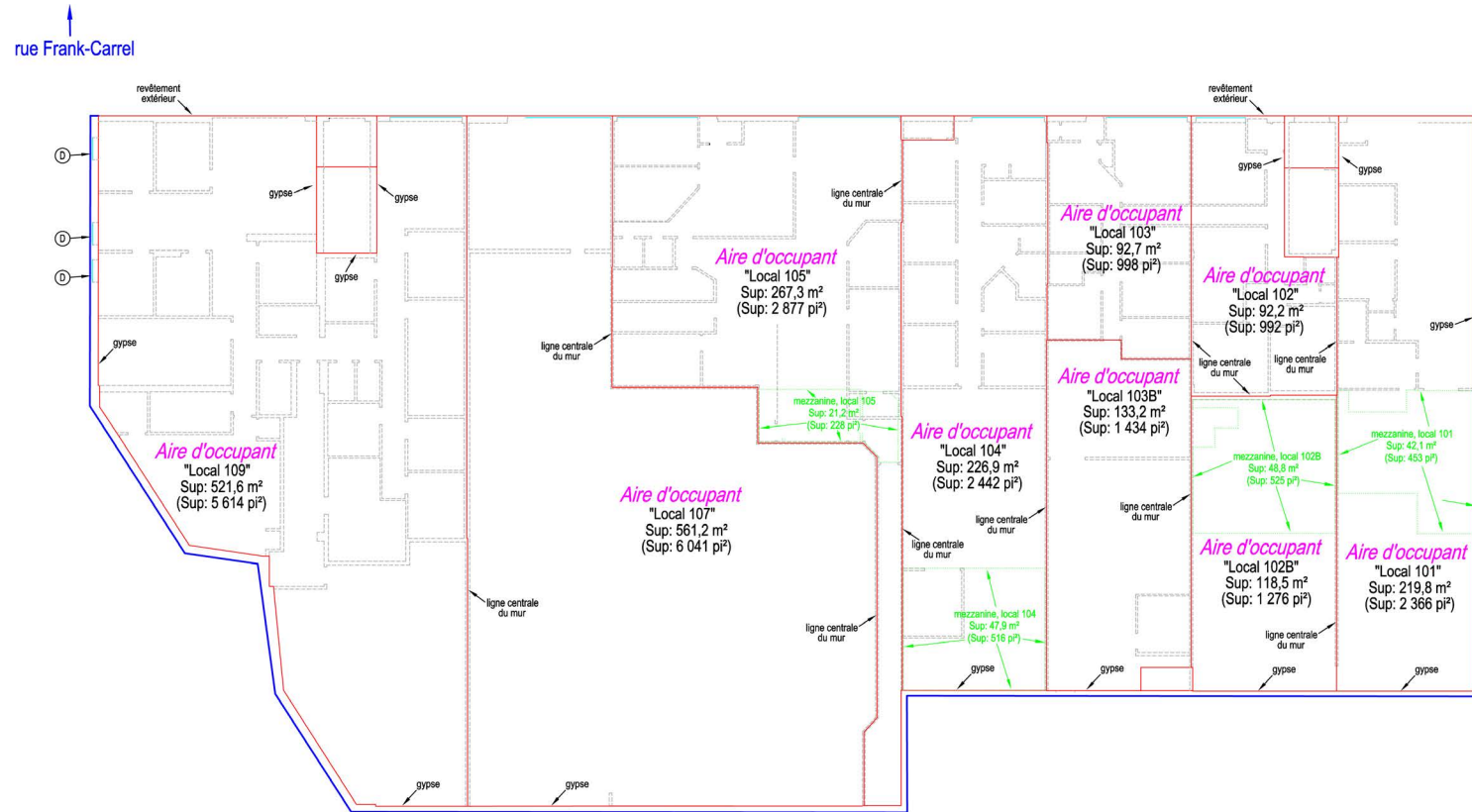


2095, rue Frank-Carrel - Photos

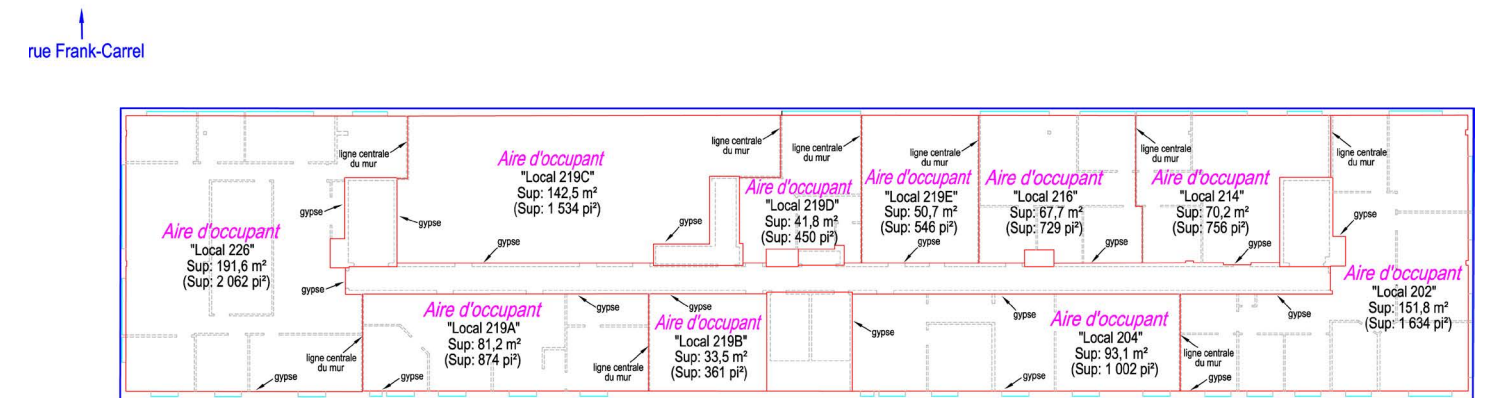


2095, rue Frank-Carrel - Plans













Premier étage



Deuxième étage



Aperçu de la propriété - 650, rue Graham-Bell

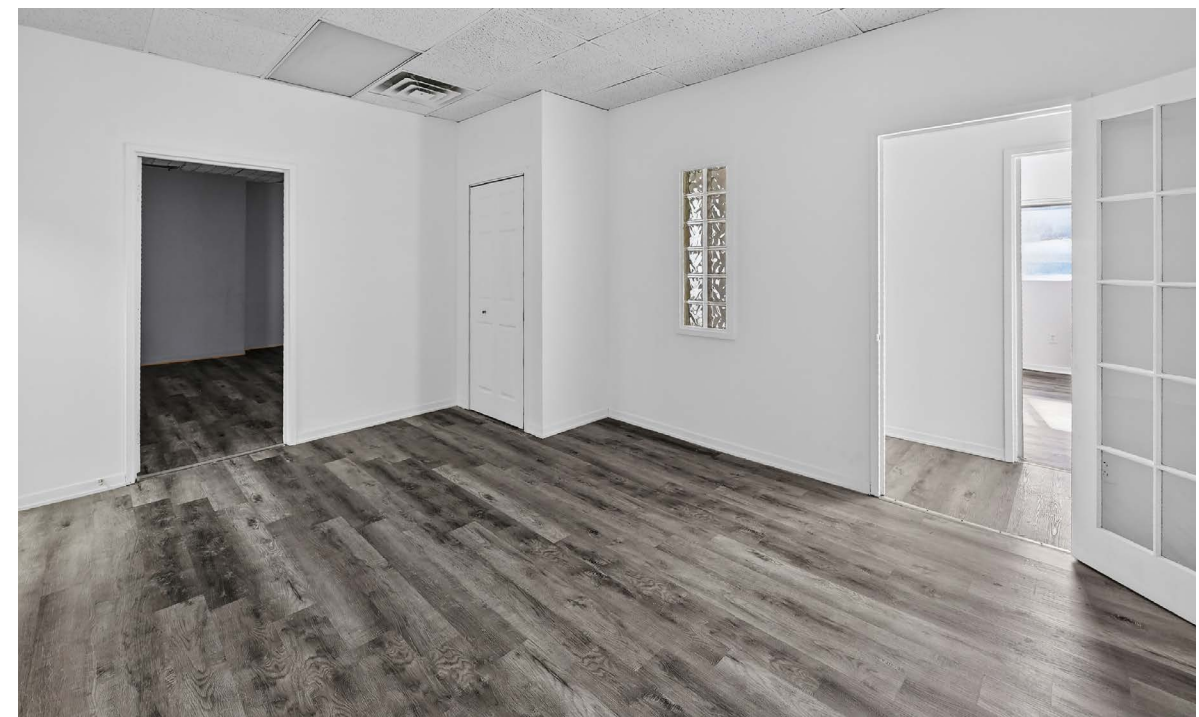
 Type d'occupation	Multilocataires
 Nombre d'étages	Deux (2) avec un sous-sol aménagé
 Superficie du terrain	32 106 pi ²
 Superficie totale	27 321 pi ²
 Sous-sol	8 872 pi ²
 Rez-de-chaussée	9 354 pi ²
 Étage	9 095 pi ²
 Année de construction	1980
 Coefficient d'occupation au sol	29 %
 Stationnement	Nombreux emplacements extérieurs
 Zonage	32204Cc
 Utilisations permises	Commerce et Service, Publique, Industrie, Récréation extérieure

Information financière

Nous contacter - disponibles sur signature d'une entente de confidentialité (NDA)

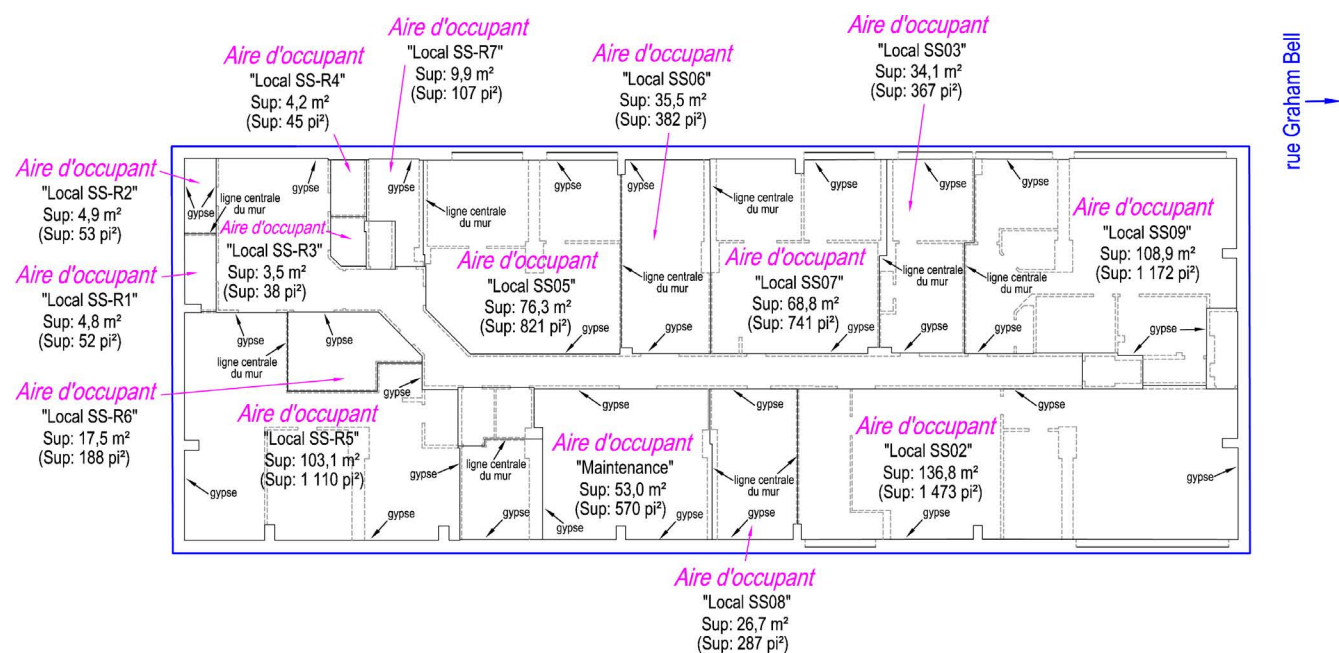


650, rue Graham-Bell - Photos

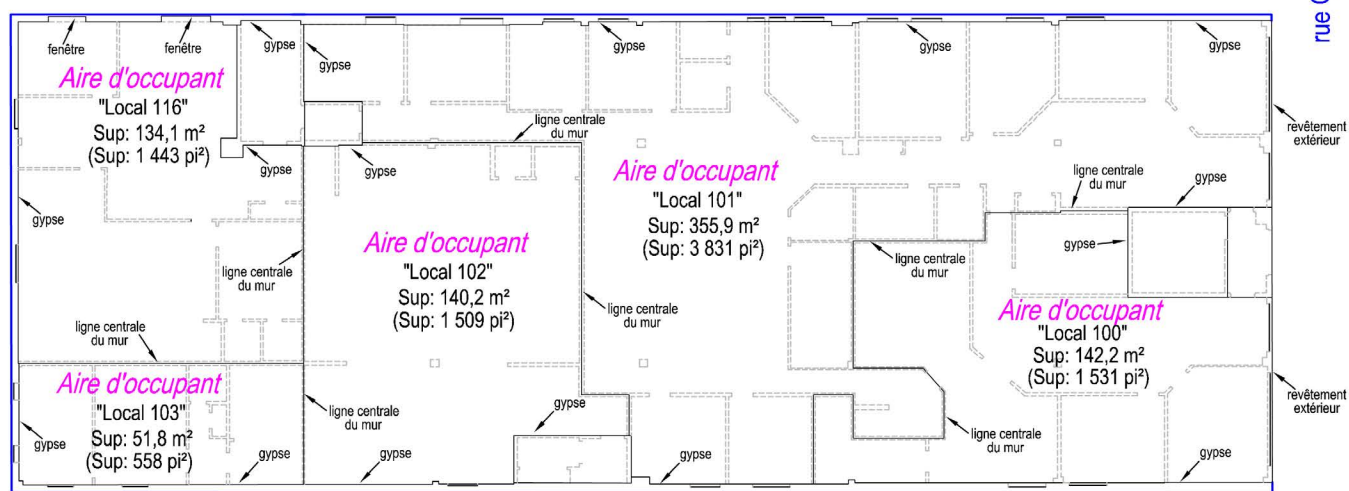


650, rue Graham-Bell - Plans

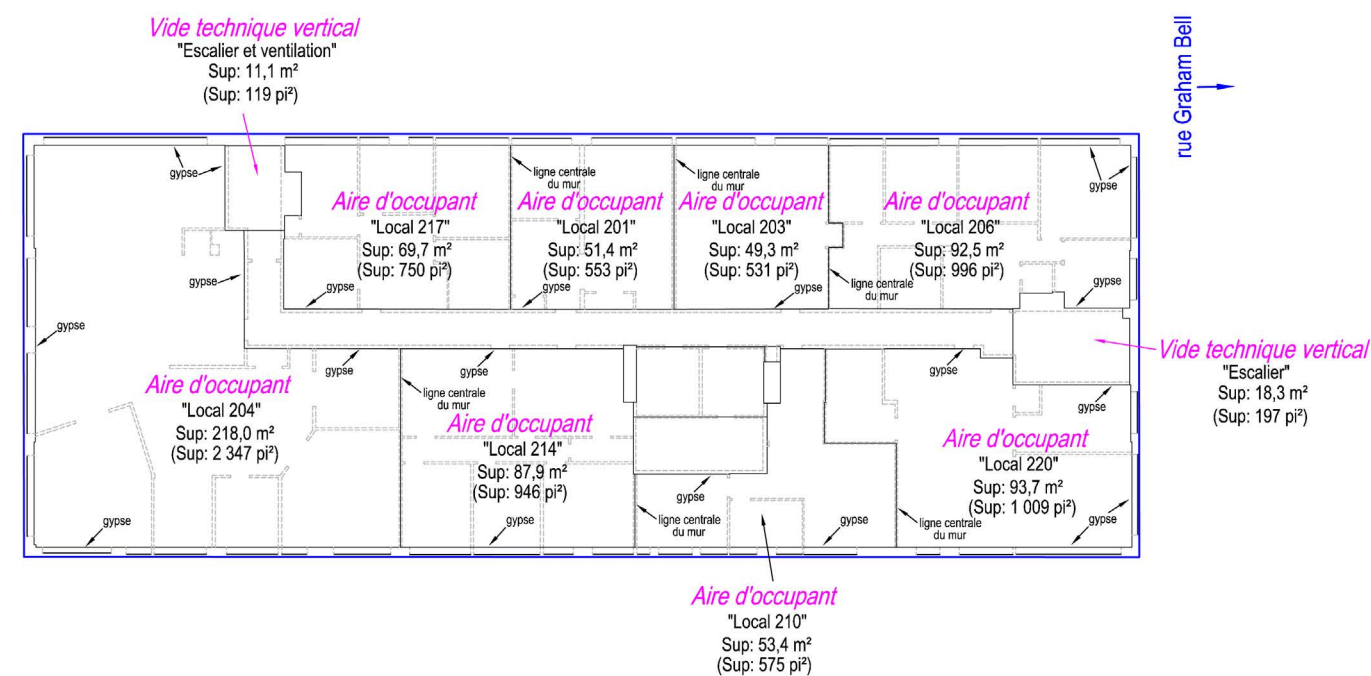
Sous-sol



Premier étage



Deuxième étage



Situation géographique

Localisation stratégique

Ces actifs sont idéalement situés au coeur du secteur de Sainte-Foy à Québec, une localisation de premier plan privilégié par les PME et PMI.

Localisé à proximité immédiate du Parc Industriel Jean-Talon et de l'Université Laval, ces bâtiments bénéficient d'un environnement économique dynamique et recherché, reconnu pour la stabilité et la qualité de sa demande locative.

Les taux de disponibilités se situent en moyenne autour de 5% en industriel et 12% en bureaux sur le secteur.

Dynamisme et attractivité

Le secteur se distingue par la densité de son tissu économique, regroupant de nombreuses entreprises de services, des acteurs du secteur de la haute technologie ainsi que des activités industrielles établies dans le Parc Jean-Talon.

Cet écosystème favorise une diversification des occupants et des usages permettant une valorisation optimale des actifs, au sein d'un secteur mature.

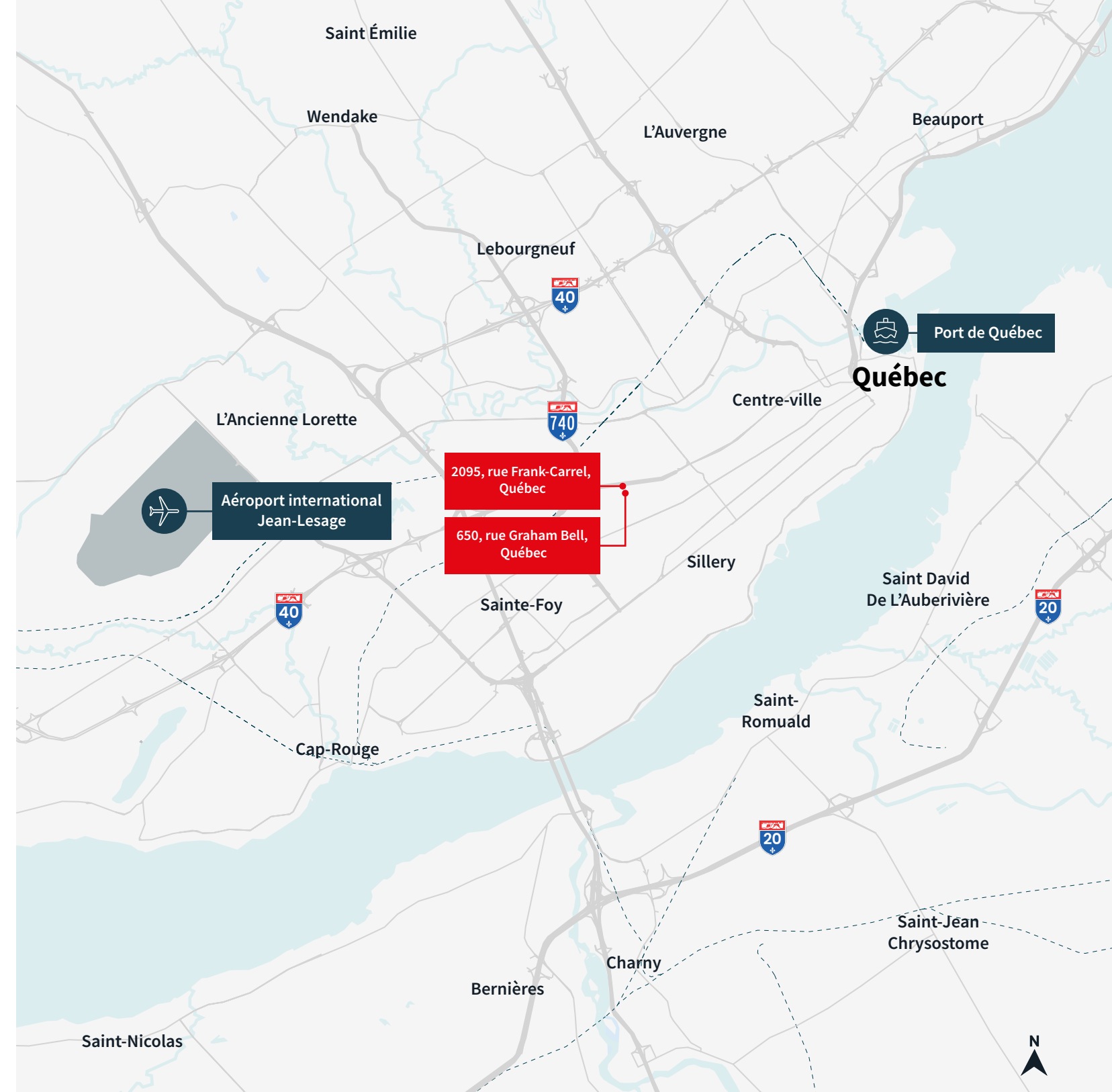
Le quartier offre également une gamme complète de services (restaurants, garderies, transports, cabinets médicaux), renforçant l'attractivité pour les entreprises et leurs collaborateurs.

Quelques exemples d'entreprises installées à proximité : Pepsi, Tesla, Volvo, Vantage DataCenter, Corem Institut de Recherche, ainsi que de nombreuses autres sociétés.

Accessibilité

Grâce à la proximité des principaux axes routiers (A40, A740, A20), le site est facilement accessible autant pour les employés résidant en périphérie que pour ceux du centre-ville :

- Axes routiers : Excellente desserte via les principaux axes (autoroute 740, autoroute 40 et autoroute 20)
- Transports en commun : Ligne de bus 6733 située au pied de l'immeuble, côté rue Graham Bell.



Aéroport international Jean-Lesage (YQB)
Distance : approximativement 9,5 km
Temps de trajet : 12 à 15 minutes



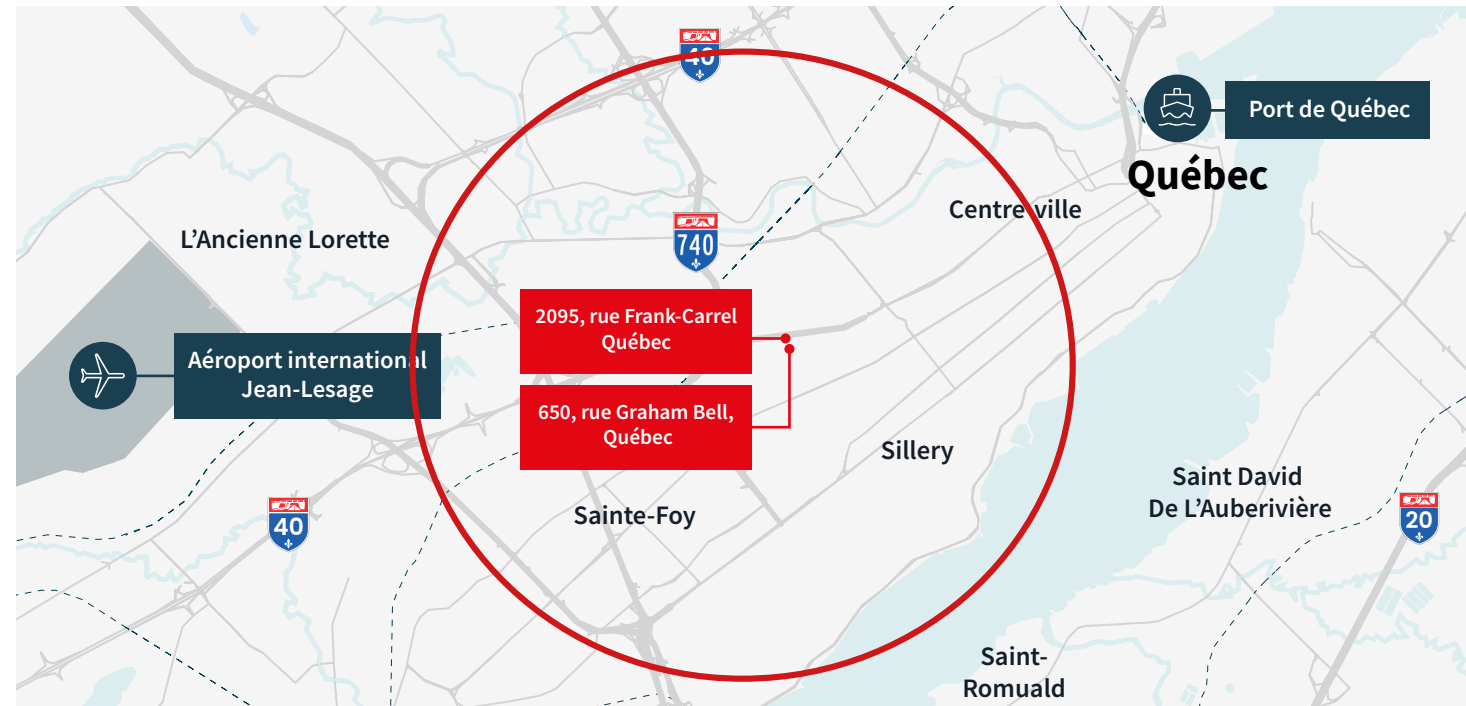
Port de Québec (Secteur Sainte-Foy / Vieux Port)
Distance : approximativement 9 km
Temps de trajet : 13 à 18 minutes



Centre-ville (Saint-Roch/Saint-Jean-Baptiste)
Distance : approximativement 9 km
Temps de trajet : 10 à 15 minutes

Données démographiques

Le dynamisme économique du territoire, dans un rayon de 5 km autour du site, témoigne d'une activité soutenue et diversifiée. L'environnement immédiat compte notamment plus de 450 établissements de restauration, une trentaine de cafés, ainsi qu'une offre étendue de services médicaux, bancaires et éducatifs.



POPULATION

198 886 personnes



SALAIRE MÉDIAN

74 545 \$



ÂGE MÉDIAN

40 ans



ÉDUCATION

43 % sont diplômés d'un cursus universitaire

INDUSTRIE



43 % de cols blancs



12 % de cols bleus



45 % de métiers de services

EMPLOI



TAUX DE CHÔMAGE
5,9 %



PRÉSENTIEL

+ 60 % de la population active exerce son activité professionnelle en présentiel, depuis des bureaux ou directement sur le site de son entreprise

Aperçu de l'investissement

2095, rue Frank-Carrel

	Nombre de locataires	9
	Loyer annuel total contractuel	532 559 \$
	Loyer annuel total potentiel	695 501 \$
	Taux de vacance	23,06 %
	Durée moyenne des baux (WALB)	3,28 ans

650, rue Graham-Bell

	Nombre de locataires	14
	Loyer annuel total contractuel	466 780 \$
	Loyer annuel total potentiel	552 306 \$
	Taux de vacance	18,10 %
	Durée moyenne des baux (WALB)	2,41 ans

Total - Portefeuille

	Loyer annuel total contractuel	999 339 \$/an
	Loyer annuel total potentiel	1 247 807 \$/an
	Nombre de locataires en place	23
	Taux de vacance	20,85 %
	Durée moyenne des baux (WALB)	2,87 ans

Commercialisation en cours

Nombre de lots vacants 4

Surface disponible 67 305 pi²

Pour plus d'information

Mathieu Veilleux*

Vice-président principal

mathieu.veilleux@jll.com

+1 418 570 4925

**Courtier immobilier agréé agissant au sein de la société par actions Mathieu Veilleux Inc.*

Miguël St-Pierre*

Associé principal, Courtage

miguel.st-pierre@jll.com

+1 581 996 8107

**Courtier immobilier commercial agissant au sein de la société par actions Miguël St-Pierre Inc.*

Clause de non-responsabilité :

Les informations, données financières, techniques et descriptives figurant dans le présent document ont été fournies par le propriétaire vendeur.

JLL, agissant en qualité d'intermédiaire, n'a effectué aucune vérification indépendante de l'exactitude ou de l'exhaustivité des données présentées et décline toute responsabilité de quelque nature que ce soit résultant de l'utilisation de ces informations.

2026. Jones Lang LaSalle IP, Inc. Tous droits réservés.

