

À LOUER
FOR LEASE

RESTAURATION · LOCAUX DIVISIBLES
FOOD SERVICE · DIVISIBLE UNITS



1 200 à 4 734 pi²

Locaux modulables · Service au volant
Divisible units · Drive-through lane

CC-507

SAINT-ROCH-DE-L'ACHIGAN

Rue J.-Oswald-Forest

JONATHAN ROBERT

COURTIER IMMOBILIER COMMERCIAL
COMMERCIAL REAL ESTATE BROKER

514-346-1244

jrobert@synercomcanada.com

DESRIPTIF

DESCRIPTION

SAINT-ROCH-DE-L'ACHIGAN

Rue J.-Oswald-Forest

Localisation <i>Location</i>	Rue J.-Oswald-Forest, à l'échangeur de l'autoroute 25 <i>Rue J.-Oswald-Forest, at the Highway 25 interchange</i>
Type de projet <i>Project type</i>	Bâtiment commercial neuf à construire – un étage <i>New single-storey commercial building to be built</i>
Superficie <i>Area</i>	4 734 pi² au total · locaux à partir de ± 1 200 pi² <i>4,734 sq. ft. total · units from ± 1,200 sq. ft.</i>
Modularité <i>Divisibility</i>	2, 3 ou 4 locaux, ou en totalité – 100,9 pi de façade × 50,8 pi <i>2, 3 or 4 units, or as a whole – 100.9 ft frontage × 50.8 ft depth</i>
Service au volant <i>Drive-through</i>	Oui – allée dédiée intégrée à la conception <i>Yes – dedicated lane built into the design</i>
Zonage <i>Zoning</i>	Commercial – restauration permise <i>Commercial – food service permitted</i>
Stationnement <i>Parking</i>	44 cases (28 dédiées + 16 partagées) · 3 bornes de recharge <i>44 stalls (28 dedicated + 16 shared) · 3 EV charging stations</i>
Voisins immédiats <i>Adjacent businesses</i>	Péto-Canada · Tim Hortons · Dek Hockey · Complexe JC Perreault <i>Péto-Canada · Tim Hortons · Dek Hockey · JC Perreault Complex</i>
Occupation <i>Availability</i>	Livraison prévue – été 2027 <i>Scheduled delivery – summer 2027</i>
Taux de location <i>Rental price</i>	Sur demande <i>Upon request</i>
Loyer additionnel <i>Additional rent</i>	Sur demande <i>Upon request</i>

Description de la propriété

Bâtiment commercial neuf à construire rue J.-Oswald-Forest, à l'échangeur de l'autoroute 25, entre le Péto-Canada et le Dek Hockey, face au Complexe JC Perreault. Le bâtiment offre 100,9 pi de façade sur 50,8 pi de profondeur, soit 4 734 pi², et se divise selon la façade requise par chaque preneur : quatre locaux d'environ 1 185 pi², trois d'environ 1 578 pi², deux d'environ 2 365 pi², ou en totalité. La configuration est arrêtée avant la construction et l'allée de service au volant est intégrée dès la conception. Le site compte 44 cases de stationnement, une allée de livraison dédiée, trois bornes de recharge et une enseigne sur rue. Livraison prévue à l'été 2027.

Property description

New commercial building to be built on rue J.-Oswald-Forest, at the Highway 25 interchange, between the Péto-Canada and the Dek Hockey arena, across from the JC Perreault Complex. The building offers 100.9 ft of frontage by 50.8 ft of depth, 4,734 sq. ft. in all, and divides to suit each tenant's required frontage: four units of about 1,185 sq. ft., three of about 1,578 sq. ft., two of about 2,365 sq. ft., or as a whole. The layout is set before construction and the drive-through lane is built in from day one. The site offers 44 parking stalls, a dedicated delivery alley, three EV charging stations and pylon signage. Delivery scheduled for summer 2027.

ATOUTS CLÉS

KEY HIGHLIGHTS

SAINT-ROCH-DE-L'ACHIGAN

Rue J.-Oswald-Forest

Un emplacement neuf avec service au volant, en façade de l'autoroute 25, au cœur d'un pôle sportif de destination dont l'achalandage est déjà démontré.

A brand-new drive-through location fronting Highway 25, at the heart of a proven year-round sports destination.

Véhicules par jour sur l'A-25 · 42 000 en été (DJMA 2025)

Vehicles per day on Highway 25 · 42,000 in summer (2025 AADT)

39 000

Pour dénicher un emplacement avec service au volant (CBRE) — ici, intégré dès la conception

To secure a drive-through-capable site, per CBRE — built into this project from day one

2 à 3 ans

Divisibles en 2, 3 ou 4 locaux, à partir de ± 1 200 pi²

Divisible into 2, 3 or 4 units, from ± 1,200 sq. ft.

4 734 pi²

Cases de stationnement · 9,3 par 1 000 pi² · 3 bornes de recharge

Parking stalls · 9.3 per 1,000 sq. ft. · 3 EV chargers

44

■ Le Complexe JC Perreault, directement en face

The JC Perreault Complex, directly across

Deux patinoires aux normes de la LNH et un amphithéâtre modulable pour le hockey élite, les tournois et les événements corporatifs, en opération depuis 2015. Un flux quotidien de familles, de sportifs et de spectateurs, à l'année.

Two NHL-standard rinks and a modular event venue in operation since 2015 — steady daily traffic of families, athletes and spectators.

■ Le service au volant : un actif devenu rare

The drive-through: a scarce asset

L'allée de service au volant est intégrée au projet dès la conception : géométrie de l'allée, file d'attente et livraisons sont pensées ensemble plutôt qu'ajoutées après coup. Et l'actif se raréfie : un nombre croissant de municipalités québécoises interdisent les nouvelles implantations.

The drive-through lane is designed in from day one — lane geometry, stacking and deliveries planned together rather than retrofitted. And the asset is getting scarcer: a growing number of Québec municipalities ban new drive-throughs.

■ Un pôle sportif de destination, à l'année

A year-round sports destination

Pickleball Lanaudière, plus grand complexe de la région avec 15 terrains, a ouvert en novembre 2025. Le Dek Hockey intérieur et extérieur et le golf simulateur sont adjacents. L'achalandage se concentre en soirée et la fin de semaine.

15-court Pickleball Lanaudière opened in November 2025; Dek Hockey and simulator golf sit next door. Evening and weekend traffic, year-round.

■ Une demande de restauration non comblée

Unmet food-service demand

Le parc industriel adjacent regroupe quelque 300 entreprises et près de 3 000 travailleurs en semaine, auxquels s'ajoutent les usagers du pôle sportif et l'achalandage de l'A-25. En face de cette demande, l'offre du secteur se limite pour l'essentiel au Tim Hortons voisin et au resto-bar du complexe.

The adjacent industrial park counts some 300 companies and nearly 3,000 weekday workers, on top of sports-complex users and Highway 25 traffic — yet the area's food offer essentially comes down to the Tim Hortons next door and the complex's resto-bar.

Sources : ¹ MTMD / Données Québec, jeu de données « Débit de circulation », section de l'A-25 à la hauteur de Saint-Roch-de-l'Achigan, relevés 2016-2025 (donneesquebec.ca) · ² Complexe JC Perreault (complexejcperreault.com) · ³ MRC de Montcalm, inauguration de Pickleball Lanaudière, novembre 2025 · Dek Hockey St-Roch (dekstroch.ca) · ⁴ Statistique Canada, recensement 2021 · ⁵ Loi concernant la taxe sur les carburants, RLRQ c. T-1 · Loi sur l'ARTM, RLRQ c. A-33.3, art. 3 · ⁶ Gouvernement du Québec, portrait socioéconomique de Lanaudière (quebec.ca) · MRC de Montcalm, portrait territorial · ⁷ CBRE, cité par Radio-Canada, févr. 2025 (2 à 3 ans pour trouver un emplacement permettant le service au volant) · ⁸ Interdictions de nouveaux services au volant adoptées notamment dans les arrondissements montréalais de Côte-des-Neiges-NDG et de Saint-Léonard et annoncées au centre-ville de Rimouski · Superficies : étude de faisabilité, Bergeron Thoun Associés Architectes inc., dossier 25063 — à titre indicatif.

PHOTOS

PICTURES

SAINT-ROCH-DE-L'ACHIGAN

Rue J.-Oswald-Forest

I - Le projet – rendus d'architecture *The project – architectural renderings*



Élévation avant – configuration illustrée en trois locaux, avec enseignes en façade / Front elevation – three-unit configuration shown, with facade signage

PHOTOS

PICTURES

SAINT-ROCH-DE-L'ACHIGAN

Rue J.-Oswald-Forest

II • Les perspectives – rendus d'architecture *Perspective views – architectural renderings*



Vue en perspective depuis la rue J.-Oswald-Forest / *Perspective view from rue J.-Oswald-Forest*



Vue de coin – le Dek Hockey en arrière-plan / *Corner view – the Dek Hockey arena in the background*



Vue depuis la station-service adjacente / *View from the adjacent service station*



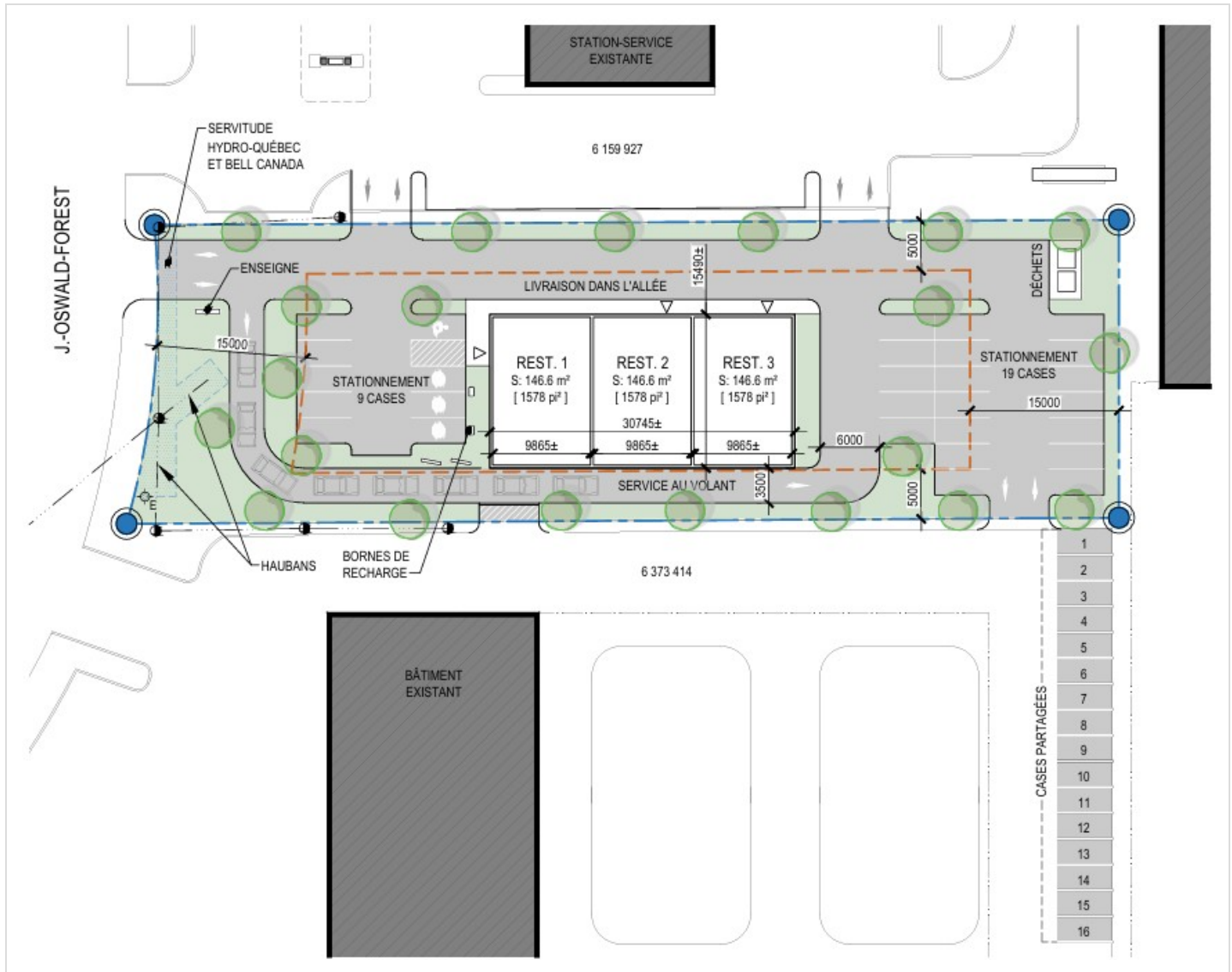
Élévation latérale – stationnement et enseignes secondaires / *Side elevation – parking and secondary signage*

PHOTOS PICTURES

SAINT-ROCH-DE-L'ACHIGAN

Rue J.-Oswald-Forest

III - Le plan d'implantation The site plan

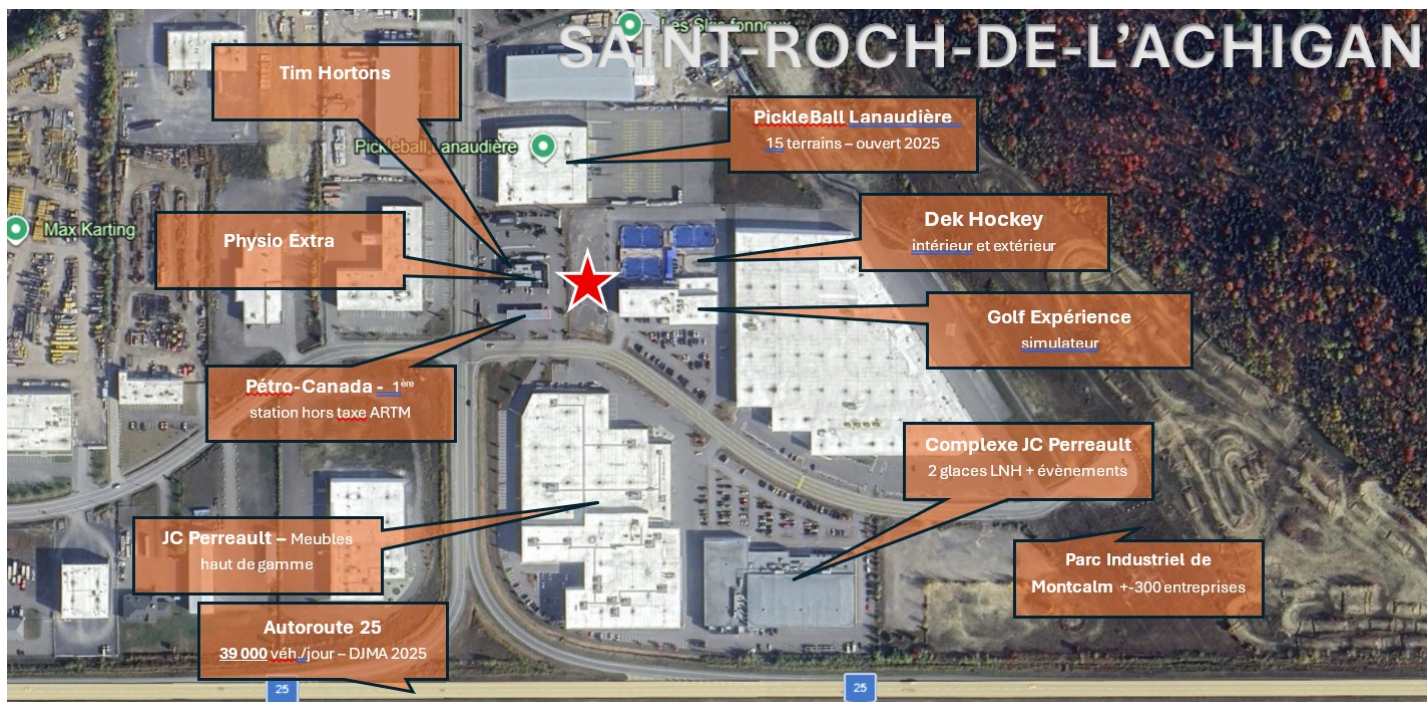


Plan d'implantation – stationnement, service au volant, allée de livraison et bornes de recharge · configuration illustrée en trois locaux / Site plan – parking, drive-through lane, delivery alley and EV chargers · three-unit layout shown

EMPLACEMENT LOCATION

SAINT-ROCH-DE-L'ACHIGAN

Rue J.-Oswald-Forest



Le site (étoile) et son voisinage immédiat – échangeur de l'autoroute 25 / The site (star) and its immediate surroundings – Highway 25 interchange

Le site occupe la rue J.-Oswald-Forest, à Saint-Roch-de-l'Achigan, directement à l'échangeur de l'autoroute 25 – l'axe qui relie Montréal, Laval et la couronne nord, avec un débit de 39 000 véhicules par jour en 2025 et de 42 000 en période estivale. Le bâtiment s'insère entre le Pétro-Canada – première station en direction nord hors de la taxe métropolitaine sur l'essence – et le Dek Hockey, face au Complexe JC Perreault et à quelques pas de Pickleball Lanaudière, à l'entrée du parc industriel de la MRC de Montcalm, l'une des MRC en plus forte croissance au Québec (+11,6 % de 2016 à 2021). Terrebonne, Mascouche et Repentigny sont à quelques minutes par l'autoroute, pour un bassin régional de plus de 250 000 personnes.

The site sits on rue J.-Oswald-Forest in Saint-Roch-de-l'Achigan, directly at the Highway 25 interchange – the corridor linking Montréal, Laval and the north shore, carrying 39,000 vehicles per day in 2025 and 42,000 in summer. The building slots in between the Pétro-Canada – the first northbound station outside the metropolitan gasoline tax – and the Dek Hockey arena, across from the JC Perreault Complex and steps from Pickleball Lanaudière, at the gateway of the industrial park of the MRC de Montcalm, one of Québec's fastest-growing MRCs (+11.6% from 2016 to 2021). Terrebonne, Mascouche and Repentigny are minutes away by highway, for a regional catchment of more than 250,000 people.

EN SAVOIR +
LEARN MORE

SAINT-ROCH-DE-L'ACHIGAN

Rue J.-Oswald-Forest

La solution à vos besoins en immobilier commercial et industriel et pour la vente de votre entreprise.

The solution to your commercial and industrial real estate needs and for the sale of your business.



Pour plus d'informations, veuillez contacter :

For more information, please contact:

JONATHAN ROBERT

COURTIER IMMOBILIER COMMERCIAL
COMMERCIAL REAL ESTATE BROKER

514-346-1244

jrobert@synercomcanada.com

Ces renseignements sont soumis au meilleur de notre connaissance et peuvent être modifiés sans préavis. Les superficies indiquées sont approximatives et issues des plans de faisabilité. Nous n'assumons aucune responsabilité pour quelque erreur ou omission. La présente ne constitue pas une offre ou une promesse de location pouvant lier le locateur et le locataire, mais une invitation à soumettre des propositions de location.

The above particulars are submitted to the best of our knowledge and are subject to change without notice. Areas shown are approximate and based on feasibility plans. We do not assume responsibility for any errors or omissions. This document does not constitute a promise or offer to lease which, upon acceptance, would bind the lessor to the lessee, but rather a general invitation to the public to submit lease proposals.