

**À VENDRE | FOR SALE**

**OPPORTUNITÉ D'INVESTISSEMENT**  
**INVESTMENT OPPORTUNITY**

**1380-1390, RUE SAINTE-CATHERINE EST,  
MONTRÉAL (QC) H2L 3J4**

**QUARTIER LE VILLAGE**

**ARRONDISSEMENT VILLE-MARIE**

Immeuble à usage mixte totalisant 55 logements  
et 1 local commercial, entièrement loués

Mixed-use building totaling 55 dwellings and  
1 commercial space, fully leased

**Vincent Lauzon, BAA**

Vice-président  
Courtier immobilier - Commercial  
Immobilier Vincent Lauzon inc.

☎ 514 866 3333 x316

☎ 514 773 8606

✉ vlauzon@naiterramont.ca

**Laurent Lauzon**

Vice-président principal  
Courtier immobilier - Commercial  
Immobilier Laurent Lauzon inc.

☎ 514 866 3333 x307

☎ 514 238 8606

✉ llauzon@naiterramont.ca



**OPPORTUNITÉ D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER DANS LE VILLAGE**

Situé de façon stratégique et enviable sur le marché locatif résidentiel, cet édifice, entièrement loué, se trouve dans un secteur en forte demande, offrant des loyers inférieurs à la moyenne du marché. Tout investisseur chevronné reconnaîtra une opportunité d'investissement extrêmement intéressante, un réel potentiel d'optimisation des revenus!

Actuellement, les données du marché révèlent un écart significatif entre le loyer actuellement pratiqué et celui qui pourrait être obtenu dans des conditions optimales. Pour explorer pleinement le potentiel d'augmentation de la valeur immobilière de cette propriété, nous vous invitons à planifier un entretien avec l'un de nos

courtiers afin de profiter de leur expertise et vous permettre de découvrir les meilleures stratégies pour maximiser les rendements et optimiser la rentabilité de votre investissement immobilier.

La qualité de cet immeuble se définit par son emplacement privilégié dans le quartier qui assure à ses résidents un accès facile à toutes les commodités, activités de divertissement et services de proximité indispensables à un mode de vie confortable. De plus, avec ses 6 étages, l'immeuble offre une vue panoramique saisissante sur la ville, ce qui ajoute une valeur exceptionnelle à cet investissement prometteur.

**REAL ESTATE INVESTMENT OPPORTUNITY IN THE VILLAGE**

Strategically and desirably situated in the residential rental market, this fully leased building is located in a highly sought-after area, offering rents below market average. Any experienced investor will recognize an extremely interesting investment opportunity, with real potential for income optimization!

Currently, market data reveals a significant gap between the current rent and what could be achieved under optimal conditions. To fully explore the potential for increasing the property value of this asset, we invite you to schedule a

meeting with one of our brokers in order to benefit of their expertise and to help you discover the best strategies to maximize returns and optimize the profitability of your real estate investment.

The quality of this building is defined by its prime location in the neighborhood, ensuring residents easy access to all amenities, entertainment activities, and essential nearby services for a comfortable lifestyle. Furthermore, with its 6 floors, the building offers stunning panoramic views of the city, adding exceptional value to this promising investment.



Vue latérale nord-est | North-east side view



Stationnement intérieur | Interior parking

**APERÇU FINANCIER | FINANCIAL OVERVIEW**

**55 logements**  
 Loyer moyen 1 079 \$  
**55 units**  
 Average rent \$1,079

**1 081 254 \$**  
 Revenu brut effectif  
 Effective Gross Income

**396 321 \$**  
 Total frais d'exploitation  
 Total Operating Expenses

**684 933 \$**  
 Revenu net  
 Net Income

**4,08 %**  
 Taux global d'actualisation  
 Overall Capitalization Rate

**LOCALISATION | LOCATION**

Le quartier du Village, situé dans l'arrondissement de Ville-Marie, est une enclave dynamique au cœur de Montréal. Célèbre pour sa vie nocturne animée, ses restaurants éclectiques, ses boutiques uniques et ses événements culturels, le Village offre une atmosphère vibrante et diversifiée.

Niché entre le Quartier Latin et le Plateau Mont-Royal, ce quartier regorge de charme avec ses rues piétonnes colorées,

The Village neighborhood, located in the Ville-Marie borough, is a dynamic enclave in the heart of Montréal. Famous for its lively nightlife, eclectic restaurants, unique shops, and cultural events, the Village offers a vibrant and diverse atmosphere.

Nestled between the Latin Quarter and the Plateau Mont-Royal, this neighborhood is full of charm with its colorful pedestrian streets,

ses terrasses animées et son ambiance conviviale. Connue pour sa communauté LGBTQ+ accueillante, le Village est également le théâtre de festivals animés, notamment le célèbre festival «Fierté Montréal».

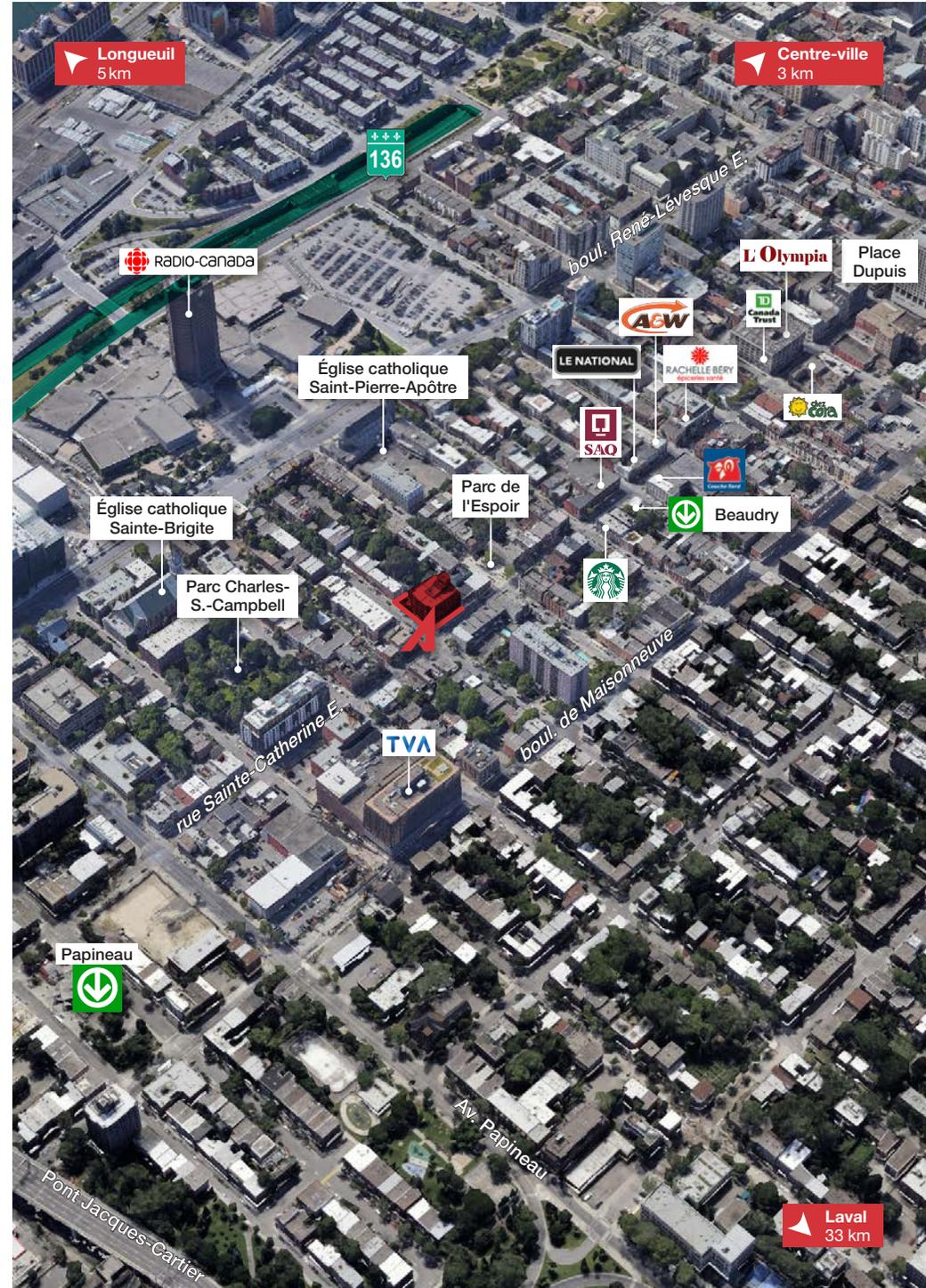
En somme, le quartier du Village est un lieu où l'animation, la diversité et la convivialité se rencontrent pour créer une expérience urbaine unique et captivante.

bustling terraces, and friendly atmosphere. Known for its welcoming LGBTQ+ community, the Village is also home to lively festivals, including the famous "Fierté Montréal" festival.

In summary, the Village neighborhood is a place where animation, diversity, and conviviality come together to create a unique and captivating urban experience.

**FAITS SAILLANTS | HIGHLIGHTS**

- ▶ Tour résidentielle avec services (buanderie, piscine au toit, ascenseur, conciergerie)  
Residential tower with services (laundry, rooftop pool, elevator, concierge service)
- ▶ Local commercial converti en condo pour faciliter le financement  
Commercial unit converted into condo to facilitate financing
- ▶ À proximité d'une variété de commerces et services  
Close to a variety of shops & services
- ▶ À deux pas du Métro Beaudry (ligne verte) | A stone's throw from Métro Beaudry (green line)
- ▶ Les appartements sont chauffés/Eau chaude, réfrigérateur et cuisinière sont inclus  
The apartments are heated/Hot water, refrigerator and stove are included



**CARACTÉRISTIQUES DE LA PROPRIÉTÉ | PROPERTY FEATURES**



**Superficies (pi²) | Areas (ft²)**

Terrain | Land 14 545

**Dimensions**

Terrain | Land 144' x 100' (lrr.)



**Construction – 1978**

Au rôle foncier  
According to the Property Assessment



**Stationnement | Parking**

27 intérieurs & 9 extérieurs  
27 indoor & 9 outdoor

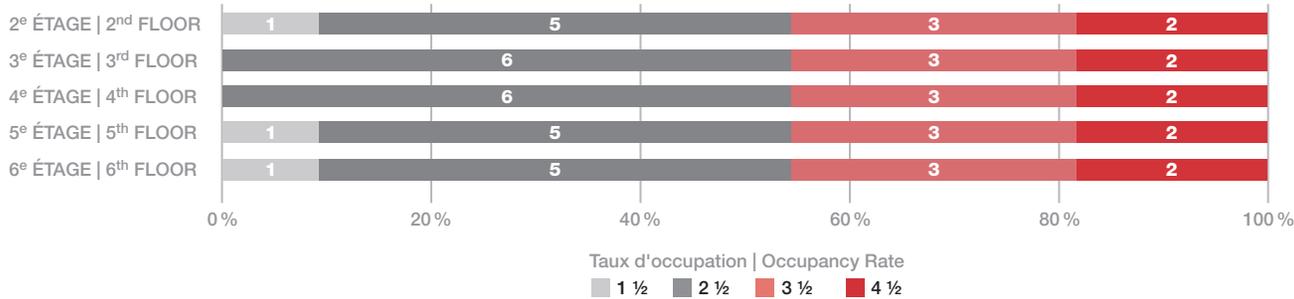


**Transport en commun | Public Transport**

Autobus | Bus: 15, 358  
Métro | Metro: Beaudry



**RÉPARTITION DES LOGEMENTS | HOUSING DISTRIBUTION**



**ÉVALUATION ET TAXES | ASSESSMENT AND TAXES**



**Évaluation municipale  
Municipal Assessment (2023-2025)**

Terrain | Land 3 040 400\$  
Bâtiment | Building 12 170 600\$  
Total 15 211 000\$

**Taxes**

Municipales | Municipal (2024) 133 733\$  
Scolaire | School (2023-2024) 12 499\$  
Total 146 232\$

**DÉSIGNATION ET ZONAGE | DESIGNATION AND ZONING**



**Numéro de lot | Lot Number**

1 567 689 (Cadastre du Québec)

**Zonage | Zoning\***

Commercial & Résidentiel | Residential  
VM-0053

\*Tel que vérifié le 7 février 2024 | As verified on February 7, 2024



**Prix demandé | Asking Price**

16 800 000\$



**REVENUS ET DÉPENSES | INCOME AND EXPENSES**

	MONTANT   AMOUNT	SOURCE
<b>REVENU BRUT   GROSS INCOME</b>		
Revenu de loyer résidentiel (55 unités)   Residential rental income (55 units)	712 176\$	Vendeur   Seller
Revenu de stationnement (13 cases)   Parking income (13 stalls)	27 420\$	Vendeur   Seller
Revenu potentiel de stationnement   Potential parking income (23 cases vacantes à 225\$/mois   23 vacant spaces at \$225/month)	62 100\$	Estimation
Revenu de buanderie   Laundry income	7 885\$	Vendeur   Seller
Revenu de loyer commercial (1 local)   Commercial rental income (1 unit)	217 246\$	Vendeur   Seller
Recouvrement des frais d'exploitation   Recovery of operating expenses	90 238\$	Vendeur   Seller
Vacance et créances   Vacancies and receivables* (-3,21 %)	(35 811 \$)	Marché   Market
<b>TOTAL REVENU BRUT EFFECTIF   TOTAL EFFECTIVE GROSS INCOME</b>	<b>1 081 254\$</b>	
<b>FRAIS D'EXPLOITATION   OPERATING EXPENSES</b>		
Taxes municipales   Municipal taxes (2024)	133 733\$	Vendeur   Seller
Taxe scolaire   School tax (2023-2024)	12 499\$	Vendeur   Seller
Assurances   Insurance	49 243\$	Vendeur   Seller
Énergie (électricité et gaz)   Energy (electricity and gas)**	51 190\$	Vendeur   Seller
Conciergerie   Janitor	33 550\$	Marché   Market
Entretien et réparation   Maintenance and repair***	60 868\$	Marché   Market
Aménagement paysager   Landscaping	N/A	
Déneigement   Snow removal	5 500\$	Marché   Market
Administration (4,6% du RBE)	49 738\$	Marché   Market
<b>TOTAL DES FRAIS D'EXPLOITATION   TOTAL OPERATING EXPENSES</b>	<b>396 321\$</b>	
<b>REVENU NET   NET INCOME</b>	<b>684 933\$</b>	
<b>TAUX GLOBAL D'ACTUALISATION   OVERALL CAPITALIZATION RATE</b>	<b>4,08 %</b>	

**LE SAVIEZ-VOUS ? | DID YOU KNOW?**

**RÉPARTITION DES REVENUS | INCOME DISTRIBUTION**

Buanderie   Laundry	0,7 %
Stationnement   Parking	8,1 %
Recouvrement des frais d'exploitation Recovery of operating expenses	8,1 %
Commercial   Retail	19,4 %
Résidentiel   Residential	63,8 %

**COMPARAISON DES LOYERS | RENT COMPARISON**

	Loyer moyen actuel Current average rent	Loyer moyen Appartogo* Appartogo* average rent	Écart Variance
3 unités de 1 ½	1 200\$	1 554\$	29,5 %
27 unités de 2 ½	901\$	1 554\$	72,5 %
15 unités de 3 ½	1 132\$	1 930\$	70,5 %
10 unités de 4 ½	1 446\$	2 694\$	86,3 %
Loyer moyen de l'immeuble Average building rent	1 079\$	1 864\$	73 %

\*Source : [www.appartogo.com](http://www.appartogo.com)

Au 8 avril 2024, données basées sur un loyer moyen de 872 logements dans l'arrondissement Ville-Marie.

As of April 8, 2024, data based on an average rent of 872 dwellings in Ville-Marie district.

\* Pondérée (1,5 % résidentiel et 8 % commercial)

\*\* Coût de consommation pour la période de janvier 2023 à décembre 2023  
Consumption costs for the period January 2023 to December 2023

\*\*\* SCHL pondéré (925\$/unités et 5 % RBE commercial)

Les revenus et dépenses sont basés en partie sur les données du vendeur et selon les normes du marché.  
L'acheteur devra vérifier le tout et établir ses propres hypothèses.

The income and expenses are partly based on seller-provided data and according to market standards.

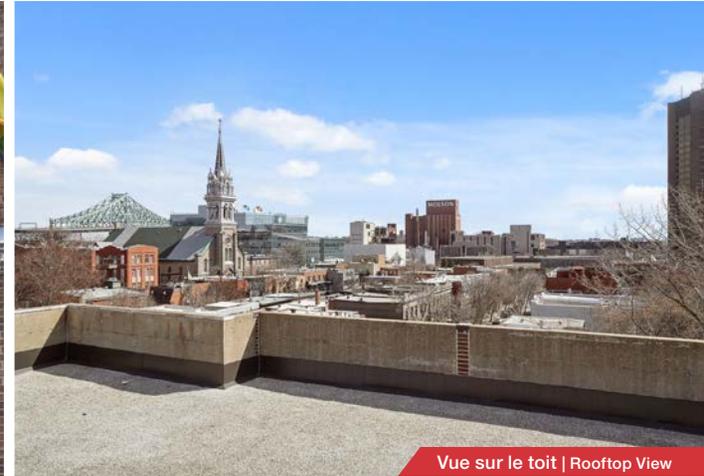
The buyer should verify everything and establish his own assumptions.



Hall d'entrée | Lobby



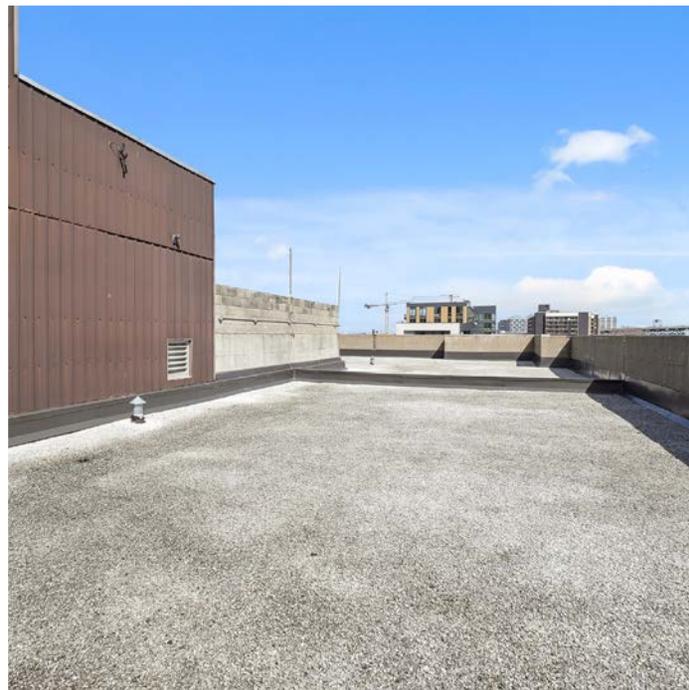
Entrée commercial | Commercial Entry



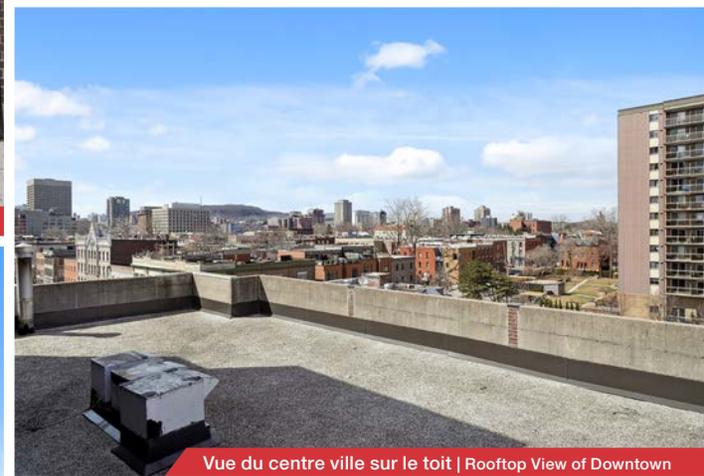
Vue sur le toit | Rooftop View



Buanderie | Laundry Room



Toiture | Roof



Vue du centre ville sur le toit | Rooftop View of Downtown



Stationnement extérieur | Exterior Parking



Piscine au toit | Rooftop Pool

**GRILLE ET PLAN DE ZONAGE | ZONING GRID AND PLAN**



Si votre propriété est située proche de la limite de la zone, communiquez avec : [permis.inspections.ville-marie@montreal.ca](mailto:permis.inspections.ville-marie@montreal.ca)

**District électoral**

Saint-Jacques

**Usages prescrits**

M.9C

**Zone de mixité autorisant les commerces et les services de forte intensité sur la rue Sainte-Catherine : un usage commercial ou industriel est autorisé à tous les niveaux**

**Densité et implantation**

Densité maximale	Taux d'implantation Min.	Note
3	35	*
Mode d'implantation	Taux d'implantation Max.	
C	100	

**Hauteur et surhauteur**

Hauteur minimale / maximale en étage	Surhauteur maximale en
Min: 3    Max: 3	S.O.
Hauteur minimale / maximale en	Note
Min: S.O.    Max: 14	S.O.

**Marges**

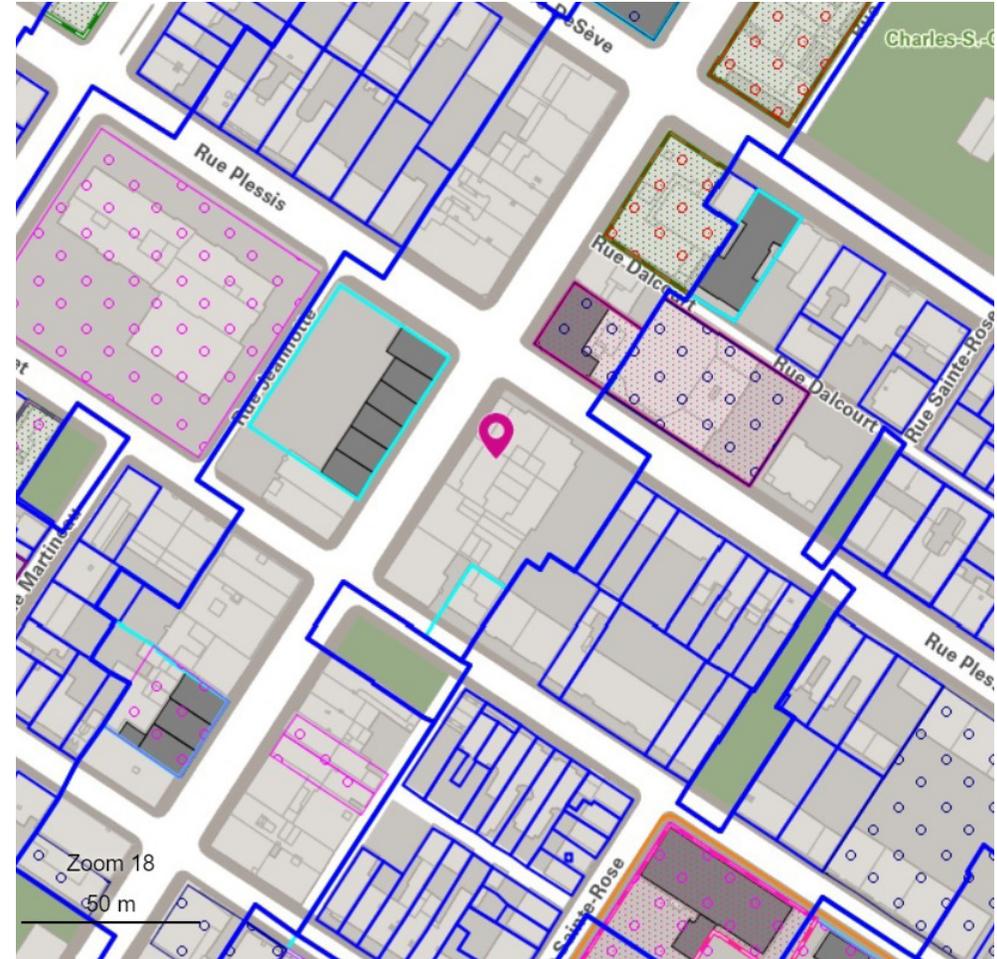
Marge latérale minimale	Marge arrière minimale
2.5	3

**Statuts patrimoniaux**

Pour l'information relative à ces thèmes, consultez la fiche des statuts patrimoniaux du secteur de recherche concerné en cochant la case « patrimoine ». Attention : Un terrain peut être visé par plus d'une fiche, en fonction du découpage des différents secteurs illustrés à la carte interactive.

Cette fiche a été préparée uniquement pour la commodité du lecteur et n'a aucune valeur officielle. Aucune garantie n'est offerte quant à l'exactitude du texte. Pour toutes fins légales, le lecteur devra consulter la version officielle du Règlement d'urbanisme et de chacun de ses amendements.

[- Cliquer ici pour accéder au règlement d'urbanisme](#)



Tel que vérifié le 7 février 2024 – MISE EN GARDE

Cette fiche a été préparée uniquement pour la commodité du lecteur et n'a aucune valeur officielle. Aucune garantie n'est offerte quant à l'exactitude de l'information. Pour toutes fins légales, le lecteur devra consulter la version officielle du règlement et de chacun de ses amendements.

As verified on February 7th, 2024 – CAUTION

This sheet has been prepared solely for the convenience of the reader and has no official value. No warranty is offered as to the accuracy of the information. For all legal purposes, the reader should consult the official version of the regulations and any amendments thereto.

**PLAN CADASTRAL | CADASTRAL PLAN**



*La présente vente de l'immeuble est faite sans garantie légale de qualité du vendeur, l'acheteur ne renonçant pas aux garanties légales données par des propriétaires antérieurs et reçues par le vendeur lors de son acquisition de l'immeuble, lesquelles sont cédées à l'acheteur. Les inclusions seront vendues sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur, et seront en bon état de fonctionnement selon l'usure lors de la livraison de l'immeuble.*

*The present sale of the property is made without any legal guarantee of quality from the seller; however, the buyer does not waive the legal guarantee granted by previous owners and received by the seller upon purchase the property, which are assigned to the buyer. The inclusions will be sold without legal guarantee of quality, at the risk of the buyer, and will be in good working order according to wear and tear during delivery of the property.*

*Ce document ne constitue pas une offre ou une promesse pouvant lier le vendeur, mais il constitue une invitation à soumettre de telles offres ou promesses. Une inspection diligente est recommandée à tout acheteur potentiel.*

*This document is not an offer or a promise that may bind the seller, but is an invitation to submit such offers or promises. It is recommended that all potential purchasers proceed with a due diligence inspection.*



200 - 615, boulevard René-Lévesque O.  
Montréal, Québec H3B 1P9

+1 514 866 3333



naiterramont.ca

