

À VENDRE | FOR SALE

OPPORTUNITÉ D'INVESTISSEMENT
INVESTMENT OPPORTUNITY

**3626, RUE SAINT-URBAIN,
MONTRÉAL (QC) H2L 2G6**

Immeuble de 34 678 pi² situé au cœur du Plateau
Mont-Royal dans un quartier dynamique

34,678 ft² building located in the heart of the Plateau
Mont-Royal in a dynamic neighborhood

Shlomo Benarroch

Vice-président
Courtier immobilier - Commercial
Immobilier Shlomo Benarroch inc.

☎ 514 866 3333 x247

☎ 514 497 1058

✉ sbenarroch@naiterramont.ca

Gabrielle Saine

CCIM, SIOR, BAA, AÉ LEED®

Vice-présidente
Courtier immobilier - Commercial
Immobilier Gabrielle Saine inc.

☎ 514 866 3333 x262

☎ 514 603 0062

✉ gsaine@naiterramont.ca

Paul-Éric Poitras

Associé principal
Courtier immobilier agréé DA - Commercial
Immobilier Paul-Éric Poitras inc.

☎ 514 866 3333 x222

☎ 514 993 2035

✉ pepoitras@naiterramont.ca



OPPORTUNITÉ D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER DANS LE PLATEAU

Le Plateau-Mont-Royal est l'arrondissement le plus densément peuplé de Montréal, situé au nord du centre-ville, avec une population majoritairement francophone et multiculturelle. Il attire des artistes, des étudiants, des jeunes professionnels et des familles. La population est jeune, avec un âge médian de 34,6 ans, et devrait croître légèrement d'ici 2028. Le quartier est prisé des étudiants en raison de sa proximité avec l'Université McGill et comprend des parcs importants comme le Mont-Royal et La Fontaine.

Sur le plan économique, le Plateau se distingue par son développement urbain unique sans grands centres commerciaux ni chaînes de magasins. Les entreprises sont surtout de petites ou moyennes tailles, avec une mixité d'usages pour les bâtiments (commerces, bureaux, résidences, etc.). La réglementation de zonage favorise la protection des espaces pour artistes et une vie culturelle animée.

Le Plateau abrite environ 6 700 entreprises, notamment dans les secteurs de l'éducation, de la culture, des services publics et de la restauration, ainsi que de grandes entreprises comme Ubisoft et FrameStore.

REAL ESTATE INVESTMENT OPPORTUNITY IN THE PLATEAU

Plateau-Mont-Royal is the most densely populated borough in Montréal, located north of downtown, with a predominantly francophone and multicultural population. It attracts artists, students, young professionals, and families. The population is young, with a median age of 34.6, and is expected to grow slightly by 2028. The neighborhood is popular among students due to its proximity to McGill University and includes major parks like Mont-Royal and La Fontaine.

Economically, the Plateau stands out for its unique urban development without large shopping centers or chain stores. Most businesses are small or medium-sized, and buildings are mixed-use (retail, offices, residences, etc.). Zoning regulations aim to protect artist spaces and support a vibrant cultural life.

The Plateau is home to around 6,700 businesses, primarily in education, culture, public services, and hospitality sectors, and hosts major companies like Ubisoft and FrameStore.

À VENDRE | FOR SALE

3626, rue Saint-Urbain,
Montréal

938 126\$

Revenu brut effectif
Effective Gross Income

290 358\$

Total frais d'exploitation
Total Operating Expenses

647 768\$

Revenu net
Net Income

7,04%

Taux global d'actualisation
Overall Capitalization Rate

APERÇU FINANCIER | FINANCIAL OVERVIEW

LOCALISATION | LOCATION

Montréal est en train de devenir un hub international majeur pour les sciences de la vie, grâce aux investissements importants du Québec dans les soins de santé et la recherche médicale.

Montréal abrite des institutions reconnues mondialement comme l'Université McGill,

l'UQAM et l'Université de Montréal, qui collaborent avec des centres de recherche tels que l'IRCM et le CHUM. Ensemble, elles forment un réseau intégré qui favorise l'innovation en soins de santé et renforce le statut de la ville comme centre d'excellence en éducation et en recherche scientifique.

Montréal is rapidly becoming a major international hub for life sciences, thanks to Quebec's significant investments in healthcare and medical research.

Montréal is home to globally recognized institutions like McGill University, UQAM, and

Université de Montréal, which collaborate with research centers such as the IRCM and the CHUM. Together, they form an integrated network that fosters healthcare innovation and strengthens the city's status as a center of excellence in education and scientific research.

FAITS SAILLANTS | HIGHLIGHTS

► **Opportunité d'investissement:** La propriété offre une occasion idéale de participer à la revitalisation du pôle des sciences de la vie, positionnant les investisseurs au cœur d'un écosystème médical et de recherche en pleine croissance.

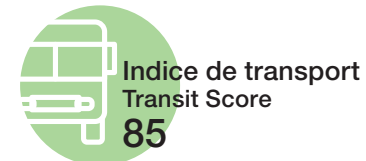
Investment Opportunity: The property offers a prime opportunity to participate in the revitalization of the life sciences hub, positioning investors at the heart of a growing medical and research ecosystem.

► **Nouvelle installation voisine:** Inspire Bio Innovations, un centre de plus de 180 000 pieds carrés, vient d'être développé à côté de la propriété. Il propose des laboratoires, des bureaux et des espaces collaboratifs pour les entreprises pharmaceutiques, biotechnologiques, instituts de recherche, "startups", et universitaires.

New Neighboring Facility: Inspire Bio Innovations, a centre spanning over 180,000 square feet, has just been developed next to the property. It provides laboratories, offices, and collaborative spaces for pharmaceutical and biotech companies, research institutes, startups, and university researchers.

► **Expansion de la Faculté de médecine de l'UdeM:** L'Université envisage de réaménager l'Hôpital Hôtel-Dieu pour y installer sa faculté de médecine, répondant ainsi à l'augmentation prévue du nombre d'étudiants et au manque d'espace actuel.

Expansion of UdeM's Faculty of Medicine: The University is considering redeveloping Hôtel-Dieu Hospital to house its Faculty of Medicine, addressing the anticipated increase in student numbers and current space shortages.



CARACTÉRISTIQUES DE LA PROPRIÉTÉ | PROPERTY FEATURES



Superficies (pi²) | Areas (ft²)

Bâtiment principal Main Building	_____
Sous-sol Basement	5 481
RC Ground Floor	5 138
2 ^e étage 2 nd Floor	5 138
3 ^e étage 3 rd Floor	4 082
4 ^e étage 4 th Floor	1 257
Total	21 095

Laboratoire | Laboratory

Sous-sol Basement	2 340
RC Ground Floor	2 586
2 ^e étage 2 nd Floor	2 628
3 ^e étage 3 rd Floor	2 264
4 ^e étage 4 th Floor	2 264
5 ^e étage 5 th Floor	1 503
Total	13 583

Grand total	34 678
Terrain Land	15 623


Dimensions

Bâtiment Building	83' x 189' (Irr.)
Terrain Land	88' x 199' (Irr.)



Entrée électrique | Electric Entry
 600 A, 240 V, 600 V



Transport en commun | Public Transport
 Autobus | Bus: 55, 140, 24
 Métro | Metro: Place-des-Arts



Prix demandé | Asking Price
 Contactez-nous | Contact us



Construction – 1914, 1988, 2009
 Briques et béton | Bricks and Concrete



Toiture | Roof
 Goudron et gravier | Tar and gravel



Chauffage | Heating
 Électrique et gaz | Electric and gas



Éclairage | Lighting
 Fluorescent



Gicleurs | Sprinklers
 Oui | Yes



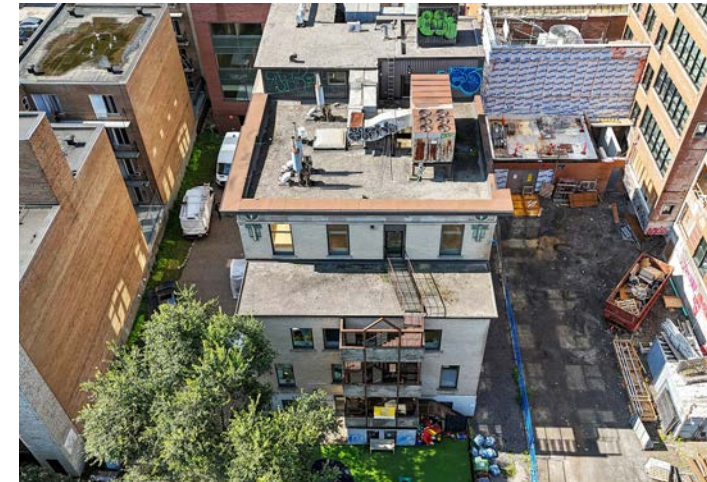
Air climatisé | Air conditioning
 Oui | Yes



Ascenseurs | Elevators
 Oui | Yes



Stationnement | Parking
 8 espaces | Stalls



ÉVALUATION ET TAXES | ASSESSMENT AND TAXES



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

Terrain Land	3 556 200\$
Bâtiment Building	1 858 000\$
Total	5 414 200\$

Taxes

Municipales Municipal (2024)	165 322\$
Scolaire School (2024-2025)	4 717\$
Total	170 039\$

DÉSIGNATION ET ZONAGE | DESIGNATION AND ZONING



Numéro de lot | Lot Number

2 160 475 (Cadastré du Québec)

Zonage | Zoning

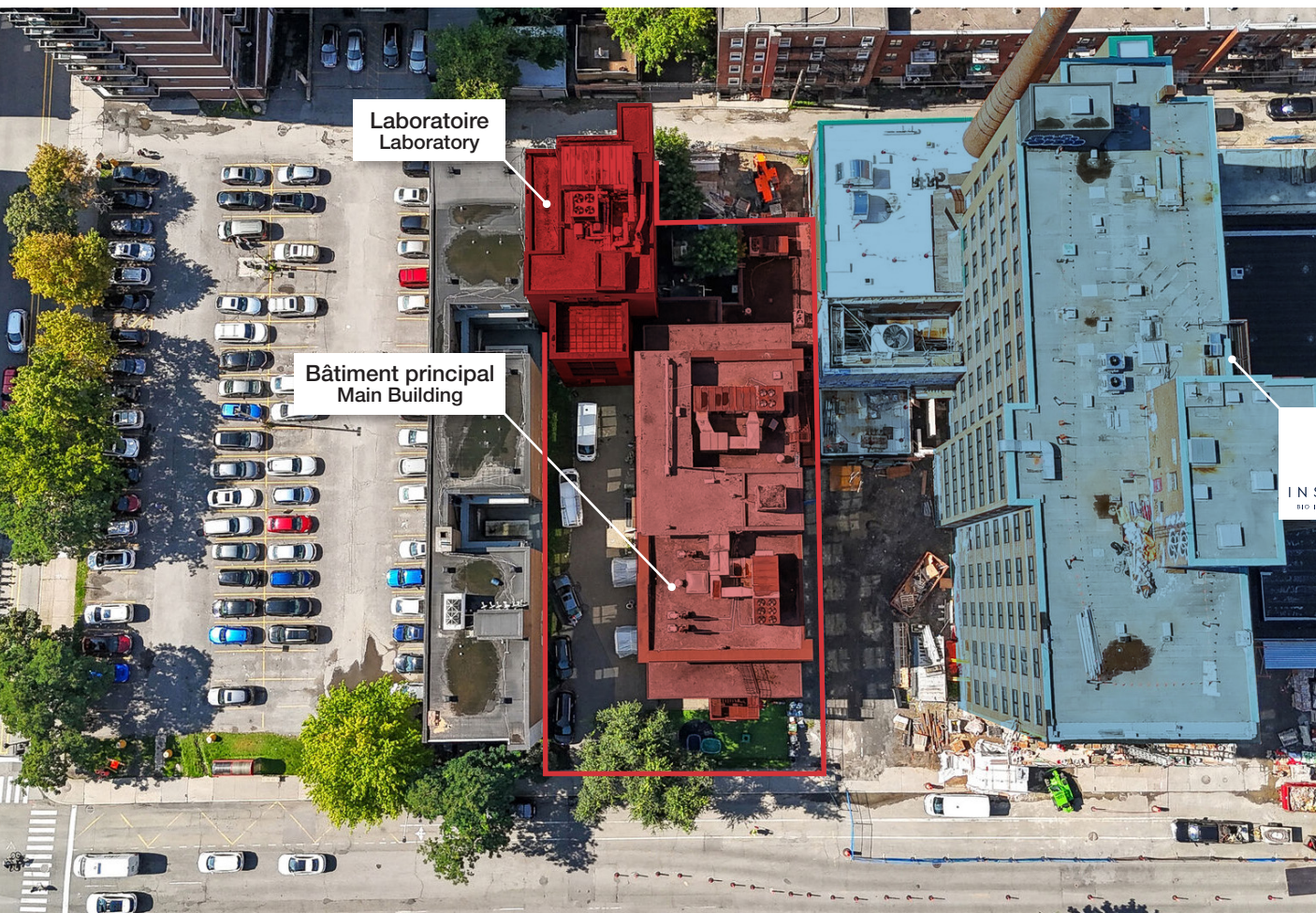
Zone 0446 – E.5 (3) & I.2



Bâtiment principal | Main Building



Laboratoire | Laboratory



Laboratoire
Laboratory

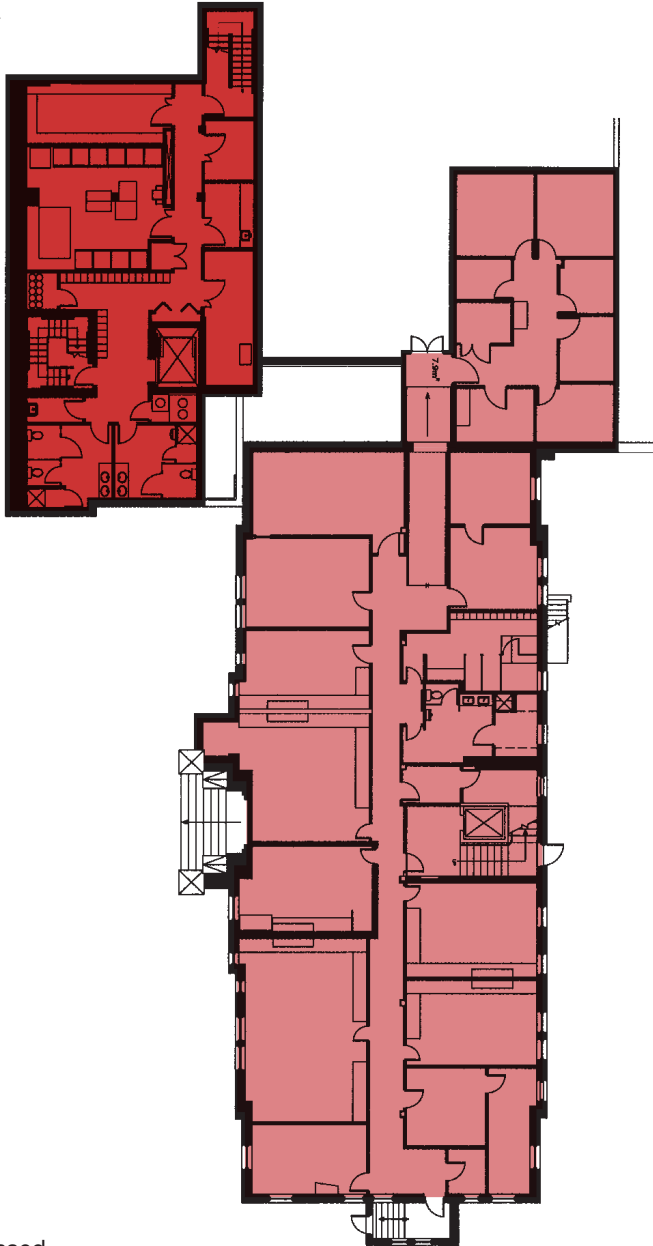
Bâtiment principal
Main Building



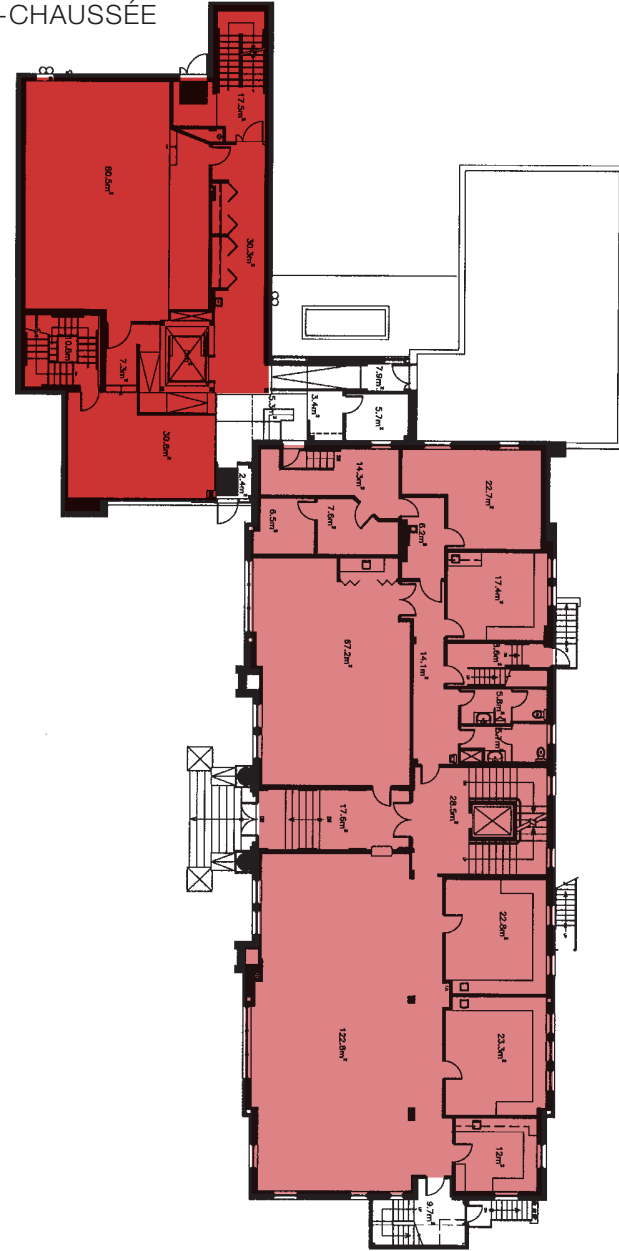
Projection



PLAN DES BÂTIMENTS | BUILDING PLANS

SOUS-SOL



REZ-DE-CHAUSSÉE



 Loué | Leased
 Vacant

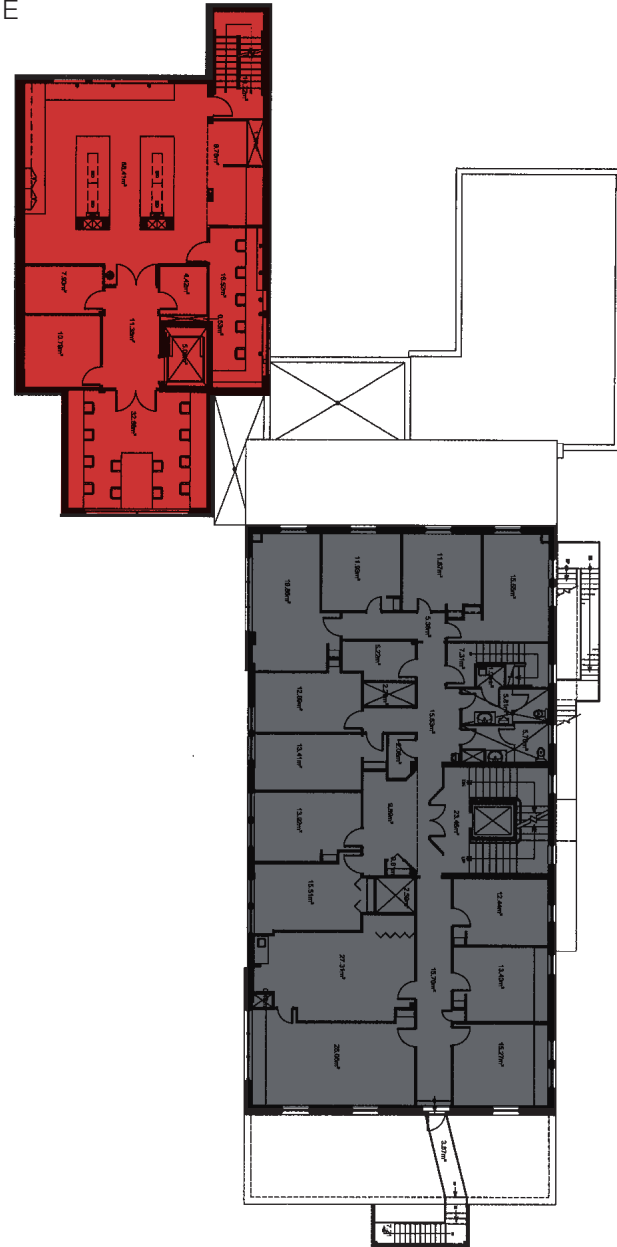
RUE SAINT-URBAIN

PLAN DES BÂTIMENTS | BUILDING PLANS

2^E ÉTAGE



3^E ÉTAGE



■ Loué | Leased

■ Vacant

RUE SAINT-URBAIN

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

