

**À VENDRE | FOR SALE**

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

**1830-1832, SAINTE-CATHERINE OUEST,  
MONTRÉAL (QC) H3H 1M1**

**SECTEUR UNIVERSITÉ CONCORDIA  
ARRONDISSEMENT VILLE-MARIE**

Immeuble mixte composé de 4 unités résidentiels et  
2 locaux commerciaux, incluant un permis de bar et  
spectacles pour adultes

Mixed-use building of 4 residential units and 2 commercial  
premises, including a permit for a bar and adult  
entertainment shows

**Vincent Lauzon, BAA**

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

☎ 514 866 3333 x316

☎ 514 773 8606

✉ [vlauzon@naiterramont.ca](mailto: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](mailto:llauzon@naiterramont.ca)



## OPPORTUNITÉ D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

Niché dans le dynamique quartier de l'université Concordia à Montréal, cet immeuble en brique de trois niveaux et un sous-sol offre un potentiel intéressant pour l'investisseur visionnaire.

Actuellement, on y trouve un restaurant au rez-de-chaussée et les niveaux supérieurs abritent quatre appartements de différents formats, tous loués.

Mais la carte cachée se trouve au sous-sol. Autorisé pour un usage commercial, le sous-sol peut être réaménagé selon les besoins et les désirs du futur occupant. L'atout de cet immeuble est qu'il détient un permis de bar et de spectacles pour adultes.

Aussi, en investissant dans des améliorations locatives pour les appartements, la possibilité de faire croître les revenus y étant associés est bien réelle compte tenu du coût de loyer moyen dans le secteur. D'autant plus qu'avec la présence de l'université tout près et de la forte demande résidentielle dans le quartier, la portion des revenus résidentiels offrira certainement une stabilité financière. De plus, avec la proximité immédiate du métro Guy-Concordia, l'accès à d'autres parties de la ville est facile et pratique, ce qui en fait un emplacement de choix pour les résidents et les entreprises.

Voilà une opportunité à deux volets afin de bonifier la valeur immobilière de son investissement.

## REAL ESTATE INVESTMENT OPPORTUNITY

Nestled in the vibrant Concordia University neighborhood in Montréal stands a three-level brick building with a basement, offering intriguing potential for the visionary investor. Currently, there is a restaurant on the ground floor, and the upper levels house four apartments of various sizes, all leased out.

But the hidden gem lies in the basement. Authorized for commercial use, the basement can be redesigned according to the needs and desires of the future occupant. The building's asset is that it holds a permit for an adult bar and entertainment venue.

Additionally, by investing in improvements to the apartments, there is a real opportunity to increase associated revenues given the average rental cost in the area. Moreover, with the university nearby and the high residential demand in the neighborhood, the residential income portion is likely to offer financial stability. Furthermore, with the immediate proximity to Guy Concordia metro station, access to other parts of the city is easy and convenient, making it a prime location for residents and businesses.

Here is a two-fold opportunity to enhance the real estate value of your investment.

**À VENDRE | FOR SALE**

1830-1832, rue Sainte-Catherine Ouest,  
Montréal

Arrondissement Ville-Marie

**163 351 \$**

Revenu brut effectif  
Effective Gross Income

**91 982 \$**

Total frais d'exploitation  
Total Operating Expenses

**71 369 \$**

Revenu net  
Net Income

**2,54 %**

Taux global d'actualisation  
Overall Capitalization Rate

APERÇU FINANCIER | FINANCIAL OVERVIEW

## LOCALISATION | LOCATION

La rue Sainte-Catherine, dans le quartier de l'université Concordia à Montréal, est le cœur palpitant de la vie urbaine.

Flâner le long de la rue Sainte-Catherine est une aventure pour les sens, avec des vitrines étincelantes des boutiques de tous genres qui attirent l'œil et des arômes appétissants provenant de bistrots animés et de restaurants variés.

Avec la présence de l'université Concordia à proximité, elle vibre également de l'énergie créative et intellectuelle des étudiants et des universitaires. Les cafés branchés et les espaces de rencontre

offrent des havres de discussion et d'apprentissage informel, tandis que les salles de spectacle et les galeries d'art présentent des manifestations de talent et d'expression artistique.

Le faubourg Sainte-Catherine, le Marché Adonis, et le Forum sont, entre autres, quelques-uns des acteurs importants et appréciés du quartier. Des événements communautaires aux festivals animés, la rue Sainte-Catherine célèbre la diversité et l'inclusion, incarnant l'esprit dynamique et cosmopolite de Montréal. Elle est le reflet vivant de la vie urbaine montréalaise dans toute sa richesse et sa complexité.

Sainte-Catherine Street, in the Concordia University neighborhood of Montréal, is the pulsating heart of urban life. Strolling along Sainte-Catherine Street is a sensory adventure, with dazzling storefronts of all kinds catching the eye and enticing aromas wafting from lively bistros and diverse restaurants.

With the presence of Concordia University nearby, it also buzzes with the creative and intellectual energy of students and scholars. Trendy cafes and meeting spaces provide havens for informal discussions and learning,

while theaters and art galleries showcase displays of talent and artistic expression.

Faubourg Sainte-Catherine, Marché Adonis, and the Forum are among the important and beloved landmarks of the area. From community events to lively festivals, Sainte-Catherine Street celebrates diversity and inclusion, embodying the dynamic and cosmopolitan spirit of Montréal. It is a living reflection of Montréal's urban life in all its richness and complexity.

## FAITS SAILLANTS | HIGHLIGHTS

- ▶ La propriété détient un permis bar et spectacles pour adultes  
The property holds an adult bar and show license
- ▶ Potentiel de réaménager le sous-sol au goût du futur occupant  
Potential for basement conversion to suit future occupant's taste
- ▶ Multitude de commerces et services dans le secteur  
Plenty of shops and services in the area
- ▶ Situé dans le quartier Université Concordia, à deux pas du Métro Guy-Concordia  
Located in the Concordia University district, a stone's throw away from Guy-Concordia Metro Station

**À VENDRE | FOR SALE**

1830-1832, rue Sainte-Catherine Ouest,  
Montréal

Arrondissement Ville-Marie



Indice de marche  
Walk Score  
**100**



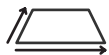
Indice de transport  
Transit Score  
**88**



Indice de vélo  
Bike Score  
**90**



## CARACTÉRISTIQUES DE LA PROPRIÉTÉ | PROPERTY FEATURES



### Superficies (pi²) | Areas (ft²)

RC   Ground Floor	2 814
2 <sup>e</sup> étage   2 <sup>nd</sup> Floor	2 814
3 <sup>e</sup> étage   3 <sup>rd</sup> Floor	2 814
Total	8 442
Sous-sol   Basement	2814
Terrain   Land	3 018



### Construction – 1929

Au rôle foncier (estimée | Estimated)  
According to the Property Assessment



### Transport en commun | Public Transit

Autobus | Buses: 15, 57, 66, 165, 166  
Métro | Metro: Guy-Concordia



### Nombre de locaux | Number of Units

2 locaux commerciaux au RC et au sous-sol  
2 commercial spaces on GF and basement



### Nombre de logements | Number of Apartments

Répartis sur les 2 étages supérieurs  
Spread over the 2 upper floors

1 unité   unit – 2 ½	1 unité   unit – 4 ½
1 unité   unit – 3 ½	1 unité   unit – 6 ½



### Prix demandé | Asking Price

3 250 000\$  
384,98\$ pi² | ft² (hors-sol | Above-ground)

## ÉVALUATION ET TAXES | ASSESSMENT AND TAXES



### Évaluation municipale

#### Municipal Assessment (2023-2025)

Terrain   Land	1 156 600\$
Bâtiment   Building	1 330 100\$
Total	2 486 700\$

### Taxes

Municipales   Municipal (2025)	47 630\$
Scolaire   School (2025-2026)	2 073\$
Total	49 703\$

## DÉSIGNATION ET ZONAGE | DESIGNATION AND ZONING



### Numéro de lot | Lot Number

1 066 065 (Cadastre du Québec)

### Zonage | Zoning\*

Mixte zone 0152 – M.7C  
Commerces et services de moyenne  
intensité autorisés | Medium-intensity retail  
and services intensity

Usage commercial ou industriel autorisé  
à tous les niveaux | Commercial or industrial  
use permitted on all levels

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



## REVENUS ET DÉPENSES | INCOME AND EXPENSES

	MONTANT   AMOUNT	SOURCE
<b>REVENU BRUT   GROSS INCOME</b>		
Revenu de loyer résidentiel (4 unités)   Residential Rental Income (4 units))	55 824 \$	Vendeur   Seller
Revenu de loyer commercial (1 local au RDC) Commercial Rental Income (1 unit on the Ground Floor)	39 561 \$	Vendeur   Seller
Revenu de loyer commercial (1 local au sous-sol) Commercial Rental Income (1 unit in the basement)	48 000 \$	Estimation
Recouvrement des frais d'exploitation   Recovery of operating expenses	30 226 \$	Vendeur   Seller
Vacances et créances (5,91% du RB)   Vacancies and claims (5,91% of GI)*	(10 260 \$)	Marché   Market
<b>TOTAL REVENU BRUT EFFECTIF   TOTAL EFFECTIVE GROSS INCOME</b>	<b>163 351 \$</b>	
<b>FRAIS D'EXPLOITATION   OPERATING EXPENSES</b>		
Taxes municipales   Municipal taxes (2025)	47 630 \$	Vendeur   Seller
Taxe scolaire   School tax (2025-2026)	2 073 \$	Vendeur   Seller
Assurances   Insurance	18 089 \$	Vendeur   Seller
Électricité   Electricity**	12 988 \$	Vendeur   Seller
Conciergerie   Janitor	N/A	
Entretien et réparation   Maintenance and repairs***	4 260 \$	Marché   Market
Aménagement paysager   Landscaping	N/A	
Déneigement   Snow removal	N/A	Estimation
Administration (4,25% du RBE)   Administration (4.25% of GOI)	6 942 \$	Marché   Market
<b>TOTAL DES FRAIS D'EXPLOITATION   TOTAL OPERATING EXPENSES</b>	<b>91 982 \$</b>	
<b>REVENU NET   NET INCOME</b>	<b>71 369 \$</b>	
<b>TAUX GLOBAL D'ACTUALISATION   OVERALL CAPITALIZATION RATE</b>	<b>2,54 %</b>	

\* Pondéré de 1,5% résidentiel et 8% commercial  
Weighted by 1.5% residential and 8% commercial

\*\* Coût de consommation pour une période de douze (12) mois  
Cost of consumption for a twelve (12)-month period

\*\*\* Données pondérées SCHL (610\$ | unité et 5% du RB commercial  
Weighted CMHC (\$610 | unit and 5% commercial PBIT)

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.

**À VENDRE | FOR SALE**

1830-1832, rue Sainte-Catherine Ouest,  
Montréal

Arrondissement Ville-Marie

## COMPARAISON DES LOYERS | RENT COMPARISON

	Loyer moyen actuel Current average rent	Loyer moyen Appartogo* Appartogo* average rent
1 chambre   bedroom	843 \$	1 841 \$
2 chambres   bedrooms	860 \$	2 583 \$
3 chambres   bedrooms	2 107 \$	2 966 \$

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

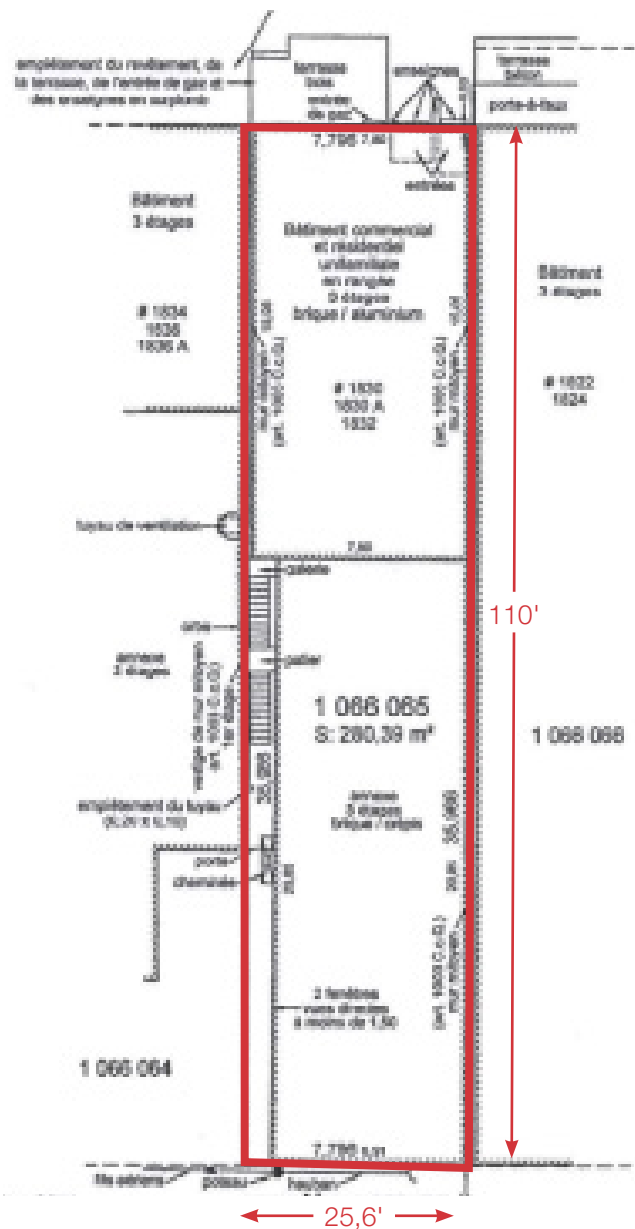
Au 1er mai 2024, données basées sur le loyer moyen de 979 logements dans l'arrondissement Ville-Marie.

As of May 1st 2024, data based on an average rent of 979 dwellings in Ville-Marie district.



**PLAN AU CERTIFICAT DE LOCALISATION | SURVEY PLAN**

**RUE SAINTE-CATHERINE OUEST**







**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

Peter-McGill

### Usages prescrits

**M.7C**

**Zone de mixité autorisant les commerces et les services de moyenne intensité : un usage commercial ou industriel est autorisé à tous les niveaux**

### Densité et implantation

Densité maximale	Taux d'implantation Min.	Note
3	0	*
Mode d'implantation	Taux d'implantation Max.	
RI	70	

### Hauteur et surhauteur

Hauteur minimale / maximale en étage	Surhauteur maximale en
Min: 2    Max: 3	S.O.
Hauteur minimale / maximale en	Note
Min: S.O.    Max: 14	S.O.

### Marges

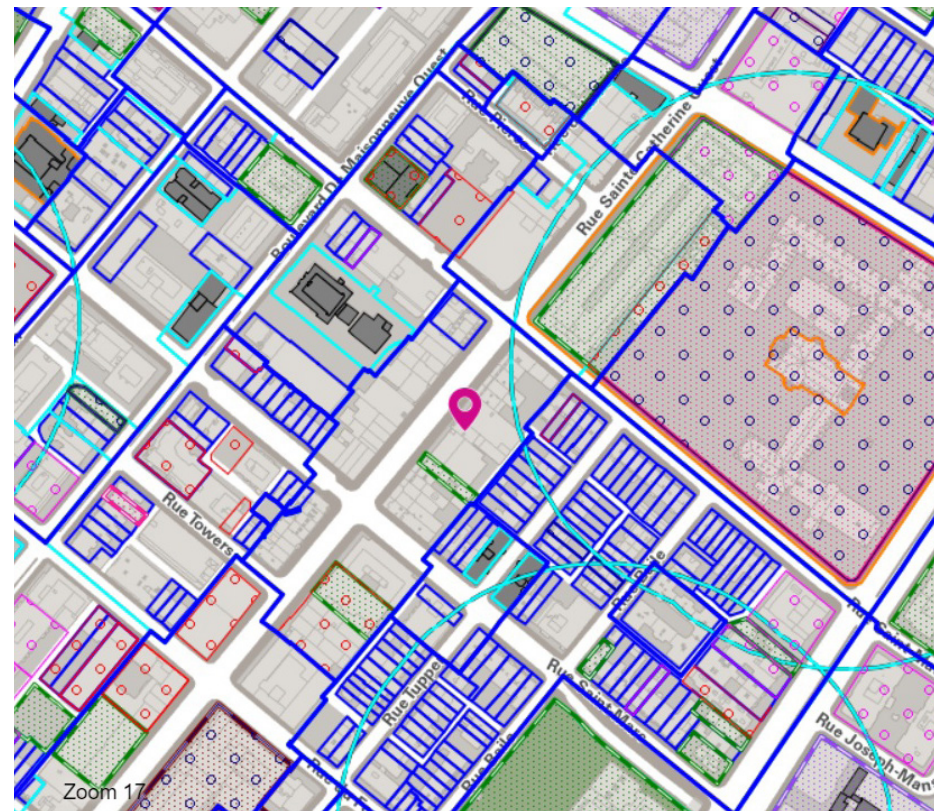
Marge latérale minimale	Marge arrière minimale
2.5	3

### 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.

[- Cliquez 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.



*La présente vente 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 par les présentes.*

*Les inclusions seront vendus 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.*

*This sale is made without any legal warranty of quality from the seller; however, the buyer does not waive the legal warranties granted by previous owners and received by the seller upon purchase of the property, which are hereby assigned to the buyer.*

*The inclusions will be sold without any legal guarantee of quality, at the buyer's risk and in good working order according to wear and tear at the time of delivery of the building*

*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

