

À VENDRE | FOR SALE

OPPORTUNITÉ D'INVESTISSEMENT
INVESTMENT OPPORTUNITY

**1101-1103, SAINTE-CATHERINE EST,
MONTRÉAL (QC) H2L 2G6**

QUARTIER LE VILLAGE

ARRONDISSEMENT VILLE-MARIE

Immeuble avec local commercial au RC
et potentiel de 8 logements aux étages

Building with commercial space on the GF
and potential for 8 apartments on the upper floors

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

Explorez cette opportunité de maximiser les revenus pour cet immeuble polyvalent de 3 étages, combinant des espaces commerciaux et résidentiels.

Le zonage approuvé par l'arrondissement de Ville-Marie offre au propriétaire la possibilité d'aménager des unités résidentielles locatives aux deux étages supérieurs, ajoutant ainsi une dimension lucrative à l'investissement.

En utilisant les leviers appropriés du marché immobilier, vous y constaterez un potentiel de redéveloppement avantageux intéressant. Dans ce secteur où les

besoins en habitation sont criants, nous croyons que vous ne rencontrerez aucune difficulté à attirer des locataires en échange d'un judicieux investissement dans la transformation des étages et la modernisation de l'immeuble. Notez que les deux étages résidentiels totalisent environ 7600 pi² afin d'y aménager quelques lofts, 3 ½ et 4 ½ ou selon votre créativité.

Avec les loyers représentatifs du marché actuel, un tel exercice est une méthode pour optimiser la valeur immobilière à très long terme de votre placement; un retour sur un investissement lucratif et assuré!

REAL ESTATE INVESTMENT OPPORTUNITY IN THE VILLAGE

Explore this income-maximizing opportunity for this versatile 3-storey building, combining commercial and residential spaces.

Zoning approved by the Ville-Marie Borough offers the owner the possibility of developing residential rental units on the upper two floors, adding a lucrative dimension to the investment.

By using the appropriate levers in the real estate market, you'll find attractive redevelopment potential. In this sector, where housing needs are crying out, we believe you'll have no difficulty attracting tenants in exchange for a judicious

investment in the transformation of the upper floors and modernization of the building. Note that the two residential floors total approximately 7600 ft², so you can fit out a few lofts, 3 ½ and 4 ½ units, or as you see fit.

With representative rents of the current market, such an exercise is a method of optimizing the very long-term real estate value of your investment. A lucrative and guaranteed return on investment!

À VENDRE | FOR SALE

1101-1103, rue Sainte-Catherine Est,
Montréal

Arrondissement Ville-Marie

330 029\$*

Revenu brut effectif
Effective Gross Income

159 574\$*

Total frais d'exploitation
Total Operating Expenses

170 455\$*

Revenu net
Net Income

1 000 000\$*

Frais de transformation estimés
Estimated Transformation Cost

4,41 %*

Taux global d'actualisation
Overall Capitalization Rate

APERÇU FINANCIER | FINANCIAL OVERVIEW
* Selon un scénario de redéveloppement projeté / According to a projected redevelopment scenario

LOCALISATION | LOCATION

Le quartier du Village, niché au cœur de l'arrondissement de Ville-Marie à Montréal, incarne un petit faubourg dynamique et enivrant. Renommé pour son animation nocturne, ses restaurants diversifiés, ses boutiques originales et ses événements culturels, il offre une atmosphère vibrante et éclectique.

Enclavé entre le Quartier Latin et le Plateau Mont-Royal, ce quartier séduit par ses rues piétonnes aux teintes

chatoyantes, ses terrasses animées et son ambiance chaleureuse. Reconnu pour sa communauté LGBTQ+ accueillante, le Village est également le berceau de festivals trépidants, dont le fameux festival « Fierté Montréal ».

En résumé, le quartier du Village est un véritable carrefour où se mêlent animation, diversité et convivialité, offrant ainsi une expérience urbaine unique et captivante.

The Village neighborhood, nestled in the heart of the Ville-Marie borough in Montréal, embodies a lively and exhilarating small suburb. Known for its nightlife, diverse restaurants, original boutiques, and cultural events, it offers a vibrant and eclectic atmosphere.

Enclaved between the Latin Quarter and the Plateau Mont-Royal, this neighborhood charms with its pedestrian streets in vibrant

hues, lively terraces, and warm ambiance. Recognized for its welcoming LGBTQ+ community, the Village is also the birthplace of bustling festivals, including the famous "Fierté Montréal" festival.

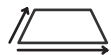
In summary, the Village neighborhood is a true crossroads where animation, diversity, and conviviality mingle, offering a unique and captivating urban experience.

FAITS SAILLANTS | HIGHLIGHTS

- ▶ Secteur en revitalisation, vie économique et sociale actives
Area undergoing revitalization, active economic and social lives
- ▶ À proximité des métros Berri-UQAM (350m) et Beaudry (180m)
Close to Berri-UQAM (350m) and Beaudry (180m) Metro Stations
- ▶ Conversion de la rue Sainte-Catherine en rue piétonnière durant l'été
Conversion of Sainte-Catherine St. into a pedestrian zone during the summer
- ▶ Environ 255 commerces, restaurants et bars à proximité
Approximately 255 shops, restaurants and bars nearby
- ▶ Près du théâtre Olympia et de Place Dupuis
Close to Olympia Theatre and Place Dupuis



CARACTÉRISTIQUES DE LA PROPRIÉTÉ | PROPERTY FEATURES



Superficie (pi²) | Area (ft²)

RC Ground Floor	3 800
2 ^e étage 2 nd Floor	3 800
3 ^e étage 3 rd Floor	3 800
Total	11 400
Sous-sol Basement	3 800
Terrain Land	3 884



Construction – 1995

Selon rôle foncier
According to the Property Assessment



Transport en commun | Public Transit

 Autobus | Buses: 747, 150
Métro | Metro: Berri UQAM, Beaudry

Dimensions

Bâtiment Building	81' x 48'
Terrain Land	81' x 48'



Prix demandé | Asking Price

2 900 000 \$
(254,39 \$/pi² | ft²) Hors-sol | Above-ground

ÉVALUATION ET TAXES | ASSESSMENT AND TAXES



Évaluation municipale

Municipal Assessment (2026-2028)

Terrain Land	811 800 \$
Bâtiment Building	1 603 700 \$
Total	2 415 500 \$

Taxes

Municipales Municipal (2026)	64 678 \$
Scolaire School (2025-2026)	1 829 \$
Total	66 507 \$

DÉSIGNATION ET ZONAGE | DESIGNATION AND ZONING



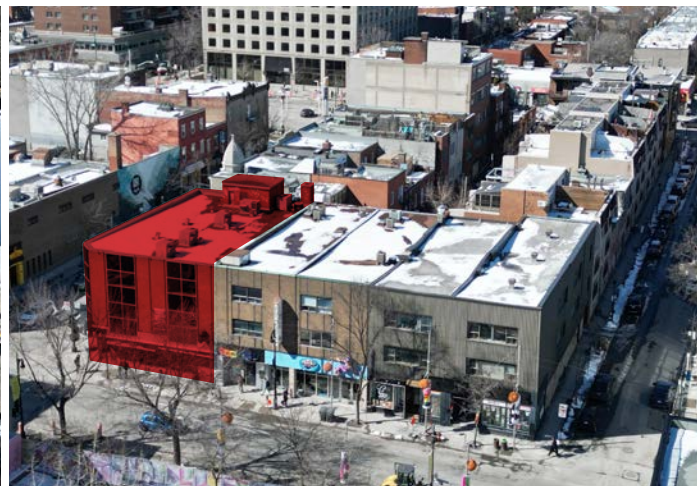
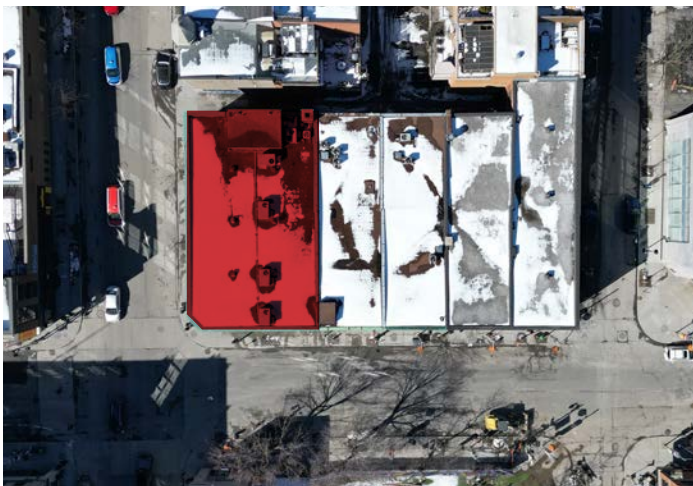
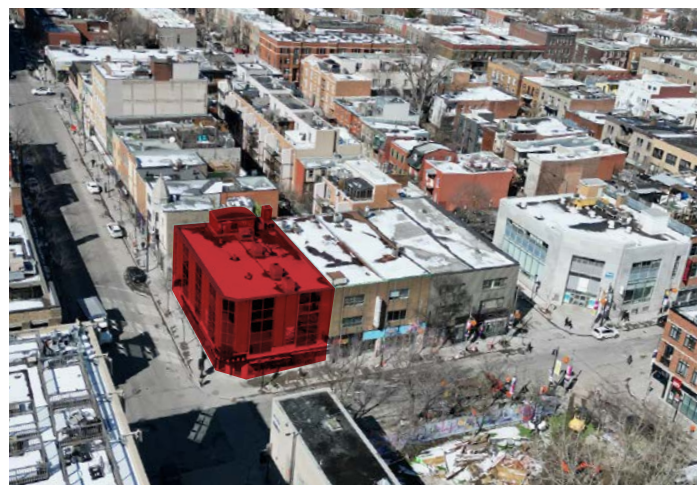
Numéro de lot | Lot Number

1 566 419 (Cadastre du Québec)

Zonage | Zoning*

Commercial & Résidentiel | Residential
VM-0053

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



Centre-Ville
Downtown

REVENUS ET DÉPENSES | INCOME AND EXPENSES

	MONTANT AMOUNT	SOURCE
REVENU BRUT GROSS INCOME		
Revenu de loyer commercial (1 local) Commercial Rental Income (1 space)	146 116\$	Vendeur Seller
Revenus de loyer potentiels (8 logements à 2,60\$ pi² locatif par mois) Potential Rental Income (8 units at \$2.60 ft² per month)	160 000\$	Estimation
Recouvrement des frais d'exploitation Recovery of Operating Expenses	41 280\$	Vendeur Seller
Vacances et créances (5% du RB) Vacancies and Claims (5% of GI)	(17 370\$)	Marché Market
TOTAL REVENU BRUT EFFECTIF TOTAL EFFECTIVE GROSS INCOME	330 029\$	
FRAIS D'EXPLOITATION OPERATING EXPENSES		
Taxes municipales Municipal Taxes (2026)	64 678\$	Vendeur Seller
Taxe scolaire School Tax (2025-2026)	1 829\$	Vendeur Seller
Assurances Insurance	18 665\$	Vendeur Seller
Énergie (Électricité et gaz) Energy (Electricity and Gas)	Locataires	
Entretien et réparation (5% du RBE) Maintenance and Repairs (5% GOI)	16 501\$	Marché Market
Estimé des frais supplémentaires résidentiels (30% du revenu) Estimated Additional Residential Expenses (30% of income)	48 000\$	Estimation
Administration (3% du RBE) Administration (3% of GOI)	9 901\$	Marché Market
TOTAL DES FRAIS D'EXPLOITATION TOTAL OPERATING EXPENSES	159 574\$	
REVENU NET NET INCOME	170 455\$	
ESTIMÉ DES COÛTS DE TRANSFORMATION ESTIMATED TRANSFORMING COSTS	1 000 000\$	
PROJECTION DU COÛT TOTAL TOTAL COST PROJECTION	3 900 000\$	
TAUX GLOBAL D'ACTUALISATION OVERALL CAPITALIZATION RATE	4,41 %	

Il s'agit d'une projection financière basée sur un scénario de redéveloppement des étages en unités résidentielles
This is a financial projection based on a scenario of redevelopment of the upper floors into residential units

*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.*

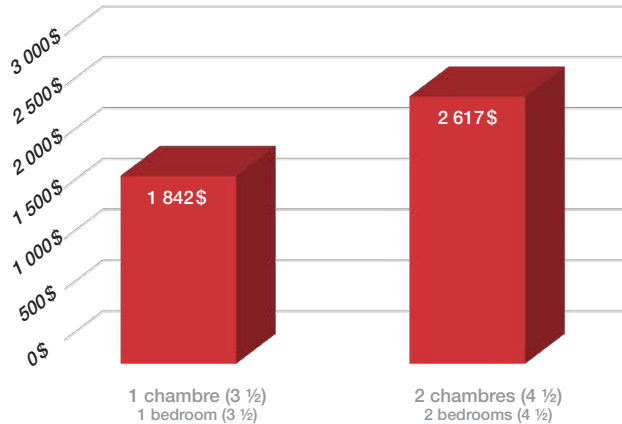
À VENDRE | FOR SALE
1101-1103, rue Sainte-Catherine Est,
Montréal
Arrondissement Ville-Marie

EXEMPLE DE TRANSFORMATION DES ÉTAGES
EXAMPLE OF FLOOR TRANSFORMATION

(approximativement 7 600 pi² locatif à aménager)
(approximately 7,600 ft² of rental space to be developed)

2 ^e étage 2 nd Floor	3 ½ – 4 unités units
3 ^e étage 3 rd Floor	3 ½ – 3 unités units 4 ½ – 1 unités units

LOYERS MOYENS | AVERAGE RENT (APPARTOGO*)

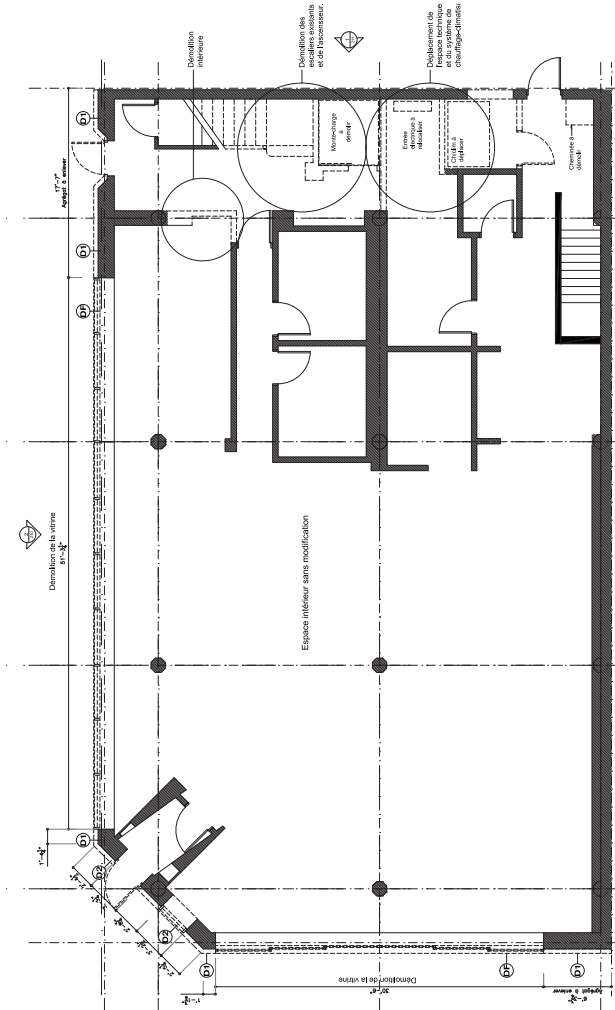


*Source: www.appartogo.com
Au 17 avril 2024, données basées sur un loyer moyen de 957 logements dans l'arrondissement Ville-Marie.
As of April 17, 2024, data based on an average rent of 957 dwellings in Ville-Marie borough.

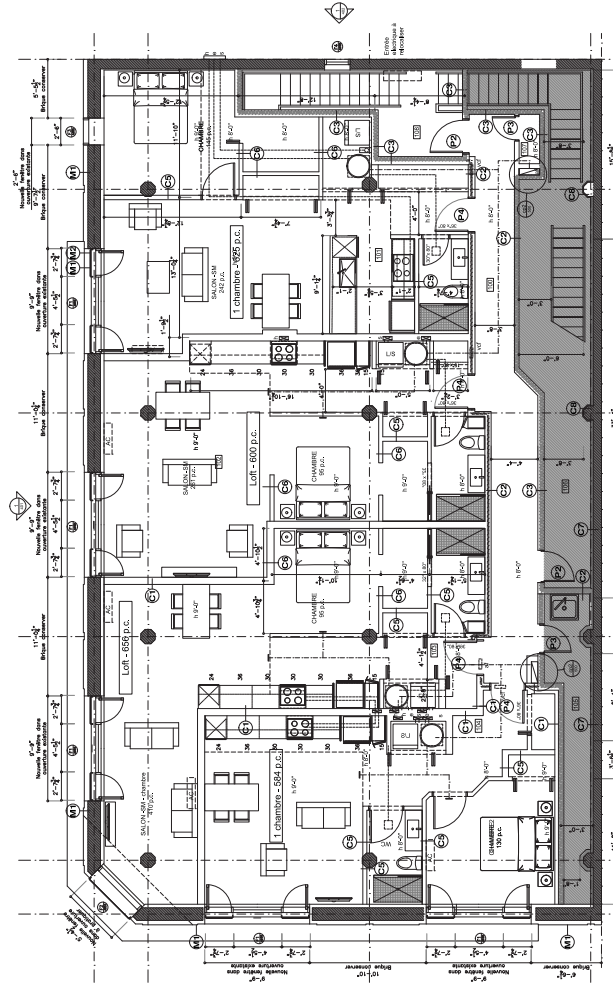
EXEMPLE DE REDÉVELOPPEMENT | EXAMPLE OF REDEVELOPMENT



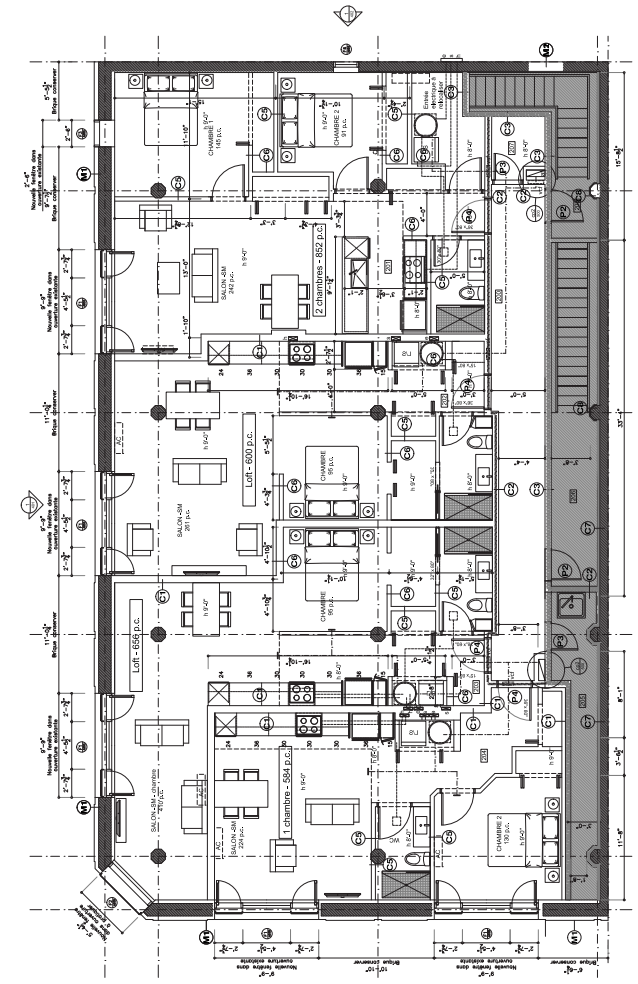
PLAN DE REDÉVELOPPEMENT | REDEVELOPMENT PLAN



Plan actuel du rez-de-chaussée
Current Ground Floor Plan



Exemple de transformation du 2^e étage
Example of 2nd Floor Conversion

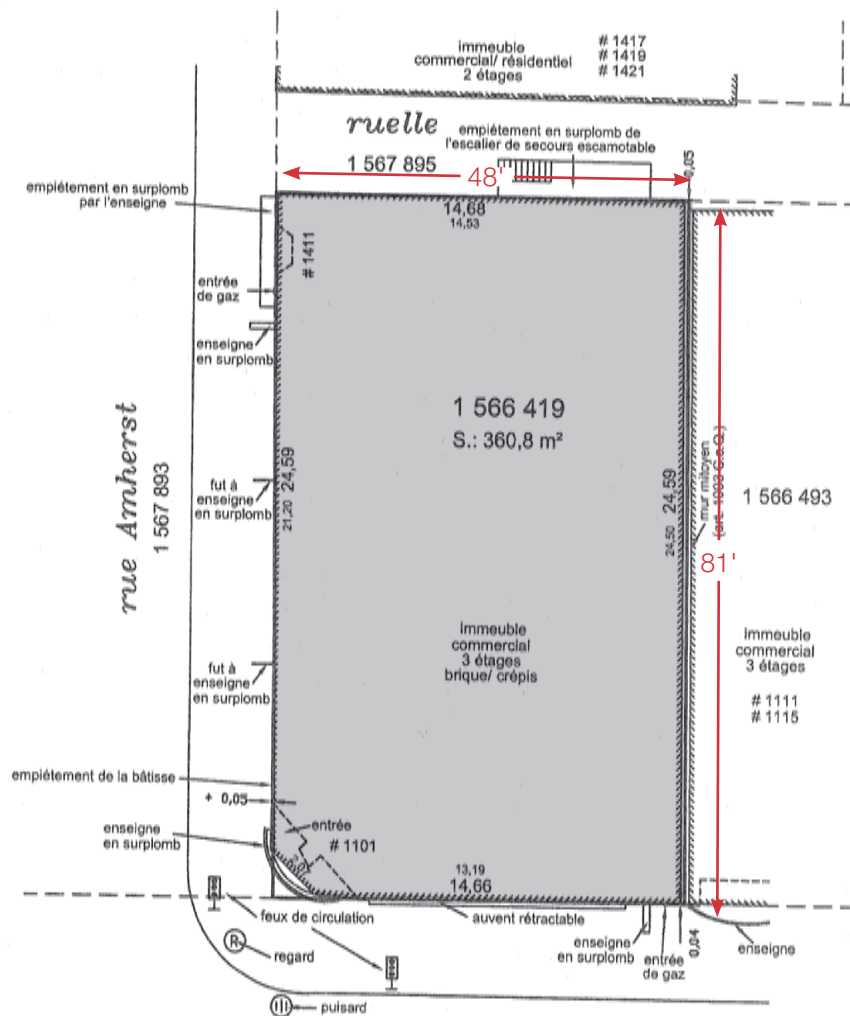


Exemple de transformation du 3^e étage
Example of 3rd Floor Conversion

PLAN AU CERTIFICAT DE LOCALISATION | SURVEY PLAN

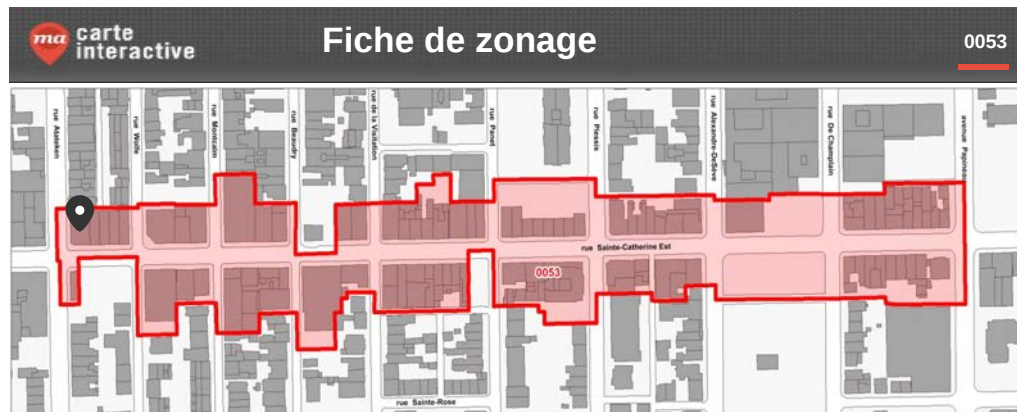


RUE AMHERST



RUE SAINTE-CATHERINE EST

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

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

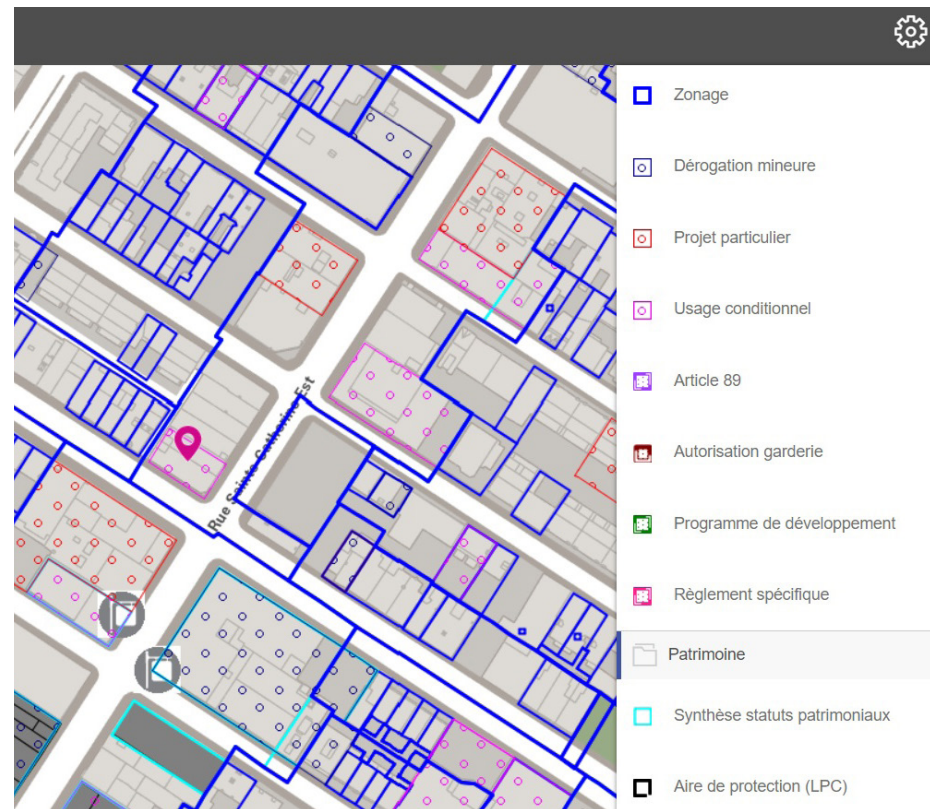
Marge latérale minimale	Marge arrière minimale
2.5	3

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.

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.

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.

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.



555, boulevard René-Lévesque Ouest, bureau 1805
Montréal, Québec H2Z 1B1

+1 514 866 3333



naiterramont.ca

