

À VENDRE | FOR SALE

OPPORTUNITÉ DE REDÉVELOPPEMENT
REDEVELOPMENT OPPORTUNITY

**3481 - 3487, RUE NOTRE-DAME OUEST,
MONTRÉAL (QC) H4C 1P3**

QUARTIER SAINT-HENRI

ARRONDISSEMENT LE SUD-OUEST

Immeuble mixte commercial et résidentiel de 6 750 pi²
avec droit pour un permis de bar dans un secteur
en effervescence

6,750 ft² mixed commercial and residential building with
an acquired right for a bar license in an up-and-coming area

Vincent Lauzon, BAA

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

☎ 514 866 3333 x316

☎ 514 773 8606

✉ vlauzon@naiterramont.ca

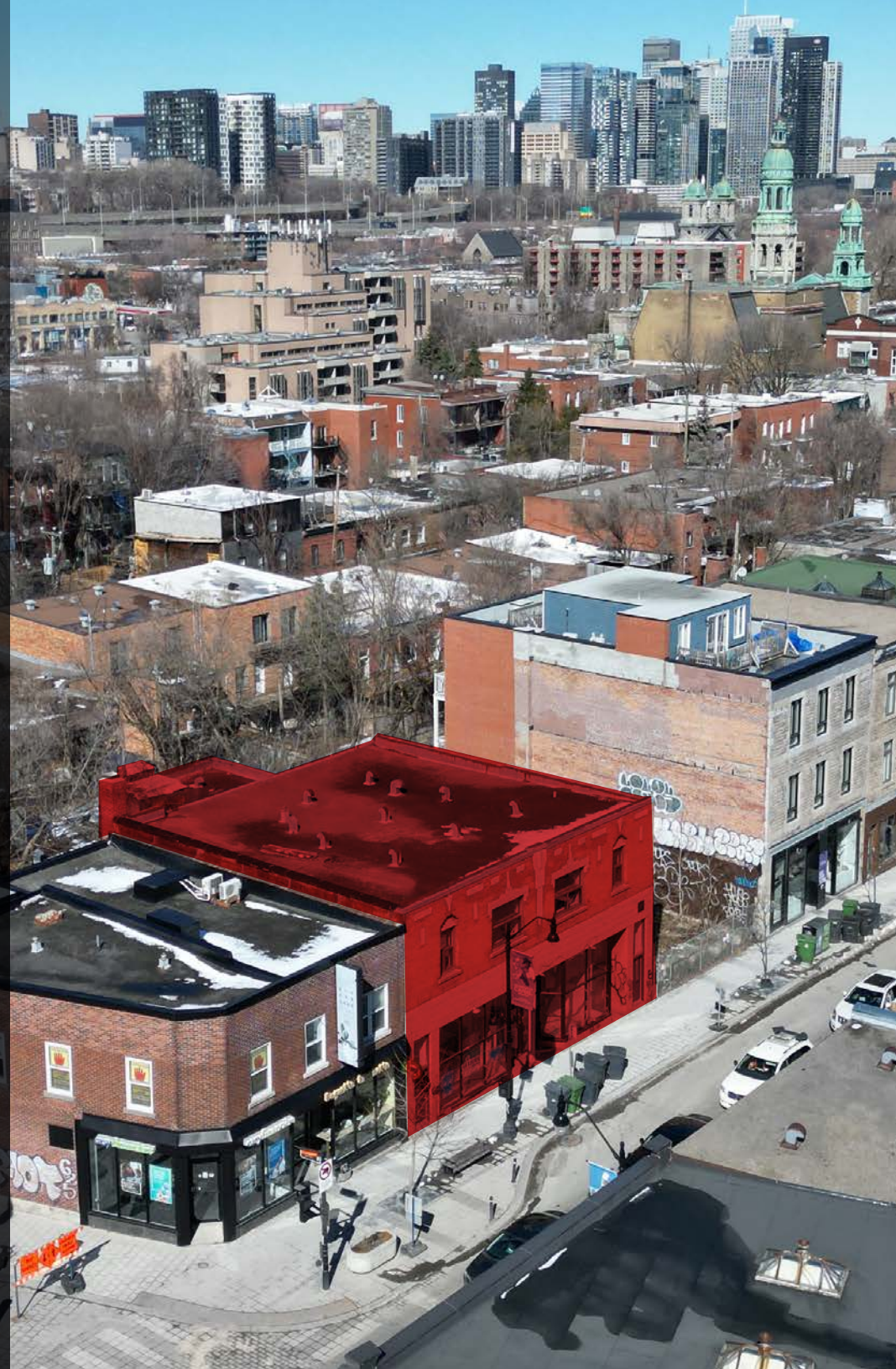
Laurent Lauzon

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 SUD-OUEST

Cet immeuble vacant offre une multitude de possibilités pour un utilisateur ou un investisseur. Avec des espaces commerciaux disponibles au rez-de-chaussée et des espaces résidentiels libres à l'étage, il s'adapte avec souplesse aux divers besoins du marché.

En plus d'être situé sur une artère très en vogue dans le quartier, la disponibilité d'un permis pour débit de boissons à cet emplacement s'harmonise parfaitement avec le tissu commercial environnant, constituant un solide atout pour des exploitants de bars et de restaurants. Dans un secteur où un moratoire limite actuellement les permis pour débit de boissons, il s'agit d'un grand atout.

REAL ESTATE INVESTMENT OPPORTUNITY IN THE SOUTHWEST

This vacant building offers a multitude of possibilities for a user or an investor. With commercial spaces available on the ground floor and residential spaces free upstairs, it flexibly adapts to various market needs.

In addition to being located on a trendy thoroughfare in the neighborhood, the availability of a permit for serving alcoholic beverages at this location perfectly complements the surrounding commercial fabric, constituting a solid asset for bar and restaurant operators. In an area where a moratorium currently limits permits for serving alcoholic beverages, this is a significant advantage.

De plus, la possibilité de créer de 2 à 4 appartements à l'étage assure des revenus résidentiels stables, en réponse à la forte demande en matière de logement.

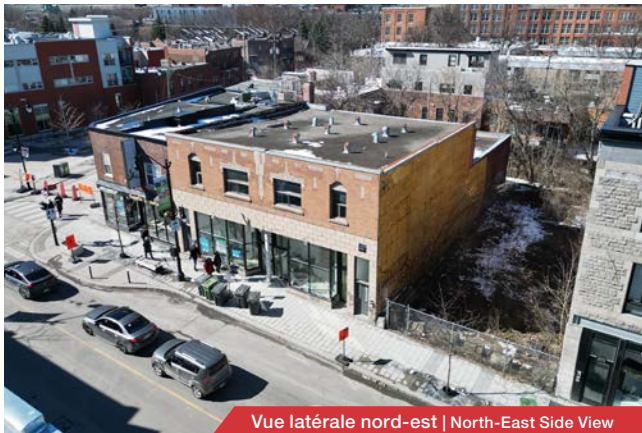
L'avantage indéniable est que l'ensemble de l'immeuble est prêt à être aménagé au gré des besoins des futurs locataires ou propriétaires qui peuvent le personnaliser selon leurs préférences.

Ce projet immobilier regorge de potentiel, offre une flexibilité recherchée et présente au futur nouveau propriétaire un possible rendement attrayant basé sur des revenus variés.

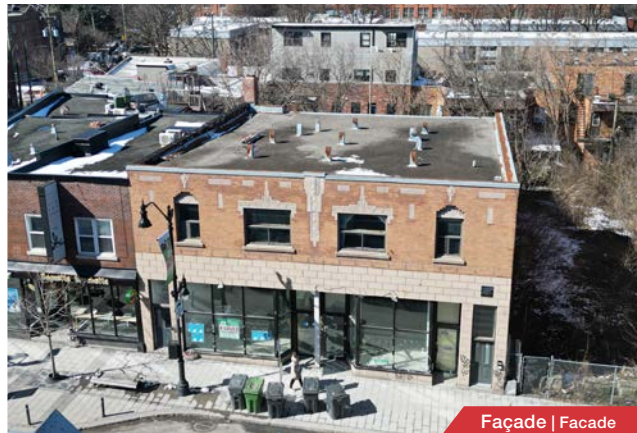
Furthermore, the possibility of creating 2 to 4 apartments upstairs ensures stable residential income, in response to high demand for housing.

The undeniable advantage is that the entire building is ready to be configured according to the needs of future tenants or owners who can customize it according to their preferences.

This real estate project offers to the future new owner sought-after flexibility and the possibility of an attractive investment return based on various income streams.



Vue latérale nord-est | North-East Side View



Façade | Facade

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

183 229 \$*
Revenu brut effectif
Effective Gross Income

58 151 \$*
Total frais d'exploitation
Total Operating Expenses

125 078 \$*
Revenu net
Net Income

5,54 %*
Taux global d'actualisation
Overall Capitalization Rate

LOCALISATION | LOCATION

L'emplacement du 3481-3487 de la rue Notre-Dame Ouest se trouve dans le quartier Saint-Henri à Montréal et regorge d'attraits pour les résidents locaux et les visiteurs. Ce secteur est caractérisé par son architecture historique, avec des bâtiments bien conservés qui témoignent du passé industriel et ouvrier du quartier.

En outre, il abrite une vie culturelle dynamique, avec de nombreuses galeries d'art, des boutiques artisanales, des cafés et des restaurants branchés. Les options gastronomiques sont diversifiées,

allant des établissements renommés aux bistros locaux.

Le quartier offre également des espaces verts comme le parc Saint-Henri et le parc des Éclusiers, ainsi que des commodités telles que des épiceries, des pharmacies et des services de santé. Globalement, l'intersection de Rose-de-Lima et de la rue Notre-Dame à proximité de l'immeuble constitue un carrefour urbain animé, où se mêlent histoire, culture, gastronomie et nature.

The location at 3481-3487 Notre-Dame Street West is situated in the Saint-Henri neighborhood of Montreal and is full of attractions for local residents and visitors alike. This area is characterized by its historic architecture, with well-preserved buildings that reflect the neighborhood's industrial and working-class past.

Furthermore, it boasts a dynamic cultural life, with numerous art galleries, artisanal shops, trendy cafes, and restaurants. The culinary

options are diverse, ranging from renowned establishments to local bistros.

The neighborhood also offers green spaces such as Saint-Henri and des Éclusiers Parks, as well as amenities such as grocery stores, pharmacies, and health services. Overall, the intersection of Rose-de-Lima and Notre-Dame streets near the building constitutes a lively urban hub, where history, culture, gastronomy, and nature come together.

FAITS SAILLANTS | HIGHLIGHTS

- ▶ Située sur une artère la plus en vogue de Montréal
Located on the most trendy street of Montréal
- ▶ Immeuble vacant, prêt à tout nouvel aménagement commercial et résidentiel
Vacant building ready for any commercial and residential improvement
- ▶ À deux pas du métro Lionel-Groulx et du Marché Atwater
Two steps away from Lionel-Groulx Metro Station and Atwater Market
- ▶ Règlement d'urbanisme permet un immeuble de 3 étages
Urban planning regulation allows a 3-storey building

Indice de marche
Walk Score
98

Indice de transport
Transit Score
89

Indice de vélo
Bike Score
96



CARACTÉRISTIQUES DE LA PROPRIÉTÉ | PROPERTY FEATURES



Superficie (pi²) | Area (ft²)

Rez-de-chaussée Ground Floor	4 250
2 ^e étage 2 nd Floor	<u>2 500</u>
Total	6 750
Sous-sol Basement	4 250
Terrain Land	5 000

Dimensions

Bâtiment Building	50' x 85'
Terrain Land	50' x 100'



Prix demandé | Asking Price

2 500 000\$
(370,37\$ | pi² | ft²) Hors-sol | Above-ground



Construction – 1936

Selon le rôle foncier
According to the Property Assessment



Nombre de logements | Number of Apartments

± 2 500 pi² pour aménager 2 à 4 logements
± 2,500 ft² for a 2 to 4 housing-units



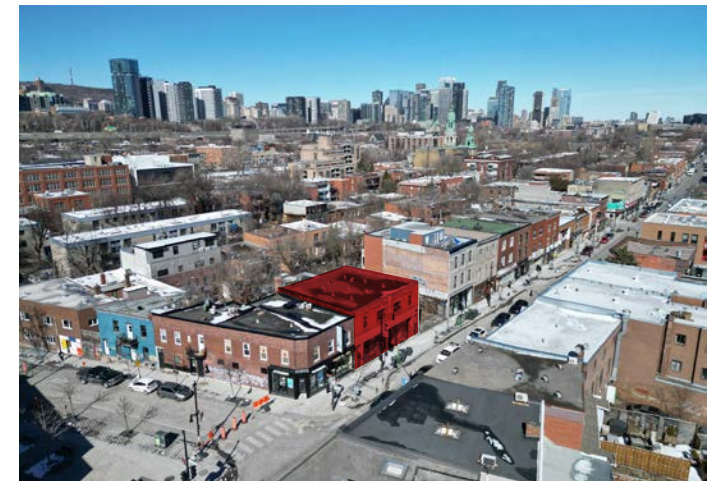
Transport en commun | Public Transit

Autobus | Buses : 35, 747
Métro | Metro : Lionel-Groulx & Saint-Henri



Nombre de locaux | Number of Units

± 4 250 pi² pour aménager 1 ou 2 commerces
± 4,250 ft² for 1 or 2 retail-units



ÉVALUATION ET TAXES | ASSESSMENT AND TAXES



Évaluation municipale

Municipal Assessment (2026-2028)

Terrain Land	650 300\$
Bâtiment Building	<u>646 100\$</u>
Total	1 296 400\$

Taxes

Municipales Municipal (2026)	20 566\$
Scolaire School (2025-2026)	<u>897\$</u>
Total	21 463\$

DÉSIGNATION ET ZONAGE | DESIGNATION AND ZONING



Numéro de lot | Lot Number

4 141 281 (Cadastre du Québec)

Zonage | Zoning*

Mixte | Mixed, zone O259 H, I.1C, C.4C

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

REVENUS ET DÉPENSES | INCOME AND EXPENSES

	MONTANT AMOUNT	SOURCE
REVENU BRUT GROSS INCOME		
Revenu de loyer résidentiel (2 logements) Residential Rental Income (2 units) 2 logements 4 ½ à 2 300\$ mois Two 4 ½ dwellings at \$2,300 month	60 000\$	Estimation
Revenu de loyer commercial (2 locaux) Commercial Rental Income (2 units) 2 locaux de 2 150 pi² à 24,70\$ pi² net Two 2,150 ft² units at \$24.70 ft² net	106 250\$	Estimation
Recouvrement des frais d'exploitation Recovery of Operating Expenses	28 673\$	Vendeur Seller
Vacances et créances (taux pondéré 6 % du RB)* Vacancies and Claims (Weighted Rate 6% of GI)	(11 694\$)	Marché Market
TOTAL REVENU BRUT EFFECTIF TOTAL EFFECTIVE GROSS INCOME	183 229\$	Estimation
FRAIS D'EXPLOITATION OPERATING EXPENSES		
Taxes municipales Municipal Taxes (2026)	20 566\$	Vendeur Seller
Taxe scolaire School Tax (2025-2026)	897\$	Vendeur Seller
Assurances Insurance	11 997\$	Vendeur Seller
Électricité Electricity**	10 796\$	Vendeur Seller
Conciergerie Janitor	N/A	
Entretien et réparation Maintenance and Repairs***	6 108\$	Marché Market
Aménagement paysager Landscaping	N/A	
Déneigement Snow Removal	N/A	
Administration (4,6% du RBE of EGI)	7 787\$	Marché Market
TOTAL DES FRAIS D'EXPLOITATION TOTAL OPERATING EXPENSES	58 151\$	
REVENU NET NET INCOME	125 078\$	Estimation
TAUX GLOBAL D'ACTUALISATION OVERALL CAPITALIZATION RATE	5,54 %	
NOTE: Selon un scénario de redéveloppement projeté According to a projected redevelopment scenario		

**POTENTIEL D'AGRANDISSEMENT
EXPANSION POTENTIAL**

Le règlement urbanisme 01-280 de la Ville de Montréal, Arrondissement Le Sud-Ouest permet un édifice d'une hauteur maximale de 3 étages. Par conséquent, les revenus de la propriété peuvent être optimisés suivant un investissement approprié.

Renseignez-vous auprès de votre courtier NAI!

Bylaw 01-280 of the City of Montreal, Le Sud-Ouest Borough, allows a maximum building height of 3 storeys. As a result, the property's income from the property can be optimized through appropriate investment.

Ask your NAI broker for more information!

**APERÇU DES LOYERS POTENTIELS
OVERVIEW OF POTENTIAL RENTS**

	Loyer moyen Appartogo* Appartogo* Average Rent
1 chambre Bedroom	1 885\$
2 chambres Bedrooms	2 523\$
3 chambres Bedrooms	2 747\$

* Source : www.appartogo.com

Au 17 avril 2024, données basées sur un loyer moyen de 136 logements dans l'arrondissement Le Sud-Ouest.

As of April 17, 2024, data based on an average rent of 136 dwellings in Le Sud-Ouest borough.

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

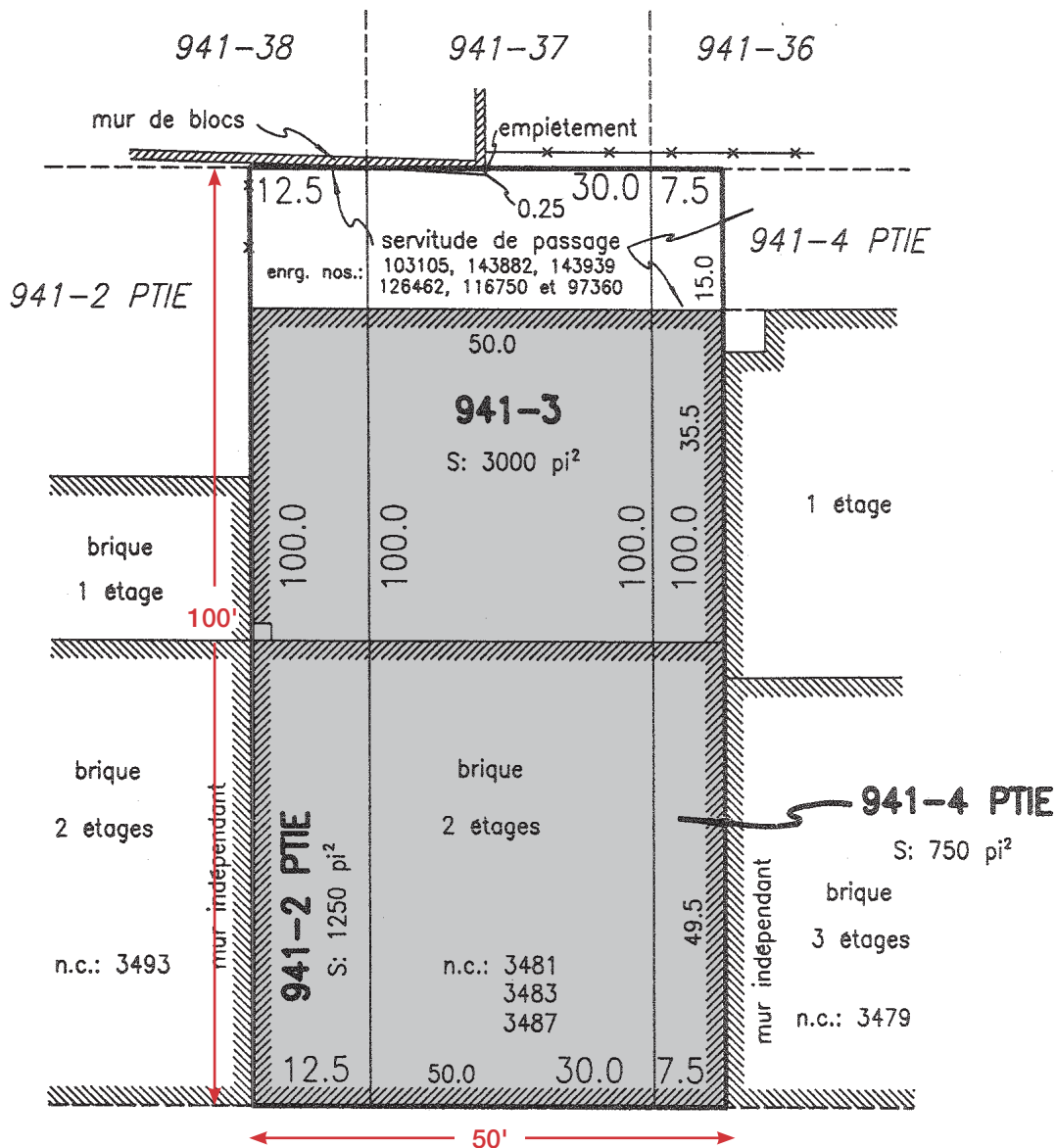
** Coût de consommation pour une période de douze (12) mois
Cost of consumption for a twelve (12)-month period

*** 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.

PLAN AU CERTIFICAT DE LOCALISATION | SURVEY PLAN



(MONTRÉE À L'ORIGINAIRE)

RUE NOTRE-DAME OUEST

PLAN CADASTRAL | CADASTRAL PLAN



GRILLE ET PLAN DE ZONAGE | ZONING GRID AND PLAN



Fiche de zonage



Règlement d'urbanisme 01-280

Numéro de la zone: **0259**

Usages prescrits:

- Catégorie 1: C.4C
- Catégorie 2: I.1C
- Catégorie 3: H
- Catégorie 4:
- Catégorie 5:
- Catégorie 6:

* voir le [règlement d'urbanisme](#) pour la description complète des catégories.

Hauteurs:

- en étage maximum: 3,00
- en étage minimum: 2,00
- en mètres maximum: 12,50
- en mètres minimum: -
- Note:
- Surhauteur:

Taux d'implantation et densités:

- Taux d'implantation max (%): 70
- Taux d'implantation min (%): -
- Note:
- Densité max: 3,00
- Densité min: -

- Marge latérale min: Consulter un préposé à l'émission des permis (coordonnées ci-bas)
- Marge arrière min: Consulter un préposé à l'émission des permis (coordonnées ci-bas)

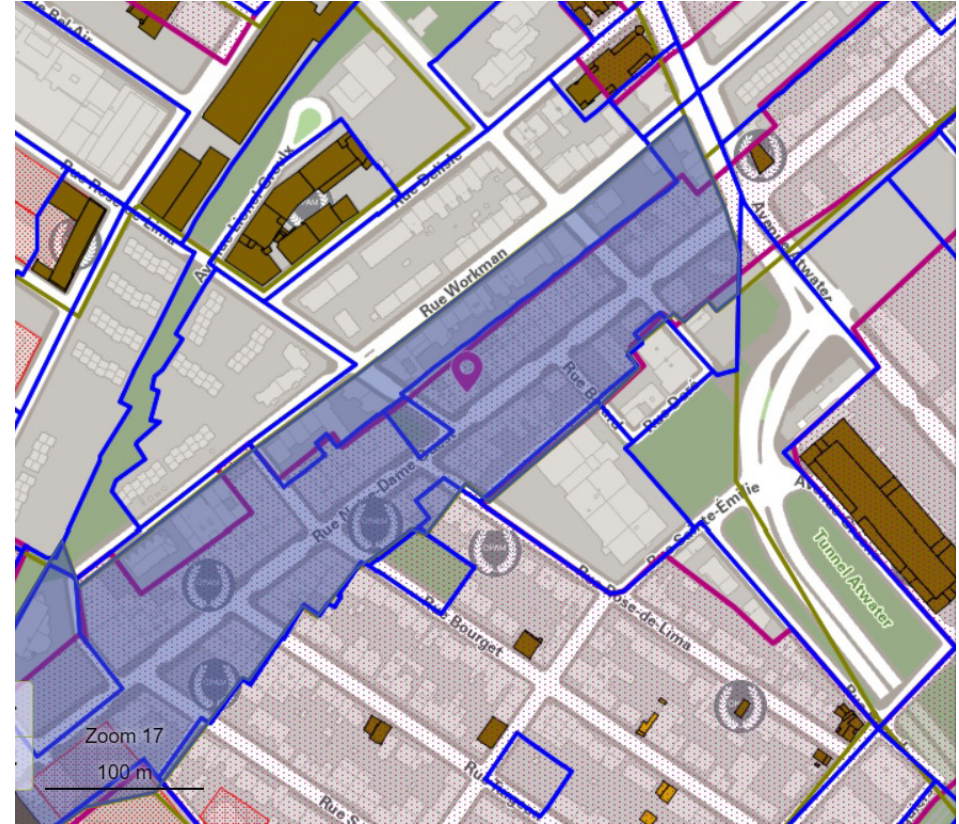
Plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA):

Plusieurs travaux nécessitent une évaluation qualitative en fonction des critères et des objectifs contenus dans le règlement sur les PIIA, nous vous invitons à consulter la [section suivante](#) pour plus d'information.

MISE EN GARDE

Les normes prévues au présent document fournissent, sans préjudice pour la Ville de Montréal, une indication des normes prévues au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest (01-280). Les normes prévues au présent document doivent être complétées par celles prévues au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest (01-280).

Si les normes prévues au présent document s'avèrent différentes de celles apparaissant au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest (01-280), ce règlement prévaut dans tous les cas.



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 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.



1805 - 555, boulevard René-Lévesque O.
Montréal, Québec H2Z 1B1

+1 514 866 3333



naiterramont.ca

