Appartements Norgate

1200-1595 RUE DÉCARIE &
1205-1595 RUE OUIMET, MONTRÉAL, QC

1 108 SUITES | 74 BÂTIMENTS | 20 ACRES

JLL

1108
Suites

74
Bâtiments

20
Acres de terrain

APPARTEMENTS NORGATE

L'opportunité

UNE OCCASION INÉGALÉE D'ACQUÉRIR 1 108 LOGEMENTS, SOIT 74 BÂTIMENTS SUR 20 ACRES DE TERRAIN À VILLE SAINT-LAURENT, MONTRÉAL, QUÉBEC

JLL a le plaisir de présenter les Appartements Norgate, une occasion d'investissement exceptionnelle à Ville Saint-Laurent (VSL), Montréal. Cette communauté, composée de 74 bâtiments de faible hauteur et de 1 108 logements, offre une chance unique d'acquérir un complexe multifamilial contigu à grande échelle dans la région du Grand Montréal. La propriété offre une opportunité de croissance immédiate des revenus grâce à la hausse des loyers, étant donné que les taux actuels sont inférieurs de 62 % à ceux du marché. De plus, les Appartements Norgate sont situés sur un terrain de 20 acres (872 000 pi.ca.) à faible densité au cœur de Ville Saint-Laurent, offrant un immense potentiel de développement futur. La propriété est proposée avec une dette à long terme existante à fort effet de levier et à des conditions favorables.

Les Appartements Norgate présentent une rare convergence d'échelle, de potentiel de hausse et de positionnement stratégique, ce qui en fait un ajout intéressant à tout portefeuille de placements.

Détails de l'actif

APPARTEMENTS NORGATE

ADRESSE MUNICIPALE	**1200-1595 rue Décarie & 1205-1595 rue Ouimet, Montréal, Québec, H4L 3R2**
SUPERFICIE DU TERRAIN	**20 Acres (872 000 pi.ca.)**
FAÇADE	**1 850 pieds sur la rue Décarie et Ouimet**
TYPE DE BÂTIMENT	**74 immeubles d'habitation sans ascenseur de trois étages**
ANNÉE DE CONSTRUCTION	**Vers le milieu des années 1950**
COMPOSITION DES SUITES	▸ **Studio :** 3 ▸ **1-Chambre à coucher :** 306 ▸ **2-Chambre à coucher :** 651 ▸ **3-Chambre à coucher :** 148 **Nombre total de logements -** 1 108
SUPERFICIE MOYENNE DES SUITES	**788 pi.ca.**
STATIONNEMENT	**Surface :** 198 **Sous-sol :** 115 **Total :** 313
BUANDERIE	**5 buanderies :** **27 laveuses / 21 sécheuses**
POTENTIEL D'AUGMENTATION DES LOYERS	**Loyer moyen actuel :** 1 006 $ **Loyer le plus élevé atteint :** 1 581 $ **Loyer de marché concurrentiel :** 1 622 $

FAITS SAILLANTS DE L'INVESTISSEMENT

Un quartier riche en services et commodités avec excellent accès aux transports en commun

Les Appartements Norgate sont situés dans un quartier riche en services et commodités, avec un accès facile aux transports en commun, y compris le terminal du métro Côte-Vertu et la station REM Bois-Franc. Cet emplacement stratégique bénéficie d'une accessibilité efficace aux transports en commun de l'ensemble la région du Grand Montréal, assurant pour la propriété une mobilité et une connectivité sans faille et renforce l'intérêt des locataires.

Les Appartements Norgate bénéficient d'un walk score impressionnant de 93, permettant aux résidents d'accéder facilement aux écoles, aux parcs, aux lieux de culte, aux centres communautaires, aux supermarchés, ainsi qu'à un large éventail d'options de restauration et de services de style de vie.

- **54 mètres** de l'école primaire Parkdale
- **50 mètres** des Galeries Norgate incluant Provigo, Tim Hortons, Pharmaprix, RBC et Urban Depot
- **200 mètres** de la station de métro Côte Vertu
- **950 mètres** des Galeries St-Laurent incluant un centre médical Pharmacie Brunet, Maxi, Super C et Second Cup
- **1,9 kilomètres** de la future station REM Bois-Franc

STATION DE MÉTRO CÔTE VERTU

GALERIES NORGATE

STATION REM BOIS-FRANC

FAITS SAILLANTS DE L'INVESTISSEMENT

Deuxième plus grand pôle d'emploi dans la région du Grand Montréal

Situés au cœur de Ville Saint-Laurent, les Appartements Norgate sont nichés dans l'un des principaux quartiers industriels de Montréal, qui abrite 50 % des terrains commerciaux de l'ouest de l'île. La majorité de l'inventaire est concentrée à seulement 3 km au sud-ouest dans le Technoparc Montréal, Nexus 40 / 13 ainsi que le long des autoroutes 13 et 40. Cet emplacement dynamique abrite une communauté florissante d'entreprises et emploie un nombre important de professionnels en journée.

SIEMENS · ABB · CAE · GRIFOLS · BOMBARDIER AEROSPACE · BOMBARDIER · ERICSSON · EXFO · CANADA POSTES POST CANADA · AIR CANADA · IKEA · adMare BIOINNOVATIONS · 3M · cologix · BELDEN · Hypertec

FAITS SAILLANTS DE L'INVESTISSEMENT

Opportunité de création de valeur : Potentiel important d'augmentation des revenus grâce à la rotation des suites

Actuellement, les loyers moyens des Appartements Norgate sont considérablement inférieurs aux taux du marché en vigueur, offrant ainsi un potentiel significatif d'augmentation des revenus. Au moment de la rotation, les appartements ont un potentiel considérable et inexploité pour réaliser une augmentation importante de 62 %.

627 $
62 %
Écart par rapport au marché concurrentiel

Loyer moyen

Plus haut niveau atteint

Marché concurrentiel

Moyenne pondérée par type de logement

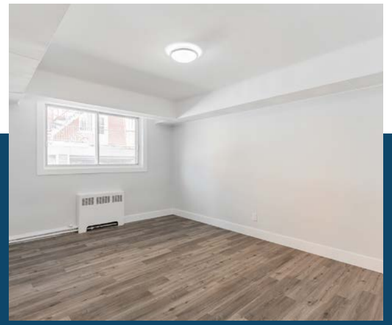
FAITS SAILLANTS DE L'INVESTISSEMENT

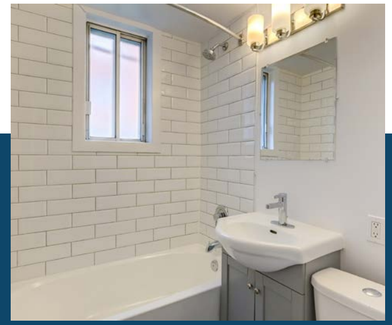
Dette assurée favorable par la SCHL

Le placement comprend un prêt hypothécaire à long terme garanti par la SCHL dont les modalités sont avantageuses. En transférant ces conditions favorables, l'acheteur peut atténuer l'incertitude financière et les coûts d'origination du financement.

Les modalités de la dette assumable assurent des flux de trésorerie stables dès le départ, améliorant l'attrait global de l'investissement.

- **Montant du prêt** 140,8 M $
- **Taux d'intérêt** 3,90 %
- **Expiration du prêt** Mars 2034
- **Amortissement** 45 ans





FAITS SAILLANTS DE L'INVESTISSEMENT

Étendu sur un site de 20 acres sur l'île avec un potentiel futur de développement

Outre les revenus générés par les Appartements Norgate, le site offre également une opportunité unique de concevoir et de réaliser un plan d'intensification à long terme complet sur un vaste terrain sous-exploité. Cette initiative de transformation pourrait rehausser la forme bâtie basse existante, augmentant ainsi la densité globale du site.

Le futur développement de ce site offre un immense potentiel étant donné la position du complexe dans un endroit densément peuplé et bien desservi, avec un excellent accès aux transports en commun. Une stratégie de densification réfléchie pourrait s'harmoniser parfaitement avec l'engagement de la ville de Montréal et son besoin urgent d'augmenter son inventaire résidentiel.

POTENTIEL DE FUTUR DÉVELOPPEMENT : PLAN DU SITE

POTENTIEL DE FUTUR DÉVELOPPEMENT : MODÉLISATION

Appartements Norgate

1200-1595 RUE DÉCARIE &
1205-1595 RUE OUIMET, MONTRÉAL, QC

1 108 SUITES | 74 BÂTIMENTS | 20 ACRES

ONTARIO

MICHAEL BETSALEL*

Vice-président exécutif
JLL Marchés des capitaux
+1 647 728 0477
Michael.Betsalel@jll.com

EARL KUFNER*

Vice-président exécutif
JLL Marchés des capitaux
+1 647 728 0463
Earl.Kufner@jll.com

QUÉBEC

JACOB HAYON, CPA**

Vice-président exécutif
JLL Marchés des capitaux
+1 514 572 2420
Jacob.Hayon@jll.com

BRUNO BRAMI**

Vice-président principal
JLL Marchés des capitaux
+1 514 619 1884
Bruno.Brami@jll.com

Pour de plus amples renseignements, veuillez signer une entente de confidentialité et la soumettre signé aux conseillers en transaction.

Lien vers l'entente de Confidentialité

© 2023 Jones Lang LaSalle IP, Inc. Tous droits réservés. Les informations contenues dans ce document sont la propriété exclusive de Jones Lang LaSalle et doivent être utilisées uniquement aux fins d'évaluation de cette proposition. Toute la documentation et les informations restent la propriété de Jones Lang LaSalle et doivent être conservées confidentielles. La reproduction de tout ou partie de ce document est autorisée uniquement dans la mesure où elle est nécessaire à son évaluation. Il ne doit pas être présenté à un tiers sans l'autorisation écrite préalable de Jones Lang LaSalle. Toutes les informations contenues dans ce document proviennent de sources jugées fiables ; cependant, aucune déclaration ou garantie n'est donnée quant à leur exactitude. Visitez notre site web à l'adresse www.jll.com.

*Représentant des ventes / **Courtier