



Place Hurteau

301-339 RUE HURTEAU & 4739-4899 RUE ARTHUR



*À vendre : Portefeuille de maisons de ville
avec création de valeur dans le West-Island (DDO)*

L'offre

L'équipe des marchés des capitaux du Québec a été mandaté de façon exclusive pour organiser la vente d'une Propriété comprenant cinq immeubles, située au 301-339 rue Hurteau et 4789-4899 rue Arthur, au cœur de la banlieue montréalaise de Dollard-des-Ormeaux ("Propriété" ou "Place Hurteau").

La Place Hurteau compte cinq immeubles, totalisant 100 unités. Les suites vont de deux à quatre chambres et offrent de multiples commodités, notamment plusieurs étages, des cours privées et un accès direct au garage. Chaque immeuble propose également des buanderies sur place et un stationnement intérieur, et le site dispose d'une piscine commune nouvellement construite.

La Propriété offre un potentiel significatif de valeur ajoutée : Les loyers actuels sont bien en-dessous des moyennes du marché et une valeur substantielle pourrait être générée en modernisant les suites et les espaces communs et en optimisant les dépenses d'exploitation. Il existe également la possibilité de développer un immeuble supplémentaire sur le site.

La Propriété bénéficie d'un emplacement stratégique au cœur de l'une des villes les plus peuplées de l'Ouest de l'Île, Dollard-des-Ormeaux. Elle est reconnue comme l'une des communautés les plus diversifiées du Grand Montréal et se trouve à quelques minutes de deux artères commerciales populaires, le boulevard St-Jean et le boulevard des Sources. Elle est à quelques minutes du terminus STM du CF Fairview Pointe Claire et de la future station du REM, et sa proximité avec l'autoroute 40 offre un accès inégalé au Grand Montréal. Enfin, son emplacement bénéficie de nombreux parcs, écoles et services, qui offrent une qualité de vie incomparable.

La Place Hurteau offre aux investisseurs une opportunité unique de repositionner une Propriété idéalement située présentant des loyers inférieurs au marché.



Propriété

1 lot - 5 bâtiments - 100 unités



Options de transport en commun

À quelques minutes du terminus STM, du futur REM et de l'autoroute 40



Potentiel d'augmentation des loyers

Les loyers actuels sont bien en-dessous de la moyenne du marché



À proximité de plusieurs services

Incluant des parcs et des écoles



Aperçu



Année de construction
1975



Étages
3 étages



Nombre de suites
100 Totales (10 2-chambres, 40 3-chambres, 50 4-chambres)



Bâtiment
135 030 pi² (5 bâtiments)



Taille du lot
6.2 acres/270 697 pi²



Stationnements
102 intérieurs, 43 extérieurs



Emplacement
Dollard-des-Ormeaux



Potentiel d'augmentation des loyers
82%

Faits Saillants

OPPORTUNITÉ UNIQUE D'ACQUÉRIR UN ACTIF À VALEUR AJOUTÉE AU CŒUR DE DOLLARD-DES-ORMEAUX

- Place Hurteau se compose de cinq propriétés bien entretenues totalisant 100 unités, avec un mélange attrayant de 10 appartements de deux chambres, 40 de trois chambres et 50 de quatre chambres.
- Les résidents profitent également d'un large éventail de commodités sur place, notamment des installations de buanderie, un stationnement intérieur et une piscine communautaire nouvellement construite ; de plus, toutes les unités sont à plusieurs étages, disposent de cours privées et de branchements individuels pour laveuse/sécheuse.
- Les Propriétés offrent un potentiel significatif de valeur ajoutée : Les loyers actuels sont bien en dessous du marché et des moyennes, et une valeur substantielle pourrait être générée en modernisant les appartements et les espaces communs, ainsi qu'en optimisant les dépenses d'exploitation. Il existe également la possibilité de développer un bâtiment supplémentaire sur le site.

AU CŒUR D'UNE COMMUNAUTÉ DIVERSIFIÉE ET FAMILIALE

- Dollard-des-Ormeaux présente un profil démographique bien équilibré, avec des revenus des ménages supérieurs à la moyenne de Montréal : Le revenu moyen des ménages s'élève à 145 000 \$ et devrait atteindre 173 000 \$ d'ici 2029.
- Les prix des logements sont compétitifs par rapport au centre de Montréal : Le prix médian d'une maison unifamiliale est de 755 000 \$.
- Avec une variété d'options de logement, Dollard-des-Ormeaux attire une population diverse : Les jeunes familles, les professionnels et les retraités apprécient les excellentes écoles, les nombreux parcs et les installations récréatives de DDO.



Suites



Type	Unités	Unités Occupées	Moyenne du Loyer Actuel (\$)	Moyenne du Loyer Potentiel (\$)*	Potentiel de valeur ajoutée (Δ%)
4.5	10	9	1 161 \$	2 130 \$	83%
5.5	40	40	1 381 \$	2 460 \$	78%
6.5	50	42	1 476 \$	2 730 \$	85%
Total	100	91	1 403 \$	2 562 \$	82%

*basée sur la recherche de JLL sur le marché locatif

Faits Saillants

À PROXIMITÉ DE TOUS LES SERVICES ET COMMODITÉS

- Place Hurteau est située dans un quartier principalement résidentiel, reconnu pour sa vaste gamme de services communautaires, dont plusieurs écoles, des parcs et le Centre médical Brunswick.
- Les résidents bénéficient de la proximité d'une épicerie Maxi à environ un kilomètre, ainsi que de plusieurs pôles commerciaux, tels que le CF Fairview Pointe-Claire, où se trouvent Simons, Uniqlo, Sports Experts et Lululemon, pour n'en citer que quelques-uns, ainsi que les boulevards Saint-Jean et des Sources, qui offrent d'autres commerces et services essentiels.
- La présence d'un Costco à seulement 2 kilomètres de la propriété offre une commodité exceptionnelle, permettant d'accéder facilement à des produits d'épicerie en vrac, des articles ménagers essentiels et une vaste gamme de produits à des prix compétitifs.
- Les résidents peuvent également profiter de la proximité du Marché de l'Ouest, un marché de producteurs locaux très apprécié proposant une sélection variée de produits frais, artisanaux et gastronomiques, offrant une expérience de magasinage unique et un accès à des produits locaux de haute qualité toute l'année.

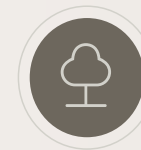
PLUSIEURS OPTIONS DE TRANSPORT EN COMMUN

- La propriété est située à proximité du boulevard Saint-Jean, l'une des principales artères du secteur, parfaitement reliée à l'autoroute 40. Le boulevard Salaberry offre un accès facile au boulevard des Sources, une autre artère principale de Dollard-des-Ormeaux.
- Le service de transport en commun est assuré par le terminus de la STM situé à CF Fairview Pointe-Claire et la future station du REM. Des lignes d'autobus au coin des rues Saint-Jean et Salaberry, où se trouve la propriété, desservent l'ensemble de l'Ouest-de-l'Île.



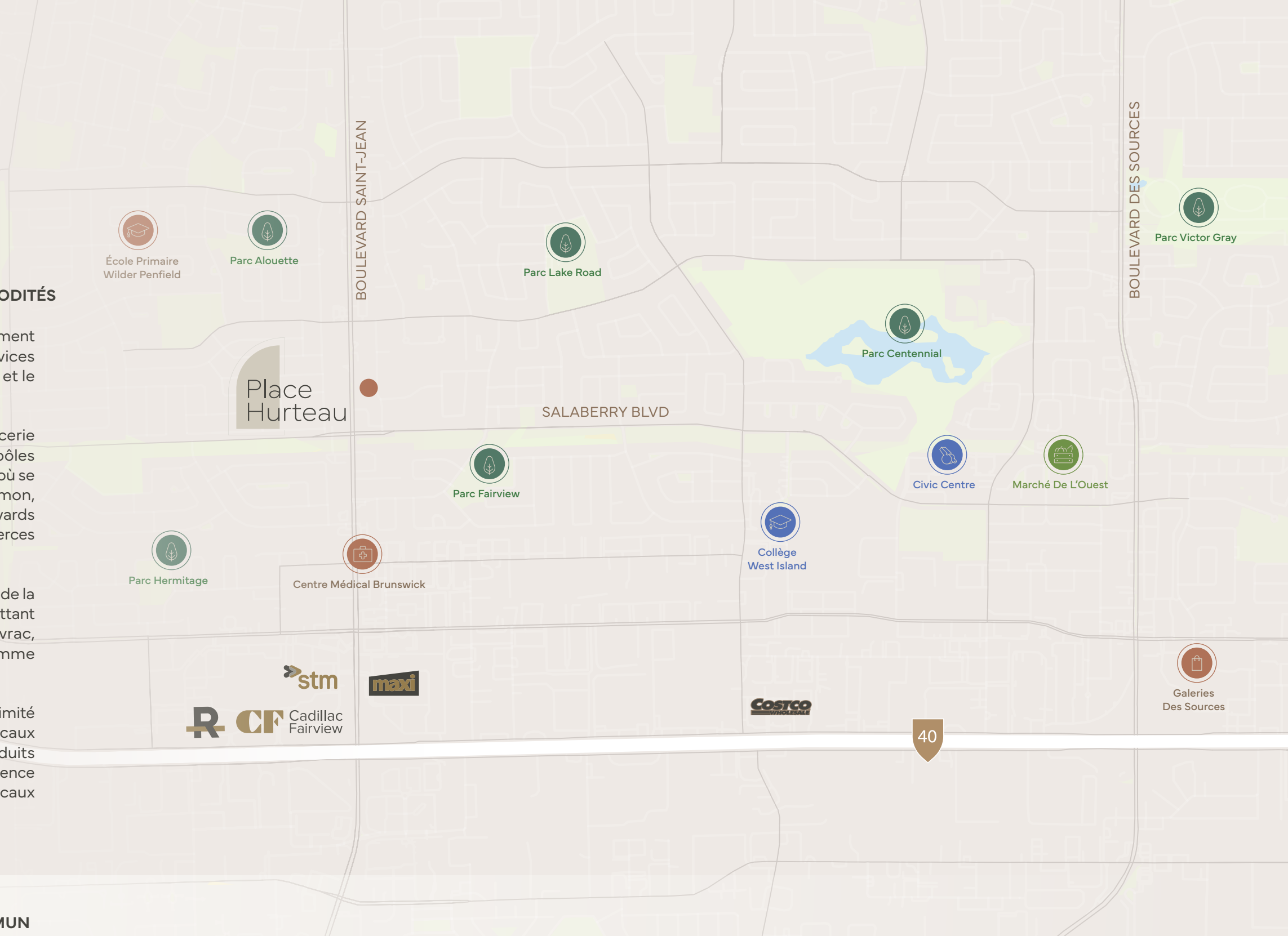
Options de transport en commun

À quelques minutes du terminus STM, du futur REM et de l'autoroute 40



À proximité de plusieurs services

Incluant des parcs et des écoles





Place Hurteau

Jacob Hayon, CPA*

Vice-président exécutif

jacob.hayon@jll.com

+1 514 572 2420

*Courtier immobilier commercial
agissant au sein de la société par actions
Jacob Hayon Immobilier Inc.

Ryan Gertler, MBA*

Associé

ryan.gertler@jll.com

+1 514 594 0331

*Courtier immobilier commercial

Cette publication est la propriété exclusive de Jones Lang LaSalle et ne doit pas être copiée, reproduite ou transmise sous quelque forme ou par quelque moyen que ce soit, en tout ou en partie, sans le consentement écrit préalable de Jones Lang LaSalle. Les informations contenues dans cette publication ont été obtenues à partir de sources généralement considérées comme fiables. Cependant, aucune représentation n'est faite, ni aucune garantie donnée, quant à l'exactitude de ces informations. Nous aimerions être informés de toute inexactitude afin que nous puissions la corriger. Jones Lang LaSalle n'accepte aucune responsabilité en cas de négligence ou autre pour toute perte ou dommage subi par une partie résultant de la confiance accordée à cette publication. Toute opinion ou estimation de la valeur d'un actif dans cette présentation est basée sur l'examen préliminaire de haut niveau par JLL. Elle ne correspond pas à l'opinion de valeur d'une évaluation élaborée par un évaluateur agréé selon les Normes uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation. JLL décline expressément toute responsabilité pour toute confiance accordée par une partie à toute opinion ou estimation de valeur dans cette présentation.