

À VENDRE

FAIRVIEW

TERRACE

DOLLARD-DES-ORMEAUX · QC

Un portefeuille de sept propriétés, totalisant 58 maisons de ville locatives



FAIRVIEW TERRACE

SOMMAIRE
EXÉCUTIF

L'équipe des marchés des capitaux du Québec de JLL est heureuse de vous présenter Fairview Terrace, un complexe familial de maisons de ville d'environ 4,1 acres situé dans le quartier résidentiel de Dollard-des-Ormeaux.

Cet actif comprend 58 maisons de ville locatives composées de grands appartements, dont 52 de trois chambres (90 %) et 6 de quatre chambres (10 %). Le portefeuille présente une importante valeur ajoutée avec un écart de 40 % par rapport au marché des loyers actuels.



1978

ANNÉE DE CONSTRUCTION



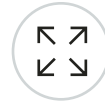
3

ÉTAGES X 7 BÂTIMENTS



58

SUITES TOTALES

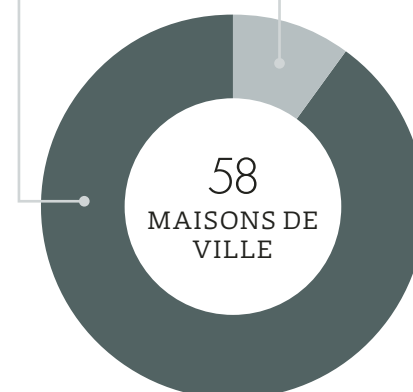
68 468 pi²

SUPERFICIE DES BÂTIMENTS

4.1 acres / 178 627 pi²

SUPERFICIE DES LOTS

RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE

90%
TROIS CHAMBRES10%
QUATRE CHAMBRES



APERÇU DE LA PROPRIÉTÉ

	Adresse	241-323 Rue Blue Haven, 4478-4528 Rue Medley
	Profil des bâtiments	Maisons de ville à trois étages 58 maisons de ville individuelles
	Numéros de lot	1 459 957, 1 459 845
	Superficie des lots	4.1 acres/ 178 627 pi²
	Pompes à chaleur	58 neuves fournissant climatisation et chauffage
	Type de Structure	Brique et bois
	Buanderie	Connexions dans chaque unité
	Appareils électroménagers	Réfrigérateur, cuisinière, lave-vaisselle, climatisation
	Eau chaude/ Chauffage	Électrique – À la charge des locataires
	Electricité	Compteur individuel – Payé par les locataires
	Stationnements	98 places extérieures



FAITS SAILLANTS

Opportunité unique de valeur ajoutée

D'après l'analyse des loyers des environs et des loyers réalisés au sein de la propriété pour les logements rénovés, un investisseur pourrait augmenter considérablement les revenus de Fairview Terrace, avec un écart de 40 % par rapport au marché.

Sur un marché locatif en pleine évolution, où les résidents recherchent des logements plus spacieux et de meilleure qualité, il existe une formidable opportunité de repositionner les maisons de ville, avec des finitions modernes pour concurrencer les constructions plus récentes et obtenir des loyers supérieurs aux prix actuels. 57 % des logements actuels ne sont pas rénovés et sont donc inférieurs aux prix du marché.

↑
40%
ÉCART AU
MARCHÉ



FAITS SAILLANTS

Un emplacement dynamique et très recherché

DOLLARD-DES-ORMEAUX

Dollard-des-Ormeaux, un arrondissement dynamique de l'Ouest-de-l'Île de Montréal, offre une communauté dynamique et familiale.

Avec une moyenne de 2,8 personnes par logement et un revenu familial de 145 000 \$, Dollard-des-Ormeaux offre un milieu de vie confortable à ses résidents. Le futur Réseau express métropolitain (REM) améliorera considérablement l'accessibilité des habitants de l'Ouest-de-l'Île au Grand Montréal. L'arrondissement dispose de vastes espaces verts, dont le vaste parc du Centenaire avec son lac artificiel, ainsi que d'un centre civique moderne et de divers lieux de divertissement pour toute la famille. Idéalement situé, Dollard-des-Ormeaux est facilement accessible par les autoroutes 40 et 20 et est bien desservi par les transports en commun, ce qui en fait un emplacement idéal pour ceux qui recherchent un équilibre entre la tranquillité de la banlieue et les commodités urbaines.



MARCHÉ DE L'OUEST



PARC DU CENTENAIRE

Esprit de communauté et avantages urbains majeurs

Fairview Terrace est situé dans un quartier résidentiel près du boulevard Saint-Jean, un axe routier majeur nord-sud de Dollard-des-Ormeaux. Les propriétés sont situées sur un terrain d'environ 4,1 acres et offrent aux locataires l'atmosphère d'une communauté isolée tout en étant à distance de marche du boulevard Saint-Jean. Les résidents de Fairview Terrace peuvent ainsi profiter des nombreux services, commerces, épiceries et transports en commun qu'offre Dollard-des-Ormeaux.



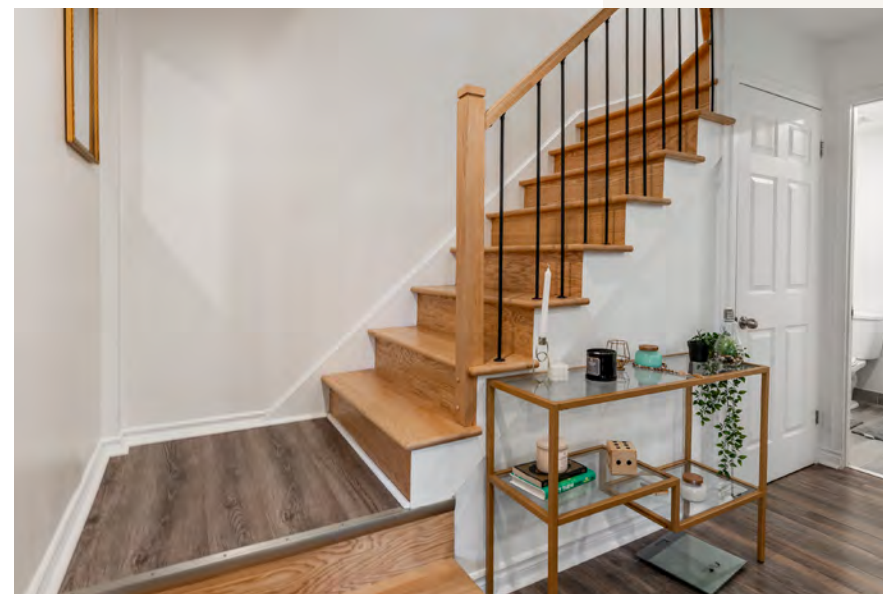
FAITS SAILLANTS

Augmentation notable de la demande de maisons de ville locatives

La demande de maisons de ville locatives devrait augmenter considérablement dans les années à venir.

ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

La région métropolitaine de Grand Montréal a connu une hausse de plus de 91 % de la valeur de l'immobilier au cours de la dernière décennie. Acquérir un logement est devenu inabordable pour de nombreuses familles à revenus moyens. Par conséquent, de plus en plus de familles, qui auraient traditionnellement acheté leur propre maison, devront se tourner vers la location pour devenir propriétaires. Pour beaucoup, ce logement locatif prendra la forme d'une maison de deux, trois ou quatre chambres au rez-de-chaussée, avec des commodités telles qu'un sous-sol, une buanderie attenante et un jardin, plutôt qu'un appartement traditionnel.



PÉNURIE D'APPARTEMENTS LOCATIFS SPACIEUX

Si la construction et la location d'appartements en copropriété dans la région métropolitaine de Grand Montréal au cours de la dernière décennie ont quelque peu atténué le manque d'unités locatives spécialement conçues, ces appartements sont généralement trop petits pour les familles qui s'agrandissent. Hormis l'accession à la propriété, les options pour ces familles restent rares, ce qui stimule la demande croissante de maisons de ville locatives.



FAITS SAILLANTS

Exposition limitée aux services publics

Les résidents sont responsables de l'intégralité de leur consommation d'électricité, y compris le chauffage et la climatisation grâce à des pompes bi-énergie. Chaque appartement est équipé de compteurs individuels, ce qui élimine toute gestion administrative des services publics.

Actuellement, quatre locataires ont des services publics inclus dans leurs baux, et nous supposons que cette option sera progressivement supprimée au cours de l'analyse. Globalement, un investisseur potentiel bénéficierait d'une exposition réduite à la hausse des coûts des services publics et aux habitudes de consommation des résidents, ce qui, à terme, se traduirait par une exposition nulle, le complexe ne comportant pas d'espaces communs.



FAITS SAILLANTS

Possibilité de vendre des maisons de ville individuelles

Ce complexe de 58 maisons de ville, avec entrées individuelles partout, offre une opportunité de conversion exceptionnelle. La configuration existante permet une transition fluide vers une copropriété divisée avec un minimum de modifications structurelles.

L'analyse du marché montre que 12 maisons de ville individuelles comparables à proximité se vendent à environ 468 000 \$ chacune, soit un montant nettement supérieur au coût d'acquisition par porte de ce portefeuille, créant un potentiel de marge substantiel grâce aux ventes d'unités individuelles.



58

MAISONS DE VILLE INDÉPENDANTES



468 000 \$

PRIX MOYEN DEMANDÉ
(MARCHÉ DE DÉTAIL)

Un investisseur potentiel pourrait bénéficier d'une plus-value exceptionnelle grâce à cette conversion stratégique, atteignant potentiellement 468 000 \$ par unité au prix de détail.

À VENDRE

FAIRVIEW

TERRACE

DOLLARD-DES-ORMEAUX · QC

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

JONES LANG LASALLE SERVICES IMMOBILIERS INC

1 Place Ville Marie, Suite 3838

Montreal, Quebec H3B 4M6



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.

Copyright © Jones Lang LaSalle Services Immobiliers Inc. Agence Immobilière