

À VENDRE

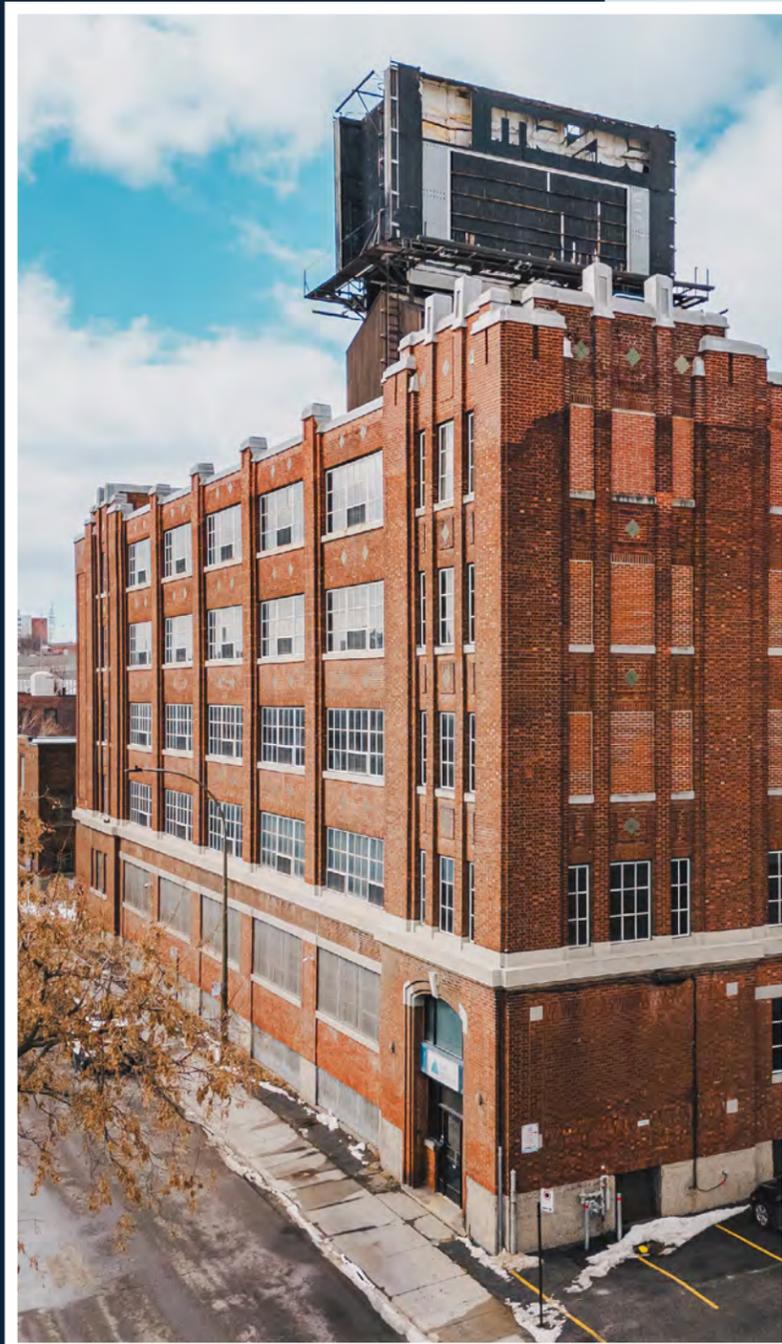
4005

RUE DE RICHELIEU – SAINT-HENRI, MONTRÉAL



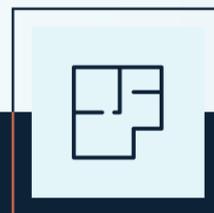
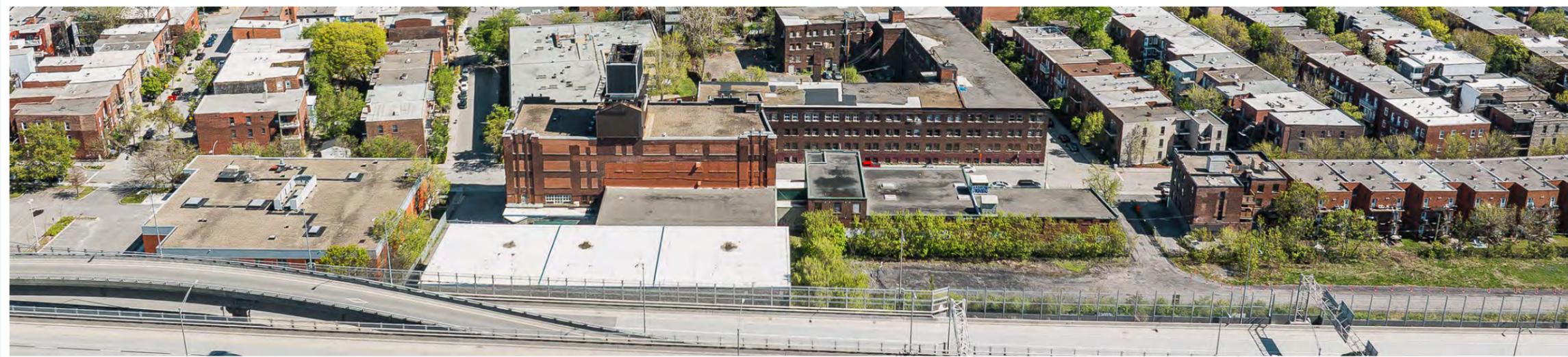
Loft industriel au cœur de Montréal avec potentiel
de redéveloppement multirésidentiel



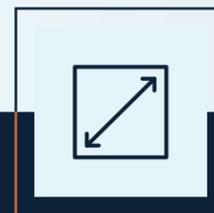


SOMMAIRE EXÉCUTIF

L'équipe des Marchés des Capitaux du Québec et le Groupe des Services Industriels de JLL sont fiers de présenter une opportunité d'investissement exceptionnelle : une propriété en pleine propriété au 4005, rue de Richelieu (la "Propriété"). Le 4005 de Richelieu offre environ $\pm 124\ 000$ pi² d'espace industriel polyvalent, idéalement adapté pour un investisseur à la recherche d'un aménagement flexible, parfait pour des opérations de fabrication légère, des solutions d'entreposage à haut volume, du mini-entreposage ou des bureaux modernes de style loft. L'agencement de la Propriété comprend une hauteur libre de 11 pieds sur six étages dans le bâtiment principal, et 2 étages dans le bâtiment connexe. De plus, la Propriété dispose d'un entrepôt de $\pm 23\ 000$ pi² avec une hauteur libre de 28 pieds, une rareté dans le sous-marché du centre-ville. Située dans le dynamique quartier Saint-Henri, à seulement 550 mètres de la station de métro Saint-Henri, elle se trouve à quelques minutes du cœur animé du centre-ville de Montréal, offrant un accès rapide au principal quartier des affaires de la ville, aux grandes entreprises et aux bureaux gouvernementaux. Le propriétaire actuel bénéficie d'un revenu supplémentaire grâce à un contrat d'affichage publicitaire sur le toit, démontrant le potentiel de la Propriété pour des flux de revenus diversifiés. La propriété sera disponible pour occupation à partir de juin 2026.



SLB (pi²)
 $\pm 124,000$
(estimée)



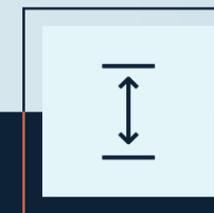
Superficie du lot
1,6 acres
70 053 pi²



Quais de chargements
4



Walk Score
90



Hauteur Libre
11'-28'



APERÇU DE LA PROPRIÉTÉ



ADRESSE
4005-4035
rue De Richelieu



SLB (Pi²)
± 124 000
(estimée)



NUMÉRO DE LOT
5 277 256



SUPERFICIE DU LOT
1,6 acres/70 053 pi²



CONSTRUCTION
1926/2000



HAUTEUR LIBRE
11' and 28'



LIVRAISON
4 quais de
chargement



ZONAGE
Zone # 0156
I.2C C.7A C.1(2)C



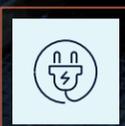
EXTÉRIEUR
Brique / Béton



GICLEURS
Oui



MONTE-CHARGE
1



PUISSANCE
600 V / 400 A
240 V / 300 A

FAITS SAILLANTS

01. LOFT INDUSTRIEL FONCTIONNEL

Cet actif industriel polyvalent de $\pm 124\ 000$ pi² sur plusieurs niveaux, situé dans le centre-ville de Montréal, offre un potentiel significatif de valeur ajoutée

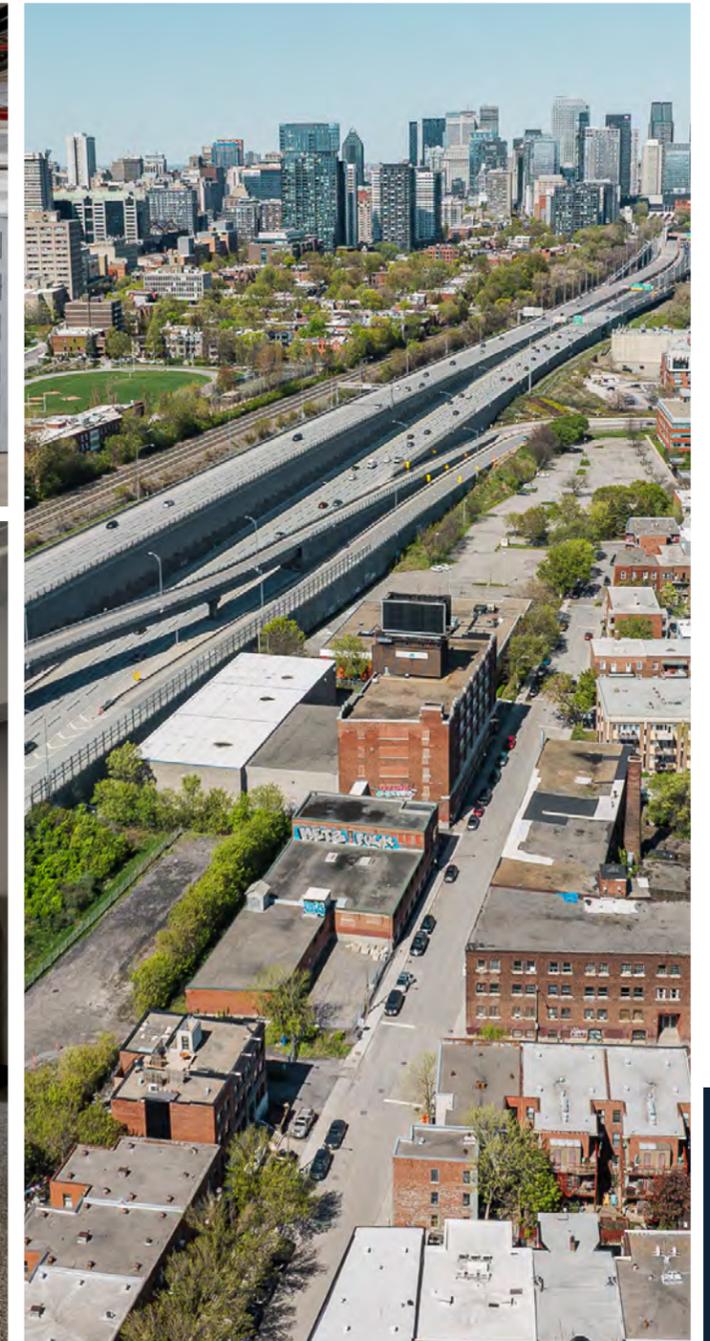
Les caractéristiques principales incluent:

- Espace polyvalent adapté aux processus industriels spécialisés et à l'entreposage à haut volume.
- Flexibilité structurelle permettant la conversion multi-locataires en unités plus petites.
- Rare entrepôt de plus de 23 000 pi² avec une hauteur libre de 28 pieds dans le centre-ville. L'adaptabilité de la propriété et ses attributs uniques la positionnent pour capitaliser sur la demande industrielle urbaine, offrant un potentiel de loyers premium et un intérêt robuste des locataires.



02. EMPLACEMENT CENTRAL EXCEPTIONNEL

Saint-Henri offre une localisation urbaine stratégique avec une connectivité supérieure dans un quartier en pleine gentrification. La proximité du centre-ville de Montréal, du Super Hôpital (Glen) et de Westmount est encore renforcée par les nombreuses lignes de bus et la proximité de la station de métro Saint-Henri. Les nombreux équipements accessibles à pied à proximité confèrent un Walk Score de 90, tandis que l'évolution démographique du secteur et sa revitalisation continue soutiennent davantage l'appréciation de la valeur à long terme et la demande pour des espaces bien connectés.



FAITS SAILLANTS

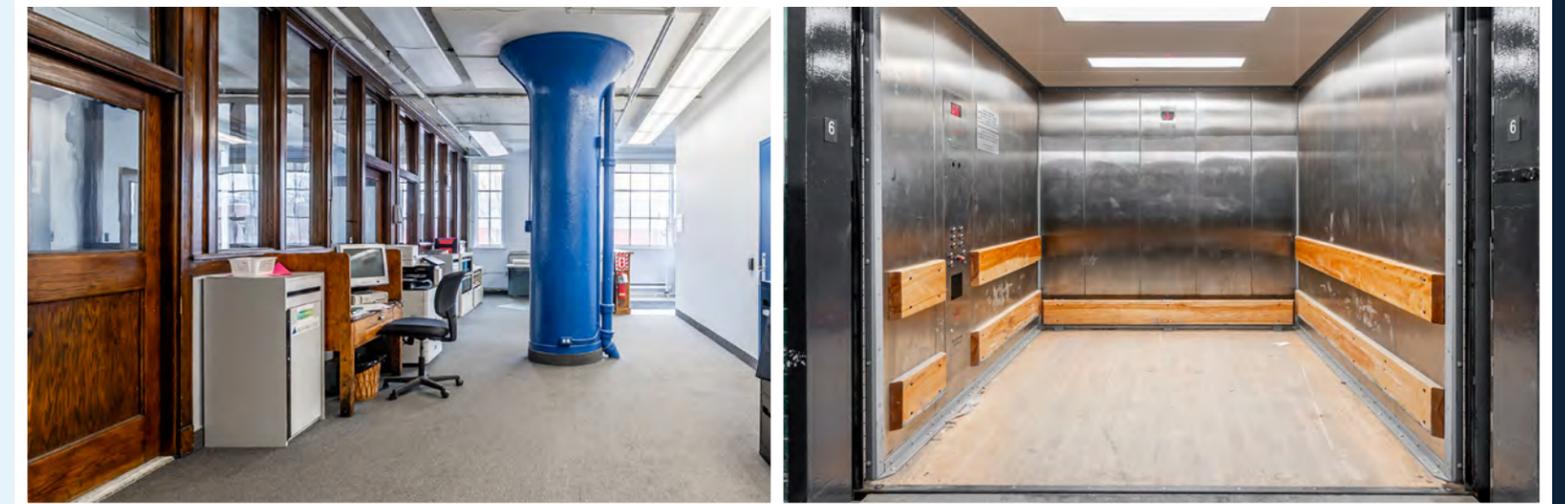
03. FORTE DEMANDE EN MINI-ENTREPÔT

Le secteur du Sud-Ouest connaît une transformation urbaine significative, caractérisée par une densification croissante et une gentrification. Depuis 2022, le sous-marché a vu la livraison de plus de 556 000 pi² d'espaces multifamiliaux, ce qui représente environ 614 unités. Avec environ 179 unités prévues pour être achevées en 2025, l'empreinte résidentielle de la zone continue de s'étendre. Il est à noter que la majorité de ces nouvelles unités ont une superficie comprise entre 500 et 600 pi², une taille qui manque généralement de solutions de rangement intégrées adéquates. Cette tendance devrait stimuler une demande substantielle pour des installations de mini-entrepôts dans les environs immédiats. Étant donné que le complexe de mini-entrepôts concurrentiel le plus proche est situé à plus de 3 km du site en question, la propriété est stratégiquement positionnée pour répondre aux besoins émergents de stockage de ce paysage résidentiel en évolution.



04. FUTUR ZONAGE MULTIFAMILIAL OFFRE UNE PROPOSITION DE VALEUR INTÉRESSANTE

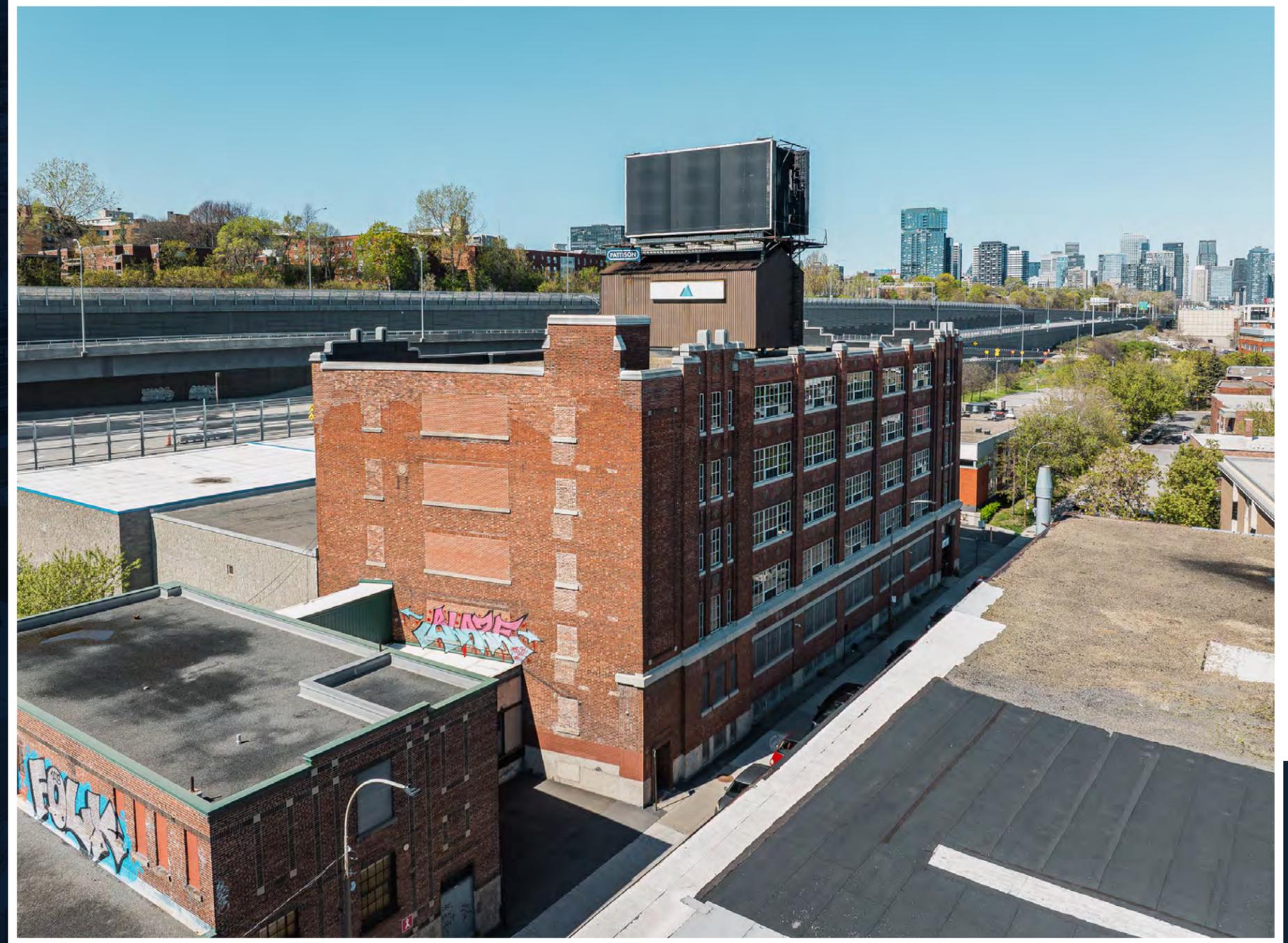
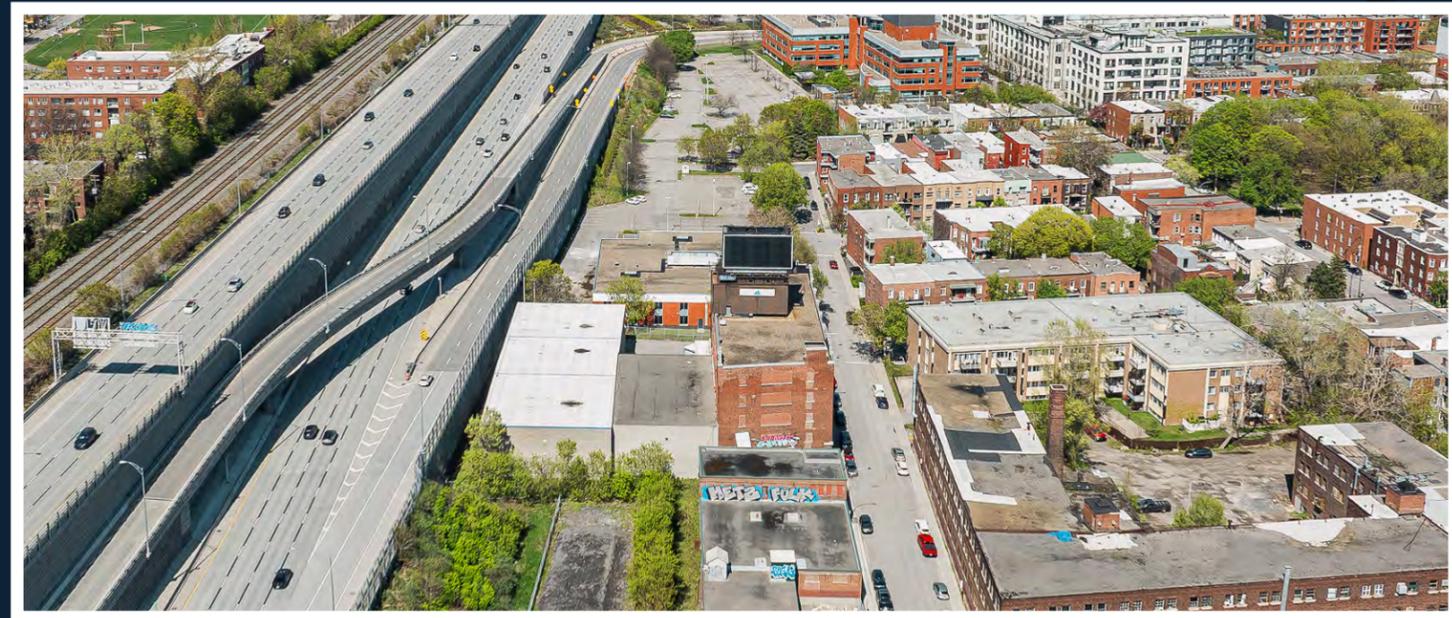
La flexibilité du zonage de la propriété offre une opportunité d'investissement intéressante pour les investisseurs. La désignation actuelle industrielle légère et commerciale soutient un revenu immédiat provenant de locataires diversifiés, tandis que le potentiel futur de conversion résidentielle, y compris en lofts d'artistes, s'aligne sur le PUM (Plan d'Urbanisme de Montréal). Cette polyvalence assure une stabilité des flux de trésorerie à court terme et des opportunités de création de valeur à long terme. L'adaptabilité de l'actif aux changements du marché offre de multiples stratégies de sortie, le positionnant comme un investissement résilient avec des rendements immédiats et un potentiel d'appréciation futur significatif.



FAITS SAILLANTS

05. SOURCE DE REVENUS SUPPLÉMENTAIRE

La visibilité de la Propriété depuis la Route 136 offre une exposition exceptionnelle à plus de 136 000 véhicules par jour, générant actuellement des revenus supplémentaires grâce à un affichage sur le toit. Avec 4,5 années restantes sur le bail actuel, cette caractéristique renforce la capacité de la Propriété à offrir une source de revenus diversifiée et à long terme, consolidant ainsi la proposition de valeur globale.



L'EMPLACEMENT

ESPACES VERTS ET COMMODITÉS

Le quartier est davantage enrichi par son intégration avec le canal de Lachine historique, une voie navigable et une zone récréative populaire, ajoutant à l'attrait de la région et offrant un espace vert. L'écosystème diversifié de Saint-Henri en matière de commodités et de services, tous accessibles à pied, répond aux besoins tant résidentiels que professionnels. La Propriété se trouve également à deux pas de certaines des commodités et scènes culturelles les plus notables de Montréal, telles que le Marché Atwater, le Centre Bell, le Canal Lachine, le Vieux-Montréal, et bien d'autres. Cette localisation centrale assure non seulement la commodité pour les déplacements quotidiens et la logistique, mais positionne également les entreprises au cœur de la scène commerciale et culturelle dynamique de Montréal, en faisant un choix idéal pour les entreprises à la recherche d'un environnement d'affaires bien connecté et dynamique.

UNE PARTIE DE L'HISTOIRE DE MONTRÉAL

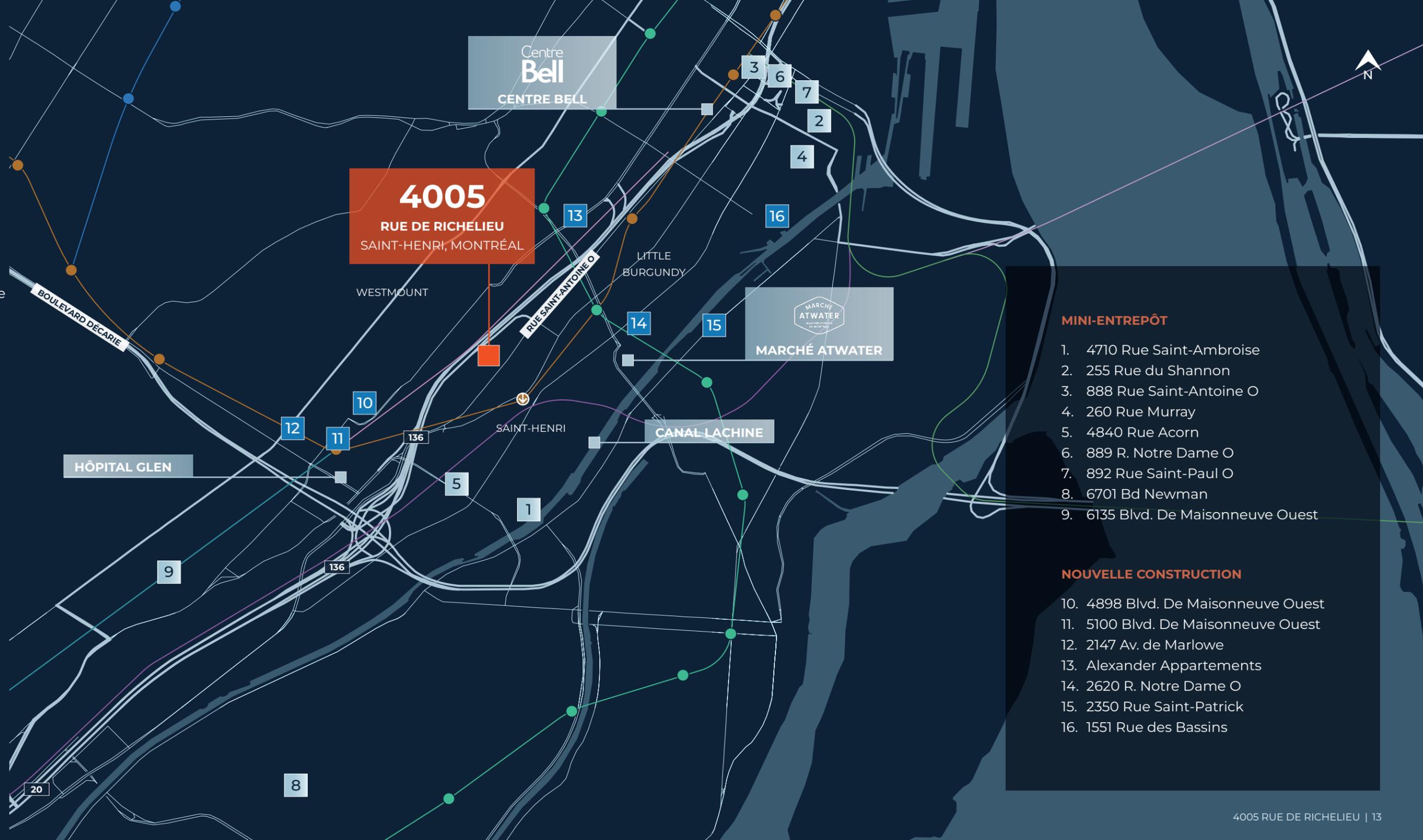
Située dans Saint-Henri, dans l'arrondissement du Sud-Ouest de Montréal, la Propriété est connue comme l'ancien bâtiment d'Alexander Murray et Co. Ltd., un ancien producteur et distributeur de matériaux de construction et de produits liés au bâtiment. Le quartier est remarquable pour son patrimoine industriel, où d'anciennes usines et entrepôts ont été reconvertis en lofts, bureaux et espaces culturels, préservant ainsi le riche héritage industriel de la zone tout en s'adaptant aux besoins du 21e siècle.

DÉMOGRAPHIE

LE SUD-OUEST

RAYON DE 3 KM

Population totale (2024)	91 015	215 862
Croissance Prévue (2029)	92 010	218 841
Ménages (2024)	46 904	112 809
Revenu moyen des ménages (2024)	102 521 \$	132 131 \$



MINI-ENTREPÔT

1. 4710 Rue Saint-Ambroise
2. 255 Rue du Shannon
3. 888 Rue Saint-Antoine O
4. 260 Rue Murray
5. 4840 Rue Acorn
6. 889 R. Notre Dame O
7. 892 Rue Saint-Paul O
8. 6701 Bd Newman
9. 6135 Blvd. De Maisonneuve Ouest

NOUVELLE CONSTRUCTION

10. 4898 Blvd. De Maisonneuve Ouest
11. 5100 Blvd. De Maisonneuve Ouest
12. 2147 Av. de Marlowe
13. Alexander Appartements
14. 2620 R. Notre Dame O
15. 2350 Rue Saint-Patrick
16. 1551 Rue des Bassins



4005

RUE DE RICHELIEU – SAINT-HENRI, MONTRÉAL



POUR PLUS D'INFORMATION:

JACOB HAYON, CPA*

Vice-président exécutif
Courtier immobilier commercial
jacob.hayon@jll.com
+1 514 572 2420

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

BRUNO BRAMI**

Premier vice-président
Courtier immobilier
bruno.brami@jll.com
+1 514 619 1884

**Courtier immobilier agissant
au sein de la société par actions
Bruno Brami Inc.

DOMINIC BONIN

Premier vice-président
Courtier immobilier
dominic.bonin@jll.com
+1 514 206 3595

CHRISTINA BACHNER

Associée
Courtier immobilier commercial
christina.bachner@jll.com
+1 514 582 2747

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 unificées 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