

À VENDRE

OPPORTUNITÉ D'INVESTISSEMENT DANS LE VIEUX-MONTRÉAL

225 - 227 RUE SAINT-PAUL OUEST, MONTRÉAL, QC



Marcus & Millichap
GROUPE MARIANI - DI GENNARO



APERÇU DE LA PROPRIÉTÉ

Le 225-227, rue Saint-Paul Ouest est un immeuble mixte de quatre étages construit en 1900 et idéalement situé au cœur du Vieux-Montréal.

L'immeuble comprend un local commercial au rez-de-chaussée bénéficiant d'une excellente visibilité sur rue, ainsi que trois unités résidentielles aux étages supérieurs.

La propriété conserve tout le charme de son caractère historique grâce à son architecture classique du Vieux-Montréal, ce qui la rend particulièrement attrayante pour les locataires commerciaux et résidentiels à la recherche d'espaces uniques et de caractère.

Cette opportunité d'investissement offre une combinaison intéressante de stabilité des revenus actuels et d'un fort potentiel d'appréciation à long terme dans l'un des secteurs urbains les plus recherchés de Montréal.

CARACTÉRISTIQUES

Prix : 3 500 000 \$

Type de propriété : À usage mixte

Numéro de lot : 1 180 995

Année de construction: 1900

Nombre d'étages : 4

Nombre d'unités : 4 (1 commerciale + 3 résidentielles)

Unités résidentielles : exploitées comme locations de courte durée

Superficie du bâtiment : 6 332 pi.ca

Zonage: Zone 0175 – M.3



225-227 RUE SAINT-PAUL O.

Marcus & Millichap
GROUPE MARIANI - DI GENNARO

FAITS SAILLANTS



Immeuble mixte emblématique situé sur la rue Saint-Paul Ouest



Actif patrimonial de 4 étages (vers 1900) ayant conservé son caractère architectural d'origine



Façade commerciale au niveau de la rue offrant une excellente visibilité piétonnière



Trois unités résidentielles générant des revenus récurrents stables



Situé dans l'un des marchés les plus contraints en matière d'offre à Montréal



Potentiel important de création de valeur grâce à l'optimisation des revenus locatifs



EMPLACEMENT STRATÉGIQUE

Situé sur la rue Saint-Paul, au cœur du Vieux-Montréal, le 225-227, rue Saint-Paul Ouest offre une combinaison rare de caractère historique et de fonctionnalité moderne. La propriété est située directement à proximité de la Place Jacques-Cartier et à quelques pas de l'emblématique Basilique Notre-Dame, au centre de l'un des secteurs touristiques et culturels les plus dynamiques de Montréal.

Entourée de restaurants réputés, d'hôtels-boutiques, de galeries d'art et de lieux de divertissement, la propriété bénéficie d'une visibilité exceptionnelle, d'un fort achalandage piétonnier et d'un accès pratique au transport collectif. Son emplacement de choix, la rend particulièrement attrayante pour les utilisateurs du secteur de l'hébergement, ainsi que pour les occupants résidentiels et commerciaux.

DONNÉES DÉMOGRAPHIQUES

	2km	5km	10km
Population totale	76 544	468 580	1 195 478
Projection 2028	81 926	500 994	1 283 309
Croissance annuelle (2023-2028)	1,4%	1,4%	1,5%
Population de jour	69 039	477 144	1 653 136
Ménages (2023)	35 319	215 809	559 344
Taille moyenne des ménages	2,2	2,2	2,1



APERÇU FINANCIER

Évaluation - Normalisation SCHL

État d'exploitation

Date de l'état des revenus 2026-01-01

NOTES

Ce scénario stabilise le taux d'inoccupation, ce qui entraîne une légère diminution du revenu brut effectif (RBE). Les dépenses d'exploitation sont normalisées conformément aux normes de la SCHL, ce qui se traduit par une augmentation des charges d'exploitation. %

REVENU	Résidentiel	Commercial	Total	Revenu Ratios
Revenu brut potentiel de location	141 240 \$	48 756 \$	189 996 \$	78,7%
Revenu brut potentiel de stationnement	0 \$	0 \$	0 \$	0,0%
Revenus - Rangement	0 \$		0 \$	0,0%
Revenus de récupération commerciale		51 336 \$	51 336 \$	21,3%
Autre(s) revenu(s)	0 \$	0 \$	0 \$	0,0%
Revenu brut	141 240 \$	100 092 \$	241 332 \$	100,0%
Écart de loyer résidentiel	0 \$		0 \$	0,0%
Écart de loyer commercial		0 \$	0 \$	0,0%
Perte de vacance résidentielle	-4 237 \$		-4 237 \$	3,0%
Perte de vacances commerciales		-3 003 \$	-3 003 \$	3,0%
Vacance de stationnement résidentiel	0 \$		0 \$	0,0%
Vacance de stationnement commercial		0 \$	0 \$	0,0%
Revenu brut effectif	137 003 \$	97 089 \$	234 092 \$	97,0%

DÉPENSES	Résidentiel	Commercial	Total	Ratios de dépenses	Normes SCHL
Taxes municipales	-11 730 \$	-11 730 \$	-23 459 \$	10,0%	Actuel
Taxes scolaires	-687 \$	-687 \$	-1 373 \$	0,6%	Actuel
Assurances	-5 887 \$	-1 313 \$	-7 200 \$	3,1%	Actuel
Hydro/Gaz	-11 447 \$	-2 553 \$	-14 000 \$	6,0%	Actuel
Entretien et réparation	-1 830 \$	0 \$	-1 830 \$	0,8%	610 / Unité
Gestion résidentielle	-5 823 \$		-5 823 \$	4,3%	4,25%
Gestion commerciale		-3 398 \$	-3 398 \$	3,5%	
Salaires	-645 \$	0 \$	-645 \$	0,3%	215 / Unité
Réserve pour électroménagers	-900 \$		-900 \$	0,4%	60 / Appareil
Réserve pour climatisation	-570 \$		-570 \$	0,2%	190 / Unité
Réserve pour ascenseurs	0 \$		0 \$	0,0%	300 / Ascenseur
Autre(s) dépense(s)	0 \$	0 \$	0 \$	0,0%	Actuel
Total des dépenses d'exploitation	-39 518 \$	-19 679 \$	-59 198 \$	25,3%	

RNE	97 484 \$	77 410 \$	174 894 \$	74,7%
------------	------------------	------------------	-------------------	--------------

GALERIE



Marcus & Millichap

GROUPE MARIANI - DI GENNARO

Adamo Mariani

Premier Vice-Président, Investissements

Courtier Immobilier

adamo.mariani@marcusmillichap.com

B 438.844.6520

Jesse Di Gennaro

Premier Vice-Président, Investissements

Courtier Immobilier

jesse.digennaro@marcusmillichap.com

B 438.844.6521

Roberto Roselli

Vice-Président, Investissements

Courtier Immobilier

roberto.roselli@marcusmillichap.com

B 438.844.6526

Marcus & Millichap REIS Inc.

1 Place Ville-Marie Suite 1082,

Montréal, Québec H3B 4S6



Les informations contenues dans le dépliant suivant sont exclusives et strictement confidentielles. Elles sont destinées à être examinées uniquement par la partie qui les reçoit de Services d'investissements immobilier Marcus & Millichap Québec inc. / Marcus & Millichap Real Estate Investment Services Québec Inc., agence immobilière commerciale (« Marcus & Millichap »), et ne doivent pas être mises à la disposition d'une autre personne ou entité sans le consentement écrit de Marcus & Millichap. Cette brochure de marketing a été préparée pour fournir des renseignements sommaires et non vérifiés aux acheteurs potentiels et pour établir seulement un niveau préliminaire d'intérêt pour la propriété en question. Les informations contenues dans le présent document ne remplacent pas une enquête approfondie de diligence raisonnable. Marcus & Millichap n'ont fait aucune enquête et ne font aucune garantie ni représentation en ce qui concerne les revenus ou les dépenses pour la propriété en question, la performance financière future projetée de la propriété, la taille et la superficie en pieds carrés de la propriété et des améliorations, la présence ou l'absence de substances contaminantes, de BPC ou d'amiante, la conformité aux réglementations provinciales et fédérales, l'état physique des améliorations, ni la situation financière ou les perspectives commerciales d'un locataire, ou les plans ou les intentions d'un locataire de continuer à occuper la propriété en question. Les informations contenues dans cette brochure de marketing ont été obtenues à partir de sources que nous croyons fiables ; cependant, Marcus & Millichap n'ont pas vérifié, et ne vérifieront pas, les informations contenues dans les présentes et n'ont mené aucune enquête concernant ces questions. Ils ne font aucune garantie ni représentation, de quelque nature que ce soit, quant à l'exactitude ou à l'exhaustivité des informations fournies. Tous les acheteurs potentiels doivent prendre les mesures appropriées pour vérifier toutes les informations énoncées dans les présentes. Le vendeur se réserve tous les droits et toute discrétion quant au processus d'offre et d'acceptation, y compris, sans s'y limiter, le droit d'accepter ou de refuser toute offre, à sa seule et entière discrétion. Le vendeur ne sera lié que par des ententes dûment signées et exécutoires, le cas échéant. TOUTES LES INFORMATIONS SONT PRIVILÉGIÉES ET CONFIDENTIELLES.

Services d'investissements immobilier Marcus & Millichap Québec inc. / Marcus & Millichap Real Estate Investment Services Québec Inc., agence immobilière commerciale (« Marcus & Millichap ») n'est pas affiliée, parrainée ni approuvée par un locataire commercial ou un locataire identifié dans cette trousse de marketing. La présence du logo ou du nom d'une société n'a pas pour but d'indiquer ou d'impliquer une affiliation avec, un parrainage ou une approbation par ladite société de Marcus & Millichap, de ses sociétés affiliées ou filiales, ou de tout agent, produit, service ou liste commerciale de Marcus & Millichap, et est uniquement incluse dans le but de fournir des renseignements sur les locataires relativement à cette propriété à des clients potentiels. TOUTES LES VISITES DE PROPRIÉTÉ SE FONT SUR RENDEZ-VOUS SEULEMENT. VEUILLEZ CONSULTER VOTRE AGENT MARCUS & MILLICHAP POUR PLUS DE DÉTAILS.

IL S'AGIT D'UNE OPINION DE VALEUR OU D'UNE ANALYSE COMPARATIVE DU MARCHÉ ET NE DOIT PAS ÊTRE CONSIDÉRÉE COMME UNE ÉVALUATION. Ces informations ont été obtenues à partir de sources que nous jugeons fiables, mais nous ne faisons aucune déclaration ni garantie, expresse ou implicite, quant à leur exactitude. Les références à la superficie en pieds carrés ou à l'âge sont approximatives. L'acheteur doit vérifier les informations et assume tous les risques liés à toute inexactitude. Marcus & Millichap est une marque de commerce de Marcus & Millichap Real Estate Investment Services, Inc. Utilisée sous licence par Services d'investissements immobilier Marcus & Millichap Québec inc. / Marcus & Millichap Real Estate Investment Services Québec Inc., agence immobilière commerciale. © 2026 Marcus & Millichap. Tous droits réservés.