

5205 St-Hubert

2,200,000 \$

Plateau-Mont-Royal

8 unités



Résidentiel



## Sommaire Financier

REVENU POTENTIEL BRUT	138,400 \$
TOTAL DÉPENSES	39,054 \$
REVENU NET	95,386 \$
MRB	15.90
MRN	23.06
ÉVALUATION MUNICIPALE	1,916,900 \$

COÛT PAR UNITÉ

**275,000 \$**TAUX GLOBAL  
D'ACTUALISATION**4.33 %**RETOUR SUR  
LIQUIDITÉS**1.85 %**RETOUR SUR  
INVESTISSEMENT**5.80 %**

## Faits Saillants

- Magnifique 8-plex situé en plein coeur du Plateau-Mont-Royal
- À 200 mètres du Parc Laurier et à 300 mètre du Métro Laurier
- Emplacement exclusif très recherché
- Chauffage et eau chaude au gaz naturel à la charge du propriétaire
- Pourrait facilement convertir au chauffage et eau chaude électrique
- Les revenus actuels sont très bas pour le secteur
- Incroyable potentiel d'augmentation des revenus
- Possibilité de qualifier pour un prêt SCHL APH SÉLECT avantageux
- Excellente opportunité d'investissement dans un secteur de choix!



5205 St-Hubert

2,200,000 \$

Plateau-Mont-Royal

8 unités



## Résidentiel

Studio	1 ½	0
Alcôve	2 ½	1
1 chambre	3 ½	1
2 chambres	4 ½	6
3 chambres	5 ½	0
4 chambres +	6 ½+	0
<b>Total Unités</b>	<b>8</b>	



## Commercial

Commercial	0
<b>Total Unités</b>	<b>0</b>



## Stationnement

Stationnement	3
Garage	0
Entreposage	0
<b>Total Espaces</b>	<b>3</b>

## Information Générale

Zonage	Résidentiel
Cadastre	1445272
Type d'Immeuble	Attaché
Nb. Étages	3
Année Construction	1944
Superficie Lot	
Superficie Bât.	
Four	Selon les baux
Réfrigérateur	Selon les baux
Laveuse	Aucun
Sécheuse	Aucun
Ascenseur	Aucun
Entr. Lav/Séch.	Aucun
Entr. Lave-Vaiss.	
Piscine	Aucun
Meublé	Four et frigo
Air Climatisé	Aucun
Sous-Sol	Appartements
Foyer	Aucun
Intercom	Oui

## Emplacement

Artère Principale	St-Joseph E.
Intersection	St-Hubert / Laurier
Commerces	Rue St-Denis
Station de Métro	Métro Laurier
Autobus	14, 27, 711
École	UQAM, McGill, UdeM
Hôpital	Notre-Dame
Attraction	Parc Laurier

## Chauffage

Source Énergie	Gaz Naturel
Type Chauffage	Eau Chaude
Responsabilité	Propriétaire

## Chauffage Eau Chaude

Source Énergie	Gaz Naturel
Responsabilité	Propriétaire
Réservoirs	

## État des Lieux

Toiture	Membrane élastomère (2015)   Puits de lumière remplacés (2025)
Fenêtres	
Balcons	Balcons avant refaits récemment   Balcons arrière remplacés en octobre 2025
Murs Extérieurs	Travaux de fondations et de brique à prévoir
Électricité	600A entrée principale   100A par logement
Plomberie	
Système de Chauffage	Chauffage au gaz naturel à la charge du propriétaire
Réservoirs Eau Chaude	Eau chaude au gaz naturel à la charge du propriétaire   Réservoirs : 2018
Ascenseur	Aucun
Garage	3 stationnements extérieurs
Salles de Bain	Quelques salles de bain rénovées au fil des années
Cuisines	Quelques cuisines rénovées au fil des années
Certificat de Localisation	Louis-Philippe Fouquette - 2025-04-23
Rapport Environnemental	Phase 2 (2025-08)

## Notes

- Zonage : Usage H.2-4 | Zone 01-227
- Pourrait facilement être converti au chauffage électrique à la charge des locataires

\*\*\* Cette vente est faite sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur. \*\*\*

5205 St-Hubert

2,200,000 \$

Plateau-Mont-Royal

8 unités

RÉSIDENTIEL						
Type	Unités	%	Moy	Annuel \$	%	
Studio	1 ½	0	0%	0 \$	0 \$	0%
Alcôve	2 ½	1	12%	1,000 \$	12,000 \$	9%
1 chambre	3 ½	1	12%	1,150 \$	13,800 \$	10%
2 chambres	4 ½	6	75%	1,475 \$	106,200 \$	80%
3 chambres	5 ½	0	0%	0 \$	0 \$	0%
4 chambres +	6 ½+	0	0%	0 \$	0 \$	0%
<b>Total</b>	<b>4.12</b>	<b>8</b>		<b>1,375 \$</b>	<b>132,000 \$</b>	

COMMERCIAL				
Type	Grandeur	Unités	Annuel \$	\$/pc.
Espace Commercial	0	0		
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		

## REVENU

		\$	%	Par Unité	Notes
Revenus - Résidentiel	8	132,000 \$	95%	16,500 \$	
Revenus - Commercial	0	0 \$	0%	0 \$	
Revenus - Garage	0	0 \$	0%	0 \$	
Revenus - Stationnement	3	2,400 \$	2%	300 \$	
Revenus - Buanderie		0 \$	0%	0 \$	
Revenus - Entreposage		0 \$	0%	0 \$	
Revenus - Autre		0 \$	0%	0 \$	
Revenus - Augmentations Potentielles		4,000 \$	3%	500 \$	Juillet 2026 augmentations (3.1%)
<b>REVENU POTENTIEL BRUT</b>		<b>138,400 \$</b>	<b>100%</b>		
Inoccupation - Résidentiel		3,960 \$	3.0%	495 \$	SCHL normalisé
Inoccupation - Commercial		0 \$	0.0%	0 \$	
Inoccupation - Stationnement		0 \$	0.0%	0 \$	
<b>REVENU BRUT EFFECTIF</b>		<b>134,440 \$</b>			

## DÉPENSES

Taxes - Municipale		11,124 \$	8.3%	1,391 \$	2025 facture
Taxes - Scolaires		1,420 \$	1.1%	178 \$	2025-2026 facture
Taxes - Eau		0 \$	0.0%	0 \$	
Taxes - Ordures		0 \$	0.0%	0 \$	
Taxes - Spéciale		0 \$	0.0%	0 \$	
Gaz Naturel		7,054 \$	5.3%	882 \$	
Électricité		645 \$	0.5%	81 \$	
Assurances		5,537 \$	4.1%	692 \$	
Déneigement / Pelouse		0 \$	0.0%	0 \$	
Enlèvement des Ordures		0 \$	0.0%	0 \$	
Ascenseur		0 \$	0.0%	0 \$	
Téléphone / Intercom		0 \$	0.0%	0 \$	
Contrat - Autre		0 \$	0.0%	0 \$	
Contrat - Autre		0 \$	0.0%	0 \$	
Réparations & Maintenance		4,880 \$	3.6%	610 \$	SCHL normalisé
Réserve - Fours & Frigos		960 \$	0.7%	120 \$	SCHL normalisé
Superintendant - Concierge		1,720 \$	1.3%	215 \$	SCHL normalisé
Administration		5,714 \$	4.3%	714 \$	SCHL normalisé
Autre Dépense		0 \$	0.0%	0 \$	
<b>TOTAL DÉPENSES</b>		<b>39,054 \$</b>	<b>29.1%</b>	<b>4,882 \$</b>	
<b>REVENU NET</b>		<b>95,386 \$</b>	<b>71.0%</b>		

5205 St-Hubert

2,200,000 \$

Plateau-Mont-Royal

8 unités

## FINANCEMENT

	SCHL APH Sélect (50 pts)		SCHL (régulier)		
<b>PRIX DEMANDÉ</b>	<b>2,200,000 \$</b>		<b>2,200,000 \$</b>		<b>2,200,000 \$</b>
<b>MONTANT DU PRÊT</b>	<b>1,740,000 \$</b>	79.1 %	<b>1,475,000 \$</b>	67.0 %	<b>0 \$</b>
Créancier	SCHL APH Sélect		SCHL (régulier)		
Taux	4.00 %		4.00 %		
Amortissement	40		40		
Terme	5		5		
Date Expiration					
Paieement Mensuel	7,237 \$		6,134 \$		0 \$
Couverture de Dette	1.10		1.30		0.00
<b>COMPTANT À L'ACHAT</b>	<b>460,000 \$</b>	20.9 %	<b>725,000 \$</b>	33.0 %	<b>2,200,000 \$</b>
					100.0 %

## RENTABILITÉ

Revenu Net	95,386 \$	95,386 \$	95,386 \$
Coût Annuel de la Dette	86,838 \$	73,613 \$	0 \$
Liquidités	<b>8,548 \$</b>	<b>21,773 \$</b>	<b>95,386 \$</b>
<b>Retour sur Liquidités</b>	<b>1.85 %</b>	<b>3.00 %</b>	<b>4.33 %</b>
<b>Retour sur Investissement</b>	<b>5.80 %</b>	<b>5.12 %</b>	<b>4.33 %</b>
M.R.B.	15.90	15.90	15.90
M.R.N.	23.06	23.06	23.06
Coût par Unité	275,000 \$	275,000 \$	275,000 \$
TGA	4.33 %	4.33 %	4.33 %

COÛT PAR UNITÉ

**275,000 \$**RETOUR SUR  
LIQUIDITÉS**1.85 %**RETOUR SUR  
INVESTISSEMENT**5.80 %**TAUX GLOBAL  
D'ACTUALISATION**4.33 %**

## Notes

- Option 1: Nouveau financement SCHL APH Sélect 50 points selon le critère de l'efficacité énergétique.
- Option 2 : Nouveau financement SCHL régulier aux conditions actuelles du marché.

## 5205 St-Hubert

Plateau-Mont-Royal

8 unités

Étage	Adresse	# Appartement	Grandeur	Loyer Actuel \$	Loyer Potentiel \$	Différence	pi2	\$/pi2	Notes
SS	5205	01	3.5	1,150 \$	1,400 \$	250 \$	550	2.09 \$	
SS	5205	02	2.5	1,000 \$	1,200 \$	200 \$	350	2.86 \$	
1	5205	03	4.5	1,425 \$	1,650 \$	225 \$	750	1.90 \$	
1	5205	04	4.5	1,400 \$	1,650 \$	250 \$	750	1.87 \$	
2	5205	05	4.5	1,500 \$	1,650 \$	150 \$	750	2.00 \$	
2	5205	06	4.5	1,475 \$	1,650 \$	175 \$	750	1.97 \$	
3	5205	07	4.5	1,475 \$	1,650 \$	175 \$	750	1.97 \$	
3	5205	08	4.5	1,575 \$	1,650 \$	75 \$	750	2.10 \$	
P	5205	P07	Parking	100 \$	100 \$	0 \$		0.00 \$	Vacant (Estimé)
P	5205	P08	Parking	0 \$	100 \$	100 \$		0.00 \$	
P	5205	P09	Parking	100 \$	100 \$	0 \$		0.00 \$	Vacant (Estimé)

		Loyer Actuel		Loyer Potentiel		Diff. Actuel VS Potentiel		Moyenne des Appartements pi2 moyen \$/pi2
		Mensuel \$	Annuel \$	Mensuel \$	Annuel \$	Mensuel \$	Annuel \$	
RÉSIDENTIEL	8 Unités	11,000 \$	132,000 \$	12,500 \$	150,000 \$	1,500 \$	18,000 \$	4.12
AUTRES REVENUS		200 \$	2,400 \$	300 \$	3,600 \$	100 \$	1,200 \$	675
<b>GRAND TOTAL</b>		<b>11,200 \$</b>	<b>134,400 \$</b>	<b>12,800 \$</b>	<b>153,600 \$</b>	<b>1,600 \$</b>	<b>19,200 \$</b>	<b>2.04 \$</b>

# Résidentiel - Liste des Loyers

## Statistiques

### 5205 St-Hubert

Plateau-Mont-Royal

8 unités

#### RÉSIDENTIEL

Type	Grandeur	Unités	Actuel					Valeur Marchande			Différence Actuel VS Marché				
			Moyenne	Min	Max	Mensuel \$	Annuel \$	Moyenne	Mensuel \$	Annuel \$	Moyenne	Mensuel \$	Annuel \$		
Studio	1 ½	0	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Alcôve	2 ½	1	1,000 \$	1,000 \$	1,000 \$	1,000 \$	12,000 \$	1,200 \$	1,200 \$	14,400 \$	200 \$	200 \$	2,400 \$	200 \$	2,400 \$
1 chambre	3 ½	1	1,150 \$	1,150 \$	1,150 \$	1,150 \$	13,800 \$	1,400 \$	1,400 \$	16,800 \$	250 \$	250 \$	3,000 \$	250 \$	3,000 \$
2 chambres	4 ½	6	1,475 \$	1,400 \$	1,575 \$	8,850 \$	106,200 \$	1,650 \$	9,900 \$	118,800 \$	175 \$	1,050 \$	12,600 \$	175 \$	12,600 \$
3 chambres	5 ½	0	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
4 chambres +	6 ½ +	0	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
<b>TOTAL</b>	<b>4.12</b>	<b>8</b>	<b>1,375 \$</b>			<b>11,000 \$</b>	<b>132,000 \$</b>	<b>1,563 \$</b>	<b>12,500 \$</b>	<b>150,000 \$</b>	<b>188 \$</b>	<b>1,500 \$</b>	<b>18,000 \$</b>	<b>188 \$</b>	<b>18,000 \$</b>

#### SERVICES

Type	Grandeur	Unités	Actuel					Valeur Marchande			Différence Actuel VS Marché				
			Moyenne	Min	Max	Mensuel \$	Annuel \$	Moyenne	Mensuel \$	Annuel \$	Moyenne	Mensuel \$	Annuel \$		
Garage		0	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Stationnement		3	67 \$	0 \$	100 \$	200 \$	2,400 \$	100 \$	300 \$	3,600 \$	33 \$	100 \$	1,200 \$	33 \$	1,200 \$
Entreposage		0	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Autre		0	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Autre		0	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Buanderie	L: 0 S: 0					0 \$	0 \$		0 \$	0 \$		0 \$	0 \$		0 \$
<b>TOTAL</b>						<b>200 \$</b>	<b>2,400 \$</b>	<b>300 \$</b>	<b>3,600 \$</b>	<b>100 \$</b>	<b>1,200 \$</b>	<b>100 \$</b>	<b>1,200 \$</b>	<b>100 \$</b>	<b>1,200 \$</b>

#### STATISTIQUES

STATISTIQUES PAR IMMEUBLE				
Adresse	Unités	Moyenne	Mensuel \$	Annuel \$
5205	8	1,375 \$	11,000 \$	132,000 \$
<b>Total</b>	<b>8</b>	<b>1,375 \$</b>	<b>11,000 \$</b>	<b>132,000 \$</b>

STATISTIQUES PAR ÉTAGE				
Étage	Unités	Moyenne	Mensuel \$	Annuel \$
1	2	1,413 \$	2,825 \$	33,900 \$
2	2	1,488 \$	2,975 \$	35,700 \$
3	2	1,525 \$	3,050 \$	36,600 \$
SS	2	1,075 \$	2,150 \$	25,800 \$
<b>TOTAL</b>	<b>8</b>	<b>1,375 \$</b>	<b>11,000 \$</b>	<b>132,000 \$</b>

# Résidentiel - Liste des Loyers

## Statistiques

### 5205 St-Hubert

Plateau-Mont-Royal

8 unités

#### LOYER RÉSIDENTIEL - \$ PAR UNITÉ

Type	Grandeur	Unités	Moy Grandeur	Actuel			Marché	Potentiel		
				Min	Max	Moyenne	\$/unité	\$/unité	Mensuel \$	Annuel \$
Studio	1 ½	0	0 pi2		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Alcôve	2 ½	1	350 pi2	1,000 \$	1,000 \$	1,000 \$	1,200 \$	200 \$	200 \$	2,400 \$
1 chambre	3 ½	1	550 pi2	1,150 \$	1,150 \$	1,150 \$	1,400 \$	250 \$	250 \$	3,000 \$
2 chambres	4 ½	6	750 pi2	1,400 \$	1,575 \$	1,475 \$	1,650 \$	175 \$	1,050 \$	12,600 \$
3 chambres	5 ½	0	0 pi2		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
4 chambres +	6 ½ +	0	0 pi2		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
<b>TOTAL</b>	<b>4.12</b>	<b>8</b>	<b>675 pi2</b>			<b>1,375 \$</b>	<b>1,563 \$</b>	<b>188 \$</b>	<b>1,500 \$</b>	<b>18,000 \$</b>

#### LOYER RÉSIDENTIEL - \$ PAR PIED CARRÉ

Type	Grandeur	Unités	Moy Grandeur	Actuel			Marché	Potentiel
				Min	Max	Moyenne	\$/pi2	\$/pi2
Studio	1 ½	0	0 pi2			0.00 \$	0.00 \$	0.00 \$
Alcôve	2 ½	1	350 pi2	2.86 \$	2.86 \$	2.86 \$	3.43 \$	0.57 \$
1 chambre	3 ½	1	550 pi2	2.09 \$	2.09 \$	2.09 \$	2.55 \$	0.45 \$
2 chambres	4 ½	6	750 pi2	1.87 \$	2.10 \$	1.97 \$	2.20 \$	0.23 \$
3 chambres	5 ½	0	0 pi2			0.00 \$	0.00 \$	0.00 \$
4 chambres +	6 ½ +	0	0 pi2			0.00 \$	0.00 \$	0.00 \$
<b>TOTAL</b>	<b>4.12</b>	<b>8</b>	<b>675 pi2</b>			<b>2.04 \$</b>	<b>2.49 \$</b>	<b>0.45 \$</b>

# L'EMPLACEMENT

## 5205 ST-HUBERT



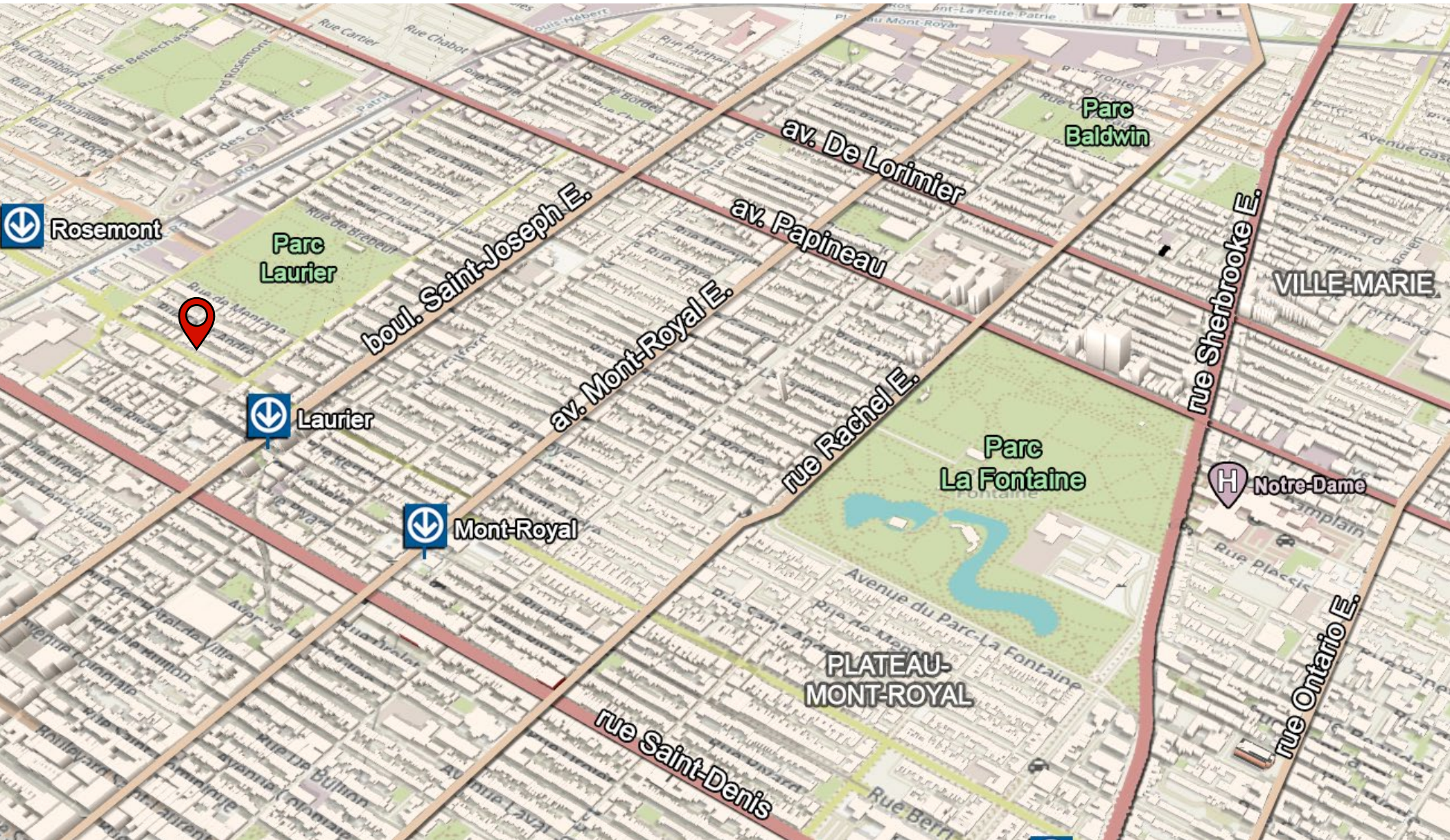
Métro  
Laurier  
300 m  
(~3 min.)



Parc  
Laurier  
200 m  
(~2 min.)



UQAM (~2.9 km)  
McGill, Concordia  
(~4 km)



# L'EMPLACEMENT

5205 ST-HUBERT



Parc La Fontaine

boul. Saint-Joseph

Parc Laurier



LAURIER

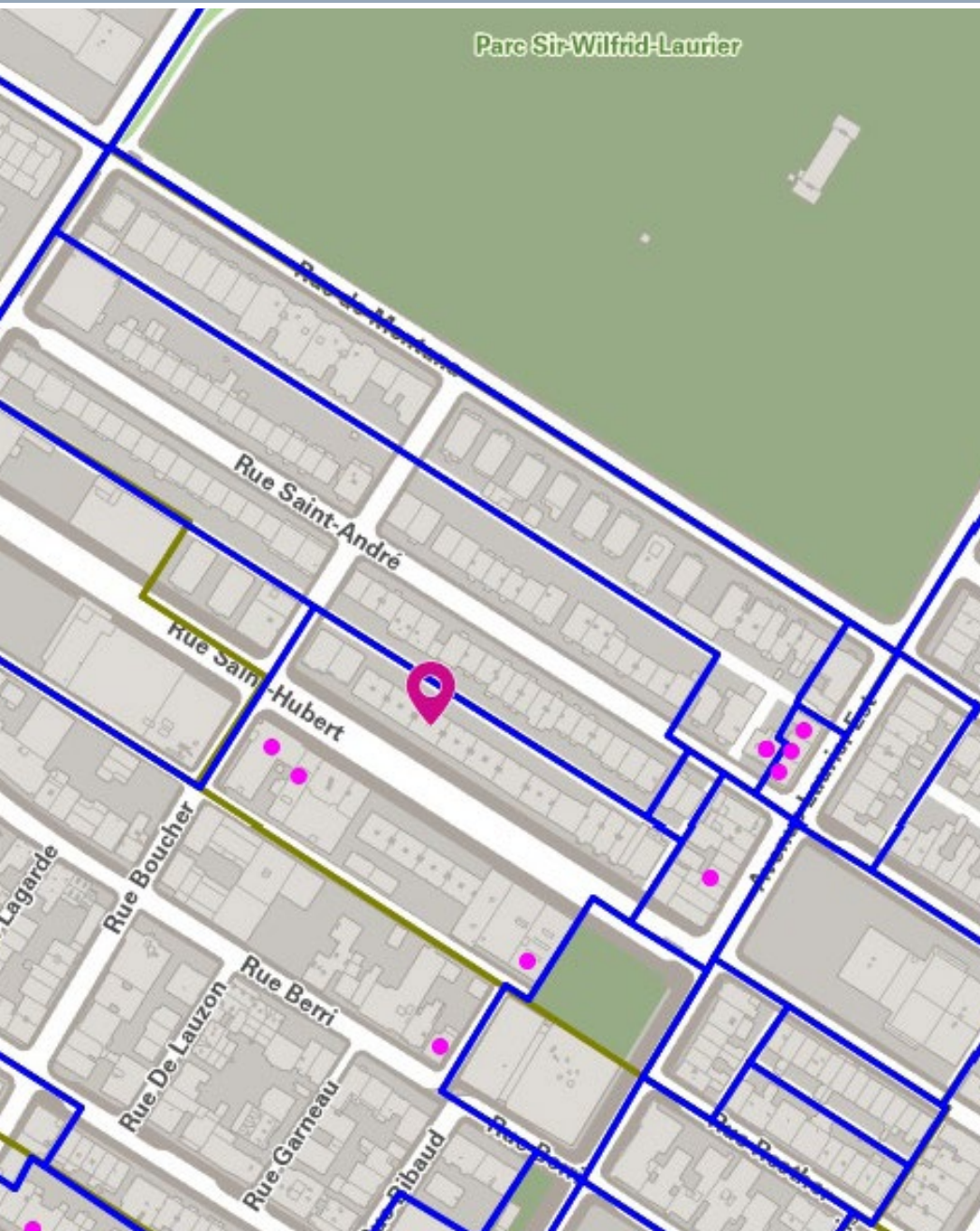
PLATEAU-  
MONT-ROYAL

rue Saint-Hubert



# ZONAGE

## 5205 ST-HUBERT



LE **PLATEAU-MONT-ROYAL**

### RÈGLEMENT D'URBANISME 01-277

Numéro de la zone : 0089

Usages prescrits  
Catégorie 1 : H.2-4  
Catégorie 2 :  
Catégorie 3 :  
Catégorie 4 :  
Note :

\* voir le [règlement d'urbanisme](#) pour la description complète des catégories.

#### Hauteurs et marges

Minimum d'étages : 2,00  
Maximum d'étages : 3,00  
Minimum en mètres : -  
Maximum en mètres : 12,50

Hauteur maximale (en mètre)	Marge latérale minimale (en mètre)	Marge arrière minimale (en mètre)
Jusqu'à 12,5 m	1,5	3,0
Plus de 12,5 m jusqu'à 20 m	2,5	3,0
Plus de 20 m jusqu'à 30 m	3,0	4,0
Plus de 30 m	4,0	4,0

#### Taux d'implantation et densités

Taux d'implantation minimum (%) : 30  
Taux d'implantation maximum (%) : 70

Note :  
Densité minimale : -  
Densité maximale : -  
Note :

#### Plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIA) :

Plusieurs travaux nécessitent une évaluation qualitative en fonction des critères et des objectifs contenus dans le règlement sur les PIA, nous vous invitons à consulter la [section sur le sujet](#).

#### MISE EN GARDE

Les normes prévues au présent document fournissent, sans préjudice pour la Ville de Montréal, une indication des normes prévues au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal (01-277). Si les présentes normes s'avèrent différentes de celles apparaissant au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal, ce règlement prévaut dans tous les cas.

# PHOTOS

## 5205 ST-HUBERT



St-Hubert 5205 - 01



St-Hubert 5205 - 02



St-Hubert 5205 - 03



St-Hubert 5205 - 04



St-Hubert 5205 - 05



St-Hubert 5205 - 06



St-Hubert 5205 - 07



St-Hubert 5205 - 08



St-Hubert 5205 - 09



# DÉCLARATIONS

## DÉCLARATIONS

La présente ne constitue pas une offre ou une promesse de vente pouvant lier le vendeur à l'acheteur, mais une invitation à soumettre des promesses d'achat.

Cette vente est faite sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur.

Les informations contenues dans cette communication sont strictement confidentielles. Cette information a été obtenue de sources jugées fiables, mais non vérifiées. Aucune garantie ou représentation, explicite ou implicite, n'est faite quant à l'exactitude des informations contenues dans la présente et va de même concernant les erreurs, les omissions, les changements de prix, la location ou d'autres conditions, un retrait sans préavis et toute condition d'inscription spéciale imposée par le Vendeur. Le cas échéant, nous ne faisons aucune représentation quant à l'état de la Propriété (ou des Propriétés) en question.

## COURTIER EXCLUSIF

Les services de IMMEUBLES GLORIA COMMERCIAL INC. (l'« Agence ») ont été retenus en exclusivité par le Vendeur en vue de la mise en vente de la Propriété. L'Agence, étant liée par contrat de courtage avec le Vendeur, ne représente pas et ne défend pas les intérêts de l'acheteur. Le promettant acheteur reconnaît avoir été avisé que l'Agence représente uniquement les intérêts du Vendeur, mais doit accorder un traitement équitable au promettant acheteur, c'est-à-dire qu'il communiquera de manière objective l'information pertinente à la transaction, notamment à l'égard des droits et obligations de toutes les parties à la transaction. Le promettant acheteur reconnaît également avoir été informé de son droit de se faire représenter par un autre courtier immobilier par voie de contrat de courtage achat. L'Agence du Vendeur ne pourra exiger aucune rétribution ni frais de l'acheteur. La rétribution de l'Agence du Vendeur est établie conformément au contrat de courtage signé par le Vendeur.

## CONTACTEZ-NOUS POUR PLUS D'INFORMATION SUR CETTE PROPRIÉTÉ.



### Marc-André Knot, CPA

Courtier Immobilier Commercial

Agréé DA

514.683.6666 x102

[marc.andre@immeublesgloria.com](mailto:marc.andre@immeublesgloria.com)

## L'AGENCE

Immeubles Gloria est une agence immobilière de premier plan dans le Grand Montréal, avec plus de 30 ans d'expérience, spécialisée dans les immeubles à revenus (multirésidentiels, semi-commerciaux et commerciaux). Reconnus pour notre expertise en mise en marché et en gestion de transactions, nous offrons un service transparent et professionnel, ainsi qu'un accompagnement financier solide afin d'aider nos clients à acheter et vendre en toute confiance.

IMMEUBLES

**GLORIA**

**IMMEUBLES GLORIA**

Agence Immobilière