

À Vendre

5205 St-Hubert

2,200,000 \$

Plateau-Mont-Royal

8 unités



<u></u>						
11/2	21/2	31/2	41/2	51/2	61/2	
_						





	Sommaire Fin			
	Commune			
REVENU POTENTIEL BRUT			134,400 \$	
TOTAL DÉPENSES			49,926 \$	
REVENU NET			80,514 \$	
MRB			16.37	
MRN			27.32	
ÉVALUATION	MUNICIPALE		1,916,900 \$	

COÛT PAR UNITÉ	TAUX GLOBAL D'ACTUALISATION
275,000 \$	3.65 %
RETOUR SUR LIQUIDITÉS	RETOUR SUR INVESTISSEMENT
1.03 %	3.45 %

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!







Description

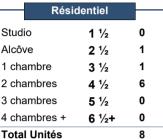
Information Générale

5205 St-Hubert

2,200,000 \$

Plateau-Mont-Royal 8 unités

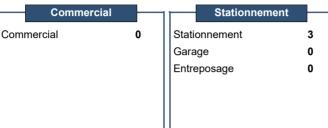






Total Unités





	Zonage	Résidentiel
1	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

État des Lieux

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

Propriétaire

Total Espaces

Chauffage

Gaz Naturel

Eau Chaude

Chauffage Eau Chaude Source Énergie Gaz Naturel

Réservoirs

Source Énergie

Type Chauffage

Responsabilité

Responsabilité Propriétaire

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

Notes

- Zonage : Usage H.2-4 | Zone 01-227

Certificat de Localisation

Rapport Environnemental

- Pourrait facilement être converti au chauffage électrique à la charge des locataires

Phase 2 (2025-08)

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

Louis-Philippe Fouquette - 2025-04-23

2025-10-27 16:36

L'information présentée ci-haut a été obtenue de sources que nous croyons fiables; toutefois, nous n'acceptons aucune responsabilité pour son exactitude.



Revenus & Dépenses

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 1/2	1	12%	1,000\$	12,000 \$	9%			
1 chambre	3 1/2	1	12%	1,150\$	13,800 \$	10%			
2 chambres	4 1/2	6	75%	1,475\$	106,200 \$	80%			
3 chambres	5 ½	0	0%	0\$	0 \$	0%			
4 chambres +	6 1/2+	0	0%	0\$	0 \$	0%			
Total	4.12	8		1,375 \$	132,000 \$				

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

VENU		\$	%	Par Unité	Notes
Revenus - Résidentiel	8	132,000 \$	98%	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 - Autre		0 \$	0%	0 \$	
REVENU POTENTIEL BRUT		134,400 \$	100%		
Inoccupation - Résidentiel		3,960 \$	3.0%	495 \$	SCHL normalisé
Inoccupation - Commercial		0 \$	0.0%	0 \$	
Inoccupation - Stationnement		0 \$	0.0%	0 \$	
REVENU BRUT EFFECTIF		130,440 \$			
PENSES					
Taxes - Municipale		11,124 \$	8.5%	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 \$	5.4%	882 \$	
Électricité		645 \$	0.5%	81 \$	
Assurances		16,579 \$	12.7%	2,072 \$	
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 \$	3.7%	610 \$	SCHL normalisé
Réserve - Fours & Frigos		960 \$	0.7%	120 \$	SCHL normalisé
Superintendant - Concierge		1,720 \$	1.3%	215 \$	SCHL normalisé
Administration		5,544 \$	4.3%	693 \$	SCHL normalisé
Autre Dépense		0 \$	0.0%	0\$	
TOTAL DÉPENSES		49,926 \$	38.3%	6,241 \$	
REVENU NET		80,514 \$	61.7%		

2025-10-27 16:36

L'information présentée ci-haut a été obtenue de sources que nous croyons fiables; toutefois, nous n'acceptons aucune responsabilité pour son exactitude.



Analyse Financière

5205 St-Hubert

2,200,000 \$

Plateau-Mont-Royal 8 unités

F	П	N	Α	N	IC	Ε	N	1	Е	٨	1	Γ

SCHL APH Sélect (50 pts)

PRIX DEMANDÉ

Créancier
Taux
Amortissement
Terme
Date Expiration
Paiement Mensuel
Couverture de Dette
COMPTANT À L'ACHAT

2 200 000 6

2,200,000 \$	
1,515,000 \$	68.9 %
SCHL APH Sélect	
3.80 %	
40	
5	
6,117 \$	
1.10	
685,000 \$	31.1%

SCHL (régulier)

2,200,000 \$	
1,275,000 \$	58.0 %
SCHL (régulier)	
3.80 %	
3.00 %	
5	
-	
5,148 \$	
1.30	
925,000 \$	42.0%

2,200,000 \$

	0.0 %
0 \$	
0.00	
2,200,000 \$	100.0%

RENTABILITÉ

Revenu Net	
Coût Annuel de la Dette	
Liquidités	
Retour sur Liquidités	
Retour sur Investissement	
M.R.B.	
M.R.N.	
Coût par Unité	
TGA	

80,514 \$
73,404 \$
7,110 \$
1.03 %
3.45 %
16.37
27.32
275,000 \$
3.65 %

80,514 \$	
61,776 \$	
18,738 \$	
2.02 %	
3.53 %	
16.37	
27.32	
275,000 \$	
3.65 %	

80,514 \$
0 \$
80,514 \$
3.65 %
3.65 %
16.37
27.32
275,000 \$
3.65 %

COÛT PAR UNITÉ

RETOUR SUR LIQUIDITÉS

RETOUR SUR INVESTISSEMENT

TAUX GLOBAL D'ACTUALISATION

275,000 \$

1.03 %

3.45 %

3.65 %

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.



Résidentiel - Liste des Loyers

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 \$	1,600 \$	450 \$	550	2.09 \$	
SS	5205	02	2.5	1,000 \$	1,200 \$	200 \$	350	2.86 \$	
1	5205	03	4.5	1,425 \$	2,000 \$	575 \$	750	1.90 \$	
1	5205	04	4.5	1,400 \$	2,000 \$	600 \$	750	1.87 \$	
2	5205	05	4.5	1,500 \$	2,000 \$	500 \$	750	2.00 \$	
2	5205	06	4.5	1,475 \$	2,000 \$	525 \$	750	1.97 \$	
3	5205	07	4.5	1,475 \$	2,000 \$	525 \$	750	1.97 \$	
3	5205	08	4.5	1,575 \$	2,000 \$	425 \$	750	2.10 \$	
Р	5205	P07	Parking	100 \$	100 \$	0 \$		0.00 \$	Vacant (Estimé)
Р	5205	P08	Parking	0 \$	100 \$	100 \$		0.00 \$	
Р	5205	P09	Parking	100 \$	100 \$	0 \$		0.00 \$	Vacant (Estimé)

		Loyer A	Actuel	Loyer Po	otentiel	Diff. Actuel VS Potentiel		
		Mensuel \$	Annuel \$	Mensuel \$	Annuel \$	Mensuel \$	Annuel \$	
RÉSIDENTIEL	8 Unités	11,000 \$	132,000 \$	14,800 \$	177,600 \$	3,800 \$	45,600 \$	
AUTRES REVENUS		200 \$	2,400 \$	300 \$	3,600 \$	100 \$	1,200 \$	
GRAND TOTAL		11,200 \$	134,400 \$	15,100 \$	181,200 \$	3,900 \$	46,800 \$	

Moyenne des Appartements 4.12
pi2 moyen 675
\$/pi2 2.04 \$



Résidentiel - Liste des Loyers **Statistiques**

5205 St-Hubert

Plateau-Mont-Royal 8 unités

RÉSIDENTIEL

RESIDENTIE	: L			Actuel Valeur Marchande			Différence Actuel VS Marché						
Туре	Grandeur	Unités	Moyenne	Min	Max	Mensuel \$	Annuel \$	Moyenne	Mensuel \$	Annuel \$	Moyenne	Mensuel \$	Annuel \$
Studio	1 1/2	0	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Alcôve	2 1/2	1	1,000 \$	1,000 \$	1,000 \$	1,000 \$	12,000 \$	1,200 \$	1,200 \$	14,400 \$	200 \$	200 \$	2,400 \$
1 chambre	3 1/2	1	1,150 \$	1,150 \$	1,150 \$	1,150 \$	13,800 \$	1,600 \$	1,600 \$	19,200 \$	450 \$	450 \$	5,400 \$
2 chambres	4 1/2	6	1,475 \$	1,400 \$	1,575 \$	8,850 \$	106,200 \$	2,000 \$	12,000 \$	144,000 \$	525 \$	3,150 \$	37,800 \$
3 chambres	5 ½	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 \$
TOTAL	4.12	8	1,375 \$			11,000 \$	132,000 \$	1,850 \$	14,800 \$	177,600 \$	475 \$	3,800 \$	45,600 \$

SERVICES

OLIVIOLO					Actuel			V	aleur Marchan	de	Différe	nce Actuel VS	Marché
Type	Grandeur	Unités	Moyenne	Min	Max	Mensuel \$	Annuel \$	Moyenne	Mensuel \$	Annuel \$	Moyenne	Mensuel \$	Annuel \$
Garage		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 \$
Entreposage		0	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Autre		0	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Autre		0	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Buanderie	L:	0 S : 0				0 \$	0 \$		0 \$	0 \$		0 \$	0 \$
	TOTAL	·				200 \$	2,400 \$		300 \$	3,600 \$		100 \$	1,200 \$

STATISTIQUES

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

	STATISTIQUES PAR ÉTAGE										
Étage	Unités	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 \$							
TOTAL	8	1,375 \$	11,000 \$	132,000 \$							

marc.andre@immeublesgloria.com



Résidentiel - Liste des Loyers Statistiques

5205 St-Hubert

Plateau-Mont-Royal 8 unités

LOYER RÉSIDENTIEL - \$ PAR UNITÉ

Туре	Grandeur	Unités	Moy Grandeur
Studio	1 1/2	0	0 pi2
Alcôve	2 1/2	1	350 pi2
1 chambre	3 1/2	1	550 pi2
2 chambres	4 1/2	6	750 pi2
3 chambres	5 1/2	0	0 pi2
4 chambres +	6 ½ +	0	0 pi2
TOTAL	4.12	8	675 pi2

Actuel			Marché Potentiel			
Min	Max	Moyenne	\$/unité	\$/unité	Mensuel \$	Annuel \$
	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
1,000 \$	1,000 \$	1,000 \$	1,200 \$	200 \$	200 \$	2,400 \$
1,150 \$	1,150 \$	1,150 \$	1,600 \$	450 \$	450 \$	5,400 \$
1,400 \$	1,575\$	1,475 \$	2,000 \$	525 \$	3,150 \$	37,800 \$
	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
		1,375 \$	1,850 \$	475 \$	3,800 \$	45,600 \$

LOYER RÉSIDENTIEL - \$ PAR PIED CARRÉ

Туре	Grandeur	Unités	Moy Grandeur
Studio	1 1/2	0	0 pi2
Alcôve	2 1/2	1	350 pi2
1 chambre	3 1/2	1	550 pi2
2 chambres	4 1/2	6	750 pi2
3 chambres	5 1/2	0	0 pi2
4 chambres +	6 ½ +	0	0 pi2
TOTAL	4.12	8	675 pi2

Actuel			Marché	Potentiel
Min Max		Moyenne	\$/pi2	\$/pi2
		0.00 \$	0.00 \$	0.00 \$
2.86 \$	2.86 \$	2.86 \$	3.43 \$	0.57 \$
2.09 \$	2.09 \$	2.09 \$	2.91 \$	0.82 \$
1.87 \$	2.10 \$	1.97 \$	2.67 \$	0.70 \$
		0.00 \$	0.00 \$	0.00 \$
		0.00 \$	0.00 \$	0.00 \$
		2.04 \$	2.74 \$	0.70 \$

L'EMPLACEMENT

5205 ST-HUBERT



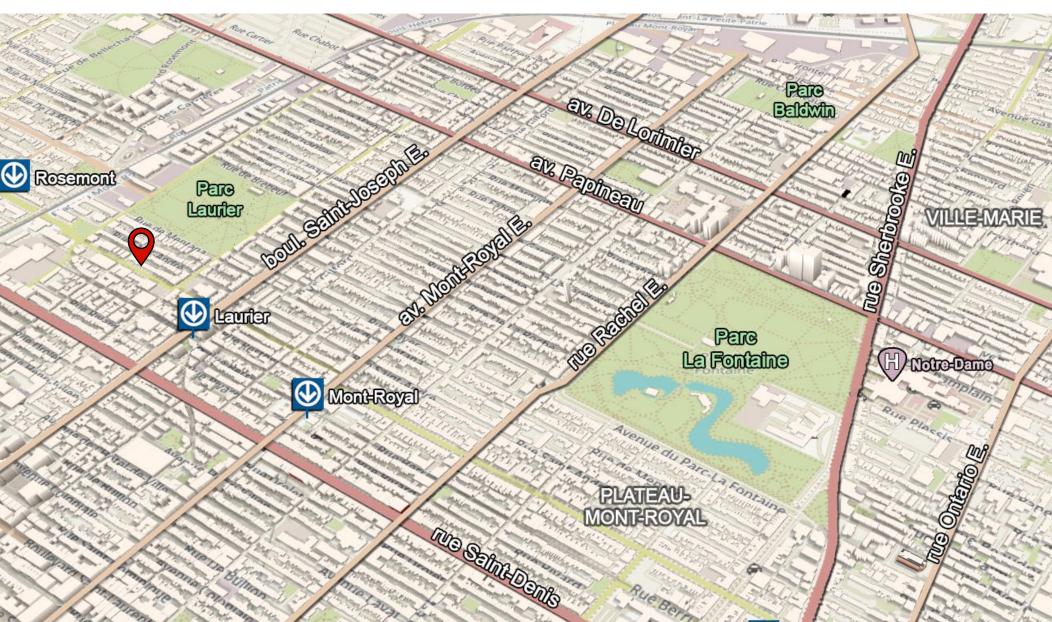
Métro Laurier 300 m (~3 min.)



Parc Laurier 200 m (~2 min.)

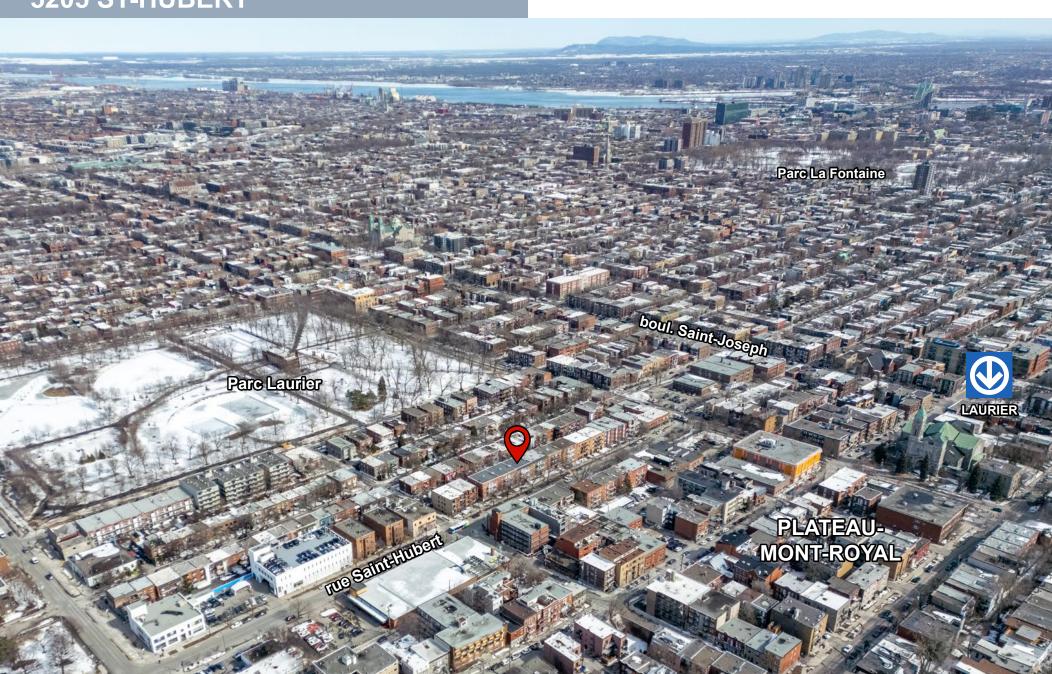


UQAM (~2.9 km) McGill, Concordia (~4 km)



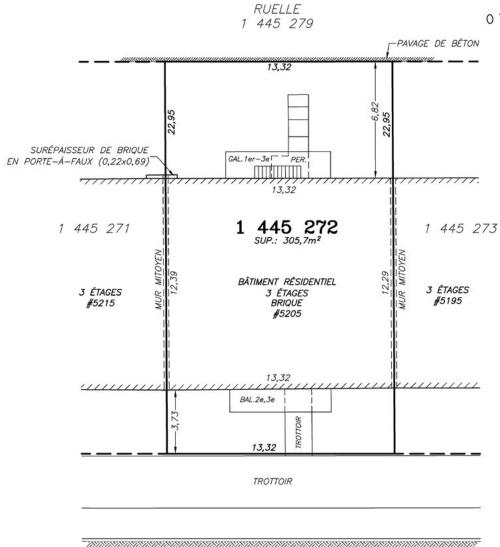
L'EMPLACEMENT

5205 ST-HUBERT

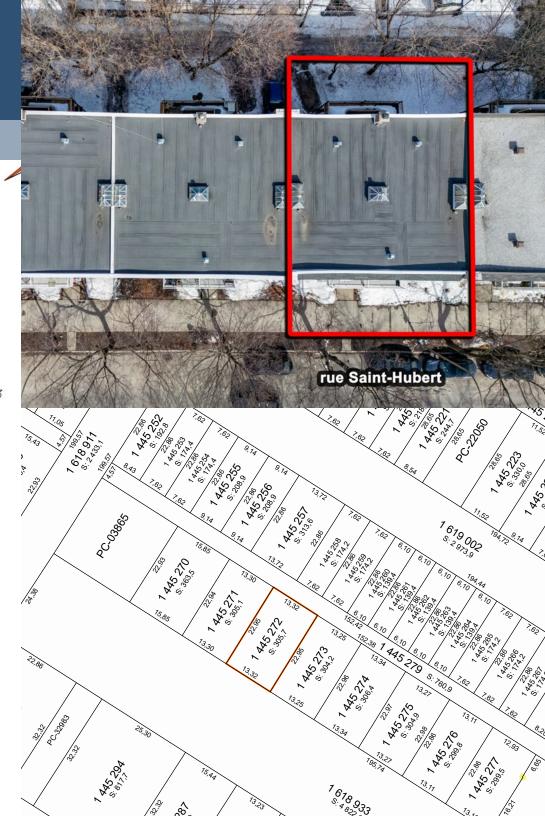


CERTIFICAT DE LOCALISATION

5205 ST-HUBERT



RUE SAINT-HUBERT



ZONAGE

5205 ST-HUBERT





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 <u>règlement d'urbanisme</u> 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 (PIIA) :

Plusieurs travaux nécessitent une évaluation qualitative en fonction des critères et des objectifs contenus dans le règlement sur les PIIA, nous vous invitons à consulter la <u>section sur le sujet</u>.

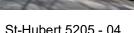
MISE EN GARDE

Les normes prévues au présent document fournissent, sans préjudice pour la Ville de Montréal, une indications des normes prévues au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal (01-277). Si les présentes normes s'avérent 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 inniiii

St-Hubert 5205 - 01





St-Hubert 5205 - 07



St-Hubert 5205 - 02



St-Hubert 5205 - 05



St-Hubert 5205 - 08



St-Hubert 5205 - 03



St-Hubert 5205 - 06



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 par des sources jugées fiables, mais non vérifiées. Aucune garantie ou représentation, explicite ou implicite, n'est faite 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 spéciales imposées par le Vendeur. Dans 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 reconnait 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 reconnait 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



Michel Knot
Courtier Immobilier
Agréé DA
514.683.6666 x101
michel@immeublesgloria.com



IMMEUBLES GLORIAAgence Immobilière