

1650 René-Lévesque O.

35,000,000 \$

Ville-Marie

120 unités + 2 commerces



Résidentiel



Sommaire Financier

REVENU POTENTIEL BRUT	1,953,100 \$
TOTAL DÉPENSES	569,788 \$
REVENU NET	1,324,079 \$
MRB	17.92
MRN	26.43
ÉVALUATION MUNICIPALE	22,822,800 \$

COÛT PAR UNITÉ

291,667 \$

TAUX GLOBAL
D'ACTUALISATION

3.78 %

RETOUR SUR
LIQUIDITÉS

1.21 %

RETOUR SUR
INVESTISSEMENT

3.98 %

Faits Saillants

- Incroyable immeuble en béton de 11 étages au cœur du centre-ville
- Emplacement de choix près du Centre Bell et de la Place Alexis-Nihon
- À deux pas de l'Université Concordia et du métro Guy-Concordia
- À proximité du Centre Eaton et de l'Université McGill
- Entouré de restaurants, de commerces et de lieux culturels
- Quelques rénovations effectuées au fil des ans
- Forte demande locative d'étudiants et des jeunes professionnels
- Bon potentiel à long terme pour accroître les revenus
- Zonage avantageux permettant l'usage commercial, résidentiel et hôtel
- Possibilité financement SCHL APH Sélect avantageux
- Occasion d'investissement dans un emplacement de choix!



1650 René-Lévesque O.

35,000,000 \$

Ville-Marie

120 unités + 2 commerces



Résidentiel

Studio	1 ½	24
Alcôve	2 ½	57
1 chambre	3 ½	21
2 chambres	4 ½	18
3 chambres	5 ½	0
4 chambres +	6 ½+	0
Total Unités		120



Commercial

Commercial	2	
Total Unités	2	



Stationnement

Stationnement	0
Garage	0
Entreposage	0
Total Espaces	0

Information Générale

Zonage	Semi-Commercial
Cadastre	1850905
Type d'Immeuble	Détaché
Nb. Étages	11
Année Construction	1953
Superficie Lot	653 m2
Superficie Bât.	584 m2
Four	Selon les baux
Réfrigérateur	Selon les baux
Laveuse	Coinamatic
Sécheuse	Coinamatic
Ascenseur	2 ascenseurs
Entr. Lav/Séch.	Buanderie + unités
Entr. Lave-Vaiss.	Quelques unités
Piscine	Aucun
Meublé	5 électros
Air Climatisé	Aucun
Sous-Sol	Entreposage
Foyer	Aucun
Intercom	Oui

Emplacement

Artère Principale	René-Lévesque O.
Intersection	René-Lévesque / Guy
Commerces	Place Alexis-Nihon
Station de Métro	Métro Guy-Concordia
Autobus	24, 57, 150, 165, 420
École	Concordia, McGill
Hôpital	Hôpital Général de Montréal
Attraction	Centre Bell

Chauffage

Source Énergie	Électricité
Type Chauffage	Plinthes Électriques
Responsabilité	Locataires & Proprio

Chauffage Eau Chaude

Source Énergie	Électricité & Gaz
Responsabilité	Locataires & Proprio
Réservoirs	

État des Lieux

Toiture	
Fenêtres	
Balcons	
Murs Extérieurs	Structure en béton
Électricité	Panneaux 60A et 100A dans les unités 103 compteurs Hydro-Québec Électricité incluse dans 24 baux
Plomberie	
Système de Chauffage	Chauffage électrique à la charge de la plupart des locataires Électricité incluse dans 24 baux
Réservoirs Eau Chaude	Eau chaude au gaz naturel à la charge du propriétaire Les unités rénovées ont leur propre réservoir électrique
Ascenseur	2 ascenseurs
Garage	Aucun
Salles de Bain	Quelques salles de bain rénovées
Cuisines	Quelques cuisines rénovées
Certificat de Localisation	Wladyslaw Bielawski - 2017-06-14
Rapport Environnemental	Phase 1 - D&G Enviro-Group - 2023

Notes

- Zonage : Usage M.3C (commercial et résidentiel unités illimitées | Zone 0123)
- Le zonage permet de multiples usages, tels que commercial, résidentiel et hôtelier (maximum 20% des unités)
- Statut Patrimonial AP-2
- Walk Score: 100 | Bike Score: 82
- Beaucoup d'espace sous-utilisé au sous-sol | Possibilité d'ajout d'espaces de storage pour les locataires
- *** Cette vente est faite sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur. ***

1650 René-Lévesque O.

35,000,000 \$

Ville-Marie

120 unités + 2 commerces

RÉSIDENTIEL						
Type	Unités	%	Moy	Annuel \$	%	
Studio	1 ½	24	20%	1,137 \$	327,480 \$	18%
Alcôve	2 ½	57	48%	1,158 \$	792,180 \$	43%
1 chambre	3 ½	21	18%	1,406 \$	354,360 \$	19%
2 chambres	4 ½	18	15%	1,697 \$	366,600 \$	20%
3 chambres	5 ½	0	0%	0 \$	0 \$	0%
4 chambres +	6 ½+	0	0%	0 \$	0 \$	0%
Total	2.78	120		1,278 \$	1,840,620 \$	

COMMERCIAL				
Type	Grandeur	Unités	Annuel \$	\$/pc.
Espace Commercial	650	2	80,280 \$	
Total	650	2	80,280 \$	

REVENU	\$	%	Par Unité	Notes	
Revenus - Résidentiel	120	1,840,620 \$	94%	15,339 \$	
Revenus - Commercial	2	80,280 \$	4%	669 \$	
Revenus - Garage	0	0 \$	0%	0 \$	
Revenus - Stationnement	0	0 \$	0%	0 \$	
Revenus - Buanderie		7,200 \$	0%	60 \$	Estimé
Revenus - Entreposage		0 \$	0%	0 \$	
Revenus - Autre		0 \$	0%	0 \$	
Revenus - Augmentations Potentielles		25,000 \$	1%	208 \$	Juillet 2026 augmentations estimées
REVENU POTENTIEL BRUT		1,953,100 \$	100%		
Inoccupation - Résidentiel		55,219 \$	3.0%	460 \$	SCHL normalisé
Inoccupation - Commercial		4,014 \$	5.0%	33 \$	SCHL normalisé
Inoccupation - Stationnement		0 \$	0.0%	0 \$	
REVENU BRUT EFFECTIF		1,893,867 \$			
DÉPENSES					
Taxes - Municipale		145,689 \$	7.7%	1,214 \$	2026 facture
Taxes - Scolaires		17,454 \$	0.9%	145 \$	2025-2026 facture
Taxes - Eau		0 \$	0.0%	0 \$	
Taxes - Ordures		0 \$	0.0%	0 \$	
Taxes - Spéciale		0 \$	0.0%	0 \$	
Gaz Naturel		28,706 \$	1.5%	239 \$	
Électricité		16,000 \$	0.8%	133 \$	
Assurances		54,246 \$	2.9%	452 \$	
Déneigement / Pelouse		0 \$	0.0%	0 \$	
Enlèvement des Ordures		0 \$	0.0%	0 \$	
Ascenseur		0 \$	0.0%	0 \$	
Alarme		0 \$	0.0%	0 \$	
Téléphone / Intercom		0 \$	0.0%	0 \$	
Contrat - Coinamatic		0 \$	0.0%	0 \$	
Réparations & Maintenance		111,000 \$	5.9%	925 \$	SCHL normalisé
Réserve - Électroménagers		28,800 \$	1.5%	240 \$	SCHL normalisé
Superintendant - Concierge		73,200 \$	3.9%	610 \$	SCHL normalisé
Administration		94,693 \$	5.0%	789 \$	SCHL normalisé
Autre Dépense		0 \$	0.0%	0 \$	
TOTAL DÉPENSES		569,788 \$	30.1%	4,748 \$	
REVENU NET		1,324,079 \$	69.9%		

1650 René-Lévesque O.

35,000,000 \$

Ville-Marie

120 unités + 2 commerces

FINANCEMENT

	SCHL APH Sélect (50 pts)		SCHL (régulier)		Prêt Existant (Solde)	
PRIX DEMANDÉ	35,000,000 \$		35,000,000 \$		35,000,000 \$	
MONTANT DU PRÊT	25,000,000 \$	71.4 %	21,100,000 \$	60.3 %	15,020,676 \$	42.9 %
Créancier	SCHL APH Sélect		SCHL (régulier)		First National SCHL	
Taux	3.75 %		3.75 %		4.40 %	
Amortissement	40		40		38	
Terme	5		5		3	
Date Expiration					2028-06	
Paieement Mensuel	100,190 \$		84,560 \$		67,489 \$	
Couverture de Dette	1.10		1.30		1.63	
COMPTANT À L'ACHAT	10,000,000 \$	28.6 %	13,900,000 \$	39.7 %	19,979,324 \$	57.1 %

RENTABILITÉ

Revenu Net	1,324,079 \$	1,324,079 \$	1,324,079 \$
Coût Annuel de la Dette	1,202,274 \$	1,014,719 \$	809,865 \$
Liquidités	121,805 \$	309,360 \$	514,214 \$
Retour sur Liquidités	1.21 %	2.22 %	2.57 %
Retour sur Investissement	3.98 %	3.90 %	3.36 %
M.R.B.	17.92	17.92	17.92
M.R.N.	26.43	26.43	26.43
Coût par Unité	291,667 \$	291,667 \$	291,667 \$
TGA	3.78 %	3.78 %	3.78 %

COÛT PAR UNITÉ

291,667 \$RETOUR SUR
LIQUIDITÉS**1.21 %**RETOUR SUR
INVESTISSEMENT**3.98 %**TAUX GLOBAL
D'ACTUALISATION**3.78 %**

Notes

- Option 1: Nouveau financement SCHL APH Sélect avec le critère de l'efficacité énergétique (50 points).
- Option 2: Nouveau financement SCHL régulier.
- Option 3: Assumption du prêt SCHL existant avec First National.

Résidentiel - Liste des Loyers

Statistiques

1650 René-Lévesque O.

Ville-Marie

120 unités + 2 commerces

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	24	1,137 \$	1,000 \$	1,250 \$	27,290 \$	327,480 \$	1,250 \$	30,000 \$	360,000 \$	113 \$	2,710 \$	32,520 \$
Alcôve	2 ½	57	1,158 \$	910 \$	1,300 \$	66,015 \$	792,180 \$	1,300 \$	74,100 \$	889,200 \$	142 \$	8,085 \$	97,020 \$
1 chambre	3 ½	21	1,406 \$	775 \$	1,630 \$	29,530 \$	354,360 \$	1,476 \$	31,005 \$	372,060 \$	70 \$	1,475 \$	17,700 \$
2 chambres	4 ½	18	1,697 \$	1,650 \$	1,925 \$	30,550 \$	366,600 \$	1,697 \$	30,550 \$	366,600 \$	0 \$	0 \$	0 \$
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	2.78	120	1,278 \$			153,385 \$	1,840,620 \$	1,380 \$	165,655 \$	1,987,860 \$	102 \$	12,270 \$	147,240 \$

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 \$
Stationnement		0	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Entreposage		0	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Autre		2	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: 3 S: 3					600 \$	7,200 \$		600 \$	7,200 \$		0 \$	0 \$
TOTAL						600 \$	7,200 \$		600 \$	7,200 \$		0 \$	0 \$

STATISTIQUES

STATISTIQUES PAR IMMEUBLE				
Adresse	Unités	Moyenne	Mensuel \$	Annuel \$
1650	120	1,278 \$	153,385 \$	1,840,620 \$
Total	120	1,278 \$	153,385 \$	1,840,620 \$

1650 René-Lévesque O.

35,000,000 \$

Ville-Marie

120 unités + 2 commerces

STATISTIQUES

STATISTIQUES PAR ÉTAGE				
Étage	Unités	Moyenne	Mensuel \$	Annuel \$
01	13	1,132 \$	14,710 \$	176,520 \$
02	13	1,251 \$	16,265 \$	195,180 \$
03	10	1,358 \$	13,580 \$	162,960 \$
04	10	1,342 \$	13,420 \$	161,040 \$
05	10	1,315 \$	13,150 \$	157,800 \$
06	10	1,348 \$	13,475 \$	161,700 \$
07	10	1,368 \$	13,680 \$	164,160 \$
08	12	1,241 \$	14,895 \$	178,740 \$
09	10	1,334 \$	13,340 \$	160,080 \$
10	11	1,223 \$	13,455 \$	161,460 \$
11	11	1,220 \$	13,415 \$	160,980 \$
TOTAL	120	1,278 \$	153,385 \$	1,840,620 \$

Résidentiel - Liste des Loyers Statistiques

1650 René-Lévesque O.

Ville-Marie

120 unités + 2 commerces

LOYER RÉSIDENTIEL - \$ PAR UNITÉ

Type	Grandeur	Unités	Moy Grandeur	Actuel			Marché	Potentiel		
				Min	Max	Moyenne	\$/unité	\$/unité	Mensuel \$	Annuel \$
Studio	1 ½	24	266 pi2	1,000 \$	1,250 \$	1,137 \$	1,250 \$	113 \$	2,710 \$	32,520 \$
Alcôve	2 ½	57	366 pi2	910 \$	1,300 \$	1,158 \$	1,300 \$	142 \$	8,085 \$	97,020 \$
1 chambre	3 ½	21	510 pi2	775 \$	1,630 \$	1,406 \$	1,476 \$	70 \$	1,475 \$	17,700 \$
2 chambres	4 ½	18	975 pi2	1,650 \$	1,925 \$	1,697 \$	1,697 \$	0 \$	0 \$	0 \$
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 \$
TOTAL	2.78	120	462 pi2			1,278 \$	1,380 \$	102 \$	12,270 \$	147,240 \$

LOYER RÉSIDENTIEL - \$ PAR PIED CARRÉ

Type	Grandeur	Unités	Moy Grandeur	Actuel			Marché	Potentiel
				Min	Max	Moyenne	\$/pi2	\$/pi2
Studio	1 ½	24	266 pi2	3.09 \$	6.94 \$	4.28 \$	4.71 \$	0.43 \$
Alcôve	2 ½	57	366 pi2	2.39 \$	3.94 \$	3.17 \$	3.55 \$	0.39 \$
1 chambre	3 ½	21	510 pi2	1.48 \$	4.03 \$	2.76 \$	2.90 \$	0.14 \$
2 chambres	4 ½	18	975 pi2	1.69 \$	1.97 \$	1.74 \$	1.74 \$	0.00 \$
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 \$
TOTAL	2.78	120	462 pi2			2.76 \$	2.99 \$	0.22 \$

L'EMPLACEMENT

1650 RENÉ-LÉVESQUE O.



Métro
Guy-Concordia
500 m
(~5 min.)



Université
Concordia
400 m
(~4 min.)

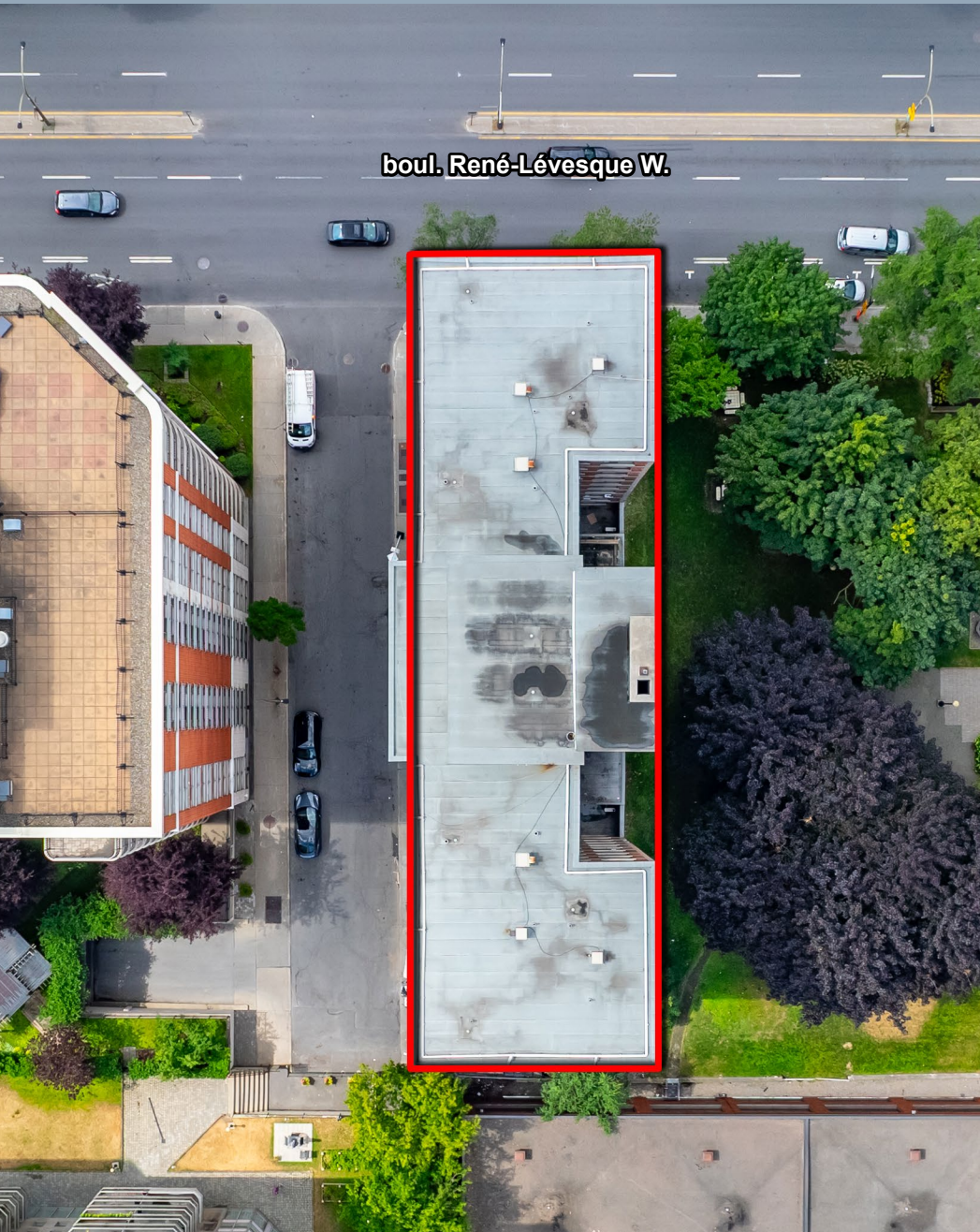


Ste-Catherine O.
400 m
(~4 min.)



CERTIFICAT DE LOCALISATION

1650 RENÉ-LÉVESQUE O.

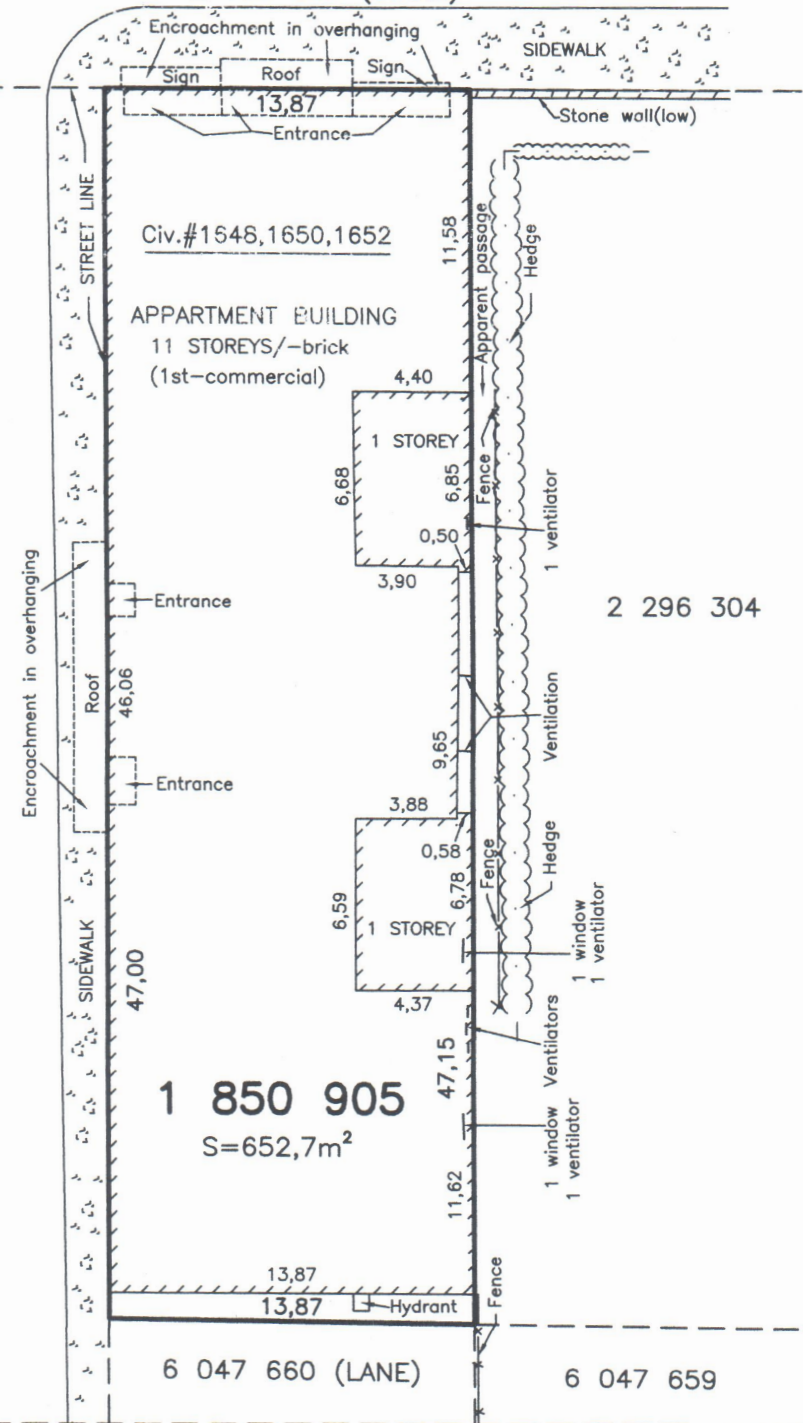


RENE-LEVESQUE WEST BOULEVARD

2 160 029 (street)

AMESBURY AVENUE

2 160 058 (street)



ZONAGE

1650 RENÉ-LÉVESQUE O.



Extrait du rôle d'évaluation foncière

Municipalité de Montréal
En vigueur pour les exercices financiers 2023-2024-2025

1. Identification de l'unité d'évaluation

Adresse : 1648 - 1652 Boulevard René-Lévesque Ouest
Arrondissement de Ville-Marie
Numéro de lot : 1850905
Numéro de matricule : 9839-92-1419-0-000-0000
Utilisation prédominante : Logement
Numéro d'unité de voisinage : 2292
Numéro de compte foncier : 30 - F26020600

2. Propriétaire

Nom : 9221-3909 QUÉBEC INC.
Statut aux fins d'imposition scolaire : Personne morale
Adresse postale : 1650 BOUL RENE-LEVESQUE O 100, MONTREAL QUEBEC, H3H 2S1
Date d'inscription au rôle : 2010-05-14

3. Caractéristiques de l'unité d'évaluation

Caractéristiques du terrain

Mesure frontale : 13,87 m
Superficie : 652,70 m²

Caractéristiques du bâtiment principal

Nombre d'étages : 11
Année de construction : 1953
Aire d'étages : 6 422,00 m²
Genre de construction :
Lien physique :
Nombre de logements : 100
Nombre de locaux non résidentiels : 3
Nombre de chambres locatives :

4. Valeurs au rôle d'évaluation

Rôle courant

Date de référence au marché : 2021-07-01
Valeur du terrain : 5 711 100 \$
Valeur du bâtiment : 15 036 900 \$
Valeur de l'immeuble : 20 748 000 \$

Rôle antérieur

Date de référence au marché : 2018-07-01
Valeur de l'immeuble au rôle antérieur : 15 960 000 \$

5. Répartition fiscale

Catégorie et classe d'immeuble à des fins d'application des taux de taxation :

Non résidentielle classe 2, Six logements et plus

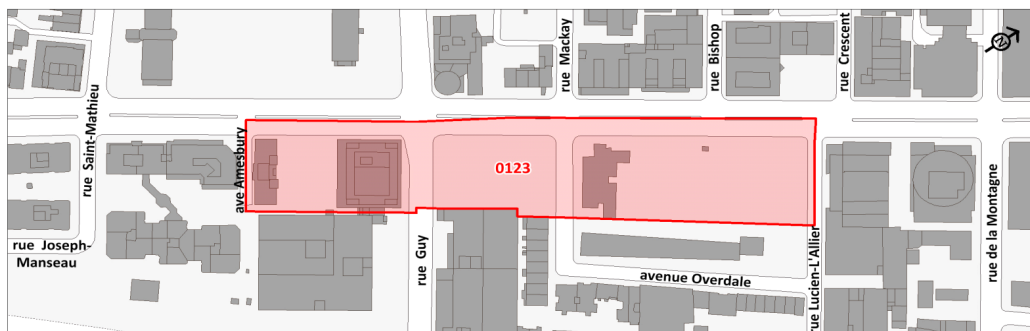
Valeur imposable de l'immeuble :

20 748 000 \$

Valeur non imposable de l'immeuble :

0 \$

Les informations présentées dans ce rapport sont en date du : 2024-08-09
Date du rapport : 2024-08-16



Si votre propriété est située proche de la limite de la zone, communiquez avec : permis.inspections.ville-marie@montreal.ca

District électoral

Peter-McGill

Usages prescrits

M.3C

Zone de mixité à dominante résidentielle autorisant les commerces et les services de faible intensité : un usage commercial ou industriel est autorisé à tous les niveaux

Densité et implantation

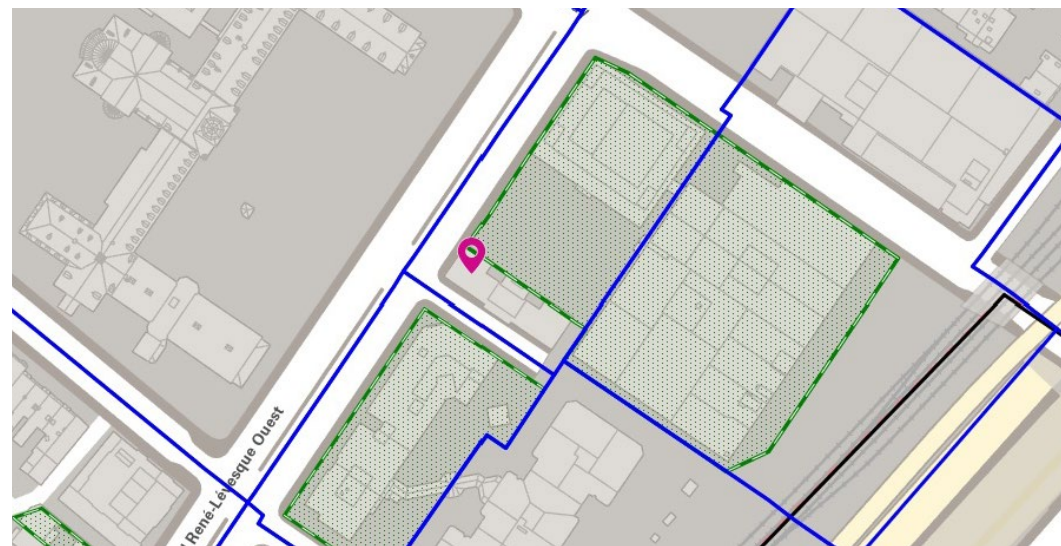
Densité maximale	Taux d'implantation Min.	Note
9	0	S.O.
Mode d'implantation	Taux d'implantation Max.	
RI	85	

Hauteur et surhauteur

Hauteur minimale / maximale en étage	Surhauteur maximale en
Min: S.O. Max: S.O.	120
Hauteur minimale / maximale en	Note
Min: 16 Max: 44	S.O.

Marges

Marge latérale minimale	Marge arrière minimale
4	4



PHOTOS (4 1/2)

1650 RENÉ-LÉVESQUE O.



PHOTOS (Studios)

1650 RENÉ-LÉVESQUE O.



PHOTOS

1650 RENÉ-LÉVESQUE O.



01



02



03



04



05



06



07



08



09



10



11



12



13



14



15



16



17



18



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

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