

IMMEUBLE EMBLÉMATIQUE DE CHABANEL MODERNISÉ

POTENTIEL DE VALORISATION IMMÉDIAT

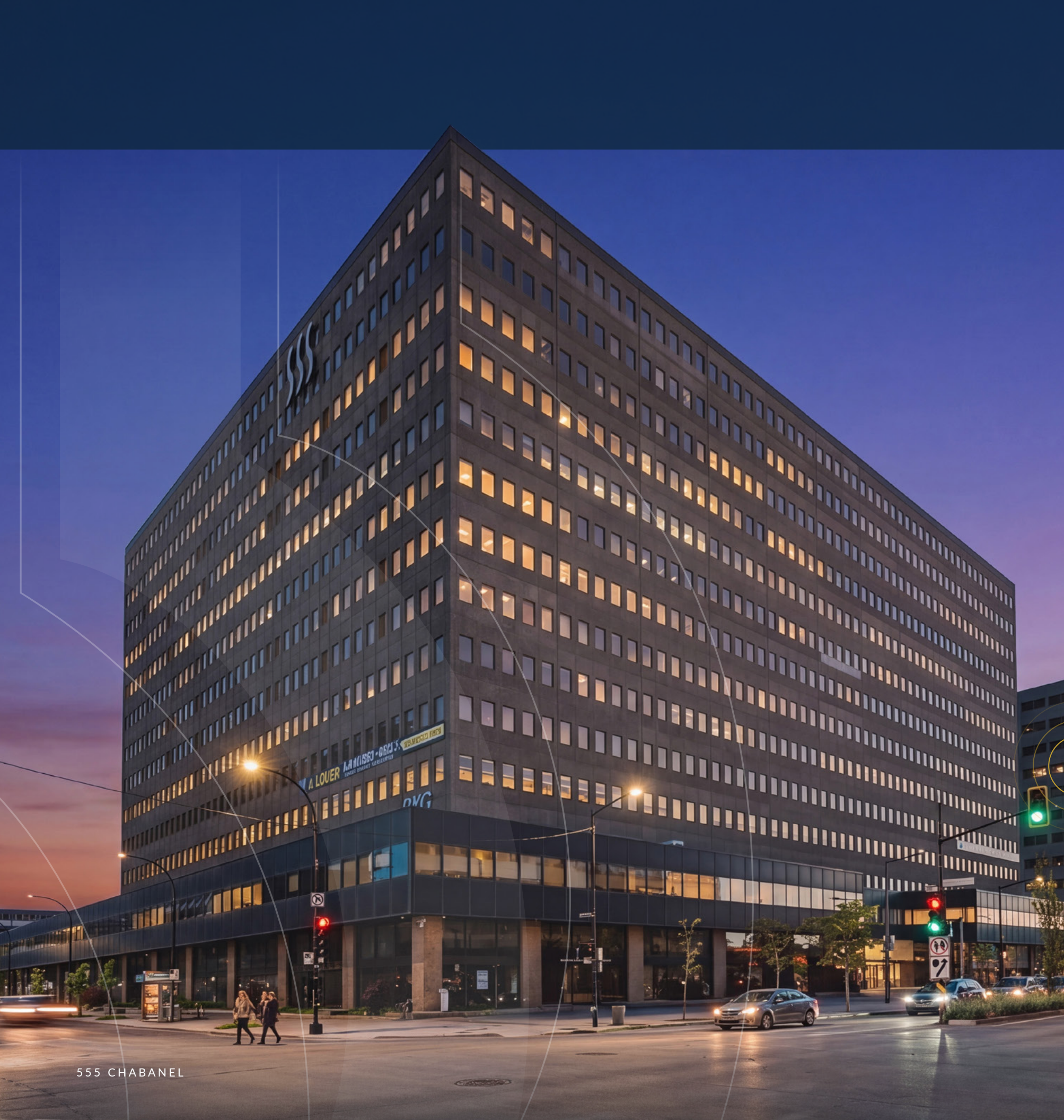
555

chabanel

MONTRÉAL, QC









JLL



SOMMAIRE EXÉCUTIF

555 Chabanel : Une opportunité exceptionnelle dans un quartier en pleine revitalisation

Rare opportunité d'acquérir le 555 Chabanel, un immeuble emblématique de $\pm 883\ 000\ \text{pi}^2$ entièrement modernisé au cœur du District Central en pleine revitalisation. Ancré par la Ville de Montréal et des locataires de qualité, cet actif clé en main offre un potentiel de valorisation immédiat et substantiel. Bénéficiant d'un accès direct à la gare EXO et d'investissements urbains de plusieurs milliards de dollars à proximité, cette propriété représente une opportunité de création de valeur assurée à court terme.

-  Bâtiment : $\pm 883\ 000\ \text{pi}^2$
-  Terrain : $\pm 112\ 000\ \text{pi}^2$
-  Étages : **15**
-  Stationnement intérieur : **375 places**
-  Quais de chargement : **16**
-  Monte-charges : **7**

FAITS SAILLANTS DE L'INVESTISSEMENT

POTENTIEL DE VALEUR AJOUTÉE IMMÉDIAT ET SIGNIFICATIF

Les loyers bruts en place s'élèvent en moyenne à 15,00 \$ le pi², présentant une opportunité d'ajustement de 30 à 40 %. Cette dynamique offre un levier important pour maximiser la performance de l'actif.



ÉPICENTRE D'UNE TRANSFORMATION URBAINE

La propriété est au cœur d'une revitalisation menée par la Ville, incluant le nouveau projet à usage mixte Éco-district Louvain et 5 000 unités résidentielles planifiées, de nouvelles écoles et des infrastructures modernes. Ces investissements d'envergures assureront une demande croissante dans un quartier TOD (Transit-Oriented Development) en devenir.

FAITS SAILLANTS DE L'INVESTISSEMENT

03

ACTIF SÉCURISÉ AVEC LOCATAIRES ENGAGÉS

Le 555 est ancré par des locataires stables de qualité institutionnelle, incluant la Ville de Montréal, qui démontre son adhésion avec plus de 19 ans d'occupation. La qualité de l'actif est d'avantage validée par un aménagement récent de plus de 6 millions de dollars financé par un locataire, confirmant l'engagement du locataire envers la propriété et la demande soutenue dans le secteur.



04

ÉCHELLE ET FLEXIBILITÉ INÉGALÉES

Des plateaux de 58 000 pi² et un zonage très permissif (bureaux, industriel, fabrication légère et maintenant commerce de détail) permettent d'accommoder une clientèle diversifiée et d'assurer la pérennité de l'investissement.

CTIF CLÉ EN MAIN AVEC INFRASTRUCTURE MODERNE

La propriété offre un accès direct quatre saisons à la gare EXO Chabanel et se trouve à quelques minutes des principales autoroutes, du REM et de l'aéroport, ce qui en fait un emplacement de choix pour attirer et retenir les meilleurs talents.

CONNECTIVITÉ AU TRANSPORT EN COMMUN SUPÉRIEURE

La propriété offre un accès direct quatre saisons à la gare EXO Chabanel et se trouve à quelques minutes des principales autoroutes, du REM et de l'aéroport, ce qui en fait un emplacement de choix pour attirer et retenir les meilleurs talents.



COMMODITÉS PRINCIPALES


 **±883 000 pi²**
SUPERFICIE DU BÂTIMENT

 **±112 000 pi²**
SUPERFICIE DU TERRAIN

 **15**
ÉTAGES

 **372 places**
STATIONNEMENT INTÉRIEUR

 **±58 000 pi² (étages 3-15)**
PLATEAU TYPE

 **10 000 A / 600 V**
(alimentation double : 25 000 V)
ALIMENTATION ÉLECTRIQUE

 **5**
ASCENSEURS PASSAGER

 **7 (4 000 - 6000 lbs)**
MONTE-CHARGES

 **16**
QUAIS DE CHARGEMENT

 **Usages multiples**
ZONAGE FLEXIBLE

PÔLE D'INNOVATION ET DE CRÉATIVITÉ

- ✓ Plus de 2 170 entreprises - 4e plus grand pôle d'emploi de Montréal
- ✓ Attire artistes, designers et firmes technologiques
- ✓ Diversification au-delà des racines de l'industrie du vêtement
- ✓ Environnement de travail dynamique et moderne

PROJET DE L'ÉCOQUARTIER LOUVAIN (150 LOUVAIN)

- ✓ Développement à usage mixte zéro carbone de 485 000 pi²
- ✓ Appel d'offres international mené par la Ville - à quelques pas du 555 Chabanel
- ✓ 1 000 logements sociaux/abordables
- ✓ Commerce de détail, espaces verts et places publiques
- ✓ Nouvelle école + centre communautaire
- ✓ Catalyseur majeur amenant résidents et services dans le secteur immédiat

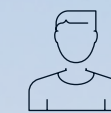
INITIATIVES DE VERDISSEMENT ET D'AMÉLIORATION URBAINE

- ✓ Objectif : l'arrondissement le plus vert de Montréal d'ici 2040
- ✓ « La Prairie Louvain » - jardin urbain immersif
- ✓ Revitalisation de la rue Chabanel : nouveau mobilier urbain, éclairage, + de 60 arbres
- ✓ Amélioration de la marchabilité et de l'attrait esthétique

DÉMOGRAPHIE 2025



200 752
POPULATION



38.0
ÂGE MÉDIAN



104 959 \$
REVENU MOYEN DES
MÉNAGES

RAYON DE 3 KM



IMMEUBLE EMBLÉMATIQUE DE CHABANEL MODERNISÉ

POTENTIEL DE VALORISATION IMMÉDIAT



chabanel

MONTRÉAL, QC

POUR PLUS D'INFORMATIONS

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.

MATT PICKEN

Directeur général
Chef des marchés des capitaux
matt.picken@jll.com
+1 416 418 9549

JONES LANG LASALLE SERVICES IMMOBILIERS

1 Place Ville Marie, bureau 3838, Montréal, Québec H3B 4M6



Bien que les informations aient été obtenues de sources jugées fiables, JLL ne fournit aucune garantie, assurance ou déclaration, expresse ou implicite, quant à l'exhaustivité ou à l'exactitude des informations contenues dans le présent document. Toutes projections, opinions, hypothèses ou estimations utilisées sont fournies à titre d'exemple seulement. Il peut y avoir des écarts entre les résultats projetés et les résultats réels, et ces écarts peuvent être importants. JLL n'accepte aucune responsabilité pour toute perte ou dommage subi par toute partie résultant de la dépendance à ces informations. Si le destinataire de ces informations a signé un accord de confidentialité avec JLL concernant cette affaire, les informations sont assujetties aux termes de cet accord. ©2026. Jones Lang LaSalle IP, Inc. Tous droits réservés.