

4321 – 4329, avenue Papineau

Montréal (Québec)



Immeuble à vendre

CBRE

ÉQUIPE
NATIONALE
D'INVESTISSEMENT
MULTIRÉSIDENTIEL

GRUPE
DES
CAPITAUX
PRIVÉS

APERÇU DE LA PROPRIÉTÉ

NUMÉRO DE LOT	1 192 508
SUPERFICIE DU TERRAIN	9 635 pi ²
SUPERFICIE DU BÂTIMENT	16 987 pi ²
ÉVALUATION MUNICIPALE (2024)	2 511 900 \$
VALEUR DU TERRAIN	1 387 400 \$
VALEUR DU BÂTIMENT	1 124 500 \$
ZONE	0863
USAGES	C.2 – Commerces de détails et services situés dans des zones commerciales à faible achalandage H - Résidentiel
HAUTEUR MAXIMALE	3 étages; 12,5 m

ATOUTS DE L'INVESTISSEMENT



EMPLACEMENT DE CHOIX SUR L'AVENUE PAPINEAU AVEC UNE EXCELLENTE CONNECTIVITÉ



PROPRIÉTÉ BIEN ENTRETENUE À USAGE MIXTE SUR DEUX ÉTAGES (COMMERCE DE DÉTAIL ET BUREAUX)



ENTIÈREMENT LOUÉE SELON UNE DURÉE RESTANTE MOYENNE PONDÉRÉE (DRMP) DE 2,26 ANS, AVEC OPTIONS DE RENOUVELLEMENT POUR TOUS LES LOCATAIRES



APERÇU DE L'EMPLACEMENT

- 99

SCORE PIÉTON
- 100

SCORE VÉLO
- 70

SCORE TRANSPORTS
EN COMMUN

DÉMOGRAPHIE DANS UN RAYON DE 3 KM

Population totale – 2025	313 490
Population totale – Projection 2030	304 896
Nombre de ménages occupés	165 029
Revenu moyen par ménage	94 855 \$
Âge médian	35,4
Taille moyenne des ménages	1,86



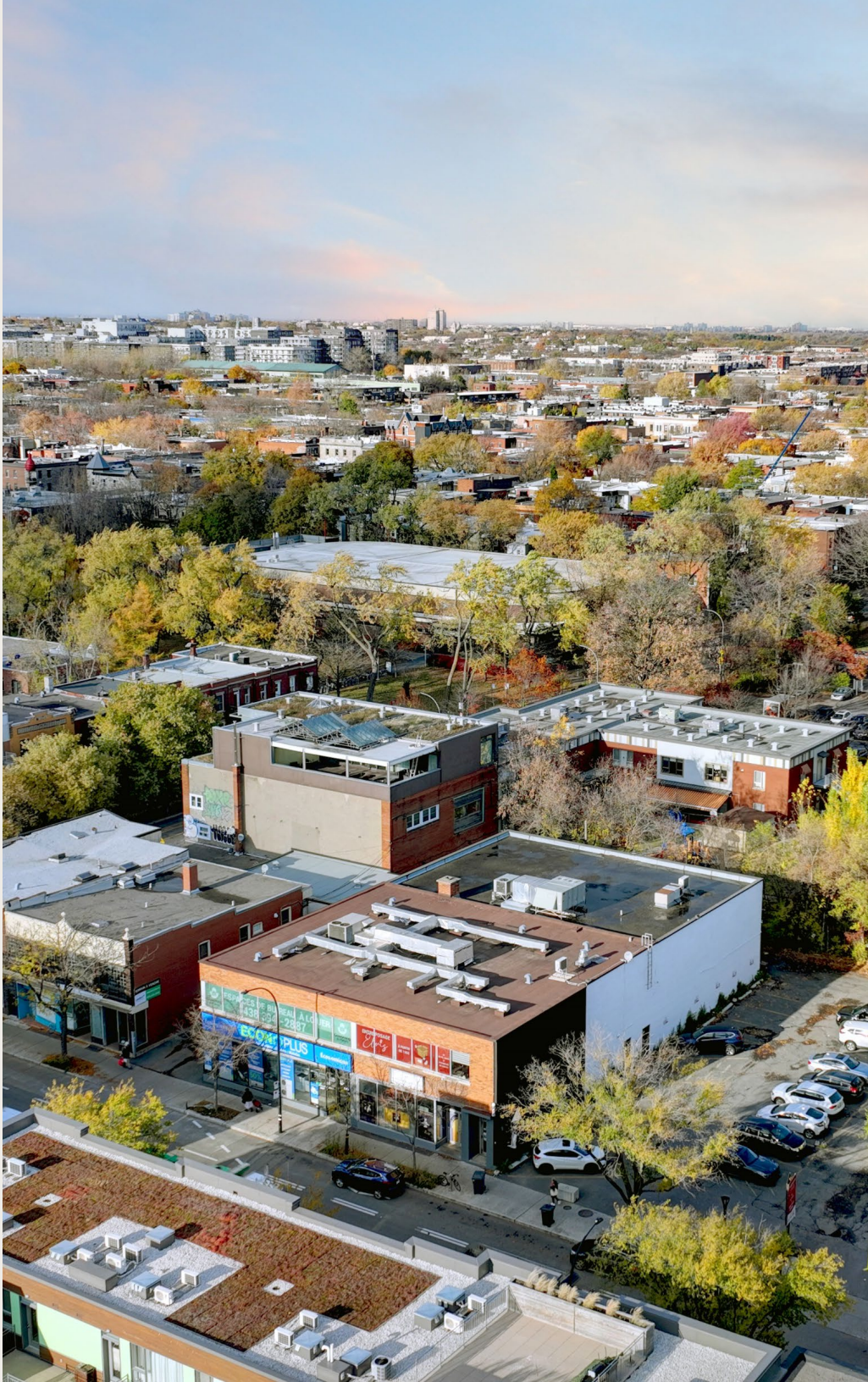
APERÇU FINANCIER

Dépenses	
Taxes municipales (2025)	64 998 \$
Taxe scolaire (2025-26)	1 851 \$
Assurance	16 376 \$
Électricité	26 520 \$
Réparations et entretien	9 609 \$

Locataire	9496-2024 Québec Inc.	Éconoplus	Coworking du Plateau	
Étage	Rez-de-chaussée	Rez-de-chaussée	2 ^e étage	Sous-sol
Usage	Restaurant	Commerce de détail	Bureau	Entreposage
Superficie	2 000 pi²	6 000 pi²	8 000 pi²	4 000 pi²
Début du bail	2024-09-01	2024-05-01	2023-01-01	2023-01-01
Expiration du bail	2026-08-30	2029-04-30	2027-12-31	2027-12-31
Type de bail	Brut	Brut	Net	Net
Loyer net actuel	21,00 \$	20,00 \$	27,00 \$	18,00 \$
Loyer additionnel actuel	s. o.	s. o.	5,97 \$	5,97 \$
Option de renouvellement	Une option de 5 ans, IPC	Une option de 5 ans, IPC	Une option de 5 ans, IPC	Une option de 5 ans, IPC

Durée restante moyenne pondérée (DRMP)* = 2,26 ans

*À partir du 1^{er} janvier 2026





Pour plus de renseignements

Anthony Kyriacou*

Vice-président
Courtier immobilier commercial
+1 514 574 0000 | anthony.kyriacou@cbre.com

*Courtier immobilier commercial agissant au sein de la société par actions
Anthony Kyriacou Inc.

Jasmin Demers

Représentant des ventes
Courtier immobilier
+1 450 521 6799 | jasmin.demers@cbre.com

CBRE limitée, agence immobilière

1250, boulevard René-Lévesque Ouest, bureau 2800 | Montréal (Québec) H3B 4W8 | www.cbre.ca

Cet avis de non-responsabilité est applicable à CBRE limitée, agence immobilière, et à toutes les autres divisions de la Société; incluant tous les employés et entrepreneurs indépendants (« CBRE »). Les renseignements contenus dans ce document, incluant de manière non exhaustive les projections, les images, les opinions, les hypothèses et les estimations (les « renseignements ») n'ont pas été vérifiés par CBRE, et CBRE n'indique pas, ne justifie pas et ne garantit pas la pertinence, l'exactitude et l'exhaustivité des renseignements. CBRE n'accepte pas et n'assume pas de responsabilité ou d'engagement, direct ou indirect, quant aux renseignements ou aux références que le destinataire y fera. Le destinataire des renseignements doit prendre les mesures qu'il estime nécessaires pour vérifier les renseignements avant de les utiliser à titre de référence. Les renseignements peuvent changer et toutes les propriétés décrites par les renseignements peuvent être retirées du marché à tout moment, sans préavis et sans créer d'obligation de la part de CBRE vis-à-vis du destinataire. CBRE et le logo de CBRE sont les marques de service de CBRE limitée et/ou ses affiliés ou sociétés apparentées dans d'autres pays. Toutes les autres marques représentées dans ce document appartiennent à leurs propriétaires respectifs. Tous droits réservés. Sources : Service de cartographie canadien canadamapping@cbre.com; DMTI Spatial, Environics Analytics, Microsoft Bing, Google Earth.