

À VENDRE | FOR SALE

OPPORTUNITÉ DE **REDÉVELOPPEMENT**
REDEVELOPMENT OPPORTUNITY

**4007 - 4013, RUE NOTRE-DAME OUEST,
MONTRÉAL (QC) H4C 1R3
QUARTIER SAINT-HENRI
ARRONDISSEMENT LE SUD-OUEST**

Immeuble à usage mixte commercial et résidentiel de
4 460 pi² avec possibilité d'extension jusqu'à 8 331 pi²
Mixed-use commercial and residential building of 4,460 ft²
with possibility of extension up to 8,331 ft²

Vincent Lauzon, BAA

Vice-président
Courtier immobilier - Commercial
Immobilier Vincent Lauzon inc.

☎ 514 866 3333 x316

☎ 514 773 8606

✉ vlauzon@naiterramont.ca

Laurent Lauzon

Vice-président principal
Courtier immobilier - Commercial
Immobilier Laurent Lauzon inc.

☎ 514 866 3333 x307

☎ 514 238 8606

✉ llauzon@naiterramont.ca

OPPORTUNITÉ DE REDÉVELOPPEMENT IMMOBILIER DANS LE SUD-OUEST

Voici une opportunité intéressante pour tout investisseur à la recherche de l'« occasion ». Cet immeuble dédié à un usage mixte (commercial et résidentiel) possède une superficie actuelle d'environ 4 460 pi². Grâce au règlement d'urbanisme permettant l'ajout d'un troisième étage, il est possible d'y ajouter environ 3 871 pi², pour atteindre une superficie totale approximative de 8 331 pi².

Ainsi, vous pourrez réaliser des aménagements sur plus de 5 500 pi² et profiter de la forte demande d'unités locatives résidentielles dans le secteur. Vous trouverez dans ce document des informations pertinentes sur un exemple de projet que le propriétaire a considéré en 2021, dont la faisabilité demeure à être vérifiée par l'acheteur.

REAL ESTATE REDEVELOPMENT OPPORTUNITY IN THE SOUTH WEST

Here is an interesting opportunity for any investor looking for a "chance". This building, designated for mixed-use (commercial and residential), currently has approximately 4,460 ft² of space. Thanks to urban planning regulations allowing for the addition of a third floor, approximately 3,871 ft² can be added, bringing the total approximate area to 8,331 ft².

Thus, you can make improvements on over 5,500 ft² and take advantage of the strong demand for residential rental units in the area. This document contains relevant information on a project example that the owner considered in 2021 whose feasibility remains to be verified by the buyer.

De plus, cette propriété est située idéalement sur une artère commerciale dynamique, à proximité de la station de métro Place-Saint-Henri, de parcs, d'un marché alimentaire, ainsi que de nombreux restaurants et commerces locaux.

Il est temps de saisir cette rare chance de redéveloppement et placer votre investissement dans un emplacement stratégique en pleine effervescence!

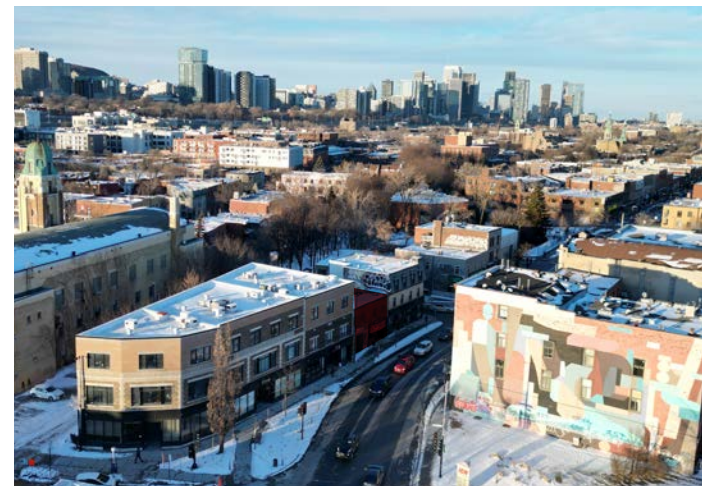
Moreover, this property is ideally located on a dynamic commercial thoroughfare, close to Place-Saint-Henri Metro Station, parks, a food market, as well as numerous local restaurants and shops.

It's time to seize this rare redevelopment opportunity and place your investment in a strategically vibrant location!

À VENDRE | FOR SALE

4007 - 4013, rue Notre-Dame Ouest,
Montréal

Arrondissement Le Sud-Ouest



LOCALISATION | LOCATION

Le secteur du 4007-4013, rue Notre-Dame Ouest à Montréal, dans le quartier Saint-Henri, est un lieu emblématique, historique et culturel. Ce tronçon se distingue par une variété de bâtiments qui racontent une histoire fascinante où l'architecture témoigne du riche passé industriel et ouvrier de Montréal.

En explorant cette partie de la ville, on découvre une vie culturelle vibrante avec des galeries d'art, des boutiques artisanales, et une pléthore de cafés et de restaurants branchés. Les

options gastronomiques sont diversifiées, allant des cuisines internationales aux bistrots locaux qui ajoutent une touche de saveur à la scène culinaire locale.

En plus des commodités essentielles comme les épiceries, les pharmacies, les services de santé et autres commerces de proximité, cette zone est un véritable carrefour urbain où histoire, culture, gastronomie et nature se rencontrent harmonieusement.

The area of 4007-4013, Notre-Dame Street West in Montréal's Saint-Henri neighborhood is an iconic, historical, and cultural hub. This stretch of Notre-Dame Street West is distinguished by a variety of buildings that tell a fascinating story where architecture reflects Montréal's rich industrial and working-class heritage.

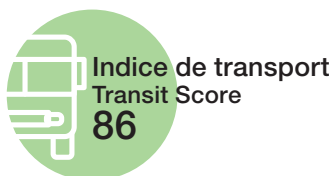
Exploring this part of the city reveals a vibrant cultural life with art galleries, artisanal shops, and a plethora

of trendy cafes and restaurants. Culinary options are diverse, ranging from international cuisines to local bistros that add a distinctive flavor to the local dining scene.

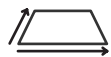
In addition to essential amenities such as grocery stores, pharmacies, health services, and other local shops, this area serves as a true urban crossroads where history, culture, gastronomy, and nature harmoniously converge.

FAITS SAILLANTS | HIGHLIGHTS

- ▶ Règlement d'urbanisme permet l'ajout d'une troisième étage
Town planning regulations allow for a third floor addition
- ▶ Forte demande d'unités résidentielles dans le secteur
Strong demand for residential units in the area
- ▶ À proximité d'une variété de commerces et services
Close to a variety of shops and services
- ▶ Situé sur une des artères commerciales en effervescence à Montréal
Located on one of Montréal's effervescent commercial arteries
- ▶ À proximité : Métro Place-Saint-Henri, parcs, épicerie, restaurants, etc.
Two steps away from Place-Saint-Henri Metro Station, parks, grocery store, restaurants, etc.



CARACTÉRISTIQUES DE LA PROPRIÉTÉ | PROPERTY FEATURES



Superficie (pi²) | Area (ft²)

Rez-de-chaussée Ground floor	2 780
2 ^e étage 2 nd Floor	1 680
Total	4 460
Terrain Land	2 915

Dimensions

Terrain | Land 40,6' x 77,9'



Construction – 1945

Selon le rôle foncier
According to the Property Assessment

Superficie des locaux commerciaux Commercial Area Units

4009 : 1 448 pi² | ft²
4011 : 1 332 pi² | ft²



Transport en commun | Public Transit

stm Autobus | Buses : 35, 747
Métro | Metro : Place Saint-Henri

Nombre d'appartements | Number of Units

Aucun à l'étage, selon vos futurs aménagements
None, according to your future layout improvements



Prix demandé | Asking Price

1 600 000\$

(357,74 \$/pi²/ft² - Basé sur superficie actuelle | Based on Current Area)

(192,05 \$/pi²/ft² - Basé sur superficie du projet de redéveloppement | Based on Redevelopment Project Area)

DÉSIGNATION ET ZONAGE | DESIGNATION AND ZONING



Zonage | Zoning

Mixte | Mixed, Zone 0259 H, I.1C, C.4C

Numéro de lot | Lot Number

4 141 130 (Cadastre du Québec)

Taux d'implantation | Implementation Rate

Maximum 70 %

Densité | Density

Maximum 3 %

Étages | Floors

3

ÉVALUATION ET TAXES | ASSESSMENT AND TAXES



Évaluation municipale

Municipal Assessment (2026-2028)

Terrain Land	284 300\$
Bâtiment Building	762 900\$
Total	1 047 200\$

Taxes

Municipales Municipal (2026)	16 613\$
Scolaire School (2025-2026)	720\$
Total	17 333\$



EXEMPLE DE PROJET DE REDÉVELOPPEMENT | EXAMPLE OF REDEVELOPMENT PROJECT*

* La faisabilité demeure à être vérifiée par l'acheteur | Feasibility remains to be verified by the buyer



4011

4009

Projet

Projet d'agrandissement et ajout d'étage
Suites 4009 et 4011 Notre-Dame Ouest
Transformation des devantures au rez-de-chaussée :
voir demande de permis 3002535334

EXEMPLE DE PROJET DE REDÉVELOPPEMENT | EXAMPLE OF REDEVELOPMENT PROJECT

* La faisabilité demeure à être vérifiée par l'acheteur | Feasibility remains to be verified by the buyer



DÉMOLITION

- 1 - Brique à démolir
- 2 - Fenêtre à démolir - ouverture à agrandir

CONSTRUCTION

- 3 - Nouvelle fenêtre Hybride
Aluminium gris anthracite ext
PVC blanc intérieur
Verre thermos clair
- 4 - Nouvelle fenêtre Hybride
Aluminium naturel ext
PVC blanc intérieur
Verre thermos clair
- 4b - Panneau Tympan
Aluminium naturel ext
Verre thermos opaque gris mtalique
- 5 - Nouvelle Porte de logement
Porte d'acier embossée isolée
Verre thermos clair
- 6 - Nouvelle brique
Brampton - Solstice Matt Modulaire métrique
- 7 - Nouveau revêtement métallique
Gris Anthracite
- 8 - Linteau de pierre calcaire
- 9 - Allège de pierre
- 10 - Revêtement d'acier Mac Mtal block - Gris clair
- 11 - Tôle d'acier pliée - Gris clair
- 12 - Crépis existant à enlever - nouveau crépis latex gris

Pour infos

2021-03-01

émission

Revision

Ajout d'un étages
4009 et 4011 Notre-Dame Ouest

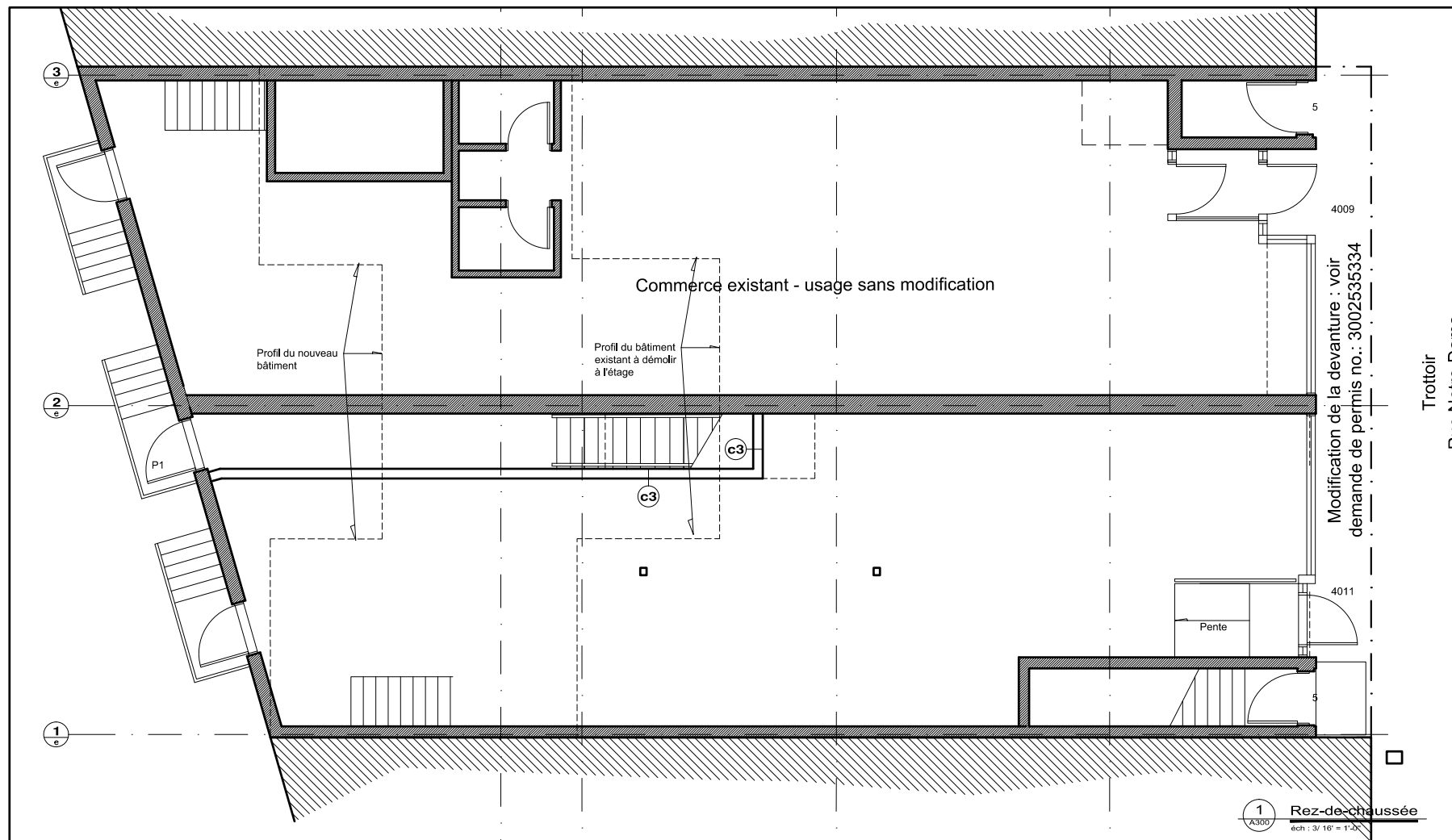
Montréal

20757

A400

EXEMPLE DE PROJET DE REDÉVELOPPEMENT | EXAMPLE OF REDEVELOPMENT PROJECT

* La faisabilité demeure à être vérifiée par l'acheteur | Feasibility remains to be verified by the buyer



jean-pierre lagacé architecte
1700 Atlatlak, Montréal H2L 5L4 T. 514.925.3300 F. 514.925.3309
jplagac@archie.ca

Pour infos 2021-03-01
émission

Revisión	
1	
2	
3	
4	
5	
6	
7	
8	
9	
10	

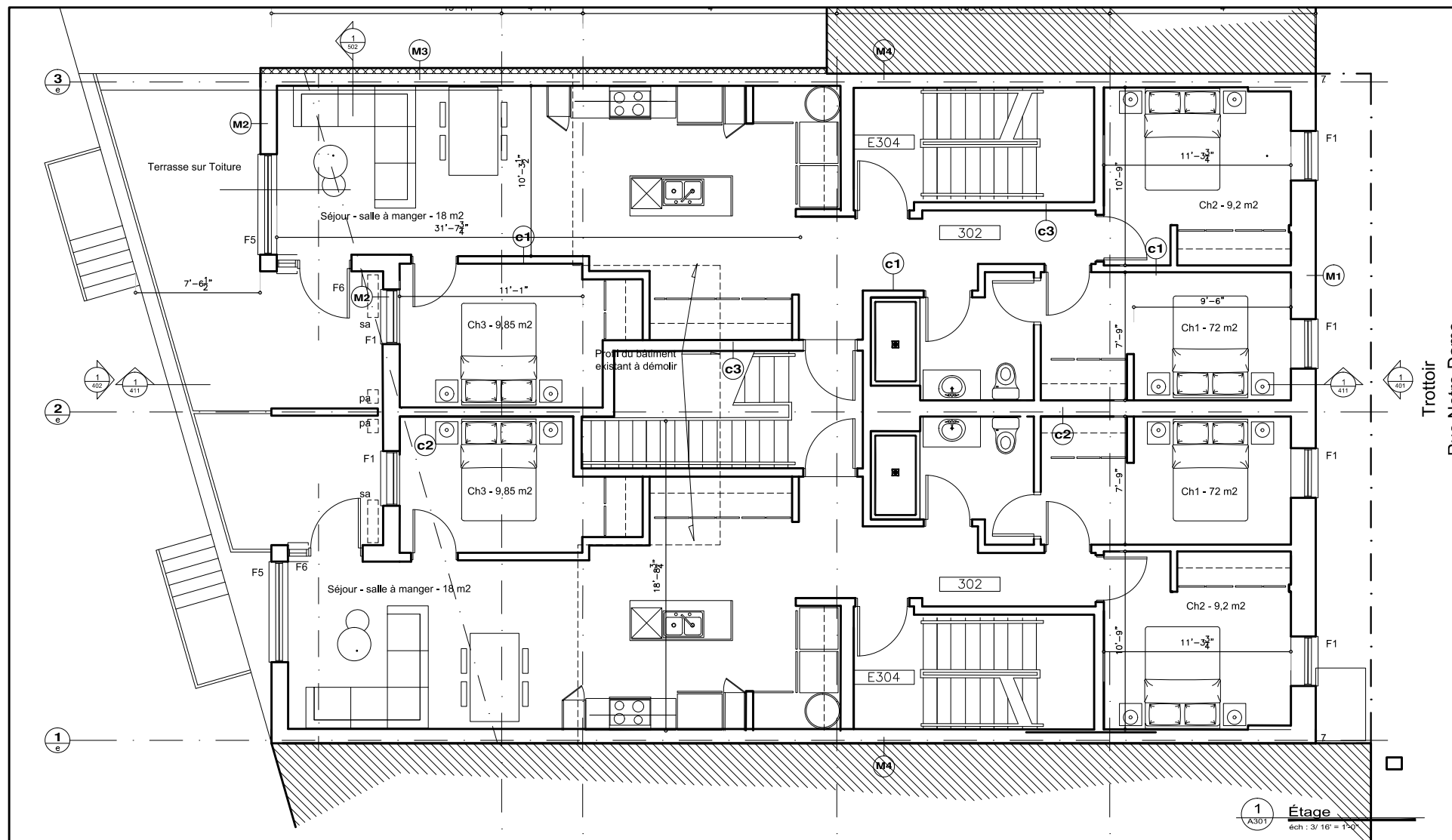
Ajout d'un étages
4009 et 4011 Notre-Dame Ouest
Montréal 20757

A300

PLAN ACTUEL DU REZ-DE-CHAUSSEE

EXEMPLE DE PROJET DE REDÉVELOPPEMENT | EXAMPLE OF REDEVELOPMENT PROJECT

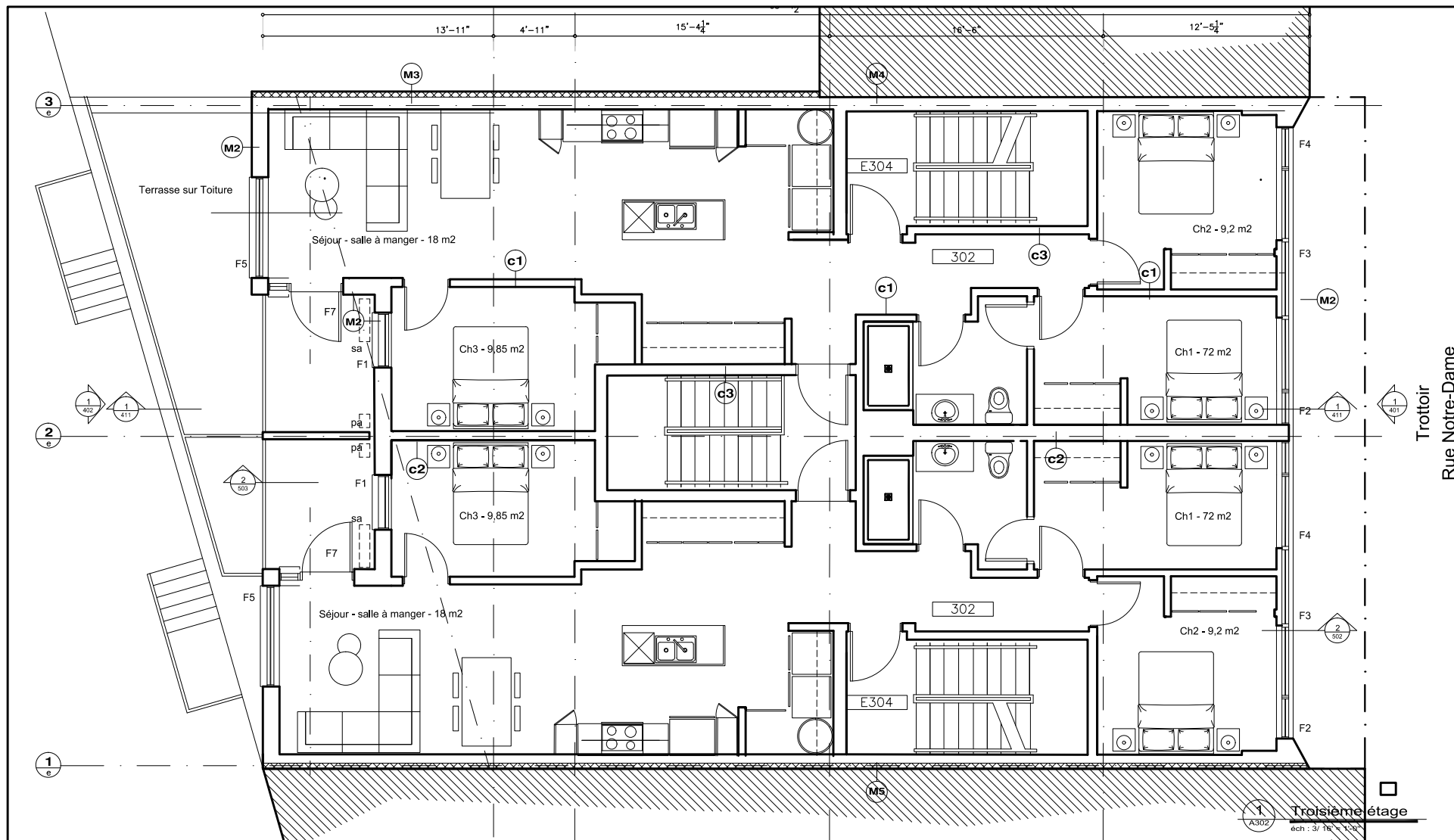
* La faisabilité demeure à être vérifiée par l'acheteur | Feasibility remains to be verified by the buyer



EXEMPLE DU 2^E ÉTAGE

EXEMPLE DE PROJET DE REDÉVELOPPEMENT | EXAMPLE OF REDEVELOPMENT PROJECT

* La faisabilité demeure à être vérifiée par l'acheteur | Feasibility remains to be verified by the buyer



EXEMPLE DU 3^E ÉTAGE

GRILLE ET PLAN DE ZONAGE | ZONING GRID AND PLAN



Fiche de zonage



Règlement d'urbanisme 01-280

Numéro de la zone: **0259**

Usages prescrits:

Catégorie 1: C.4C
Catégorie 2: I.1C
Catégorie 3: H
Catégorie 4:
Catégorie 5:
Catégorie 6:

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

Hauteurs:

en étage maximum: 3,00
en étage minimum: 2,00

en mètres maximum: 12,50
en mètres minimum: -

Note:

Surhauteur:

Taux d'implantation et densités:

Taux d'implantation max (%): 70
Taux d'implantation min (%): -

Note:

Densité max: 3,00
Densité min: -

Marge latérale min: Consulter un préposé à l'émission des permis (coordonnées ci-bas)
Marge arrière min: Consulter un préposé à l'émission des permis (coordonnées ci-bas)

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 [section suivante](#) pour plus d'information.

MISE EN GARDE

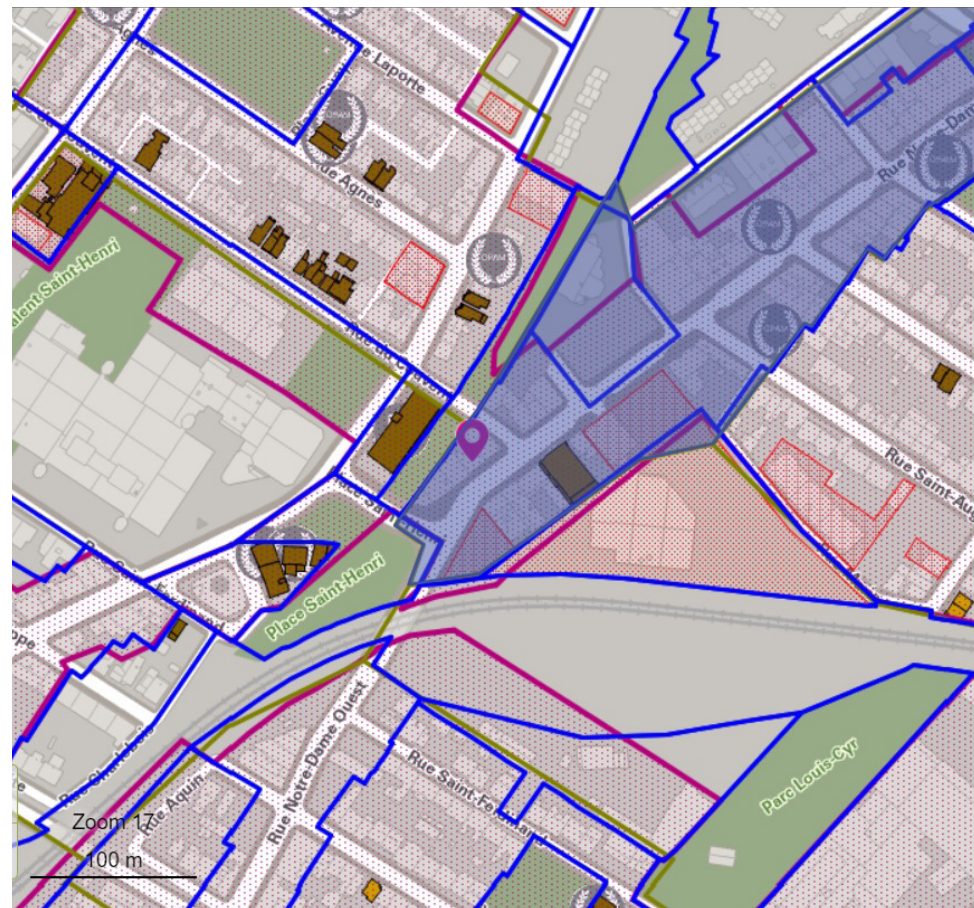
Les normes prévues au présent document fournissent, sans préjudice pour la Ville de Montréal, une indication des normes prévues au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest (01-280). Les normes prévues au présent document doivent être complétées par celles prévues au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest (01-280).

Si les normes prévues au présent document s'avèrent différentes de celles apparaissant au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest (01-280), ce règlement prévaut dans tous les cas.

À VENDRE | FOR SALE

4007 - 4013, rue Notre-Dame Ouest,
Montréal

Arrondissement Le Sud-Ouest



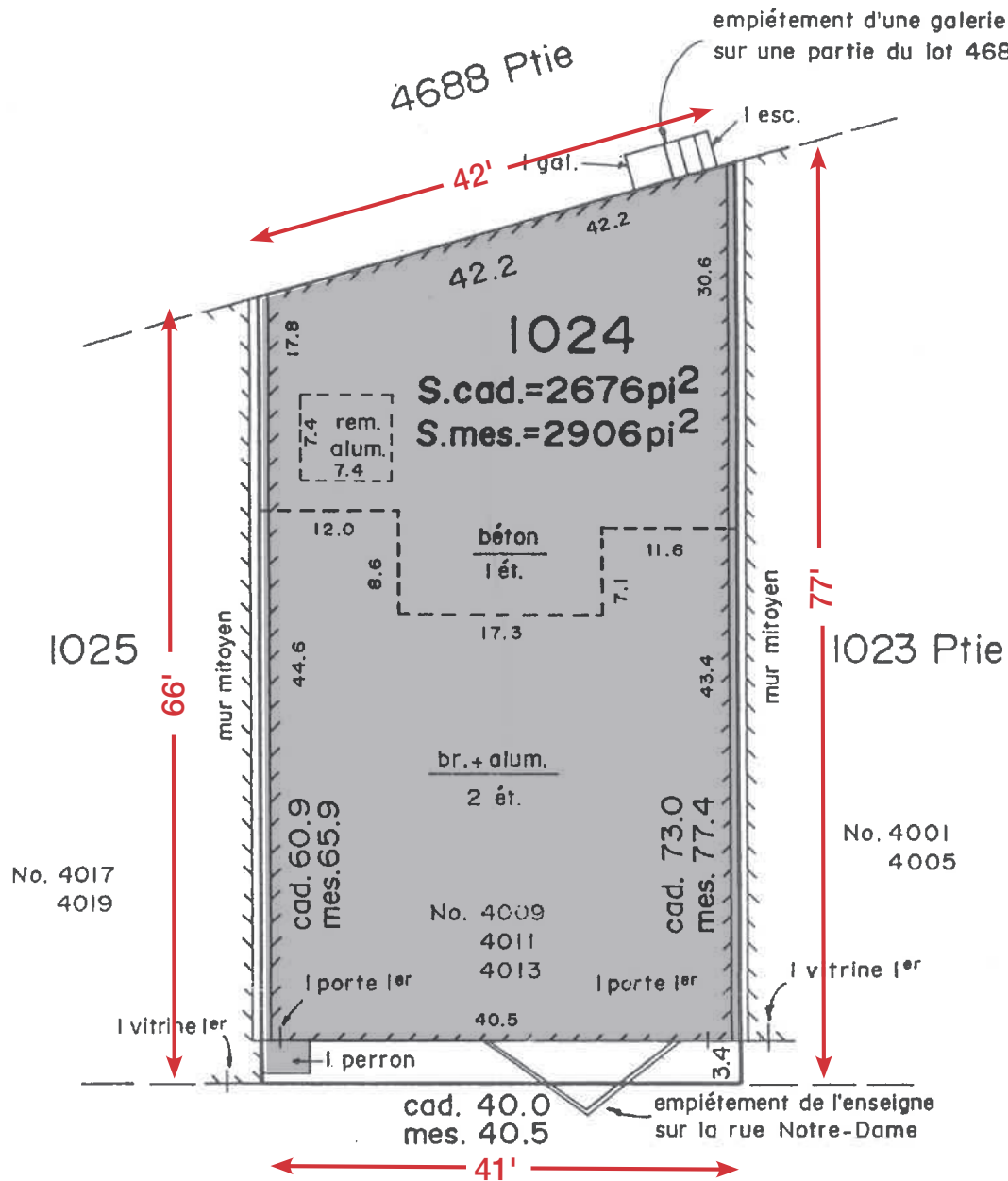
Tel que vérifié le 7 février 2024 – MISE EN GARDE

Cette fiche a été préparée uniquement pour la commodité du lecteur et n'a aucune valeur officielle. Aucune garantie n'est offerte quant à l'exactitude de l'information. Pour toutes fins légales, le lecteur devra consulter la version officielle du règlement et de chacun de ses amendements.

As verified on February 7th, 2024 – CAUTION

This sheet has been prepared solely for the convenience of the reader and has no official value. No warranty is offered as to the accuracy of the information. For all legal purposes, the reader should consult the official version of the regulations and any amendments thereto.

PLAN AU CERTIFICAT DE LOCALISATION | SURVEY PLAN



PLAN CADASTRAL | CADASTRAL PLAN



La présente vente de l'immeuble est faite sans garantie légale de qualité du vendeur, l'acheteur ne renonçant pas aux garanties légales données par des propriétaires antérieurs et reçues par le vendeur lors de son acquisition de l'immeuble, lesquelles sont cédées à l'acheteur. Les inclusions seront vendues sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur, et seront en bon état de fonctionnement selon l'usure lors de la livraison de l'immeuble.

The present sale of the property is made without any legal guarantee of quality from the seller; however, the buyer does not waive the legal guarantee granted by previous owners and received by the seller upon purchase the property, which are assigned to the buyer. The inclusions will be sold without legal guarantee of quality, at the risk of the buyer, and will be in good working order according to wear and tear during delivery of the property.

Ce document ne constitue pas une offre ou une promesse pouvant lier le vendeur, mais il constitue une invitation à soumettre de telles offres ou promesses. Une inspection diligente est recommandée à tout acheteur potentiel.

This document is not an offer or a promise that may bind the seller, but is an invitation to submit such offers or promises. It is recommended that all potential purchasers proceed with a due diligence inspection.



200 - 615, boulevard René-Lévesque O.
Montréal, Québec H3B 1P9

+1 514 866 3333



naiterramont.ca

