

**À VENDRE | FOR SALE**

**OPPORTUNITÉ D'INVESTISSEMENT**  
**INVESTMENT OPPORTUNITY**

**471-475, RUE DE L'ÉGLISE,  
MONTRÉAL (QC) H4G 2M6**

**ARRONDISSEMENT VERDUN**

Immeuble commercial-bureau entièrement occupé par :  
Commercial-office building fully-occupied by:

Centre de protection de l'enfance et de la jeunesse de  
l'Église (CIUSSS du Centre-Sud-de-L'Île-de-Montréal)

**Vincent Lauzon, BAA**

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

☎ 514 866 3333 x316

☎ 514 773 8606

✉ [vlauzon@naiterramont.ca](mailto: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](mailto:llauzon@naiterramont.ca)

## OPPORTUNITÉ D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER DANS VERDUN

Niché au cœur du quartier familial de Verdun, cet immeuble à trois étages, construit en 1945, abrite depuis plusieurs années un locataire important. Le Centre de la protection de l'enfance et de la jeunesse du CIUSSS du Centre-Sud-de-L'île-de-Montréal est dédié à fournir un soutien essentiel aux jeunes et à leurs familles du secteur.

Ayant été occupé autrefois par l'Hôtel de Ville de Verdun, cet immeuble représente un investissement immobilier de valeur, offrant une opportunité attrayante pour les investisseurs soucieux de soutenir le développement communautaire tout en réalisant un rendement financier fort appréciable.

Situé à proximité de la station de métro De l'Église

avec un réseau de transport en commun de surface très bien développé, une variété de commerces et de services se trouvent aussi à courte distance de marche. De l'épicerie locale aux restaurants familiaux, en passant par les établissements de santé, tout est à portée de main!

En somme, cet édifice est bien plus qu'un simple bâtiment; il représente un symbole historique pour la communauté de Verdun. Son architecture de qualité a fièrement traversée le temps et offre toujours une valeur immobilière significative dans le marché immobilier.

Un investissement qui ne passe pas inaperçu, à ne pas manquer!

## REAL ESTATE INVESTMENT OPPORTUNITY IN VERDUN

Nestled in the heart of Verdun's family district, this three-storey building, built in 1945, has been home to a major tenant for several years. The Child and Youth Protection Centre of the CIUSSS du Centre-Sud-de-L'île-de-Montréal is dedicated to providing essential support to young people and their families in the area.

Formerly occupied by the Verdun City Hall, this building represents a valuable real estate investment, offering an attractive opportunity for investors keen to support community development while realizing a highly appreciable financial return.

Located near the De l'Église Metro Station, with a well-developed surface public transit network, a variety of shops and services are also within walking distance. From local groceries to family restaurants and healthcare facilities, everything is easily within reach!

In short, this building is much more than just a building; it represents a historic symbol for the Verdun community. Its quality architecture has proudly stood the test of time and still offers significant real estate value. An investment that won't go unnoticed, not to be missed!

**À VENDRE | FOR SALE**

471-475, rue de l'Église,  
Montréal

Arrondissement Verdun

**790 313\$**

Revenu brut effectif  
Effective Gross Income

**349 483\$**

Total frais d'exploitation  
Total Operating Expenses

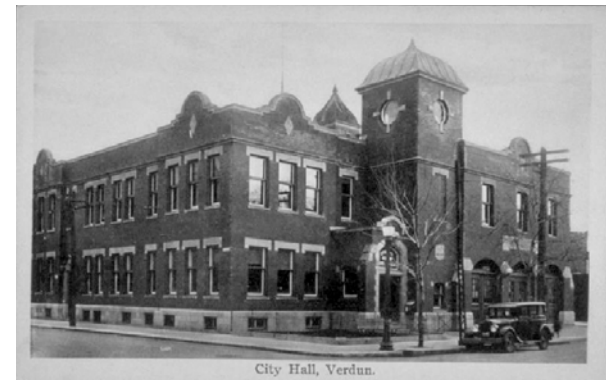
**440 830\$**

Revenu net  
Net Income

**5,30 %**

Taux global d'actualisation  
Overall Capitalization Rate

APERÇU FINANCIER | FINANCIAL OVERVIEW



Source: Maires du Québec

City Hall, Verdun.

**LOCALISATION | LOCATION**

Historiquement un quartier ouvrier et industriel, Verdun a subi de nombreuses transformations au fil des années pour devenir un quartier résidentiel diversifié et animé. Il est apprécié pour son mélange d'espaces verts, de rues tranquilles et de commodités urbaines.

Verdun propose une gamme diversifiée de restaurants, de cafés, de boutiques et de services locaux. Le quartier est également connu pour son engagement communautaire et ses événements culturels, tels que le festival "Des flammes à la lumière" et la fête de l'arrondissement de Verdun.

En plus de son cadre de vie urbaine, Verdun offre une grande variété de parcs, de pistes cyclables et de promenades le long du fleuve Saint-Laurent, ce qui en fait un endroit attrayant pour les amoureux de la nature et les amateurs d'activités de plein air. Les parcs de l'Île-des-Soeurs, Arthur-Therrien et de la Promenade-Bellerive font partie des espaces verts populaires du quartier.

Avec son ambiance conviviale, ses espaces verts, son service de transport en commun, Verdun est un quartier prisé par une population variée, des familles aux jeunes professionnels.

Historically a working-class industrial district, Verdun has undergone many transformations over the years to become a diverse and lively residential neighborhood. It is appreciated for its mix of green spaces, quiet streets and urban amenities.

Verdun offers a diverse range of restaurants, cafés, boutiques and local services. The neighborhood is also known for its community involvement and cultural events, such as "From flames to the light" festival and the Verdun borough party.

In addition to its urban lifestyle, Verdun offers a wide variety of parks, bike paths and promenades along the St. Lawrence River, making it an attractive place for nature lovers and outdoor enthusiasts. The L'Île-des-Soeurs, Arthur-Therrien and De la Promenade-Bellerive Parks are among the neighborhood's popular green spaces.

With its friendly atmosphere, green spaces, public transit service and proximity to Downtown Montréal, Verdun is a popular neighborhood with a diverse population, from families to young professionals.

**FAITS SAILLANTS | HIGHLIGHTS**

- ▶ Situé dans un quartier résidentiel mature et familial  
Located in a mature, family-friendly residential neighborhood
- ▶ À proximité de l'Hôpital de Verdun et de l'Auditorium de Verdun  
Near Verdun Hospital and Verdun Auditorium
- ▶ À 5 min de marche du Métro De l'Église  
5-minute walk away from De l'Église Metro Station
- ▶ Très belle architecture et vraiment bien intégrée dans le quartier  
Beautiful architecture and really well-integrated into the neighbourhood



**CARACTÉRISTIQUES DE LA PROPRIÉTÉ | PROPERTY FEATURES**



**Superficie (pi²) | Area (ft²)**

Locative sur 3 niveaux  
Rentable on 3 floors 29 846  
Terrain | Land 14 250



**Construction – 1945**


Selon le rôle foncier  
According to the Property Assessment

**Dimensions**

Bâtiment | Building 125' x 84' (Irr.)  
Terrain | Land 125' x 114'



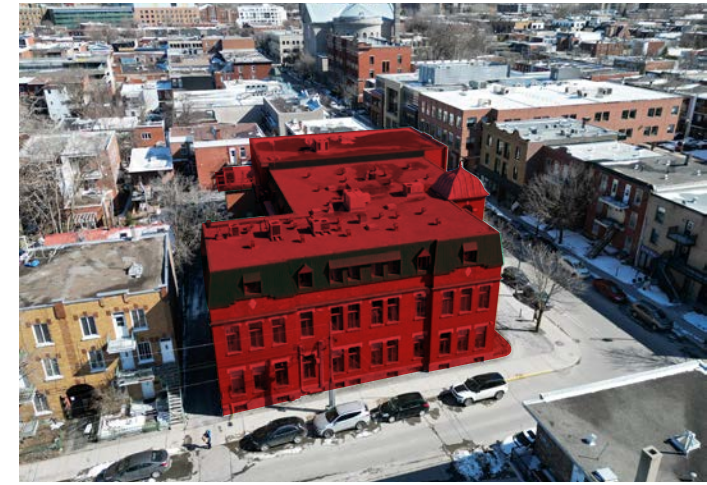
**Transport en commun | Public Transit**

 Autobus | Buses: 12, 37, 107  
Métro | Metro: De l'Église



**Prix demandé | Asking Price**

8 500 000 \$ (284,79 \$ | pi² | ft²)



**ÉVALUATION ET TAXES | ASSESSMENT AND TAXES**

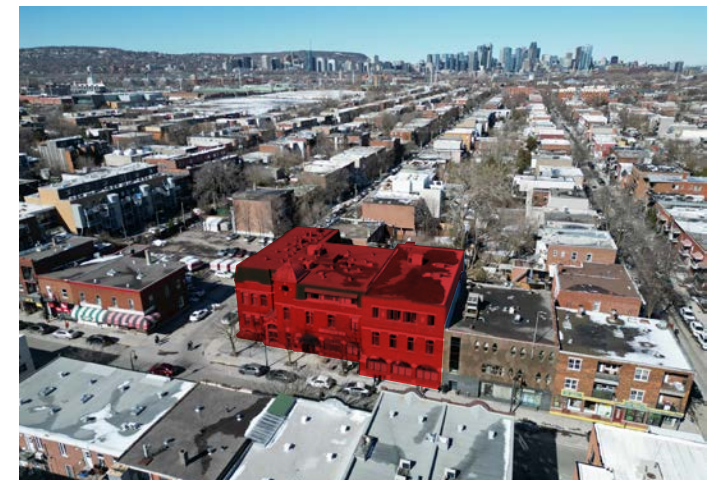


**Évaluation municipale  
Municipal Assessment (2026-2028)**

Terrain   Land	1 522 500 \$
Bâtiment   Building	<u>5 407 300 \$</u>
Total	6 929 800 \$

**Taxes**

Municipales   Municipal (2026)	183 885 \$
Scolaire   School (2025-2026)	<u>4 843 \$</u>
Total	188 728 \$



**DÉSIGNATION ET ZONAGE | DESIGNATION AND ZONING**



**Numéro de lot | Lot Number**

1 153 774 (Cadastre du Québec)

**Zonage | Zoning\***

C 02-57 – Résidentiel | Residential

\*Tel que vérifié le 7 février 2024 | As verified on February 7, 2024

- Commercial, de petites et moyennes surfaces  
Commercial, small and medium-sized stores
- Résidentiel, jusqu'à 12 logements | Residential, up to 12 units
- Maximum de 3 étages | Up to 3 floors



**REVENUS ET DÉPENSES | INCOME AND EXPENSES**

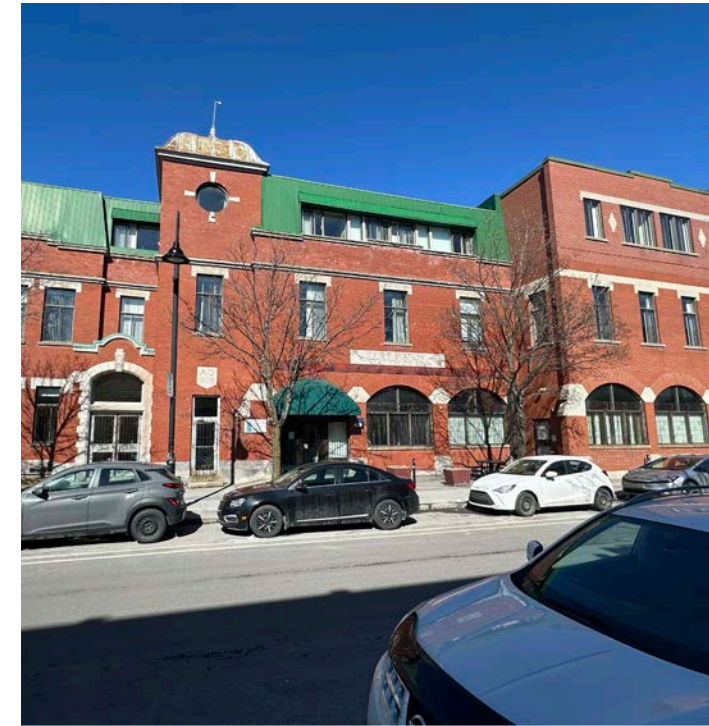
	MONTANT   AMOUNT	SOURCE
<b>REVENU BRUT   GROSS INCOME</b>		
Revenu de loyer commercial (1 local)   Commercial Rental Income (1space)	488 982 \$	Vendeur   Seller
Recouvrement des frais d'exploitation   Recovery of Operating Expenses	342 926 \$	Vendeur   Seller
Vacances et créances (5% du RB)   Vacancies and Claims (5% of GI)	(41 595 \$)	Marché   Market
<b>TOTAL REVENU BRUT EFFECTIF   TOTAL EFFECTIVE GROSS INCOME</b>	<b>790 313 \$</b>	
<b>FRAIS D'EXPLOITATION   OPERATING EXPENSES</b>		
Taxes municipales   Municipal Taxes (2026)	183 885 \$	Vendeur   Seller
Taxe scolaire   School Tax (2025-2026)	4 843 \$	Vendeur   Seller
Assurances   Insurance	12 566 \$	Vendeur   Seller
Électricité   Electricity*	81 719 \$	Vendeur   Seller
Entretien et réparation (5% du RBE)   Maintenance and Repairs (5% GOI)	39 516 \$	Marché   Market
Déneigement   Snow Removal	3 245 \$	Vendeur   Seller
Administration (3% du RBE)   Administration (3% of GOI)	23 709 \$	Marché   Market
<b>TOTAL DES FRAIS D'EXPLOITATION   TOTAL OPERATING EXPENSES</b>	<b>349 438 \$</b>	
<b>REVENU NET   NET INCOME</b>	<b>440 830 \$</b>	
<b>TAUX GLOBAL D'ACTUALISATION   OVERALL CAPITALIZATION RATE</b>	<b>5,30 %</b>	

\* Coût de consommation pour la période de février 2023 à janvier 2024  
Consumption costs for the period of February 2023 to January 2024

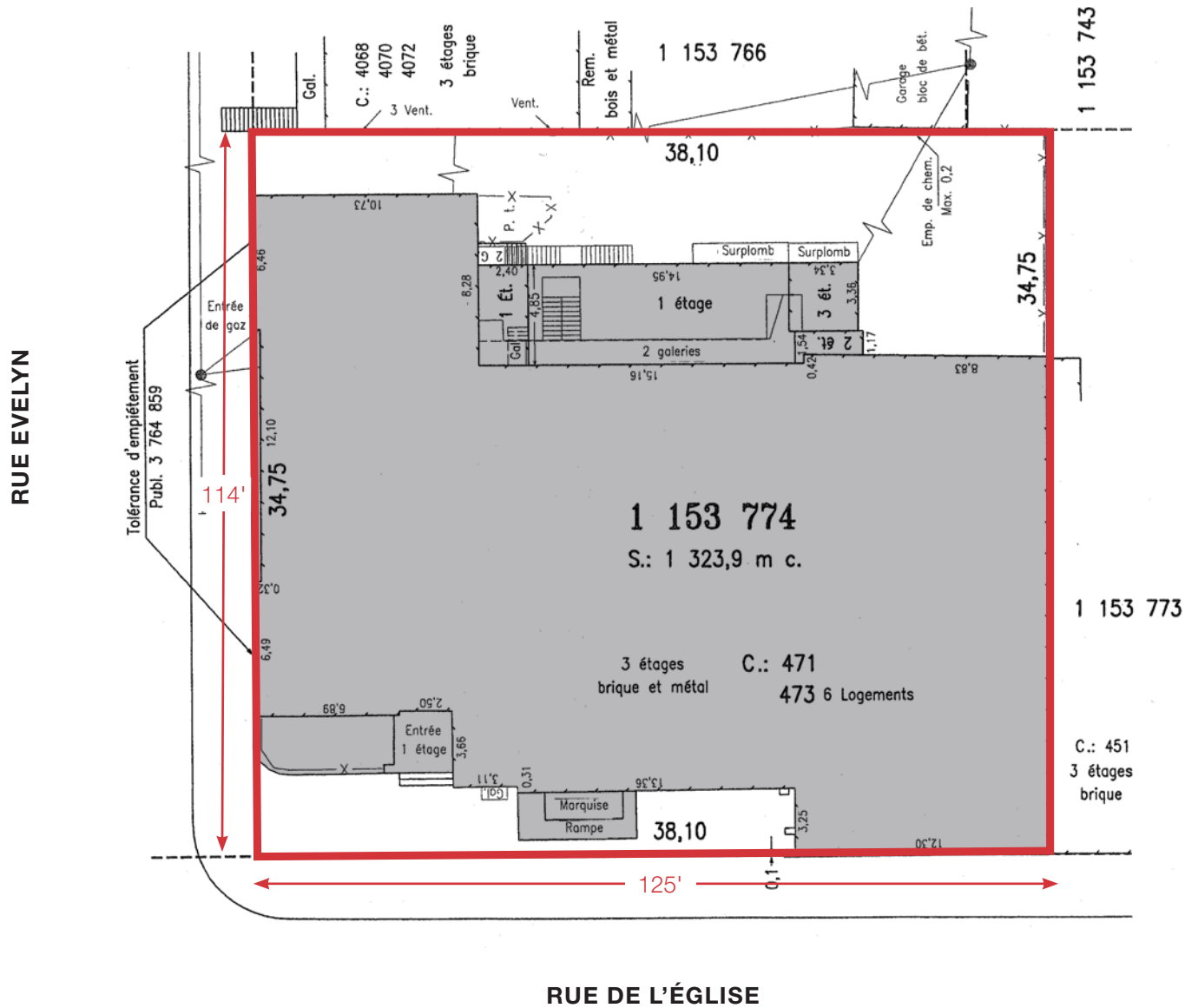
Bail expire le 31 mars 2026 et contient une option de 5 ans, loyer à être négocié  
Lease expires on March 31st 2026 and includes a 5 year option, rent to be negotiated

*Les revenus et dépenses sont basés en partie sur les données du vendeur et selon les normes du marché.  
L'acheteur devra vérifier le tout et établir ses propres hypothèses.*

*The income and expenses are partly based on seller-provided data and according to market standards.  
The buyer should verify everything and establish his own assumptions.*



**PLAN AU CERTIFICAT DE LOCALISATION | SURVEY PLAN**





**GRILLE ET PLAN DE ZONAGE | ZONING GRID AND PLAN**

**ARRONDISSEMENT DE VERDUN**  
GRILLE DES USAGES ET NORMES ANNEXE "C"

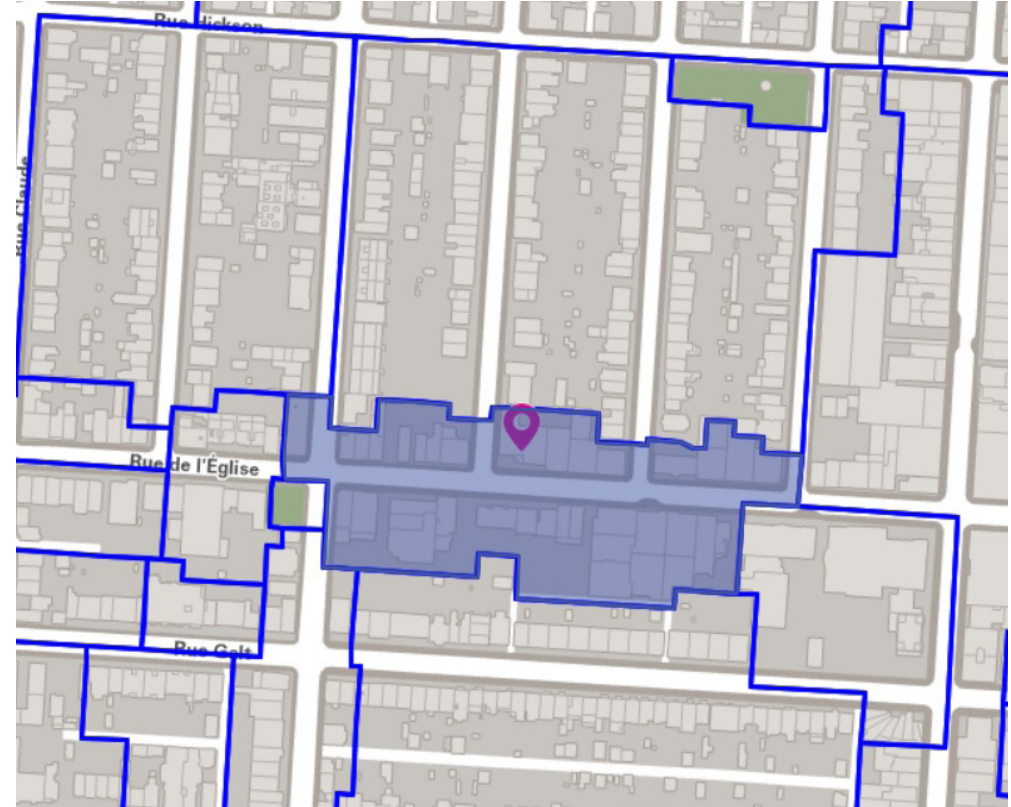
AFFECTATION PRINCIPALE : **C**  
NUMÉRO DE ZONE : **02-57**

**CLASSES DES USAGES PERMIS**

	HABITATION	H							
1	1 logement	h1							
2	2 à 4 logements	h2		X					
3	5 à 12 logements	h3			X				
4	13 logements et plus	h4							
COMMERCE									
5	de petite et moyenne surfaces	c1	X						
6	de grande surface	c4							
7	services liés aux véhicules routiers	c6							
8	pôle de bureaux - Ile-des-Sœurs	c9							
EQUIPEMENTS COLLECTIFS									
9	institutionnels et administratifs	e1							
10	sportifs et culturels	e2							
11	culturels et communautaires	e3							
PARCS ET ESPACES VERTS									
12	récréation de plein air	p1							
13	conservation	p2							
GOLF									
14	golf	g1							
UTILITE PUBLIQUE									
15	légère	u1							
16	lourde	u2							
17	usage spécifiquement exclu								
18	usage spécifiquement permis								

**NORMES PRESCRITES**

	TYPOLOGIE								
19	isolée								
20	jumelée								
21	contiguë		X	X	X				
TERRAIN									
22	superficie (m2)	min.	210	210	210				
23	profondeur (m)	min.	30	30	30				
24	frontage (m)	min.	7	7	7				
MARGES									
25	avant (m)	min.	0	0	0				
26	latérale (m)	min.	0	0	0				
27	latérales totales (m)	min.	0	0	0				
28	arrière (m)	min.	0	0	0				
BÂTIMENT									
29	hauteur (étage)	min.	2	2	2				
30	hauteur (étage)	max.	3	3	3				
31	hauteur (m)	max.							
32	largeur (m)	min.	7	7	7				
RAPPORTS									
33	logement/bâtiment	max.			6				
34	espace bâti/terrain	min.	0,30	0,30	0,30				
35	espace bâti/terrain	max.	1,00	1,00	1,00				
36	coefficient d'occupation du sol	min.	0,60	0,60	0,60				
37	coefficient d'occupation du sol	max.	3,00	3,00	3,00				
38	plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)								



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.

*La présente vente 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 par les présentes.*

*This sale is made without any legal warranty of quality from the seller; however, the buyer does not waive the legal warranties granted by previous owners and received by the seller upon purchase of the property, which are hereby assigned to the buyer.*

*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.*



555, boulevard René-Lévesque Ouest, bureau 1805  
Montréal, Québec H2Z 1B1

+1 514 866 3333



naiterramont.ca

