

3600
3606

Boulevard Saint-Laurent
Montréal (Québec)

CBRE



À vendre

À VENDRE

3600 - 3606, BOULEVARD SAINT-LAURENT
MONTRÉAL (QC)

Faits saillants



OFFRE COMMERCIALE DANS UN EMPLACEMENT UNIQUE AU CŒUR DU PLATEAU

Stratégiquement située au coin de la rue Prince-Arthur et du boulevard Saint-Laurent, la propriété bénéficie d'une façade sur l'un des corridors commerciaux les plus emblématiques de Montréal. Elle offre une visibilité et un trafic piétonnier exceptionnels dans un quartier dynamique et très convoité, connu pour son attrait culturel, commercial et nocturne.



UN REVENU STABLE AVEC UN POTENTIEL DE CROISSANCE

Les deuxième et troisième étages sont loués à une boîte de nuit renommée depuis 1997, ce qui constitue une source de revenus fiable et de longue durée. Le bail actuel dure jusqu'en janvier 2027, avec une option de renouvellement de 5 ans à la juste valeur du marché, offrant une stabilité continue.



NOUVEAU BAIL À LONG TERME AVEC UN LOCATAIRE DE QUALITÉ

Une lettre d'intention a été signée pour les locaux au rez-de-chaussée et au sous-sol ($\pm 8\ 850$ pi² au total) avec un locataire coté en bourse de notation élevée (BBB+). Le bail, actuellement en négociation, peut être finalisé par un investisseur.



DÉPENSES MAJEURES EN IMMOBILISATIONS

Construit en 1936, le bâtiment a été bien entretenu et a récemment fait l'objet d'importants travaux de rénovation de sa façade, ce qui a permis d'en améliorer l'attrait et la valeur patrimoniale à long terme.



Données sur la propriété

NUMÉRO DE LOT 2 160 812

SUPERFICIE DU TERRAIN 4 496 pi²

SUPERFICIE DU BÂTIMENT 13 416 pi²

ÉVALUATION MUNICIPALE (2021) 3 319 600 \$

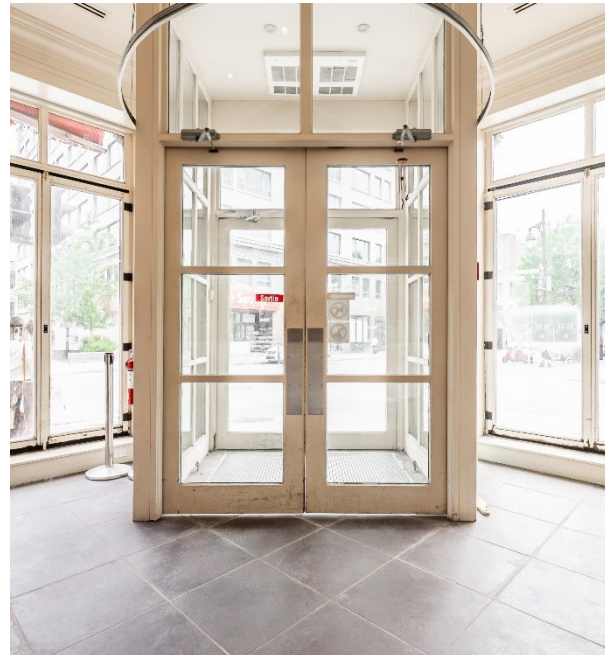
VALEUR DU TERRAIN 1 056 800 \$

VALEUR DU BÂTIMENT 2 262 800 \$

ZONAGE 0428

USAGES

C.4 – Commerce de détail et services dans les secteurs commerciaux à forte intensité
H - Résidentiel



Aperçu de l'emplacement

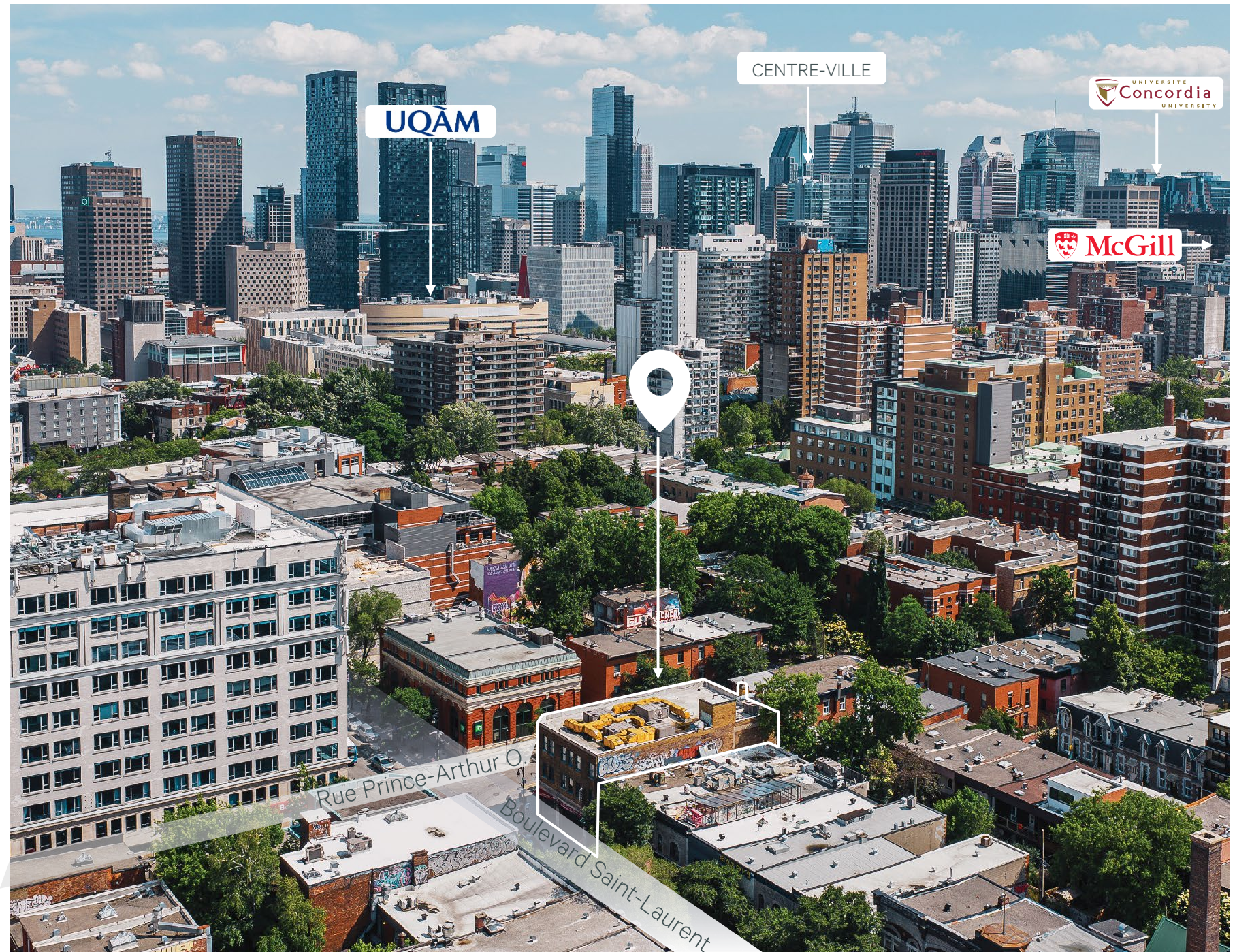
Situé au cœur du Plateau-Mont-Royal, le boulevard Saint-Laurent est un des corridors les plus dynamiques et les plus achalandés de Montréal. Le secteur offre une population résidentielle dense, une forte circulation piétonnière de jour comme de soir, ainsi qu'un mélange éclectique de cafés, de boutiques, de restaurants et de services essentiels.

La région est connue pour sa forte population étudiante en raison de sa proximité avec plusieurs grandes universités comme l'Université McGill, l'UQAM et Concordia.

Bien desservi par le transport en commun et les pistes cyclables, le quartier continue d'attirer un flux constant de résidents et de visiteurs attirés par son énergie, sa culture et son potentiel piétonnier.

DÉMOGRAPHIE DANS UN RAYON DE 0 À 2 KM

Population totale - 2024	127 645
Population totale - Projection 2029	130 155
Nombre de ménages occupés	72 473
Revenu moyen par ménage	97 703 \$
Âge médian	34,0
Taille moyenne des ménages	1,71



Emplacement



Station de métro Sherbrooke
9 min à pied



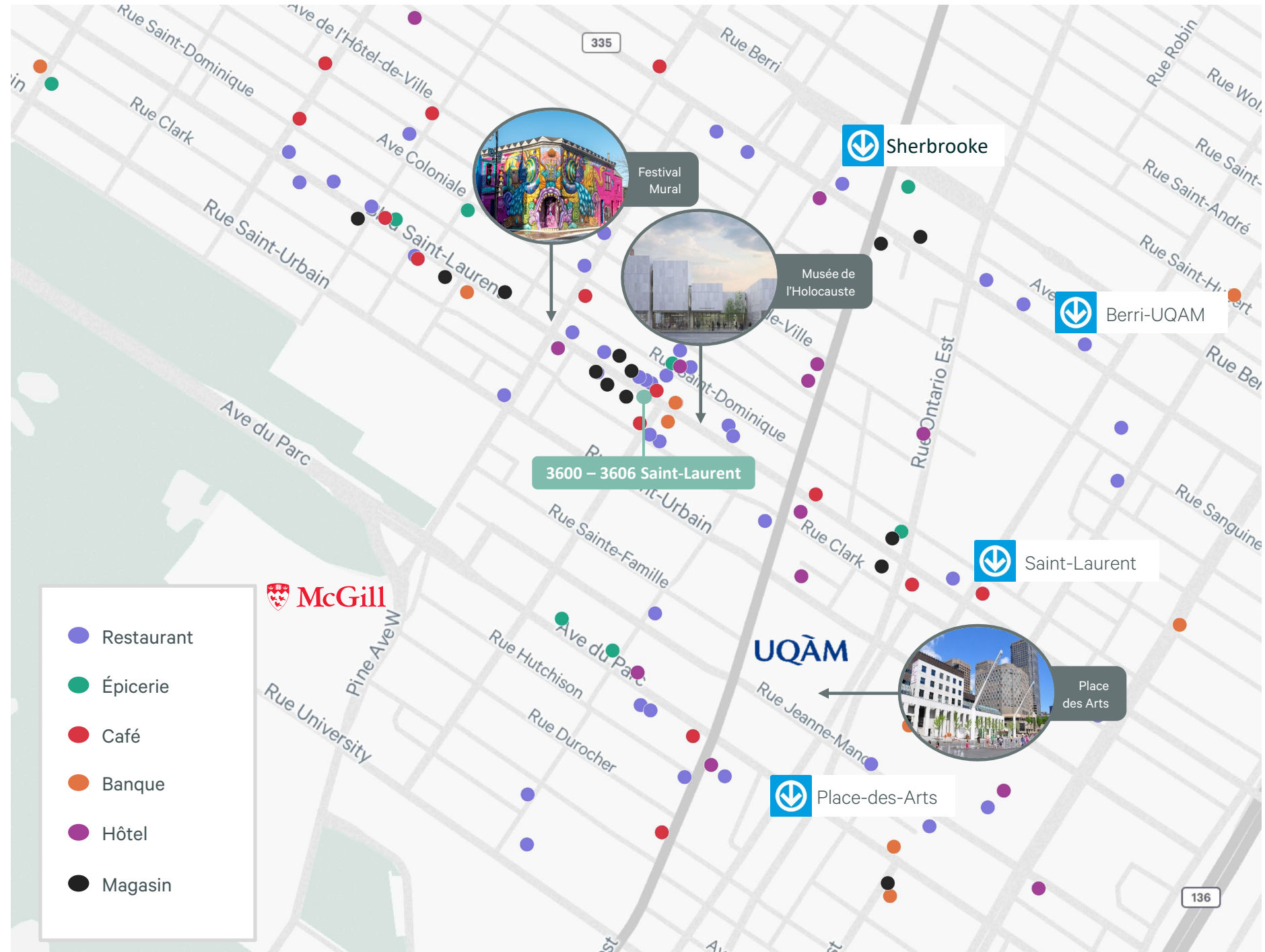
Station de métro Saint-Laurent
9 min à pied



Accessibilité vélo
100 %



Accessibilité piétonnière
100 %



Dans le secteur

Festival Mural



Chaque été, des artistes internationaux et locaux transforment le boulevard Saint-Laurent en une immense galerie à ciel ouvert avec des peintures murales en direct et des événements d'art de rue

Place des Arts



À quelques minutes de la propriété, ce lieu emblématique accueille de grands spectacles, du ballet au Festival de jazz en passant par les expositions contemporaines. Une véritable plaque tournante des arts de la scène à Montréal.

Parc La Fontaine



Une évasion urbaine dynamique à quelques minutes de la propriété. En été, le Théâtre de Verdure accueille des spectacles extérieurs gratuits. Les activités hivernales comprennent une piste de patinage sur glace entretenue. Des courts de tennis, des terrains de jeux et des installations d'art public sont disponibles toute l'année.

Musée de l'Holocauste



La Fondation Azrieli inaugurera le nouveau musée de l'Holocauste de Montréal en juin 2026. Situé juste en face de la propriété, le nouvel établissement comprendra un espace plus grand et moderne avec des présentations de pointe et des expositions interactives.

À VENDRE

3600 - 3606, BOULEVARD SAINT-LAURENT
MONTRÉAL (QC)

Aperçu financier

Dépenses

Taxes municipales (2025)	99 745,81 \$
Taxe scolaire (2024-25)	2 883,12 \$
Assurance	40 103,56 \$



Locataire	Rouge	Futur locataire de notation élevée (BBB+)
Début du bail	22 janvier 1997	À déterminer (période d'installation gratuite de 240 jours)
Expiration du bail	31 janvier 2027	Durée de 20 ans
Loyer net actuel	12 188 \$ par mois	Années 1 à 5 : 148 000 \$ par an (hausse de 15 % tous les 5 ans)
Loyer additionnel actuel	4 488,70 \$ par mois	Le locataire paie 55 % de la part proportionnelle
Option de renouvellement	Une option restante de renouvellement de 5 ans à la valeur marchande	Deux options de renouvellement de 10 ans à la valeur marchande

Revenu net d'exploitation potentiel : 290 784 \$

À VENDRE

3600 - 3606, BOULEVARD SAINT-LAURENT
MONTRÉAL (QC)



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.

Giordano Cavaliere

Analyste financier principal
Courtier immobilier commercial

+1 514 531 1189 | giordano.cavaliere@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.