

À VENDRE

ACTIF À USAGE MIXTE | GRANDES UNITÉS RÉSIDENTIELLES | EMPLACEMENT DE CHOIX AU CŒUR DU QUARTIER LATIN

323-325 & 329 RUE ONTARIO EST, MONTRÉAL, QC



Prix de vente : 4 250 000 \$

Marcus & Millichap
GROUPE MARIANI - DI GENNARO

À VENDRE

323-325 & 329 RUE ONTARIO EST, MONTRÉAL, QC

Marcus & Millichap

GRUPE MARIANI - DI GENNARO

L'OPPORTUNITÉ

Situé dans l'arrondissement de Ville-Marie à Montréal, au cœur du Quartier Latin, l'actif proposé se compose de deux immeubles stratégiquement positionnés de trois étages, situés aux 323-325 et 329, rue Ontario Est, représentant une rare opportunité d'investissement mixte. Les deux immeubles comprennent trois étages hors sol ainsi que des sous-sols entièrement aménagés.

Le 323-325, rue Ontario Est (5 441 pi²) comprend deux espaces commerciaux, avec un bar situé au sous-sol et une école de bar au rez-de-chaussée, tandis que des unités résidentielles occupent les étages supérieurs.

Le 329, rue Ontario Est (4 144 pi²) est un immeuble multirésidentiel actuellement loué dans le cadre d'un bail maître à long terme à un opérateur de location à court terme, exploité comme hébergement touristique (auberge / établissement d'hébergement touristique) avec le permis requis en place. Les unités résidentielles de l'immeuble offrent de vastes configurations d'environ 1 000 pi² en moyenne, avec de généreux espaces de vie qui favorisent leur utilisation pour l'hébergement. La propriété bénéficie d'améliorations spécifiques à l'usage, financées par le locataire, soutenant l'exploitation actuelle tout en réduisant les exigences de gestion pour le propriétaire.

Ensemble, les immeubles totalisent huit unités (six résidentielles et deux commerciales) sur un terrain de 4 811 pi². Construit à l'origine en 1870 et récemment rénové, l'actif allie le caractère historique à des améliorations modernes.



Idéalement situé et offrant de grandes unités résidentielles, l'actif bénéficie également d'une visibilité exceptionnelle et génère environ 345 000 \$ de revenus bruts annuels, représentant une opportunité d'investissement attrayante au cœur du dynamique Quartier Latin de Montréal.

À VENDRE

323-325 & 329 RUE ONTARIO EST, MONTRÉAL, QC

Marcus & Millichap

GROUPE MARIANI - DI GENNARO

APERÇU DE LA PROPRIÉTÉ

Adresse	323-325, rue Ontario Est
Numéros de lots	3 603 789; 3 603 790; 3 603 791; 3 603 792; 3 603 793
Année de construction / rénovation	1870 / 2017
Superficie du bâtiment	5 441 pi ²
Superficie du terrain	2 960 pi ²
Unités résidentielles	2 grandes unités
Unités commerciales	2 unités
Zonage	Zone 0058 - M.8C

Adresse	329, rue Ontario Est
Numéro de lot	2 161 343
Année de construction / rénovation	1870 / 2017
Superficie du bâtiment	4 144 pi ²
Superficie du terrain	3 013 pi ²
Unités résidentielles	4 (bail principal à long terme en vigueur) Possibilité d'ajouter une cinquième (5e) unité
Superficie des unités	± 1000 pi ²
Zonage	Zone 0058 - M.8C



Permis :
Licence d'hébergement
touristique (CITQ) et
permis de bar



Nombre d'étages :
3



À VENDRE

323-325 & 329 RUE ONTARIO EST, MONTRÉAL, QC

Marcus & Millichap

GRUPE MARIANI - DI GENNARO

ÉVALUATION MUNICIPALE & TAXES FONCIÈRES

323, RUE ONTARIO EST

Taxes municipales (2026)	7 748,43 \$
Taxes scolaires (2025-2026)	232,14 \$
Évaluation municipale totale	330 700 \$

325, RUE ONTARIO EST, SUITE 101

Taxes municipales (2026)	5 585,78 \$
Taxes scolaires (2025-2026)	161,47 \$
Évaluation municipale totale	238 400 \$

325, RUE ONTARIO EST, SUITE 201

Taxes municipales (2026)	1 475,64 \$
Taxes scolaires (2025-2026)	175,20 \$
Évaluation municipale totale	244 700 \$

325, RUE ONTARIO EST, SUITE 301

Taxes municipales (2026)	1 840,87 \$
Taxes scolaires (2025-2026)	223,80 \$
Évaluation municipale totale	305 200 \$



À VENDRE

323-325 & 329 RUE ONTARIO EST, MONTRÉAL, QC

Marcus & Millichap

GRUPE MARIANI - DI GENNARO

ÉVALUATION MUNICIPALE & TAXES FONCIÈRES



329, RUE ONTARIO EST

Taxes municipales (2026)	30 503,11 \$
Taxes scolaires (2025-2026)	789,66 \$
Évaluation municipale totale	1 540 000 \$



323-325 ET 329, RUE ONTARIO EST : PROJECTION 2026 - REVENU NET COMBINÉ

REVENUS	Résidentiel	Commercial	Total	Notes
Loyer Potentiel Brut	45 300 \$	281 009 \$	326 309 \$	
Revenus de Stationnement	- \$		- \$	
Revenus Commerciaux Additionnels	- \$	18 111 \$	18 111 \$	
Revenu Brut	45 300 \$	299 120 \$	344 420 \$	
Innocation Résidentielle	(1 359) \$	- \$	(1 359) \$	3.0%
Innocation Commerciale	- \$	(14 956) \$	(14 956) \$	5.0%
Revenu Brut Effectif	43 941 \$	284 164 \$	328 105 \$	

DÉPENSES	Résidentiel	Commercial	Total	Notes
Taxes Municipales	(3 317) \$	(43 837) \$	(47 154) \$	Réel 2026
Taxes Scolaires	(399) \$	(1 184) \$	(1 583) \$	Réel 2025-2026
Assurance	(2 256) \$	(15 575) \$	(17 831) \$	Répartie entre les deux actifs selon la valeur assurable
Services Publics	- \$	- \$	- \$	Les locataires paient les services publics
Entretien et Réparations	(1 220) \$	(9 946) \$	(11 166) \$	610/unité & 3.5% pour le commercial
Gestion	(2 197) \$	(11 301) \$	(13 498) \$	5% du RBE
Réserve pour CapEx		(2 907) \$	(2 907) \$	1.5% du RBE du 329 Ontario Est.
Total des Dépenses d'Exploitation	(9 389) \$	(84 750) \$	(94 139) \$	
Ratio des Dépenses d'Exploitation	21,4%	29,8%	28,7%	
Revenu Net d'Exploitation (RNE)	34 552 \$	199 414 \$	233 966 \$	

323-325, RUE ONTARIO EST : PROJECTION 2026 - RÉPARTITION DU RNE

REVENUS	Résidentiel	Commercial	Total	Notes
Loyer Potentiel Brut	45 300 \$	- \$	45 300 \$	
Revenus de Stationnement	- \$		- \$	
Revenus Locatifs Commerciaux		77 009 \$		
Revenus Commerciaux Additionnels	- \$	18 111 \$	18 111 \$	
Revenu Brut	45 300 \$	95 120 \$	140 420 \$	
Innocation Résidentielle	(1 359) \$	- \$	(1 359) \$	3.0%
Innocation Commerciale	- \$	(4 756) \$	(4 756) \$	5.0%
Revenu Brut Effectif	43 941 \$	90 364 \$	134 305 \$	
DÉPENSES	Résidentiel	Commercial	Total	Notes
Taxes Municipales	(3 317) \$	(13 334) \$	(16 651) \$	Réel 2026
Taxes Scolaires	(399) \$	(394) \$	(793) \$	Réel 2025-2026
Assurance	(2 256) \$	(9 910) \$	(8 165) \$	Répartie entre les deux actifs selon la valeur assurable
Services Publics	- \$	- \$	- \$	Les locataires paient les services publics
Entretien et Réparations	(1 220) \$	(3 163) \$	(4 383) \$	610/unité & 3.5% pour le commercial
Gestion	(2 197) \$	(4 518) \$	(6 715) \$	5% du RBE
Total des Dépenses d'Exploitation	(9 388) \$	(27 319) \$	(36 707) \$	
Ratio des Dépenses d'Exploitation	21,4%	30,2%	27,3%	
Revenu Net d'Exploitation (RNE)	34 553 \$	63 045 \$	97 598 \$	

329, RUE ONTARIO EST : SCÉNARIO D'EXPLOITATION COMMERCIALE STABILISÉE

REVENUS	Commercial	Ratios de Revenus	Notes
Loyer Brut Potentiel	204 000 \$	100,0%	Réel 2026
Revenu Brut	204 000 \$	100,0%	
Innocupation	(10 200 \$)	5,0%	Normalisé
Revenu Brut Effectif	193 800 \$	95,0%	

DÉPENSES	Commercial	Ratios de Dépenses	Notes
Taxes Municipales	(30 503 \$)	15,7%	Réel 2026
Taxes Scolaires	(790 \$)	0,4%	Réel 2025-2026
Assurance	(9 665 \$)	5,0%	Répartie entre les deux actifs selon la valeur assurable
Services Publics	\$-	0,0%	Payés par le locataire principal
Entretien et Réparations	(6 783 \$)	3,5%	Normalisé
Gestion	(6 783 \$)	3,5%	Normalisé
Salaires	- \$	0,0%	
Réserve pour CapEx	(2 907 \$)	1,5%	Normalisé
Total des Dépenses d'Exploitation	(57 430 \$)	29,6%	
Revenu Net d'Exploitation (RNE)	136 370 \$		

À VENDRE

323-325 & 329 RUE ONTARIO EST, MONTRÉAL, QC

Marcus & Millichap

GROUPE MARIANI - DI GENNARO



APERÇU DU QUARTIER LATIN

Le Quartier latin est l'un des quartiers les plus dynamiques et historiques de Montréal, situé dans l'arrondissement de Ville-Marie, à l'extrémité est du Quartier des spectacles. Ancré par l'Université du Québec à Montréal (UQAM), le secteur bénéficie d'une forte présence universitaire et d'une atmosphère jeune et animée. Réputé pour ses théâtres, ses cinémas indépendants, ses librairies, ses cafés et sa programmation culturelle tout au long de l'année, le Quartier latin est depuis longtemps un lieu d'expression intellectuelle et artistique. Les grandes artères comme les rues Saint-Denis et Sainte-Catherine Est offrent un milieu dynamique où se côtoient restaurants, divertissements et vie nocturne. Grâce à une excellente accessibilité en transport en commun, à sa proximité immédiate du centre-ville de Montréal et à un accès direct aux principaux lieux culturels et festivals de la ville, le Quartier latin continue de jouer un rôle central dans l'identité culturelle et urbaine de Montréal.

À VENDRE

323-325 & 329 RUE ONTARIO EST, MONTRÉAL, QC

Marcus & Millichap

GRUPE MARIANI - DI GENNARO



L'ART URBAIN DU QUARTIER LATIN

Une murale distinctive située sur la façade du 323, rue Ontario Est, dans le Quartier latin de Montréal, a été réalisée par les artistes locaux Singe-Tang, Mr. Lao et Simon Lam. Peinte en 2016, l'œuvre présente un personnage stylisé et vibrant, rendu dans des couleurs vives et des lignes graphiques audacieuses, reflétant l'influence dynamique de l'art urbain et de la culture graffiti montréalaise. La murale est devenue un élément visuel emblématique du paysage de rue, illustrant l'énergie créative qui caractérise le Quartier latin — un secteur reconnu pour ses institutions culturelles, sa vie nocturne et son expression artistique.

Source: Vagabundler

À VENDRE

323-325 & 329 RUE ONTARIO EST, MONTRÉAL, QC

Marcus & Millichap

GRUPE MARIANI - DI GENNARO

APERÇU DE L'EMPLACEMENT



SOMMAIRE DU ZONAGE



M.8C

Zone de mixité autorisant les commerces et les services de moyenne intensité dans les secteurs animés (Quartier Latin, Quartier des Spectacles, Bishop/Crescent) : un usage commercial ou industriel est autorisé à tous les niveaux

Densité et implantation	Valeur		Note
Densité maximale	3		S.O.
Taux d'implantation min.	0		
Taux d'implantation max.	85		
Mode d'implantation	C		
Hauteur et surhauteur	Minimum	Maximum	Note
Hauteur (en étages)	2	3	—
Hauteur (m)	S.O.	14	—
Surhauteur maximale	—	S.O.	S.O.
Marges	Valeur		
Marge latérale minimale	2.5		
Marge arrière minimale	3		

Note : Document complet de zonage disponible dans la salle de données.

À VENDRE

323-325 & 329 RUE ONTARIO EST, MONTRÉAL, QC

Marcus & Millichap

GROUPE MARIANI - DI GENNARO



323-325, RUE ONTARIO EST



À VENDRE

323-325 & 329 RUE ONTARIO EST, MONTRÉAL, QC

Marcus & Millichap

GRUPE MARIANI - DI GENNARO



329, RUE ONTARIO EST



À VENDRE

323-325 & 329 RUE ONTARIO EST, MONTRÉAL, QC

CONTACTEZ-NOUS

ADAMO MARIANI

Courtier immobilier

Premier vice-président, investissements

adamo.mariani@marcusmillichap.com

T 438.844.6520

JESSE DI GENNARO

Courtier immobilier

Premier vice-président, investissements

jesse.digennaro@marcusmillichap.com

T 438.844.6521

ROBERTO ROSELLI

Courtier immobilier

Vice-président, investissements

roberto.roselli@marcusmillichap.com

T 438.844.6526

Marcus & Millichap

GROUPE MARIANI - DI GENNARO

Marcus & Millichap REIS Inc.

1 Place Ville-Marie Suite 1082,

Montréal, Québec H3B 4S6

Ces informations proviennent de sources que nous jugeons fiables; toutefois, nous ne faisons aucune déclaration ni garantie, expresse ou implicite, quant à leur exactitude. Toute référence à la superficie ou à l'âge de l'immeuble est approximative. L'acheteur doit vérifier l'ensemble des informations et assume tous les risques liés à toute inexactitude. Marcus & Millichap est une marque de commerce de Marcus & Millichap Real Estate Investment Services, Inc., utilisée sous licence par Marcus & Millichap Real Estate Investment Services Québec Inc. / Services d'investissements immobiliers Marcus & Millichap Québec inc., agence immobilière commerciale. © 2026 Marcus & Millichap. Tous droits réservés.