

# 280 TOULOUSE LONGUEUIL

16 UNITÉS

# PMML

À VENDRE



**Gisèle Auger**

Équipe Gisèle Auger  
et Mathieu Leclerc

VP

Courtier Immobilier agréé

📞 514-703-4159

✉ [gisele.auger@pmml.ca](mailto:gisele.auger@pmml.ca)



**Mathieu Leclerc**

Équipe Gisèle Auger  
et Mathieu Leclerc

VP

Courtier Immobilier | Associé  
PMML

📞 514-813-5707

✉ [mathieu.leclerc@pmml.ca](mailto:mathieu.leclerc@pmml.ca)

**PMML.CA**



## TYPE DE BÂTIMENT

Détaché

## CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Petite hauteur

## DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

16 condos locatifs extra haut de gamme, 2019, au cœur du Vieux-Longueuil. Propriété parfaitement aligné sur la demande locative du secteur : 15 x 4½ + 1 x 3½ (demi-sous-sol), superficies de 694 à 974 pi², plafonds 9 pieds dans 12 unités. Chaque unité : aires ouvertes cuisine - salon - salle à manger, fenestration pleine grandeur, finitions premium, comptoirs de quartz, armoires en polyester fermée jusqu'au plafond, porte de douche en verre, rangement dans chaque unité, aspirateur centrale, matériaux durables, et un "look & feel" haut de gamme qui soutient la rétention des locataires et vous assure des loyers dans le haut du marché. Confort/rétention : climatiseurs, échangeur d'air, insonorisation supérieure (planchers béton 2", cages d'escalier insonorisées), moins de roulement, plus de stabilité. Revenus bruts résidentiels 339,156\$/an (31 766 \$/logement/mois) avec un potentiel d'optimisation de valeur. Actif neuf, haut de gamme, sécuritaire, sans CAPEX et simple à opérer parfaitement aligné avec une stratégie "buy & hold" institutionnelle (core / core+).

## FAITS SAILLANTS

- ✓ Localisation:
- ✓ • En face du parc Lionel-Groulx, d'écoles primaires et secondaires et de deux garderies;
- ✓ • À proximité des commerces de proximité, services, épiceries, pharmacies, cafés et resto du Vieux-Longueuil;
- ✓ • Transport en commun accessible (arrêt d'autobus à courte marche);
- ✓ • Connexion efficace vers le métro Longueuil-Université-de-Sherbrooke;
- ✓ • Connexion efficace vers le REM (liaisons rapides vers les pôles d'emploi et le centre-ville);
- ✓ Avantages directs pour une forte demande locative et une qualité de locataires AAA.

PRIX DEMANDÉ :  
**6 449 999 \$**

## DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

---

Construction 2019

---

### INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

---

Opérations optimisées / charges maîtrisées:

- Électricité et eau chaude payées par les locataires
- Dépenses d'exploitation réduites et gestion simplifiée
- Sécurité de calibre institutionnel
- Ascenseur OTIS (8 personnes) sous surveillance
- Intercom vidéo
- contrôle d'accès : clés à puce + serrures ABLOY, avec clé maître
- 30 caméras avec accès à distance
- Accessibilité universelle rampe d'accès arrière avec porte automatique
- Revêtement de brique
- Balcons 6 pi × 11 pi et terrasses pour les unités en demi-sous-sol
- Terrain clôturé 6 pi avec façade en fer forgé
- Aménagement paysager mature : ~ 60 arbres/arbustes et système d'arrosage
- 16 remises (3 pi × 6 pi) en location (40\$/mois/remise)
- 21 stationnements, dont 5 en location
- Borne de recharge pour véhicule électrique – location utilisation (40\$/mois)

## Responsabilité des électros

N/A

## Nombre d'unités

16

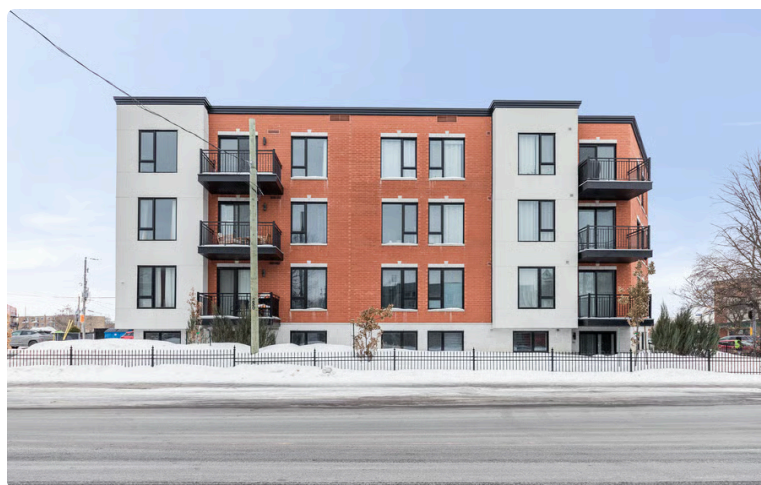


## Nombre de stationnements

21 places de stationnement

## Système d'eau chaude

Chauffe-eau dans chaque logement



## Système de chauffage

Plinthes électriques





280 Toulouse, Longueuil





# DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

## Informations Générales

Numéro de cadastre 1 928 049

## Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 4 809 200 \$

Évaluation municipale du terrain 804 100 \$

Évaluation municipale du bâtiment 4 005 100 \$

## Construction

Nombre d'étages 3

Type de bâtiment Détaché

Type de construction Brique et bois (plancher de béton de 2 pouces entre les étages)

Année de construction 2019

• Climatiseur Gree 12,000 BTU - 6 unités avec 2 climatiseurs; • Unités de climatisation sur le toit; • Trappe d'accès au toit intérieure (entretien facile et peu coûteuse des unités des climatiseurs); • Conversion des climatiseurs en A/C & thermopompes idéal pour APH énergétique; • Grand potentiel d'optimiser la valeur des loyers et revenus;

## Système Électromécanique

Système d'incendie Système d'alarme Troy

## Type de Bâtiment

Buanderie Oui, dans chaque unité

Nombre de pièces 15 X 4½, 1 X 3½

Nombre d'unités 16

Entrée laveuse/sécheuse Oui, dans chaque unité

Responsabilité des électroménagers N/A

Responsabilité du chauffage Locataires

Responsabilité de l'eau chaude Locataires

## Stationnement

Type de stationnement Extérieur

Nombre de stationnements 21 places de stationnement

## Superficie

Superficie terrain 16 445 pi²



## CARACTÉRISTIQUES

### Clôturé

Oui

### Condition du toit

Neuf | Construction 2019

### Entente concierge

Oui, sans contrat

### Système d'eau chaude

Chauffe-eau dans chaque logement

### Panneaux électriques

Disjoncteurs

### Étude environnementale

Oui

### Internet et télécom

Oui câble réseau et fibre optique dans toutes les unités

### Condition des portes

Neuves | Construction 2019

### Intercom et sonnette

Oui avec moniteur caméra

### Condition des fenêtres

Neuves | Construction 2019

### Revêtement extérieur

Brique et acrylique

### Revêtement des planchers

Flottant & céramique

### Plomberie

Abs & Pex

### Condition des balcons

Fibre de verre

### Système de chauffage

Plinthes électriques

### Conditions des cuisines

Neuves | Construction 2019

### Conditions des salles de bains

Neuves | Construction 2019

## REVENUS

|                       | ANNUEL            | % / RB | RPL (m)         |
|-----------------------|-------------------|--------|-----------------|
| Résidentiel           | 339 156 \$        | 100 %  | 1 766 \$        |
| Rés. Abordable        |                   |        |                 |
| Commercial            |                   |        |                 |
| Rangements            |                   |        |                 |
| Stationnement         |                   |        |                 |
| Buanderie             |                   |        |                 |
| <b>Revenus Totaux</b> | <b>339 156 \$</b> |        | <b>1 766 \$</b> |
| Vac / M. créances     | 10 175 \$         | 3 %    | 53 \$           |
| <b>RBE</b>            | <b>328 981 \$</b> |        | <b>1 713 \$</b> |

## DÉPENSES

|                         | Calc.     | ANNUEL            | % SUR RBE     | CPL (a)          |
|-------------------------|-----------|-------------------|---------------|------------------|
| Administration          | Normalisé | 16 449 \$         | 5 %           | 1 028 \$         |
| Taxes Municipales       | Actuel    | 34 133 \$         | 10,4 %        | 2 133 \$         |
| Taxes Scolaires         | Actuel    | 3 086 \$          | 0,9 %         | 193 \$           |
| Assurances              | Actuel    | 12 684 \$         | 3,9 %         | 793 \$           |
| Électricité             | Actuel    | 2 795 \$          | 0,8 %         | 175 \$           |
| Chauffage               |           |                   |               |                  |
| Déneigement             | Actuel    | 2 285 \$          | 0,7 %         | 143 \$           |
| Ascenseur               | Actuel    | 4 920 \$          | 1,5 %         | 308 \$           |
| Gazon                   | Actuel    | 2 723 \$          | 0,8 %         | 170 \$           |
| Réserve Structurelle    |           |                   |               |                  |
| Concierge               | Normalisé | 6 400 \$          | 1,9 %         | 400 \$           |
| Entretien               | Normalisé | 11 200 \$         | 3,4 %         | 700 \$           |
| Electromenagers         |           |                   |               |                  |
| WiFi                    | Actuel    | 1 952 \$          | 0,6 %         | 122 \$           |
| Thermopompe             |           |                   |               |                  |
| SCHL: Autres Coûts      | Normalisé | 3 290 \$          | 1 %           | 206 \$           |
| <b>Dépenses Totales</b> |           | <b>101 917 \$</b> | <b>31,0 %</b> | <b>6 370 \$</b>  |
| <b>Revenu Net</b>       |           | <b>227 065 \$</b> |               | <b>14 192 \$</b> |



## FINANCEMENT

|                               | <b>schl</b>  | <b>conv</b>  | <b>SCHL</b>  |
|-------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Montant du prêt maximum       | 3 988 622 \$ | 2 798 174 \$ | 2 971 904 \$ |
| TGA de financement            | 4,84 %       | 6,09 %       | 6,49 %       |
| Ratio de couverture de dettes | 1.1          | 1.2          | 1.3          |
| Taux d'intérêt                | 4,25 %       | 4,68 %       | 4,25 %       |
| Amortissement                 | 40 Ans       | 25 Ans       | 30 Ans       |
| Terme                         | 5 Ans        | 5 Ans        | 5 Ans        |

## TRÉSORERIE

|                        | <b>schl</b> | <b>conv</b> | <b>SCHL</b> |
|------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Revenu net             | 227 065 \$  | 227 065 \$  | 227 065 \$  |
| Paieement Hypo. Annuel | 217 879 \$  | 189 220 \$  | 184 587 \$  |
| Liquidité après hypo   | 9 185 \$    | 37 844 \$   | 42 477 \$   |

### RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

|                                            |              |              |              |
|--------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Mise de fonds                              | 2 461 377 \$ | 3 651 825 \$ | 3 478 095 \$ |
| Rendement sur liquidité                    | 0,4 %        | 1,0 %        | 1,2 %        |
| Rendement sur liquidité + capitalisation   | 2,1 %        | 2,7 %        | 2,8 %        |
| Retour total annuel avec plus-value de 2 % | 7,29 %       | 6,23 %       | 6,46 %       |

CPL  
403 100 \$

MRB  
19

MRN  
28,4

TGA  
3,5 %

