

430-500 DE BOURGES LAVAL-DES-RAPIDES

64 UNITÉS

PMML

À VENDRE



Hendrik Lapointe

Équipe Hendrik Lapointe

VP Senior

Courtier Immobilier, CPA |

Associé PMML

📞 514 714-9008



hendrik.lapointe@pmml.ca

PMML.CA



TYPE DE BÂTIMENT

Isolé

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Petite hauteur

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Première fois sur le marché depuis 39 ans, saisissez une occasion rare d'investir dans un portefeuille résidentiel de 64 unités réparties sur 8 cadastres différents, exclusivement composé de 4 ½ spacieux, situé dans un secteur en pleine croissance de Laval. Ce produit clé en main génère de très bons revenus annuels, avec un fort potentiel d'optimisation, car plus de 50 % des unités se retrouvent sous la barre des 1,220 \$ par mois pour ce secteur (selon la grille du revenu réel médian de la SCHL-APH), qui bénéficie d'une forte demande locative, d'un accès facile aux transports et d'un environnement résidentiel dynamique. Stratégiquement, les immeubles sont à proximité du métro Concorde. En plus du métro qui est à 5 minutes de marche, il y a aussi le train de banlieue qui est recherché autant par les gens qui travaillent à Montréal que ceux qui travaillent plus au nord. Par conséquent, les loyers actuels sont bien en dessous du marché en matière de valeur locative, offrant un très bon potentiel d'augmentation.

Des rénovations récentes (fenêtres, rénovation des unités, réfection des balcons avant et arrière, et bien plus) renforcent la valeur et réduisent les dépenses à court terme.

Ce portfolio permet d'allier rendement immédiat et croissance à long terme. Scénario idéal pour les investisseurs souhaitant consolider leur présence sur le marché lavallois ou diversifier leur portefeuille avec un actif clé en main.

PRIX DEMANDÉ :

18 300 000 \$

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

Fenêtres et portes refaits aux complet en 2017 (en aluminium)

Balcon arrière et balcon avant afin de donner une aire de vie intéressant (2024-2025)

23 logements complètement rénovés

25 logements rénovés partiellement rénové (cuisine, salle de bain, peinture)

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

Caméras aux entrées

Nombre de lockers - Tous les logements on un espace de rangement extérieur

Répartition des logements - 64 grand 4 et demie style aire ouverte

La vente est faite sans garantie légale de qualité aux risques et périls de l'acheteur.

Responsabilité des électros

Locataires

Nombre d'unités

64



Nombre de stationnements

64 places de stationnements

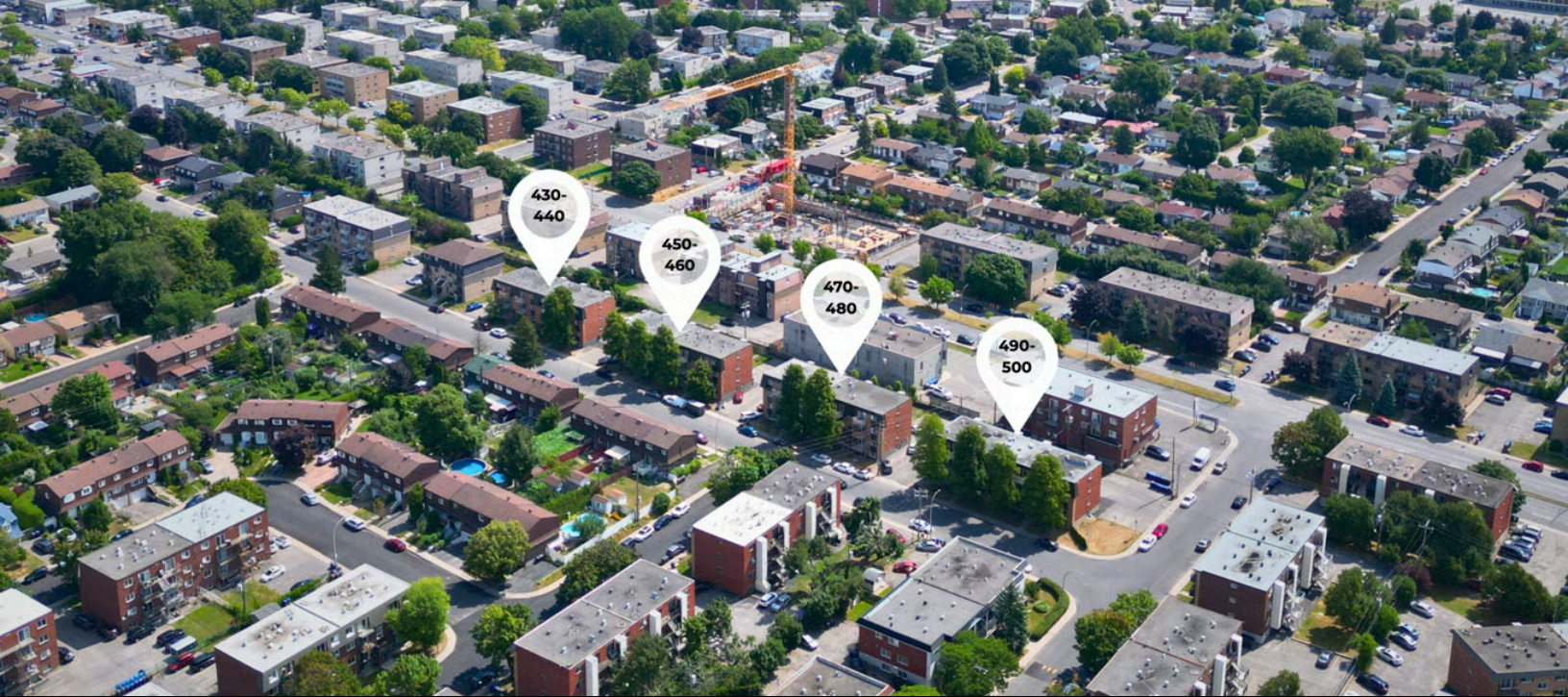
Système d'eau chaude

Reservoir indépendant



Système de chauffage

Plinthe électriques



430-500 de Bourges, Laval-des-Rapides



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre 1 405 208, 1 405 203 et autres

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 10 664 900

Évaluation municipale du terrain 3 200 900

Évaluation municipale du bâtiment 7 464 000

Construction

Nombre d'étages 3

Type de bâtiment Isolé

Type de construction Brique et bois

Année de construction 1976

Caractéristiques

Plomberie Bon état

Condition du toit À vérifier

Condition des portes Très bon état

Condition des balcons Réfection des balcons avant et arrière

Condition des fenêtres Très bon état

Conditions des cuisines Bon état et plusieurs rénovés

Panneaux électriques Disjoncteurs

Revêtement extérieur Brique

Conditions des salles de bains Bon état et plusieurs rénovés

Revêtement des planchers Bois franc, céramique

Système Électromécanique

Système d'incendie N/A

Type de Bâtiment

Buanderie Non

Nombre d'unités 64 x 4.5

Entrée laveuse/sécheuse Oui I dans tous les logements

Responsabilité des électroménagers Locataires

Responsabilité du chauffage Locataires

Responsabilité de l'eau chaude Locataires

Stationnement

Type de stationnement Extérieur

Nombre de stationnements 64 places de stationnements

Superficie

Superficie terrain ± 57 329 pi2



CARACTÉRISTIQUES

Plomberie

Bon état

Condition des balcons

Réfection des balcons avant et arrière

Système de chauffage

Plinthe électriques

Conditions des cuisines

Bon état et plusieurs rénovés

Conditions des salles de bains

Bon état et plusieurs rénovés

Condition du toit

À vérifier

Entente concierge

Oui

Système d'eau chaude

Reservoir indépendant

Panneaux électriques

Disjoncteurs

Étude environnementale

Phase 1 (2022)

Condition des portes

Très bon état

Intercom et sonnette

Intercom et sonnette

Condition des fenêtres

Très bon état

Revêtement extérieur

Brique

Revêtement des planchers

Bois franc, céramique

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	1 048 152 \$	100 %	1 365 \$
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements			
Stationnement			
Buanderie			
Revenus Totaux	1 048 152 \$		1 365 \$
Vac / M. créances	31 445 \$	3 %	41 \$
RBE	1 016 707 \$		1 324 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	50 835 \$	5 %	794 \$
Taxes Municipales	Actuel	108 773 \$	10,7 %	1 700 \$
Taxes Scolaires	Actuel	7 631 \$	0,8 %	119 \$
Assurances	Estimé	38 000 \$	3,7 %	594 \$
Électricité	Actuel	4 218 \$	0,4 %	66 \$
Chauffage				
Déneigement	Actuel	9 290 \$	0,9 %	145 \$
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Estimé	23 360 \$	2,3 %	365 \$
Entretien	Normalisé	44 800 \$	4,4 %	700 \$
Electromenagers				
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	10 167 \$	1 %	159 \$
Caméra + Internet	Actuel	17 438 \$	1,7 %	272 \$
Dépenses Totales		314 512 \$	30,9 %	4 914 \$
Revenu Net		702 195 \$		10 972 \$

FINANCEMENT

schl

Montant du prêt maximum	15 087 999 \$
TGA de financement	3,96 %
Ratio de couverture de dettes	1.1
Taux d'intérêt	3,27 %
Amortissement	45 Ans
Terme	5 Ans

TRÉSORERIE

schl

Revenu net	702 195 \$
Paieement Hypo. Annuel	680 897 \$
Liquidité après hypo	21 298 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	3 212 001 \$
Rendement sur liquidité	0,7 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	5,7 %
Retour total annuel avec plus-value de 2 %	17,06 %

CPL
285 900 \$

MRB
17,5

MRN
26,1

TGA
3,8 %

