À VENDRE

470 GRANT | LONGUEUIL

PMML

8 UNITÉS





Kévin Chassepot

VP Exécutif | Courtier Immobilier | Associé PMML

514-570-1818

kevin.chassepot@pmml.ca

produit le : 15 octobre 2026

TYPE DE BÂTIMENT

Détaché

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Petite hauteur

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

LOCALISATION D'EXCEPTION AU CŒUR DU VIEUX-LONGUEUIL PATRIMONIAL. Rare sur le marché, très bel immeuble détaché de 8 logements (8 x 4½), soigneusement entretenu et ayant bénéficié d'importantes améliorations au fil des années. Logements rénovés et rafraichis au fil des années, spacieux et lumineux. Chauffage et eau chaude assumés par le propriétaire. 7 espaces de stationnement, entièrement refaits. À quelques pas de la mythique rue Saint-Charles, des commerces et services. Superbe opportunité d'ajouter un actif de qualité à votre portefeuille immobilier dans le secteur le plus convoité de Longueuil.

FAITS SAILLANTS

- Plus de 100 000 $ de travaux et améliorations dans les dernières années.
- Prestige du secteur recherché, traduis par un taux d'occupation élevé, facile à louer.
- L'emplacement constitue l'un des grands atouts de la propriété : À deux pas de la superbe rue St-Charles, accès rapide aux ponts, écoles, parcs, commerces, transport en commun, métro.

PRIX DEMANDÉ :

2 050 000 $

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

2025 : Remplacement de 8 portes extérieures arrière (18 337 $)

2024 : Réfection toiture de la salle technique en arrière (2 070 $)

2022 : Réfection de la toiture de l'immeuble (37 367 $)

2021 : Réfection de l'asphalte du stationnement et allée de circulation, excavation, membrane géotextile, nouvelles bordures de béton (50 485 $)

2012 : Remplacement du chauffe-eau commercial au gaz naturel et travaux sur le système de chauffage (21 955 $)

2010 : Réparation et calfeutrage des fenêtres (2 308 $)

1993 : Travaux de réparation des fondations, imperméabilisation et drain français (22 520 $)

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

Travaux de réhabilitation environnementale des sols réalisés en 2017, conformément aux critères du MDDELCC. Rapports disponibles.

Immeuble de 32 pieds de façade par 56 pieds de profondeur. Superficie logement approximative de 800 pi2.

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

Responsabilité des électros
Locataires

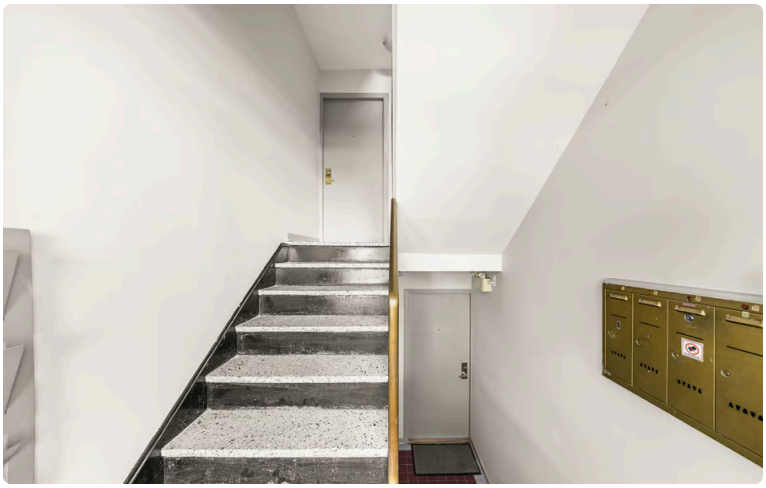
Nombre d'unités
8



Nombre de stationnements
7

Système d'eau chaude
Chauffe-eau central commercial au gaz naturel

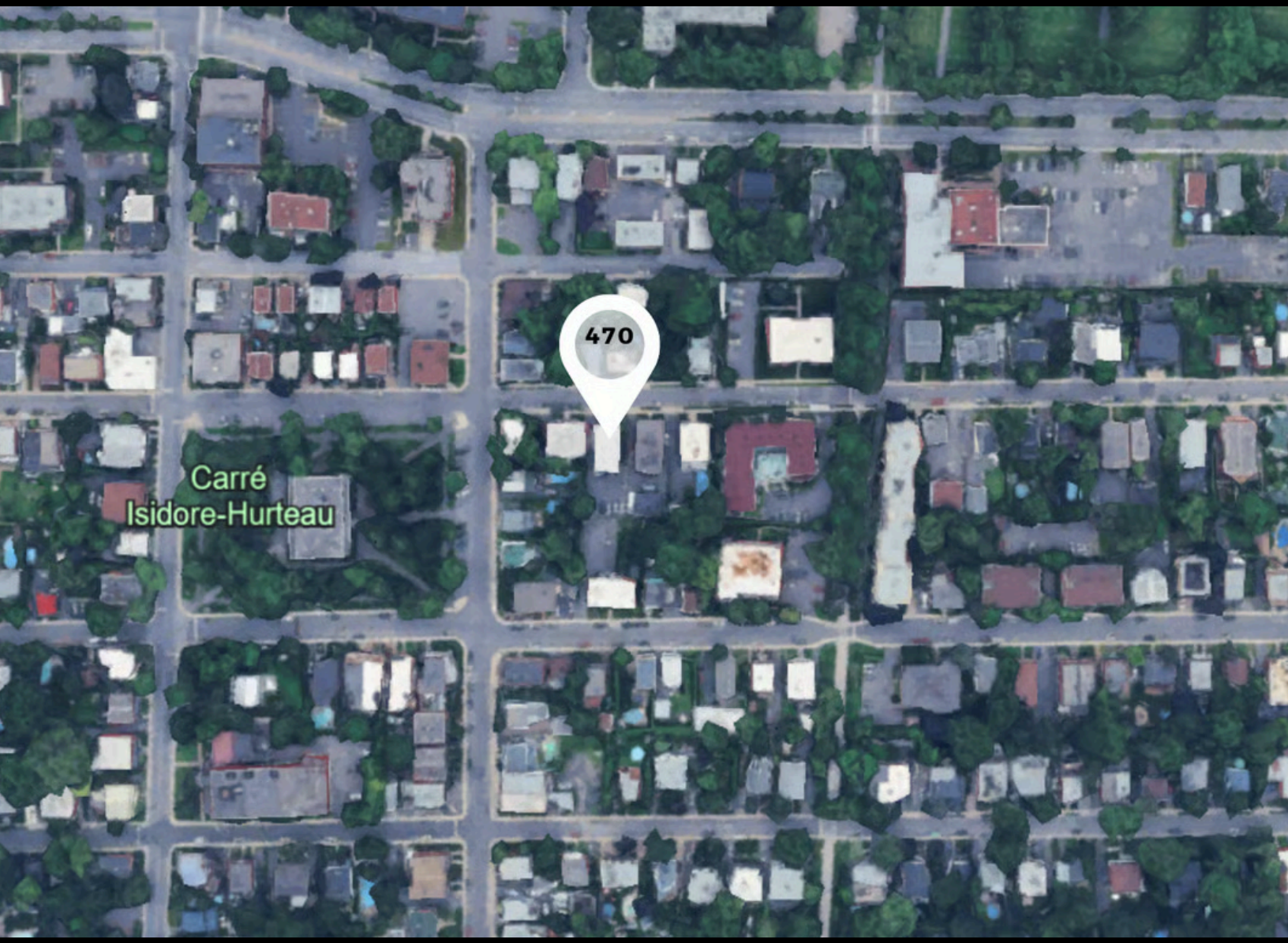




Système de chauffage
Système central à eau chaude (hydronique), alimenté au gaz naturel



470 Grant, Longueuil



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre	2 008 293

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale	1 248 800 $
Évaluation municipale du terrain	381 200 $
Évaluation municipale du bâtiment	867 600 $

Construction

Nombre d'étages	3
Type de bâtiment	Détaché
Type de construction	Brique et bois
Année de construction	1969

Système Électromécanique

Système d'incendie	Extincteurs - Lumières d'urgence

Type de Bâtiment

Buanderie	Non
Nombre d'unités	8 x 4.5
Entrée laveuse/sécheuse	Oui, dans chaque unité
Responsabilité des électroménagers	Locataires
Responsabilité du chauffage	Propriétaire
Responsabilité de l'eau chaude	Propriétaire

Stationnement

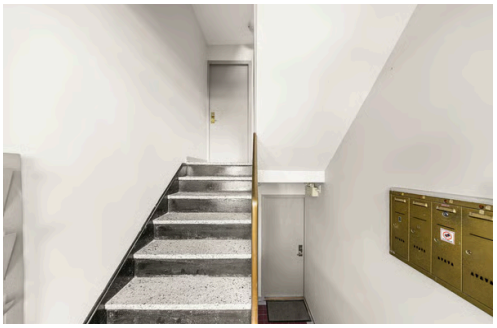
Type de stationnement	Extérieur
Nombre de stationnements	7

Superficie

Superficie terrain	7244 pieds carré







CARACTÉRISTIQUES

Clôturé

Non

Internet et télécom

Oui

Plomberie

Cuivre / PEX

Condition du toit

2022 - Asphalte et gravier marbre blanc

Condition des portes

Remplacement de 8 portes extérieures arrière (18 337 $)

Condition des balcons

Bonne condition en avant (fibre de verre) - Vérifier arrière

Entente concierge

Entente verbale - Communiquer avec le courtier

Intercom et sonnette

Sonnette

Système de chauffage

Système central à eau chaude (hydronique), alimenté au gaz naturel

Système d'eau chaude

Chauffe-eau central commercial au gaz naturel

Condition des fenêtres

Coulissante - Aluminium - À vérifier

Conditions des cuisines

6/8 rafraichis

Panneaux électriques

Disjoncteurs 100 AMP

Revêtement extérieur

Pierre, Brique, Aluminium

Distance caserne et borne fontaine

À vérifier

Conditions des salles de bains

6/8 rafraichis

Étude environnementale

Décontamination - Réhabilitation (2017)

Revêtement des planchers

Bois franc, céramique, prélart

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	127 032 $	100 %	1 323 $
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements			
Stationnement			
Buanderie			
Revenus Totaux	**127 032 $**		**1 323 $**
Vac / M. créances	3 811 $	3 %	40 $
RBE	**123 221 $**		**1 284 $**

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	5 545 $	4,5 %	693 $
Taxes Municipales	Actuel	9 300 $	7,5 %	1 163 $
Taxes Scolaires	Actuel	890 $	0,7 %	111 $
Assurances	Actuel	6 183 $	5 %	773 $
Électricité	Actuel	371 $	0,3 %	46 $
Chauffage	Actuel	9 103 $	7,4 %	1 138 $
Déneigement	Actuel	833 $	0,7 %	104 $
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	2 000 $	1,6 %	250 $
Entretien	Normalisé	5 600 $	4,5 %	700 $
Electromenagers				
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	1 232 $	1 %	154 $
Dépenses Totales		**41 057 $**	**33,3 %**	**5 132 $**
Revenu Net		**82 164 $**		**10 270 $**

FINANCEMENT

	SCHL	SCHL APH 50
Montant du prêt maximum	1 195 354 $	1 412 690 $
TGA de financement	5,84 %	4,94 %
Ratio de couverture de dettes	1.3	1.1
Taux d'intérêt	4,4 %	4,4 %
Amortissement	40 Ans	40 Ans
Terme	5 Ans	5 Ans

TRÉSORERIE

	SCHL	SCHL APH 50
Revenu net	82 164 $	82 164 $
Paiement Hypo. Annuel	67 122 $	78 859 $
Liquidité après hypo	15 042 $	3 305 $
RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ		
Mise de fonds	854 646 $	637 310 $
Rendement sur liquidité	1,8 %	0,5 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	3,2 %	2,7 %
Retour total annuel avec plus-value de 2 %	7,96 %	9,17 %

CPL	MRB	MRN	TGA
256 300 $	16,1	25	4 %

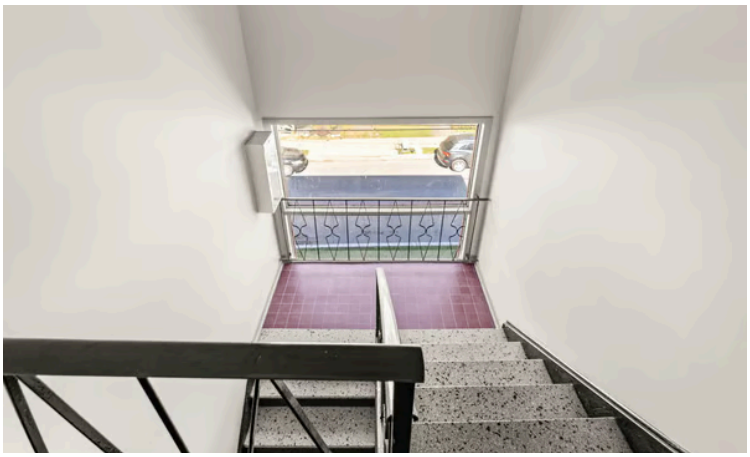










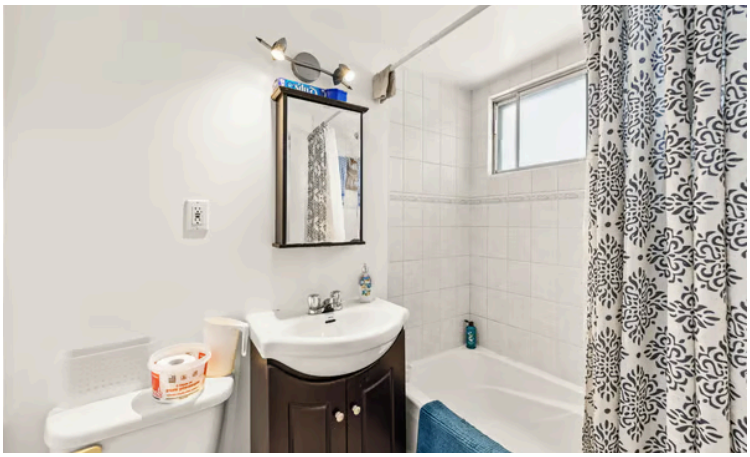




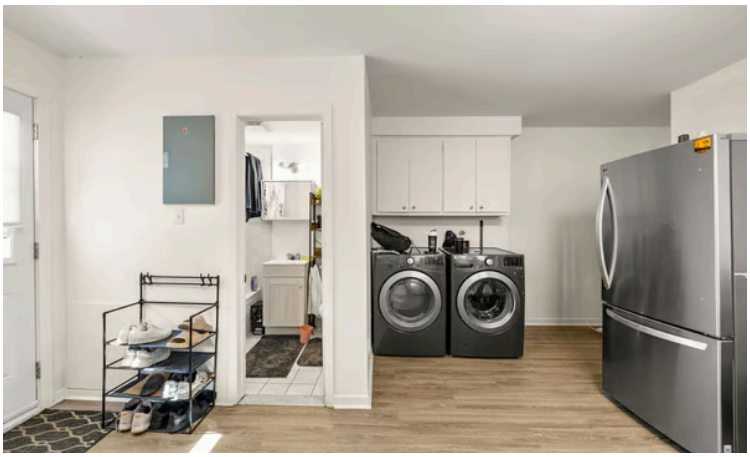



























ANGELMAKER
DEFEND
DEATHCORE







