

909 DU LAC LONGUEUIL

9 UNITÉS

PMML

À VENDRE



Kévin Chassepot

VP Senior

Courtier Immobilier | Associé
PMML

📞 514-570-1818



kevin.chassepot@pmml.ca



PMML.CA



TYPE DE BÂTIMENT

Détaché

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

VÉRITABLE CLÉ EN MAIN. Grand immeuble détaché de 9 logements (6 x 5½ et 3 x 3½), ayant fait l'objet d'une réhabilitation majeure entre 2023 et 2025. Plus de 1 000 000 \$ investis, incluant travaux structuraux, fondations, drain français, réfection complète de la maçonnerie ainsi que plomberie et électricité entièrement refaites. Les unités ont été rénovés.

Revenus solides et dépenses minimales avec coûts d'énergie assumés par les locataires. Un actif rare et performant qui offre une tranquillité d'esprit et un bon potentiel d'optimisation.

Situé dans un quartier familial très recherché, à deux pas du parc Michel-Chartrand, dans l'un des secteurs les plus prisés de Longueuil.

FAITS SAILLANTS

- ✓ Travaux majeurs complétés selon plan d'ingénieur: 1 000 000 \$ injecté en rénovation entre 2023 et 2025
- ✓ Plusieurs unités avec potentiel de hausse significative
- ✓ Espaces de stationnement libres, offrant un potentiel d'augmentation immédiate des revenus
- ✓ Pas de CAPEX majeur à prévoir
- ✓ 3 thermopompes murales
- ✓ Énergie assumée par les locataires

PRIX DEMANDÉ :
3 120 000 \$

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

Travaux structuraux majeurs (mur porteur, pieux, semelles béton armé)
Électricité et plomberie entièrement refaite
Nouveau drain français, drain pluvial et imperméabilisation complète de la fondation
Réfection complète de la maçonnerie - 4 façades
Logements rénovés
Renforcement et réparation des balcons (poteaux aluminium, soudure, structure)
Fenêtres sous-sol neuves et cabanon 9 portes neuf

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

Emplacement stratégique assurant une forte demande locative et une valorisation continue.

À deux pas du parc Michel-Chartrand et accès à tous les services de proximité, centre d'achat, hôpital Pierre Boucher, transport en commun

Près de l'autoroute 132 et du pont Jacques-Cartier

Vente sans garantie légale de qualité aux risques et périls de l'acheteur.

Responsabilité des électros

Locataires - Sauf combo neuf Laveuse
sécheuse (App #1 et #3)

Nombre d'unités

9

Nombre de stationnements

14 à 16 stationnements

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants (sous-sol)



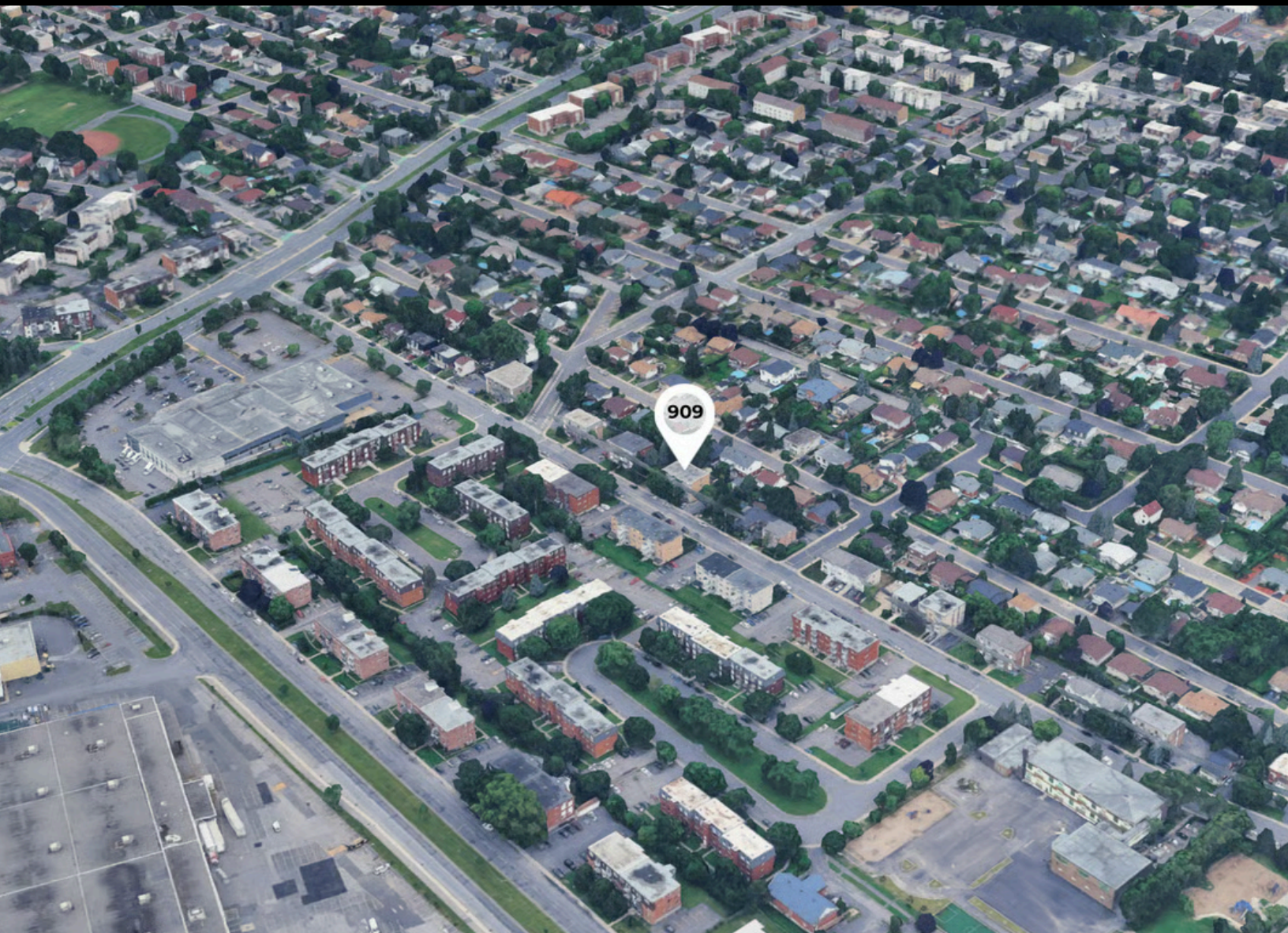
Système de chauffage

Plinthes électriques - 3 thermopompes murales





909 Du Lac, Longueuil



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

📄 Informations Générales

Numéro de cadastre 2 007 162

🏠 Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 1 478 600 \$

Évaluation municipale du terrain 487 700 \$

Évaluation municipale du bâtiment 990 900 \$

🔨 Construction

Nombre d'étages 3

Type de bâtiment Détaché

Type de construction Brique et bois

Année de construction 1973

⚙️ Caractéristiques

Plomberie ABS, PEX et cuivre - Entièrement refaite 2023-2024

Condition du toit À vérifier

Condition des portes Excellente condition

Condition des balcons Renforcement et réparation des balcons (poteaux, structure, soudure)

Condition des fenêtres Fenêtres sous-sol neuve - Autres en excellente condition PVC/Aluminium

Conditions des cuisines 7/9 rénovées 2024

Panneaux électriques Disjoncteurs - 100AMP (2024-2025)

Revêtement extérieur Brique

Conditions des salles de bains 8/9 Rénovées 2024

Revêtement des planchers Bois franc, Vinyle, flottant, céramique

🔌 Système Électromécanique

Système d'incendie Refonte complète du système d'alarme incendie en 2024

🏠 Type de Bâtiment

Buanderie N/A

Nombre de pièces 6 x 5½ et 3 x 3½

Nombre d'unités 9

Entrée laveuse/sécheuse Dans chaque unité

Responsabilité des électroménagers Locataires - Sauf combo neuf Laveuse sécheuse (App #1 et #3)

Responsabilité du chauffage Locataires

Responsabilité de l'eau chaude Locataires

🅑 Stationnement

Type de stationnement Extérieur

Nombre de stationnements 14 à 16 stationnements

📏 Superficie

Superficie terrain 9 998 pi2



CARACTÉRISTIQUES

Plomberie

ABS, PEX et cuivre - Entièrement refaite 2023-2024

Condition des balcons

Renforcement et réparation des balcons (poteaux, structure, soudure)

Système de chauffage

Plinthes électriques - 3 thermopompes murales

Conditions des cuisines

7/9 rinnovées 2024

Conditions des salles de bains

8/9 Rénovées 2024

Condition du toit

À vérifier

Entente concierge

Oui - sans contrat

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants (sous-sol)

Panneaux électriques

Disjoncteurs - 100AMP (2024-2025)

Étude environnementale

Non

Condition des portes

Excellente condition

Intercom et sonnette

Intercom

Condition des fenêtres

Fenêtres sous-sol neuve - Autres en excellente condition PVC/Aluminium

Revêtement extérieur

Brique

Revêtement des planchers

Bois franc, Vinyle, flottant, céramique

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	155 364 \$	98,1 %	1 439 \$
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements			
Stationnement	3 000 \$	1,9 %	28 \$
Buanderie			
Revenus Totaux	158 364 \$		1 466 \$
Vac / M. créances	4 751 \$	3 %	44 \$
RBE	153 613 \$		1 422 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	6 913 \$	4,5 %	768 \$
Taxes Municipales	Actuel	10 830 \$	7,1 %	1 203 \$
Taxes Scolaires	Actuel	1 040 \$	0,7 %	116 \$
Assurances	Actuel	6 079 \$	4 %	675 \$
Électricité	Actuel	392 \$	0,3 %	44 \$
Chauffage				
Déneigement				
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	2 250 \$	1,5 %	250 \$
Entretien	Normalisé	6 300 \$	4,1 %	700 \$
Electromenagers	Actuel	120 \$	0,1 %	13 \$
WiFi				
Thermopompe	Actuel	570 \$	0,4 %	63 \$
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	1 536 \$	1 %	171 \$
Dépenses Totales		36 030 \$	23,5 %	4 003 \$
Revenu Net		117 584 \$		13 065 \$

FINANCEMENT

	Conventionnel	SCHL	SCHL APH 50
Montant du prêt maximum	1 490 228 \$	1 942 366 \$	1 852 937 \$
TGA de financement	5,92 %	5,15 %	5,39 %
Ratio de couverture de dettes	1.25	1.3	1.3
Taux d'intérêt	4,0 %	3,85 %	3,85 %
Amortissement	25 Ans	45 Ans	40 Ans
Terme	5 Ans	5 Ans	5 Ans

TRÉSORERIE

	Conventionnel	SCHL	SCHL APH 50
Revenu net	117 584 \$	117 584 \$	117 584 \$
Paieement Hypo. Annuel	94 067 \$	96 255 \$	95 481 \$
Liquidité après hypo	23 517 \$	21 328 \$	22 103 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	1 629 772 \$	1 177 634 \$	1 267 063 \$
Rendement sur liquidité	1,4 %	1,8 %	1,7 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	3,6 %	3,3 %	3,4 %
Retour total annuel incluant plus-value de 2 %	7,46 %	8,61 %	8,34 %

CPL
346 700 \$

MRB
19,7

MRN
26,5

TGA
3,8 %

