IMMEUBLES GLORIA

À Vendre

115 rue Préfontaine E. — 1,495,000 $

Sainte-Agathe-des-Monts — **9 unités**



Résidentiel

1½	2½	3½	4½	5½	6½		
0	0	2	5	2	0	9	0

Sommaire Financier

REVENU POTENTIEL BRUT	116,940 $
TOTAL DÉPENSES	42,037 $
REVENU NET	71,395 $
MRB	12.78
MRN	20.94
ÉVALUATION MUNICIPALE	1,005,300 $

COÛT PAR UNITÉ	TAUX GLOBAL D'ACTUALISATION
166,111 $	**4.77 %**
RETOUR SUR LIQUIDITÉS	RETOUR SUR INVESTISSEMENT
2.22 %	**6.23 %**

Faits Saillants

- Superbe immeuble de 9 logements à Sainte-Agathe-des-Monts
- Situé au cœur du centre-ville dynamique de Sainte-Agathe
- À quelques minutes à pied de la plage du lac des Sables
- Distance de marche du centre commercial Carrefour Ste-Agathe
- À 25 minutes de Mont-Tremblant et du Mont Blanc
- Tous les logements ont été rénovés depuis 2014
- 4 logements entièrement rénovés depuis 2025
- Loyers actuels sous la valeur locative du marché
- Énorme potentiel d'optimisation des revenus
- Possibilité d'assumer le prêt SCHL APH Sélect existant
- Excellente opportunité d'investissement à ne pas manquer !





2026-09-12 14:10

Marc-André Knot | 514-683-6666 | marc.andre@immeublesgloria.com | www.immeublesgloria.com

IMMEUBLES GLORIA

Description

115 rue Préfontaine E. — 1,495,000 $

Sainte-Agathe-des-Monts — **9 unités**

Résidentiel

Studio	1 ½	0
Alcôve	2 ½	0
1 chambre	3 ½	2
2 chambres	4 ½	5
3 chambres	5 ½	2
4 chambres +	6 ½+	0
Total Unités		**9**

Commercial

Commercial	0
Total Unités	**0**

Stationnement

Stationnement	10
Garage	0
Entreposage	0
Total Espaces	**10**

Information Générale

Zonage	Résidentiel	
Cadastre	5579676	
Type d'Immeuble	Détaché	
Nb. Étages	2	
Année Construction	1965	
Superficie Lot	1,561	m2
Superficie Bât.		
Four	Selon les baux	
Réfrigérateur	Selon les baux	
Laveuse	Selon les baux	
Sécheuse	Selon les baux	
Ascenseur	Aucun	
Entr. Lav/Séch.	Dans les logements	
Entr. Lave-Vaiss.		
Piscine	Aucun	
Meublé	Four, frigo	
Air Climatisé		
Sous-Sol		
Foyer	Aucun	
Intercom		

Emplacement

Artère Principale	Route 117
Intersection	Route 117 / Préfontaine
Commerces	Carrefour Ste-Agathe
Station de Métro	
Autobus	
École	
Hôpital	Hôpital de Ste-Agathe
Attraction	Mont Blanc, Mont Tremblant

Chauffage

Source Énergie	Électricité
Type Chauffage	Plinthes Électriques
Responsabilité	Locataires

Chauffage Eau Chaude

Source Énergie	Électricité
Responsabilité	Locataires
Réservoirs	

État des Lieux

Toiture	Toiture 2024 (28,000$)
Fenêtres	
Balcons	
Murs Extérieurs	
Électricité	
Plomberie	Entrées laveuse/sécheuse dans les logements
Système de Chauffage	Chauffage électrique locataires | 4 thermopompes devront être installées pour respecter les engagements SCHL.
Réservoirs Eau Chaude	Eau chaude électrique locataires | 9 nouveau chauffe-eau 2025
Ascenseur	Aucun
Garage	10 stationnements extérieurs
Salles de Bain	4 logements rénovés depuis 2025 (#3, 4, 8, 9) | Les 5 autres logements ont été rénovés en 2014
Cuisines	4 logements rénovés depuis 2025 (#3, 4, 8, 9) | Les 5 autres logements ont été rénovés en 2014
Certificat de Localisation	Francis Guindon - 2024-07-15
Rapport Environnemental	Phase 1 (2023-06) | Phase 2 (2024-03)

Notes

- À deux pas du Lac des Sables – La proximité du lac augmente l'attrait pour les locataires à long terme ainsi que les locataires saisonniers.
- Quartier à échelle humaine – Les locataires peuvent accéder à pied aux commerces, épiceries, pharmacies, écoles et services de santé.
- Économie soutenue par le tourisme – Idéal pour intégrer une stratégie de location à court ou moyen terme selon les saisons.
- Possibilité d'assumer le prêt SCHL APH Sélect 100 points existant en efficacité énergétique (les travaux d'efficacité n'ont pas été complétés)

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

2026-09-12 14:10 L'information présentée ci-haut a été obtenue de sources que nous croyons fiables; toutefois, nous n'acceptons aucune responsabilité pour son exactitude.

Marc-André Knot | 514-683-6666 | marc.andre@immeublesgloria.com | www.immeublesgloria.com

IMMEUBLES GLORIA

Revenus & Dépenses

115 rue Préfontaine E. — 1,495,000 $

Sainte-Agathe-des-Monts — **9 unités**

RÉSIDENTIEL

Type		Unités	%	Moy	Annuel $	%
Studio	1 ½	0	0%	0 $	0 $	0%
Alcôve	2 ½	0	0%	0 $	0 $	0%
1 chambre	3 ½	2	22%	1,198 $	28,740 $	25%
2 chambres	4 ½	5	56%	891 $	53,460 $	46%
3 chambres	5 ½	2	22%	1,448 $	34,740 $	30%
4 chambres +	6 ½+	0	0%	0 $	0 $	0%
Total	**4.50**	**9**		**1,083 $**	**116,940 $**	

COMMERCIAL

Type	Grandeur	Unités	Annuel $	$/pc.
Espace Commercial	0	0		
Total	**0**	**0**		

REVENU		$	%	Par Unité	Notes
Revenus - Résidentiel	9	116,940 $	100%	12,993 $	
Revenus - Commercial	0	0 $	0%	0 $	
Revenus - Garage	0	0 $	0%	0 $	
Revenus - Stationnement	10	0 $	0%	0 $	
Revenus - Buanderie		0 $	0%	0 $	
Revenus - Entreposage		0 $	0%	0 $	
Revenus - Autre		0 $	0%	0 $	
Revenus - Autre		0 $	0%	0 $	
REVENU POTENTIEL BRUT		**116,940 $**	**100%**		
Inoccupation - Résidentiel		3,508 $	3.0%	390 $	SCHL normalisé
Inoccupation - Commercial		0 $	0.0%	0 $	
Inoccupation - Stationnement		0 $	0.0%	0 $	
REVENU BRUT EFFECTIF		**113,432 $**			
DÉPENSES					
Taxes - Municipale		17,721 $	15.6%	1,969 $	2026 facture
Taxes - Scolaires		652 $	0.6%	72 $	2025-2026 facture
Taxes - Eau		0 $	0.0%	0 $	
Taxes - Ordures		0 $	0.0%	0 $	
Taxes - Spéciale		0 $	0.0%	0 $	
Gaz Naturel		0 $	0.0%	0 $	
Électricité		257 $	0.2%	29 $	
Assurances		8,618 $	7.6%	958 $	
Déneigement		0 $	0.0%	0 $	Inclus dans "Autres Coûts"
Enlèvement des Ordures		0 $	0.0%	0 $	
Ascenseur		0 $	0.0%	0 $	
Téléphone / Intercom		0 $	0.0%	0 $	
Contrat - Autre		0 $	0.0%	0 $	
Contrat - Autre		0 $	0.0%	0 $	
Réparations & Maintenance		6,300 $	5.6%	700 $	SCHL normalisé
Autres Coûts		1,134 $	1.0%	126 $	SCHL normalisé
Superintendant - Concierge		2,250 $	2.0%	250 $	SCHL normalisé
Administration		5,104 $	4.5%	567 $	SCHL normalisé
Réserve - Électroménagers		0 $	0.0%	0 $	Aucun électroménager fourni
TOTAL DÉPENSES		**42,037 $**	**37.1%**	**4,671 $**	
REVENU NET		**71,395 $**	**62.9%**		

2026-09-12 14:10 L'information présentée ci-haut a été obtenue de sources que nous croyons fiables; toutefois, nous n'acceptons aucune responsabilité pour son exactitude.

Marc-André Knot | 514-683-6666 | marc.andre@immeublesgloria.com | www.immeublesgloria.com

IMMEUBLES GLORIA

Analyse Financière

115 rue Préfontaine E. — 1,495,000 $

Sainte-Agathe-des-Monts — **9 unités**

FINANCEMENT

	SCHL APH Sélect (50 pts)		Assumation		SCHL (régulier)	
PRIX DEMANDÉ	**1,495,000 $**		**1,495,000 $**		**1,495,000 $**	
MONTANT DU PRÊT	**1,215,000 $**	81.3 %	**1,029,304 $**	68.8 %	**1,025,000 $**	68.6 %
Créancier	**SCHL APH Sélect**		**Desjardins SCHL**		**SCHL (régulier)**	
Taux	4.50 %		4.30 %		4.50 %	
Amortissement	40		48		40	
Terme	5		3		5	
Date Expiration			2029-11			
Paiement Mensuel	5,430 $		4,201 $		4,581 $	
Couverture de Dette	**1.10**		**1.42**		**1.30**	
COMPTANT À L'ACHAT	**280,000 $**	18.7%	**465,696 $**	31.2%	**470,000 $**	31.4%

RENTABILITÉ

Revenu Net	71,395 $	71,395 $	71,395 $
Coût Annuel de la Dette	65,157 $	50,409 $	54,968 $
Liquidités	**6,238 $**	**20,986 $**	**16,427 $**
Retour sur Liquidités	**2.22 %**	**4.50 %**	**3.49 %**
Retour sur Investissement	**6.23 %**	**5.93 %**	**5.50 %**
M.R.B.	12.78	12.78	12.78
M.R.N.	20.94	20.94	20.94
Coût par Unité	166,111 $	166,111 $	166,111 $
TGA	4.77 %	4.77 %	4.77 %

COÛT PAR UNITÉ	RETOUR SUR LIQUIDITÉS	RETOUR SUR INVESTISSEMENT	TAUX GLOBAL D'ACTUALISATION
166,111 $	**2.22 %**	**6.23 %**	**4.77 %**

Notes

- Option 1: Nouveau financement SCHL APH Sélect 50 points selon le critère de l'abordabilité.
- Option 2: Assumation du prêt existant SCHL APH Sélect 100 points (efficacité énergétique) avec Desjardins. Les travaux d'efficacité énergétique restants seront pris en charge par l'acheteur.
- Option 3: Nouveau financement SCHL régulier.

L'information présentée ci-haut a été obtenue de sources que nous croyons fiables; toutefois, nous n'acceptons aucune responsabilité pour son exactitude.

Marc-André Knot | 514-683-6666 | marc.andre@immeublesgloria.com | www.immeublesgloria.com

IMMEUBLES GLORIA

Résidentiel - Liste des Loyers

115 rue Préfontaine E.

Sainte-Agathe-des-Monts — 9 unités

#	Étage	Adresse	# Appartement	Grandeur	Loyer Actuel $	Loyer Potentiel $	Différence	Notes
1	1	115	**01**	4.5	870 $	1,400 $	530 $	
2	1	115	**02**	4.5	870 $	1,400 $	530 $	
3	1	115	**03**	5.5	1,495 $	1,550 $	55 $	Rénové
4	1	115	**04**	5.5	1,400 $	1,550 $	150 $	Rénové
5	2	115	**05**	4.5	1,000 $	1,400 $	400 $	
6	2	115	**06**	4.5	870 $	1,400 $	530 $	
7	2	115	**07**	4.5	845 $	1,400 $	555 $	
8	2	115	**08**	3.5	1,300 $	1,300 $	0 $	Rénové | Vacant (Estimé)
9	2	115	**09**	3.5	1,095 $	1,300 $	205 $	Rénové
10		115	**Parking (10)**	Parking	0 $	1,125 $	1,125 $	

		Loyer Actuel		Loyer Potentiel		Diff. Actuel VS Potentiel	
		Mensuel $	**Annuel $**	**Mensuel $**	**Annuel $**	**Mensuel $**	**Annuel $**
RÉSIDENTIEL	9 Unités	9,745 $	116,940 $	12,700 $	152,400 $	2,955 $	35,460 $
AUTRES REVENUS		0 $	0 $	1,125 $	13,500 $	1,125 $	13,500 $
GRAND TOTAL		**9,745 $**	**116,940 $**	**13,825 $**	**165,900 $**	**4,080 $**	**48,960 $**

Grandeur Moyenne des Appartements 4.50

L'information présentée ci-haut a été obtenue de sources que nous croyons fiables; toutefois, nous n'acceptons aucune responsabilité pour son exactitude.

Marc-André Knot | 514-683-6666 | marc.andre@immeublesgloria.com | www.immeublesgloria.com

IMMEUBLES GLORIA

Résidentiel - Liste des Loyers

Statistiques

115 rue Préfontaine E.

Sainte-Agathe-des-Monts — **9 unités**

RÉSIDENTIEL

			Actuel					Valeur Marchande			Différence Actuel VS Marché		
Type	Grandeur	Unités	Moyenne	Min	Max	Mensuel $	Annuel $	Moyenne	Mensuel $	Annuel $	Moyenne	Mensuel $	Annuel $
Studio	1 ½	0	0 $		0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $
Alcôve	2 ½	0	0 $		0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $
1 chambre	3 ½	2	1,198 $	1,095 $	1,300 $	2,395 $	28,740 $	1,300 $	2,600 $	31,200 $	103 $	205 $	2,460 $
2 chambres	4 ½	5	891 $	845 $	1,000 $	4,455 $	53,460 $	1,400 $	7,000 $	84,000 $	509 $	2,545 $	30,540 $
3 chambres	5 ½	2	1,448 $	1,400 $	1,495 $	2,895 $	34,740 $	1,550 $	3,100 $	37,200 $	103 $	205 $	2,460 $
4 chambres +	6 ½ +	0	0 $		0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $
TOTAL	**4.50**	**9**	**1,083 $**			**9,745 $**	**116,940 $**	**1,411 $**	**12,700 $**	**152,400 $**	**328 $**	**2,955 $**	**35,460 $**

SERVICES

					Actuel					Valeur Marchande			Différence Actuel VS Marché		
Type	Grandeur		Unités		Moyenne	Min	Max	Mensuel $	Annuel $	Moyenne	Mensuel $	Annuel $	Moyenne	Mensuel $	Annuel $
Garage			0		0 $		0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $
Stationnement			1		0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	1,125 $	1,125 $	13,500 $	1,125 $	1,125 $	13,500 $
Entreposage			0		0 $		0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $
Autre			0		0 $		0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $
Autre			0		0 $		0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $
Buanderie	L:	0	S:	0				0 $	0 $		0 $	0 $		0 $	0 $
TOTAL								**0 $**	**0 $**		**1,125 $**	**13,500 $**		**1,125 $**	**13,500 $**

STATISTIQUES

STATISTIQUES PAR IMMEUBLE				
Adresse	Unités	Moyenne	Mensuel $	Annuel $
115	9	1,083 $	9,745 $	116,940 $
Total	**9**	**1,083 $**	**9,745 $**	**116,940 $**

STATISTIQUES PAR ÉTAGE				
Étage	Unités	Moyenne	Mensuel $	Annuel $
1	4	1,159 $	4,635 $	55,620 $
2	5	1,022 $	5,110 $	61,320 $
TOTAL	**9**	**1,083 $**	**9,745 $**	**116,940 $**

L'information présentée ci-haut a été obtenue de sources que nous croyons fiables; toutefois, nous n'acceptons aucune responsabilité pour son exactitude.

Marc-André Knot | 514-683-6666 | marc.andre@immeublesgloria.com | www.immeublesgloria.com

L'EMPLACEMENT

115 PRÉFONTAINE E.

Autoroute 15
1800 m
(~3 min.
en voiture)

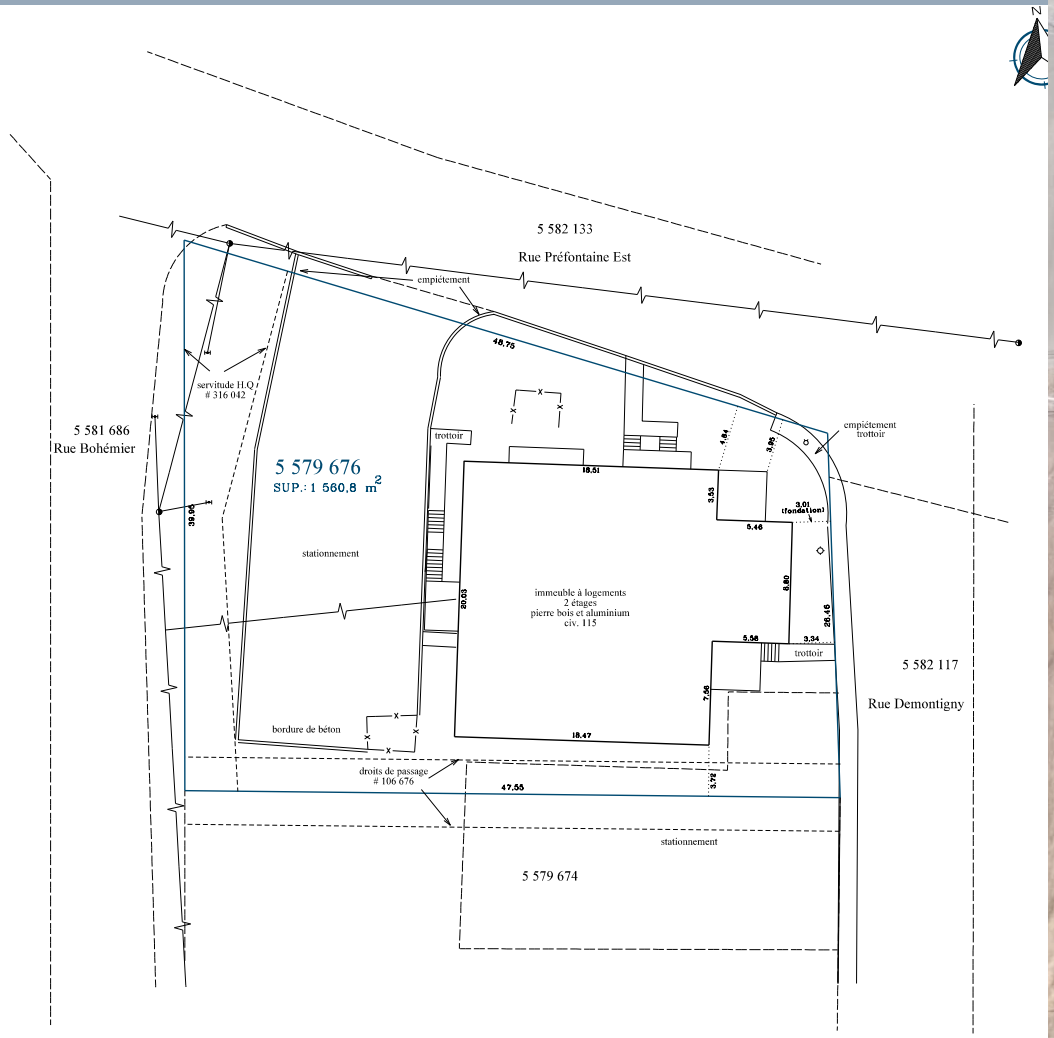
Lac des Sables
1300 m
(~13 min.
à pied)

Le Carrefour
Ste-Agathe
100 m
(~1 min.)



CERTIFICAT DE LOCALISATION

115 PRÉFONTAINE E.





01



02



03



04



05



06



07



08



09



DÉCLARATIONS

DÉCLARATIONS

La présente ne constitue pas une offre ou une promesse de vente pouvant lier le vendeur à l'acheteur, mais une invitation à soumettre des promesses d'achat.

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

Les informations contenues dans cette communication sont strictement confidentielles. Cette information a été obtenue de sources jugées fiables, mais non vérifiées. Aucune garantie ou représentation, explicite ou implicite, n'est faite quant à l'exactitude des informations contenues dans la présente et va de même concernant les erreurs, les omissions, les changements de prix, la location ou d'autres conditions, un retrait sans préavis et toute condition d'inscription spéciale imposée par le Vendeur. Le cas échéant, nous ne faisons aucune représentation quant à l'état de la Propriété (ou des Propriétés) en question.

COURTIER EXCLUSIF

Les services de IMMEUBLES GLORIA COMMERCIAL INC. (l' « Agence ») ont été retenus en exclusivité par le Vendeur en vue de la mise en vente de la Propriété. L'Agence, étant liée par contrat de courtage avec le Vendeur, ne représente pas et ne défend pas les intérêts de l'acheteur. Le promettant acheteur reconnait avoir été avisé que l'Agence représente uniquement les intérêts du Vendeur, mais doit accorder un traitement équitable au promettant acheteur, c'est-à-dire qu'il communiquera de manière objective l'information pertinente à la transaction, notamment à l'égard des droits et obligations de toutes les parties à la transaction. Le promettant acheteur reconnait également avoir été informé de son droit de se faire représenter par un autre courtier immobilier par voie de contrat de courtage achat. L'Agence du Vendeur ne pourra exiger aucune rétribution ni frais de l'acheteur. La rétribution de l'Agence du Vendeur est établie conformément au contrat de courtage signé par le Vendeur.

CONTACTEZ-NOUS POUR PLUS D'INFORMATION SUR CETTE PROPRIÉTÉ.



Marc-André Knot, CPA
Courtier Immobilier Commercial
Agréé DA
514.683.6666 x102
marc.andre@immeublesgloria.com

L'AGENCE

Immeubles Gloria est une agence immobilière de premier plan dans le Grand Montréal, avec plus de 30 ans d'expérience, spécialisée dans les immeubles à revenus (multirésidentiels, semi-commerciaux et commerciaux). Reconnus pour notre expertise en mise en marché et en gestion de transactions, nous offrons un service transparent et professionnel, ainsi qu'un accompagnement financier solide afin d'aider nos clients à acheter et vendre en toute confiance.

IMMEUBLES GLORIA

IMMEUBLES GLORIA
Agence Immobilière