

115 rue Préfontaine E.

1,575,000 \$

Sainte-Agathe-des-Monts

9 unités



Résidentiel



Sommaire Financier

REVENU POTENTIEL BRUT	116,940 \$
TOTAL DÉPENSES	40,574 \$
REVENU NET	72,858 \$
MRB	13.47
MRN	21.62
ÉVALUATION MUNICIPALE	1,005,300 \$

COÛT PAR UNITÉ

175,000 \$TAUX GLOBAL
D'ACTUALISATION**4.62 %**RETOUR SUR
LIQUIDITÉS**2.45 %**RETOUR SUR
INVESTISSEMENT**7.48 %**

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 !



115 rue Préfontaine E.

1,575,000 \$

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, épicerie, 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. ***

115 rue Préfontaine E.

1,575,000 \$

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 \$	
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 \$	
Taxes - Scolaires		652 \$	0.6%	72 \$	
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 \$	
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		5,490 \$	4.8%	610 \$	
Réserve - Électroménagers		1,080 \$	1.0%	120 \$	
Superintendant - Concierge		1,935 \$	1.7%	215 \$	
Administration		4,821 \$	4.3%	536 \$	
Autre Dépense		0 \$	0.0%	0 \$	
TOTAL DÉPENSES		40,574 \$	35.8%	4,508 \$	
REVENU NET		72,858 \$	64.2%		

115 rue Préfontaine E.

1,575,000 \$

Sainte-Agathe-des-Monts

9 unités

FINANCEMENT

	SCHL APH Sélect (50 pts)		Assumption		SCHL (régulier)	
PRIX DEMANDÉ	1,575,000 \$		1,575,000 \$		1,575,000 \$	
MONTANT DU PRÊT	1,310,000 \$	83.2 %	1,035,696 \$	65.8 %	1,110,000 \$	70.5 %
Créancier	SCHL APH Sélect		Desjardins SCHL		SCHL (régulier)	
Taux	4.10 %		4.30 %		4.10 %	
Amortissement	40		49		40	
Terme	5		4		5	
Date Expiration			2029-11			
Paieement Mensuel	5,528 \$		4,201 \$		4,684 \$	
Couverture de Dette	1.10		1.45		1.30	
COMPTANT À L'ACHAT	265,000 \$	16.8%	539,304 \$	34.2%	465,000 \$	29.5%

RENTABILITÉ

Revenu Net	72,858 \$	72,858 \$	72,858 \$
Coût Annuel de la Dette	66,341 \$	50,409 \$	56,213 \$
Liquidités	6,517 \$	22,448 \$	16,645 \$
Retour sur Liquidités	2.45 %	4.16 %	3.57 %
Retour sur Investissement	7.48 %	5.34 %	6.00 %
M.R.B.	13.47	13.47	13.47
M.R.N.	21.62	21.62	21.62
Coût par Unité	175,000 \$	175,000 \$	175,000 \$
TGA	4.62 %	4.62 %	4.62 %

COÛT PAR UNITÉ

175,000 \$RETOUR SUR
LIQUIDITÉS**2.45 %**RETOUR SUR
INVESTISSEMENT**7.48 %**TAUX GLOBAL
D'ACTUALISATION**4.62 %**

Notes

- Option 1: Nouveau financement SCHL APH Sélect 50 points selon le critère de l'abordabilité.
- Option 2: Assumption 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.

115 rue Préfontaine E.

Sainte-Agathe-des-Monts

9 unités

#	Étage	Adresse	# Appartement	Grandeur	Loyer Actuel \$	Loyer Potentiel \$	Différence	Notes
1		115	01	4.5	870 \$	1,400 \$	530 \$	
2		115	02	4.5	870 \$	1,400 \$	530 \$	
3		115	03	5.5	1,495 \$	1,550 \$	55 \$	Rénové
4		115	04	5.5	1,400 \$	1,550 \$	150 \$	Rénové
5		115	05	4.5	1,000 \$	1,400 \$	400 \$	
6		115	06	4.5	870 \$	1,400 \$	530 \$	
7		115	07	4.5	845 \$	1,400 \$	555 \$	
8		115	08	3.5	1,300 \$	1,300 \$	0 \$	Rénové Vacant (Estimé)
9		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		Grandeur Moyenne des Appartements
		Mensuel \$	Annuel \$	Mensuel \$	Annuel \$	Mensuel \$	Annuel \$	
RÉSIDENTIEL	9 Unités	9,745 \$	116,940 \$	12,700 \$	152,400 \$	2,955 \$	35,460 \$	4.50
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 \$	

Résidentiel - Liste des Loyers

Statistiques

115 rue Préfontaine E.

Sainte-Agathe-des-Monts

9 unités

RÉSIDENTIEL

Type	Grandeur	Unités	Actuel					Valeur Marchande			Différence Actuel VS Marché				
			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 \$	0 \$	0 \$
Alcôve	2 ½	0	0 \$		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 \$	0 \$	0 \$
TOTAL	4.50	9	1,083 \$			9,745 \$	116,940 \$	1,411 \$	12,700 \$	152,400 \$	328 \$	2,955 \$	35,460 \$		

SERVICES

Type	Grandeur	Unités	Actuel					Valeur Marchande			Différence Actuel VS Marché				
			Moyenne	Min	Max	Mensuel \$	Annuel \$	Moyenne	Mensuel \$	Annuel \$	Moyenne	Mensuel \$	Annuel \$		
Garage		0	0 \$		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 \$	0 \$	0 \$
Autre		0	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Autre		0	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Buanderie	L: 0 S: 0					0 \$	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 \$
	9	1,083 \$	9,745 \$	116,940 \$
TOTAL	9	1,083 \$	9,745 \$	116,940 \$

L'EMPLACEMENT

115 PRÉFONTAINE E.



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



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

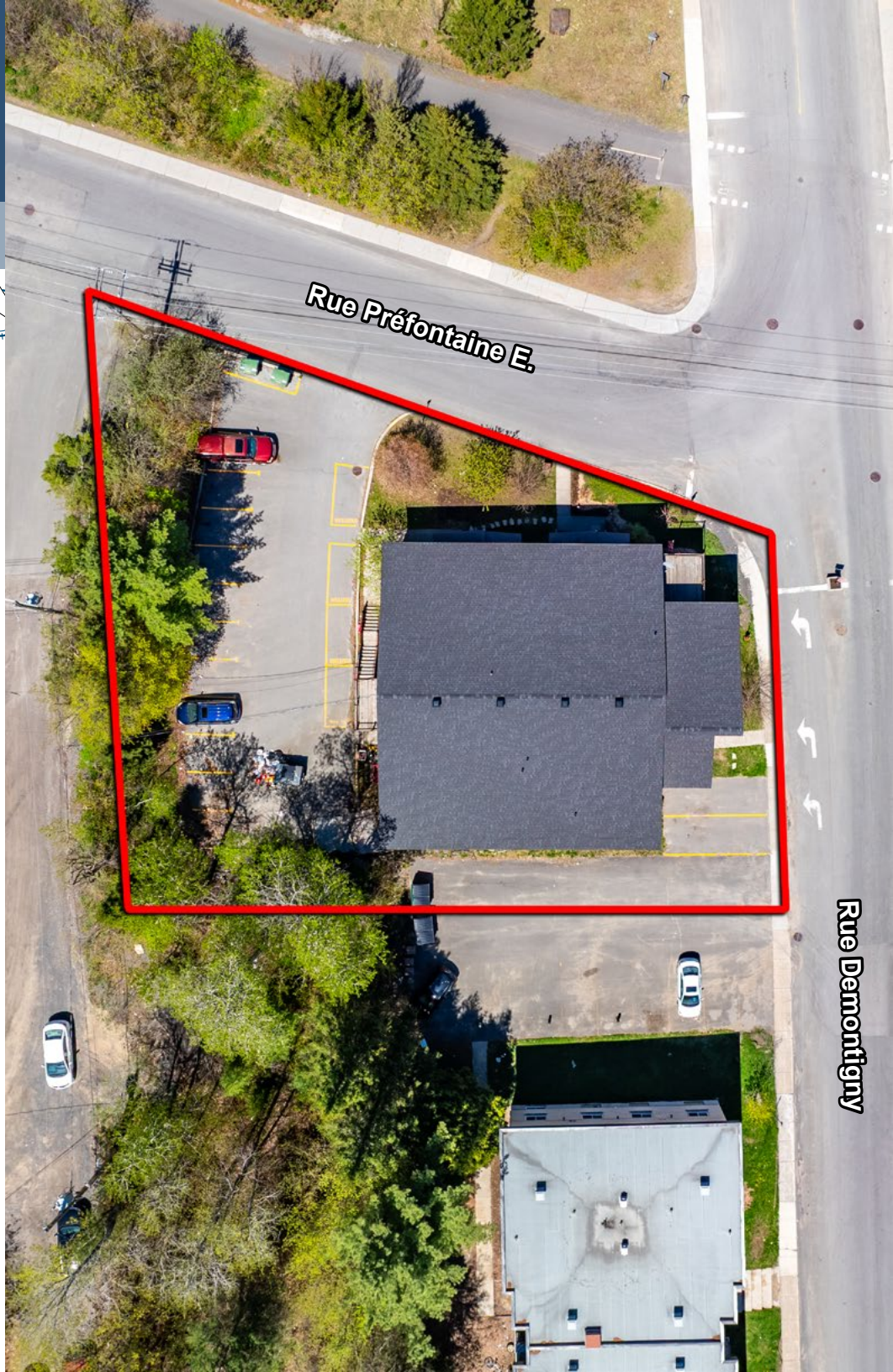
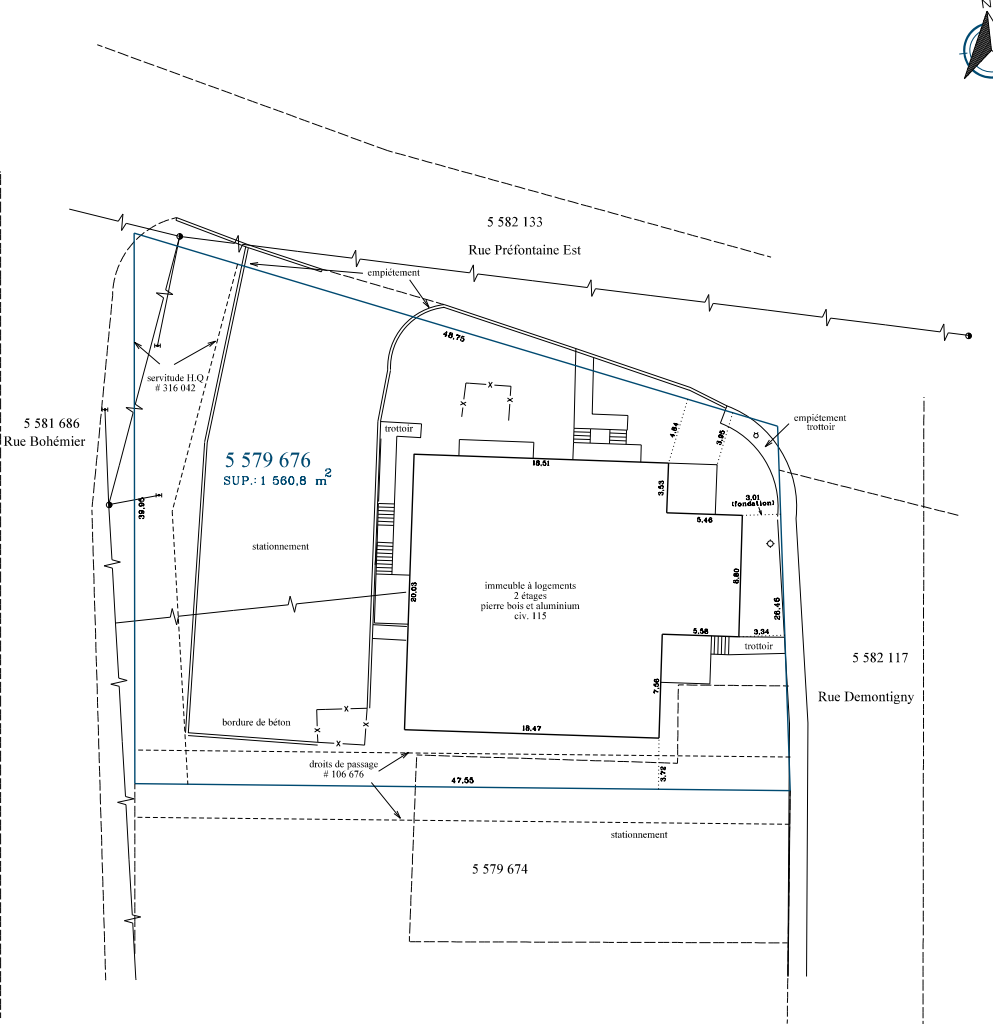


Le Carrefour
Ste-Agathe
100 m
(~1 min.)



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 reconnaît 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 reconnaît 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