

4701-4719 La Fontaine

3,500,000 \$

Hochelaga-Maisonneuve

16 unités



Résidentiel



Sommaire Financier

REVENU BRUT EFFECTIF	178,802 \$
TOTAL DÉPENSES	47,384 \$
REVENU NET	131,418 \$
MRB	18.99
MRN	26.63
ÉVALUATION MUNICIPALE	2,386,200 \$

COÛT PAR UNITÉ

218,750 \$

TAUX GLOBAL
D'ACTUALISATION

3.75 %

RETOUR SUR
LIQUIDITÉS

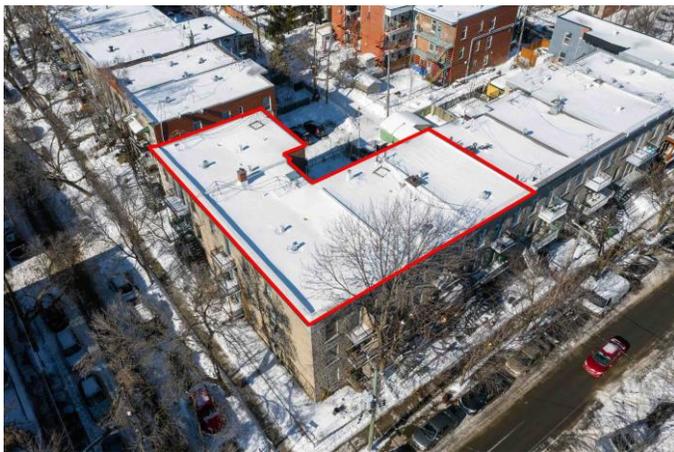
1.93 %

RETOUR SUR
INVESTISSEMENT

3.53 %

Faits Saillants

- Superbe immeuble en pierre au cœur du quartier HOMA
- Plusieurs très grands logements (unités au RDC de 1,800 pi²)
- Chauffage et l'eau chaude sont à la charge des locataires
- À 10 minutes du marche du Métro Viau et du futur REM de l'Est
- À quelques pas du Marché Maisonneuve, épiceries et pharmacie
- À proximité du Stade Olympique, Biodôme, Parc Maisonneuve
- Nouveau projet de construction de plus de 1,000 unités à quelques rue
- Propriétaires de très longue date, bien entretenu aux fils des années
- Première fois sur le marché en 35 ans
- Les loyers actuels sont extrêmement bas pour le type de logement
- Beaucoup de potentiel d'augmentation des revenus
- Excellente opportunité d'investissement à ne pas manquer!



4701-4719 La Fontaine

3,500,000 \$

Hochelaga-Maisonneuve

16 unités



Résidentiel

Studio	1 ½	0
Alcôve	2 ½	0
1 chambre	3 ½	7
2 chambres	4 ½	0
3 chambres	5 ½	5
4 chambres +	6 ½+	4
Total Unités	16	



Commercial

Commercial		
Total Unités		



Stationnement

Stationnement	0
Garage	0
Entreposage	0
Total Espaces	0

Information Générale

Zonage	Résidentiel
Cadastre	1881307
Type d'Immeuble	Semi-Détaché
Nb. Étages	3
Année Construction	1915
Superficie Lot	785 m2
Superficie Bât.	
Four	Selon les baux
Réfrigérateur	Selon les baux
Laveuse	Dans logements
Sécheuse	Dans logements
Ascenseur	Aucun
Entr. Lav/Séch.	Dans les logements
Entr. Lave-Vaiss.	
Piscine	Aucune
Meublé	
Air Climatisé	
Sous-Sol	Vide sanitaire
Foyer	Aucun
Intercom	Aucun

Emplacement

Artère Principale	rue Viau
Intersection	Ontario Est / rue Viau
Commerces	Marché Maisonneuve
Station de Métro	Métro Viau
Autobus	34, 85, 125, 353, 362
École	College Maisonneuve
Hôpital	Maisonneuve-Rosemont
Attraction	Parc Maisonneuve

Chauffage

Source Énergie	Électricité & Gaz
Type Chauffage	Plinthes & Eau Chaude
Responsabilité	Locataires

Chauffage Eau Chaude

Source Énergie	Électricité
Responsabilité	Locataires
Réservoirs	16 réservoirs

État des Lieux

Toiture	Nouvelle toiture TPO Mai 2021 (73,000\$)
Fenêtres	
Balcons	Balcons avants récents, revêtement de plancher en aluminium, rampes en aluminium soudé
Murs Extérieurs	Fondations en béton coulé avec structure en bois Vide sanitaire au sous-sol
Électricité	Panneaux électriques 100AMP avec disjoncteurs dans tous les logements
Plomberie	Entrée d'eau en cuivre
Système de Chauffage	Chauffage au gaz naturel dans 2 logements du rez-de-chaussée, tous les autres logements sont chauffés électrique
Réservoirs Eau Chaude	16 chauffe-eau électrique de 40 gallons moins de 10 ans
Ascenseur	Aucun
Garage	Aucun
Salles de Bain	4717 complètement rénové en 2021 au coût de 60,000\$
Cuisines	4717 complètement rénové en 2021 au coût de 60,000\$
Certificat de Localisation	VRSB - 2021-02-25
Rapport Environnemental	Phase 1, Phase 2 & Phase 3 (2022)

Notes

- Les informations présentées ci-haut devront être vérifiées par l'acheteur lors de la période d'inspection.

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

4701-4719 La Fontaine

3,500,000 \$

Hochelaga-Maisonneuve

16 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	7	44%	675 \$	56,658 \$	31%
2 chambres	4 ½	0	0%	0 \$	0 \$	0%
3 chambres	5 ½	5	31%	1,093 \$	65,550 \$	36%
4 chambres +	6 ½+	4	25%	1,294 \$	62,124 \$	34%
Total	4.88	16		960 \$	184,332 \$	

COMMERCIAL				
Type	Grandeur	Unités	Annuel \$	\$/pc.
Espace Commercial				
Total				

REVENU	\$	%	Par Unité	Notes	
Revenus - Résidentiel	16	184,332 \$	100%	11,521 \$	
Revenus - Commercial		0 \$	0%	0 \$	
Revenus - Garage	0	0 \$	0%	0 \$	
Revenus - Stationnement	0	0 \$	0%	0 \$	
Revenus - Buanderie		0 \$	0%	0 \$	
Revenus - Entreposage		0 \$	0%	0 \$	
Revenus - Loyer Courant Ajustement		0 \$	0%	0 \$	
Revenus - Autre		0 \$	0%	0 \$	
REVENU POTENTIEL BRUT		184,332 \$	100%		
Inoccupation - Résidentiel		5,530 \$	3.0%	346 \$	SCHL normalisé
Inoccupation - Commercial		0 \$	0.0%	0 \$	
Inoccupation - Stationnement		0 \$	0.0%	0 \$	
REVENU BRUT EFFECTIF		178,802 \$			
DÉPENSES					
Taxes - Municipale		13,758 \$	7.7%	860 \$	2023 facture
Taxes - Scolaires		1,530 \$	0.9%	96 \$	2022-2023 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		0 \$	0.0%	0 \$	
Assurances		9,076 \$	5.1%	567 \$	
Déneigement / Pelouse		0 \$	0.0%	0 \$	
Enlèvement des Ordures		0 \$	0.0%	0 \$	
Location - Chauffe eau		0 \$	0.0%	0 \$	
Alarme		0 \$	0.0%	0 \$	
Contrat - Autre		0 \$	0.0%	0 \$	
Contrat - Autre		0 \$	0.0%	0 \$	
Réparation & Maintenance		8,800 \$	4.9%	550 \$	SCHL normalisé
Réserve - Poêles & Frigos		0 \$	0.0%	0 \$	SCHL normalisé
Superintendant - Concierge		5,280 \$	3.0%	330 \$	SCHL normalisé
Administration		8,940 \$	5.0%	559 \$	SCHL normalisé
Autres Dépense		0 \$	0.0%	0 \$	
TOTAL DÉPENSES		47,384 \$	26.5%	2,962 \$	
REVENU NET		131,418 \$	73.5%		

4701-4719 La Fontaine

3,500,000 \$

Hochelaga-Maisonneuve

16 unités

FINANCEMENT

	Prêt Estimé		Prêt Estimé		
PRIX DEMANDÉ	3,500,000 \$		3,500,000 \$		3,500,000 \$
MONTANT DU PRÊT	1,900,000 \$	54.3 %	1,775,000 \$	50.7 %	0.0 %
Créancier	SCHL estimé		SCHL estimé		
Taux	4.00 %		4.00 %		
Amortissement	35		30		
Terme	5		5		
Date Expiration					
Paieement Mensuel	8,375 \$		8,440 \$		0 \$
Couverture de Dette	1.31		1.30		0.00
COMPTANT À L'ACHAT	1,600,000 \$	45.7%	1,725,000 \$	49.3%	3,500,000 \$ 100.0%

RENTABILITÉ

Revenu Net	131,418 \$	131,418 \$	131,418 \$
Coût Annuel de la Dette	100,503 \$	101,285 \$	0 \$
Liquidités	30,915 \$	30,132 \$	131,418 \$
Retour sur Liquidités	1.93 %	1.74 %	3.75 %
Retour sur Investissement	3.53 %	3.56 %	3.75 %
M.R.B.	18.99	18.99	18.99
M.R.N.	26.63	26.63	26.63
Coût par Unité	218,750 \$	218,750 \$	218,750 \$
TGA	3.75 %	3.75 %	3.75 %

COÛT PAR UNITÉ

218,750 \$

RETOUR SUR LIQUIDITÉS

1.93 %

RETOUR SUR INVESTISSEMENT

3.53 %

TAUX GLOBAL D'ACTUALISATION

3.75 %

Notes

- Analyses basées sur un nouveau financement SCHL aux conditions actuelles du marché.

4701-4719 La Fontaine

Hochelaga-Maisonneuve

16 unités

#	Étage	Adresse	# Appartement	Grandeur	Loyer Actuel \$	Loyer Potentiel \$	Différence	Notes
1	1	1807	1807	3.5	559 \$	1,000 \$	441 \$	570 pi2
2	1	1807	1809	3.5	642 \$	1,000 \$	358 \$	2 chambres fermées
3	2	1807	1811	3.5	710 \$	1,000 \$	290 \$	
4	3	1807	1813	3.5	672 \$	1,000 \$	329 \$	
5	3	1807	1815	3.5	850 \$	1,000 \$	150 \$	2 chambres fermées
6	2	1807	1817	3.5	629 \$	1,000 \$	371 \$	2 chambres fermées
7	1	4701	4701	7.5	1,817 \$	2,000 \$	183 \$	7 ½ de 1,800 pi2
8	2	4701	4703	7.5	1,131 \$	2,000 \$	870 \$	7 ½ de 1,800 pi2
9	3	4701	4705	5.5	915 \$	1,600 \$	685 \$	
10	3	4701	4707	3.5	660 \$	1,000 \$	340 \$	
11	1	4709	4709	6.5	1,258 \$	1,800 \$	542 \$	6 ½ avec accès au sous-sol vide sanitaire
12	2	4709	4711	5.5	1,074 \$	1,600 \$	526 \$	
13	3	4709	4713	5.5	966 \$	1,600 \$	635 \$	
14	1	4719	4715	6.5	972 \$	1,800 \$	829 \$	6 ½ avec accès au sous-sol vide sanitaire
15	2	4719	4717	5.5	1,332 \$	1,600 \$	268 \$	Rénové 2021
16	3	4719	4719	5.5	1,176 \$	1,600 \$	424 \$	

		Loyer Actuel		Loyer Potentiel		Diff. Actuel VS Potentiel		Grandeur Moyenne des Appartements
		Mensuel \$	Annuel \$	Mensuel \$	Annuel \$	Mensuel \$	Annuel \$	
RÉSIDENTIEL	16 Unités	15,361 \$	184,332 \$	22,600 \$	271,200 \$	7,239 \$	86,868 \$	4.88
AUTRES REVENUS		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	
GRAND TOTAL		15,361 \$	184,332 \$	22,600 \$	271,200 \$	7,239 \$	86,868 \$	

Résidentiel - Liste des Loyers

Statistiques

4701-4719 La Fontaine

Hochelaga-Maisonneuve

16 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	7	675 \$	559 \$	850 \$	4,722 \$	56,658 \$	1,000 \$	7,000 \$	84,000 \$	326 \$	2,279 \$	27,342 \$		
2 chambres	4 ½	0	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
3 chambres	5 ½	5	1,093 \$	915 \$	1,332 \$	5,463 \$	65,550 \$	1,600 \$	8,000 \$	96,000 \$	508 \$	2,538 \$	30,450 \$		
4 chambres +	6 ½ +	4	1,294 \$	972 \$	1,258 \$	5,177 \$	62,124 \$	1,900 \$	7,600 \$	91,200 \$	606 \$	2,423 \$	29,076 \$		
TOTAL	4.88	16	960 \$			15,361 \$	184,332 \$	1,413 \$	22,600 \$	271,200 \$	452 \$	7,239 \$	86,868 \$		

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		0	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
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:	S:				0 \$	0 \$			0 \$	0 \$			0 \$	0 \$
TOTAL						0 \$	0 \$			0 \$	0 \$			0 \$	0 \$

STATISTIQUES

STATISTIQUES PAR IMMEUBLE				
Adresse	Unités	Moyenne	Mensuel \$	Annuel \$
1807	6	677 \$	4,062 \$	48,744 \$
4701	4	1,131 \$	4,523 \$	54,276 \$
4709	3	1,099 \$	3,298 \$	39,576 \$
4719	3	1,160 \$	3,480 \$	41,760 \$
Total	16	960 \$	15,363 \$	184,356 \$

STATISTIQUES PAR ÉTAGE				
Étage	Unités	Moyenne	Mensuel \$	Annuel \$
1	5	1,050 \$	5,248 \$	62,976 \$
2	5	975 \$	4,876 \$	58,512 \$
3	6	873 \$	5,238 \$	62,856 \$
TOTAL	16	960 \$	15,362 \$	184,344 \$

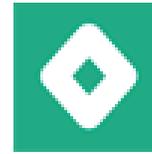
EMPLACEMENT

La propriété au 4701-4719 La Fontaine et 1807-1817 Sicard bénéficie d'un emplacement exceptionnel au cœur du quartier vivant d'Hochelaga-Maisonneuve.

Par sa proximité au métro Viau avec accès rapide au Centre-Ville de Montréal, cette propriété attire énormément de demande locative d'étudiants, de travailleurs de la santé et de jeunes professionnels.



Métro Viau
1200 mètres
(~15 min.)



SRB Pie-IX
Extension portion
Sud projetée



Parc
Maisonneuve
Stade Olympique
(~20 min.)



Collège de
Maisonneuve
950 mètres
(~15 min.)





Viau

Marché
Maisonneuve

av. Aird

rue Sicard

rue Leclair

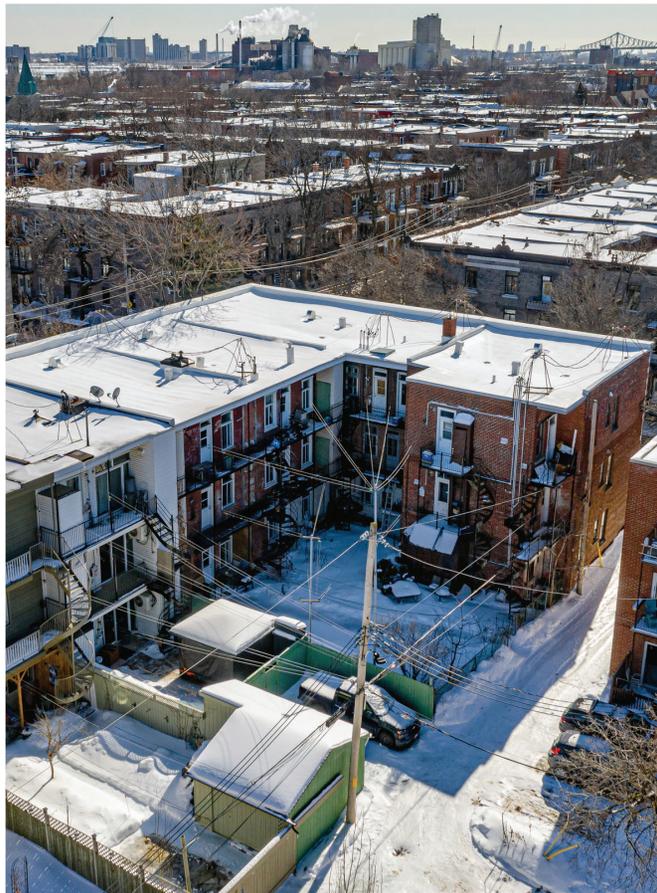
rue La Fontaine

CONFIGURATION

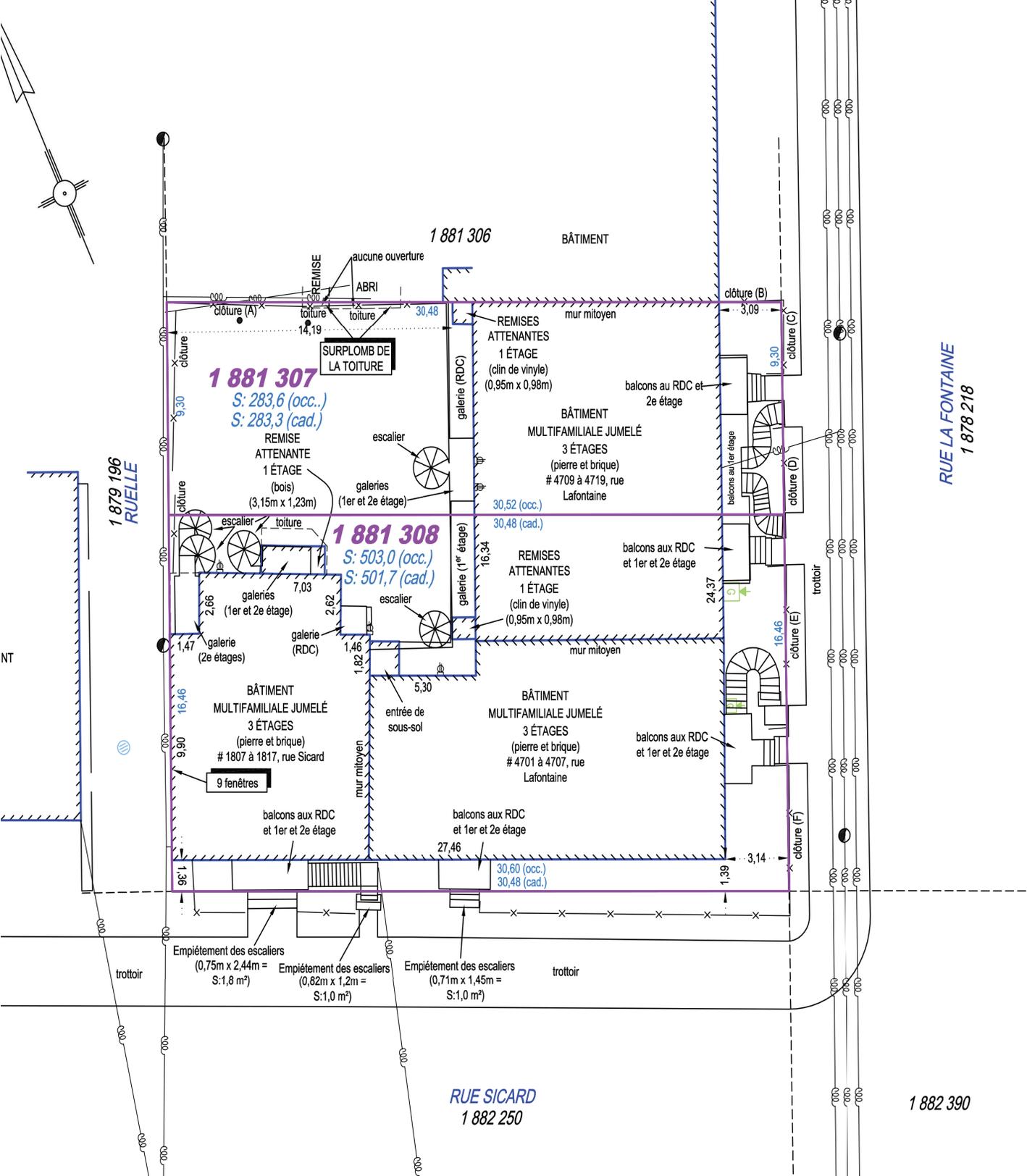
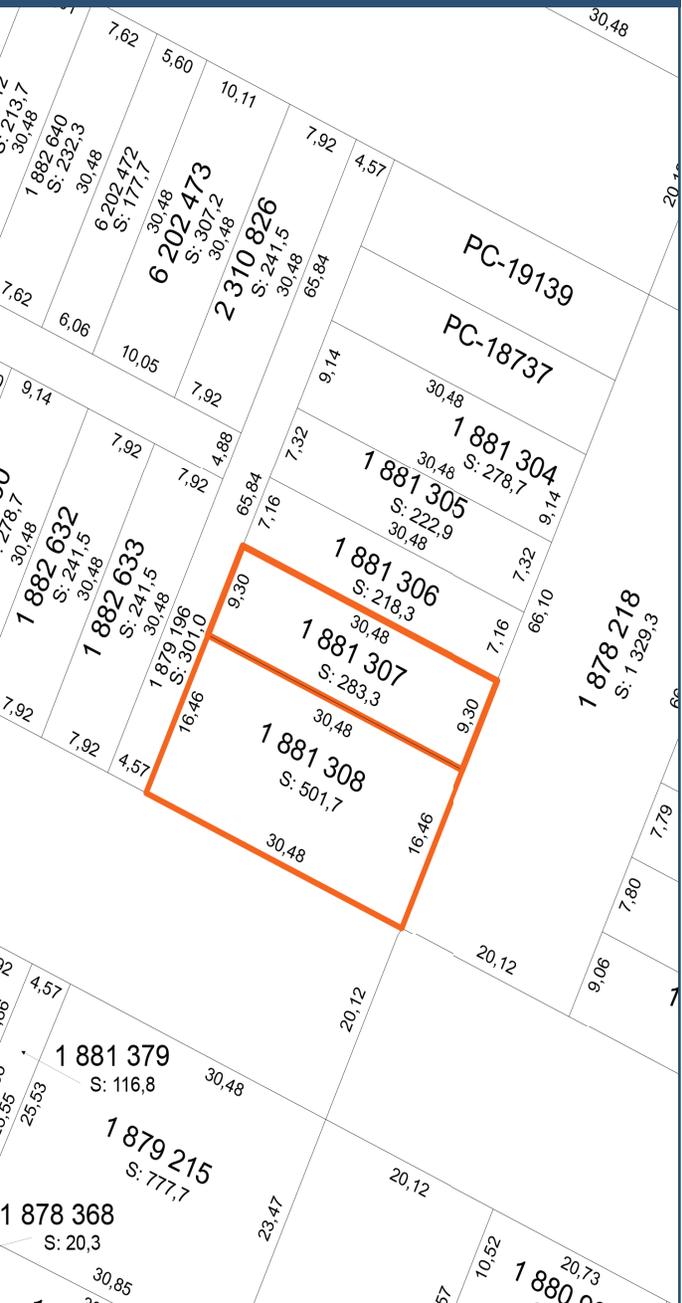
La propriété est constituée de quatre immeubles répartis sur deux lots :

- 1807-1817 Sicard (6-plex)
- 4701-4707 La Fontaine (4-plex)
- 4709-4713 La Fontaine (3-plex)
- 4715-4719 La Fontaine (3-plex)

La cour arrière et les escaliers intérieurs pour accéder aux logements du 3e



CERTIFICAT DE LOCALISATION

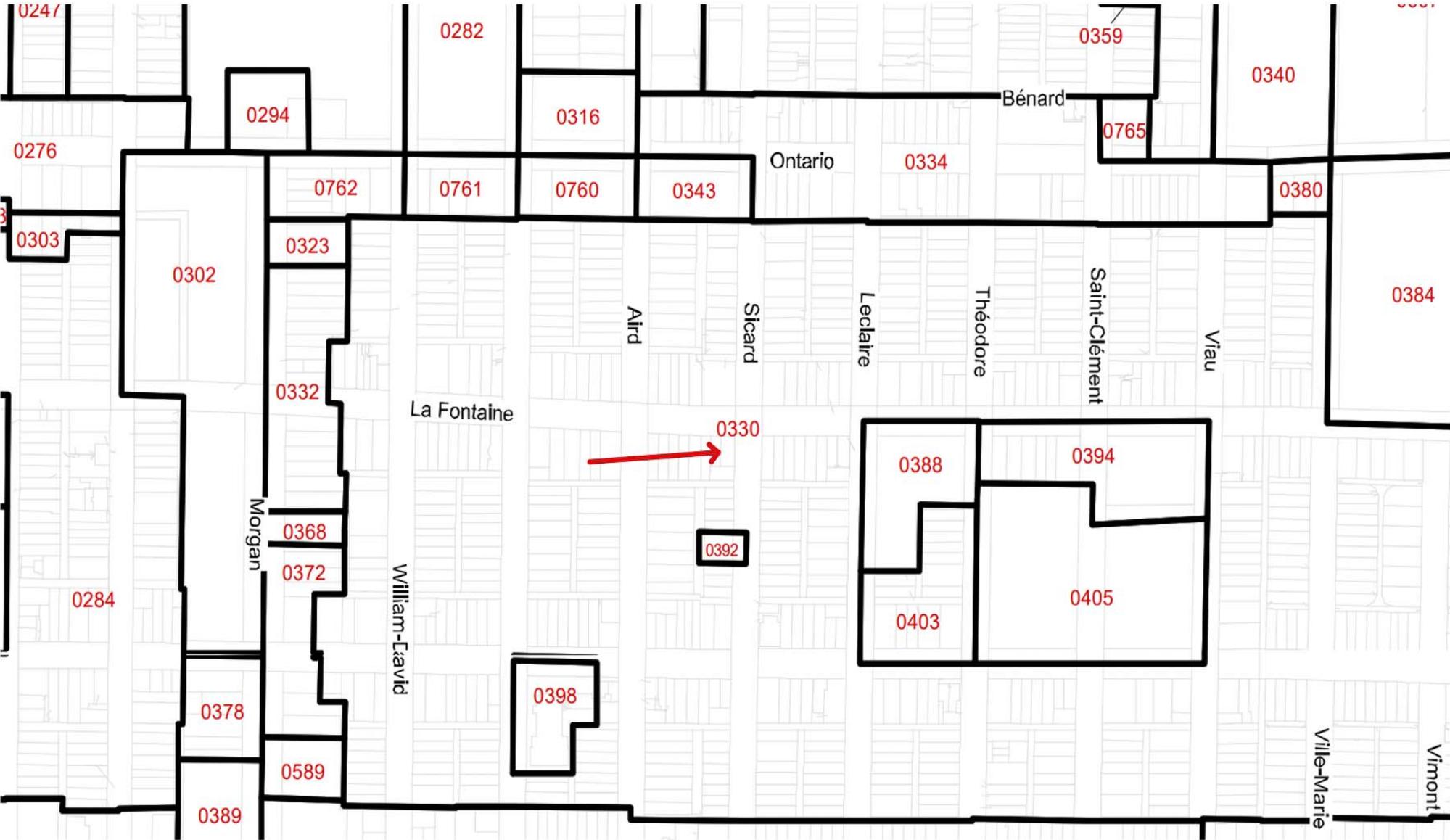


RUE LA FONTAINE
1 878 218

RUE SICARD
1 882 250

1 882 390

4701-4719 rue La Fontaine



CATÉGORIES D'USAGES		
CATÉGORIE D'USAGES PRINCIPALE		Classe d'occupation
H.2-4	2 à 8 logements	-
AUTRE(S) CATÉGORIE(S) D'USAGES		
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-

NORMES PRESCRITES		
DENSITÉ	Min	Max
Densité / ISP	-	-
Densité résidentielle (log/ha)	-	-
IMPLANTATION		
Mode(s) d'implantation	Contigu	
Taux d'implantation (%)	30	70
Alignement de construction	Règles d'insertion	
Marge latérale (m)	1,5	-
Marge arrière (m)	3	-
HAUTEUR		
Hauteur (étage)	2	3
Hauteur (m)	-	12,5
Étage additionnel autorisé sous les combles	-	

NOTE(S)

-

AMENDEMENT(S) INCLU(S) À CETTE VERSION

RCA19-27004

La Fontaine 4701 - 01



La Fontaine 4701 - 02



La Fontaine 4701 - 03



La Fontaine 4701 - 04



La Fontaine 4701 - 05



La Fontaine 4701 - 06



La Fontaine 4701 - 07



La Fontaine 4701 - 08



La Fontaine 4701 - 09



La Fontaine 4701 - 10



La Fontaine 4701 - 11



La Fontaine 4701 - 12



La Fontaine 4701 - 13



La Fontaine 4701 - 14



La Fontaine 4701 - 15



La Fontaine 4701 - 16



La Fontaine 4701 - 17



La Fontaine 4701 - 18



La Fontaine 4701 - 19



La Fontaine 4701 - 20



La Fontaine 4701 - 21



La Fontaine 4701 - 22



La Fontaine 4701 - 23

