

3375 Géliveau

2,500,000 \$

St-Hubert

8 unités



Résidentiel



## Sommaire Financier

REVENU POTENTIEL BRUT	151,560 \$
TOTAL DÉPENSES	29,902 \$
REVENU NET	117,111 \$
MRB	16.50
MRN	21.35
ÉVALUATION MUNICIPALE	1,483,500 \$

COÛT PAR UNITÉ

312,500 \$

TAUX GLOBAL  
D'ACTUALISATION

4.68 %

RETOUR SUR  
LIQUIDITÉS

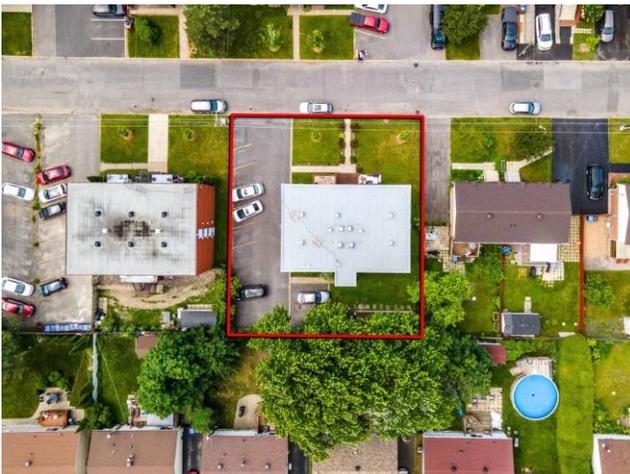
2.94 %

RETOUR SUR  
INVESTISSEMENT

8.85 %

## Faits Saillants

- Superbe 8-plex situé au coeur de Saint-Hubert
- Bon emplacement près des services, transports, parcs et commodités
- À 15 minutes du DIX30 et des Promenades St-Bruno
- 8 grands logements de plus de 1,000 pc chacun
- Chaque locataire a son propre espace de stationnement et un locker
- Chauffage et eau chaude électrique à la charge des locataires
- Entrées laveuse/sécheuse et lave-vaisselle dans les logements
- 5 appartements rénovés au cours des 5 dernières années
- 3 appartements avec des loyers bas, bon potentiel d'optimisation
- Possibilité de qualifier pour un prêt SCHL APH Sélect
- Possibilité d'acquérir avec une mise de fonds minimale
- Belle opportunité d'investissement dans un bon secteur!



3375 Géliveau

2,500,000 \$

St-Hubert

8 unités



## Résidentiel

Studio	1 ½	0
Alcôve	2 ½	0
1 chambre	3 ½	0
2 chambres	4 ½	0
3 chambres	5 ½	8
4 chambres +	6 ½+	0
<b>Total Unités</b>	<b>8</b>	



## Commercial

Commercial	0
<b>Total Unités</b>	<b>0</b>



## Stationnement

Stationnement	12
Garage	0
Entreposage	8
<b>Total Espaces</b>	<b>20</b>

## Information Générale

Zonage	Résidentiel
Cadastre	2200075
Type d'Immeuble	Détaché
Nb. Étages	3 1/2
Année Construction	1978
Superficie Lot	761 m2
Superficie Bât.	198 m2
Four	Selon les baux
Réfrigérateur	Selon les baux
Laveuse	Dans logements
Sécheuse	Dans logements
Ascenseur	Aucun
Entr. Lav/Séch.	Dans les unités
Entr. Lave-Vaiss.	Dans les unités
Piscine	Aucun
Meublé	Aucun
Air Climatisé	Aucun
Sous-Sol	Appartements
Foyer	Aucun
Intercom	Oui

## Emplacement

Artère Principale	boul. Davis
Intersection	Géliveau & Lapierre
Commerces	Promenades St-Bruno
Station de Métro	Métro Longueuil
Autobus	
École	
Hôpital	Hôpital Charles-LeMoine
Attraction	Parc de la Cité

## Chauffage

Source Énergie	Électricité
Type Chauffage	Plinthes Électriques
Responsabilité	Locataires

## Chauffage Eau Chaude

Source Énergie	Électricité
Responsabilité	Locataires
Réservoirs	

## État des Lieux

Toiture	Membrane élastomère (2024   31,000\$)
Fenêtres	
Balcons	
Murs Extérieurs	
Électricité	Panneaux 100 AMP dans tous les logements
Plomberie	Entrées laveuse/sécheuse dans tous les logements
Système de Chauffage	Chauffage électrique à la charge des locataires
Réservoirs Eau Chaude	Chauffe-eau électrique à la charge des locataires
Ascenseur	Aucun
Garage	12 stationnements extérieurs
Salles de Bain	Appartements rénovés: #1, 2, 5, 7, 8
Cuisines	Appartements rénovés: #1, 2, 5, 7, 8
Certificat de Localisation	Luc Sauve - 2014-01-16
Rapport Environnemental	Phase 1 - EnviroServices - 2020-08-01

## Notes

- Zonage : Usage H.4 (8 unités) | Zone H-407
- Possibilité de qualifier pour un prêt SCHL APH Sélect 50 points en efficacité énergétique

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

3375 Géliveau

2,500,000 \$

St-Hubert

8 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	0	0%	0 \$	0 \$	0%
2 chambres	4 ½	0	0%	0 \$	0 \$	0%
3 chambres	5 ½	8	100%	1,579 \$	151,560 \$	100%
4 chambres +	6 ½+	0	0%	0 \$	0 \$	0%
<b>Total</b>	<b>5.50</b>	<b>8</b>		<b>1,579 \$</b>	<b>151,560 \$</b>	

COMMERCIAL				
Type	Grandeur	Unités	Annuel \$	\$/pc.
Espace Commercial	0	0		
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		

REVENU	\$	%	Par Unité	Notes	
Revenus - Résidentiel	8	151,560 \$	100%	18,945 \$	Juillet 2025
Revenus - Commercial	0	0 \$	0%	0 \$	
Revenus - Garage	0	0 \$	0%	0 \$	
Revenus - Stationnement	12	0 \$	0%	0 \$	
Revenus - Buanderie		0 \$	0%	0 \$	
Revenus - Entreposage		0 \$	0%	0 \$	
Revenus - Autre		0 \$	0%	0 \$	
Revenus - Autre		0 \$	0%	0 \$	
<b>REVENU POTENTIEL BRUT</b>		<b>151,560 \$</b>	<b>100%</b>		
Inoccupation - Résidentiel		4,547 \$	3.0%	568 \$	SCHL normalisé
Inoccupation - Commercial		0 \$	0.0%	0 \$	
Inoccupation - Stationnement		0 \$	0.0%	0 \$	
<b>REVENU BRUT EFFECTIF</b>		<b>147,013 \$</b>			
<b>DÉPENSES</b>					
Taxes - Municipale		10,837 \$	7.4%	1,355 \$	2025 facture
Taxes - Scolaires		1,047 \$	0.7%	131 \$	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		969 \$	0.7%	121 \$	
Assurances		3,841 \$	2.6%	480 \$	
Déneigement		0 \$	0.0%	0 \$	Inclus dans réparations maintenance
Pelouse		0 \$	0.0%	0 \$	
Enlèvement des Ordures		0 \$	0.0%	0 \$	
Téléphone / Intercom		0 \$	0.0%	0 \$	
Internet		360 \$	0.2%	45 \$	
Contrat - Autre		0 \$	0.0%	0 \$	
Réparations & Maintenance		4,880 \$	3.3%	610 \$	SCHL normalisé
Réserve - Électroménagers		0 \$	0.0%	0 \$	Aucun électros
Superintendant - Concierge		1,720 \$	1.2%	215 \$	SCHL normalisé
Administration		6,248 \$	4.3%	781 \$	SCHL normalisé
Autre Dépense		0 \$	0.0%	0 \$	
<b>TOTAL DÉPENSES</b>		<b>29,902 \$</b>	<b>20.3%</b>	<b>3,738 \$</b>	
<b>REVENU NET</b>		<b>117,111 \$</b>	<b>79.7%</b>		

3375 Géliveau

2,500,000 \$

St-Hubert

8 unités

## FINANCEMENT

	SCHL APH Sélect (50 pts)		SCHL (régulier)		
<b>PRIX DEMANDÉ</b>	<b>2,500,000 \$</b>		<b>2,500,000 \$</b>		<b>2,500,000 \$</b>
<b>MONTANT DU PRÊT</b>	<b>2,125,000 \$</b>	85.0 %	<b>1,810,000 \$</b>	72.4 %	<b>0.00 \$</b>
Créancier	SCHL APH Sélect		SCHL APH Sélect		
Taux	4.00 %		4.00 %		
Amortissement	40		40		
Terme	5		5		
Date Expiration					
Paieement Mensuel	8,838 \$		7,528 \$		0 \$
Couverture de Dette	1.10		1.30		0.00
<b>COMPTANT À L'ACHAT</b>	<b>375,000 \$</b>	15.0%	<b>690,000 \$</b>	27.6%	<b>2,500,000 \$</b>
					100.0%

## RENTABILITÉ

Revenu Net	117,111 \$	117,111 \$	117,111 \$
Coût Annuel de la Dette	106,053 \$	90,332 \$	0 \$
Liquidités	11,059 \$	26,779 \$	117,111 \$
<b>Retour sur Liquidités</b>	<b>2.94 %</b>	<b>3.88 %</b>	<b>4.68 %</b>
<b>Retour sur Investissement</b>	<b>8.85 %</b>	<b>6.61 %</b>	<b>4.68 %</b>
M.R.B.	16.50	16.50	16.50
M.R.N.	21.35	21.35	21.35
Coût par Unité	312,500 \$	312,500 \$	312,500 \$
TGA	4.68 %	4.68 %	4.68 %

COÛT PAR UNITÉ

**312,500 \$**RETOUR SUR  
LIQUIDITÉS**2.94 %**RETOUR SUR  
INVESTISSEMENT**8.85 %**TAUX GLOBAL  
D'ACTUALISATION**4.68 %**

## Notes

- Option 1: Nouveau financement SCHL APH Sélect 50 points en efficacité énergétique.
- Option 2: Nouveau financement SCHL régulier.

## 3375 Géliveau

St-Hubert

8 unités

Étage	Adresse	# Appartement	Grandeur	Loyer Actuel \$	Loyer Potentiel \$	Différence	pi2	\$/pi2	Notes
SS	3375	01	5.5	1,750 \$	1,850 \$	100 \$	1,050	1.67 \$	Rénové
SS	3375	02	5.5	1,750 \$	1,850 \$	100 \$	1,050	1.67 \$	Rénové
1	3375	03	5.5	1,060 \$	1,850 \$	790 \$	1,050	1.01 \$	
1	3375	04	5.5	1,020 \$	1,850 \$	830 \$	1,050	0.97 \$	
2	3375	05	5.5	1,750 \$	1,850 \$	100 \$	1,050	1.67 \$	Rénové
2	3375	06	5.5	1,850 \$	1,850 \$	0 \$	1,050	1.76 \$	(Vacant)
3	3375	07	5.5	1,850 \$	1,850 \$	0 \$	1,050	1.76 \$	Rénové (Vacant)
3	3375	08	5.5	1,600 \$	1,850 \$	250 \$	1,050	1.52 \$	Rénové
P	3375	Parking (12)	Parking	0 \$	0 \$	0 \$		0.00 \$	Inclus dans les baux
S	3375	Storage (8)	Storage	0 \$	0 \$	0 \$		0.00 \$	Inclus dans les baux

		Loyer Actuel		Loyer Potentiel		Diff. Actuel VS Potentiel		Moyenne des Appartements pi2 moyen \$/pi2
		Mensuel \$	Annuel \$	Mensuel \$	Annuel \$	Mensuel \$	Annuel \$	
RÉSIDENTIEL	8 Unités	12,630 \$	151,560 \$	14,800 \$	177,600 \$	2,170 \$	26,040 \$	5.50
AUTRES REVENUS		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	1,050
<b>GRAND TOTAL</b>		<b>12,630 \$</b>	<b>151,560 \$</b>	<b>14,800 \$</b>	<b>177,600 \$</b>	<b>2,170 \$</b>	<b>26,040 \$</b>	1.50 \$

# Résidentiel - Liste des Loyers

## Statistiques

### 3375 Géliveau

St-Hubert

8 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	0	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
2 chambres	4 ½	0	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
3 chambres	5 ½	8	1,579 \$	1,020 \$	1,850 \$	12,630 \$	151,560 \$	1,850 \$	14,800 \$	177,600 \$	271 \$	2,170 \$	26,040 \$		
4 chambres +	6 ½ +	0	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
<b>TOTAL</b>	<b>5.50</b>	<b>8</b>	<b>1,579 \$</b>			<b>12,630 \$</b>	<b>151,560 \$</b>	<b>1,850 \$</b>	<b>14,800 \$</b>	<b>177,600 \$</b>	<b>271 \$</b>	<b>2,170 \$</b>	<b>26,040 \$</b>		

#### 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 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Entreposage		1	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 \$	0 \$	0 \$
<b>TOTAL</b>						<b>0 \$</b>	<b>0 \$</b>	<b>0 \$</b>	<b>0 \$</b>	<b>0 \$</b>	<b>0 \$</b>	<b>0 \$</b>	<b>0 \$</b>		

#### STATISTIQUES

STATISTIQUES PAR IMMEUBLE				
Adresse	Unités	Moyenne	Mensuel \$	Annuel \$
3375	8	1,579 \$	12,630 \$	151,560 \$
<b>Total</b>	<b>8</b>	<b>1,579 \$</b>	<b>12,630 \$</b>	<b>151,560 \$</b>

STATISTIQUES PAR ÉTAGE				
Étage	Unités	Moyenne	Mensuel \$	Annuel \$
1	2	1,040 \$	2,080 \$	24,960 \$
2	2	1,800 \$	3,600 \$	43,200 \$
3	2	1,725 \$	3,450 \$	41,400 \$
SS	2	1,750 \$	3,500 \$	42,000 \$
<b>TOTAL</b>	<b>8</b>	<b>1,579 \$</b>	<b>12,630 \$</b>	<b>151,560 \$</b>

### 3375 Géliveau

St-Hubert

8 unités

#### LOYER RÉSIDENTIEL - \$ PAR UNITÉ

Type	Grandeur	Unités	Moy Grandeur	Actuel			Marché	Potentiel		
				Min	Max	Moyenne	\$/unité	\$/unité	Mensuel \$	Annuel \$
Studio	1 ½	0	0 pi2		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Alcôve	2 ½	0	0 pi2		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
1 chambre	3 ½	0	0 pi2		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
2 chambres	4 ½	0	0 pi2		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
3 chambres	5 ½	8	1,050 pi2	1,020 \$	1,850 \$	1,579 \$	1,850 \$	271 \$	2,170 \$	26,040 \$
4 chambres +	6 ½ +	0	0 pi2		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
<b>TOTAL</b>	<b>5.50</b>	<b>8</b>	<b>1,050 pi2</b>			<b>1,579 \$</b>	<b>1,850 \$</b>	<b>271 \$</b>	<b>2,170 \$</b>	<b>26,040 \$</b>

#### LOYER RÉSIDENTIEL - \$ PAR PIED CARRÉ

Type	Grandeur	Unités	Moy Grandeur	Actuel			Marché	Potentiel
				Min	Max	Moyenne	\$/pi2	\$/pi2
Studio	1 ½	0	0 pi2			0.00 \$	0.00 \$	0.00 \$
Alcôve	2 ½	0	0 pi2			0.00 \$	0.00 \$	0.00 \$
1 chambre	3 ½	0	0 pi2			0.00 \$	0.00 \$	0.00 \$
2 chambres	4 ½	0	0 pi2			0.00 \$	0.00 \$	0.00 \$
3 chambres	5 ½	8	1,050 pi2	0.97 \$	1.76 \$	1.50 \$	1.76 \$	0.26 \$
4 chambres +	6 ½ +	0	0 pi2			0.00 \$	0.00 \$	0.00 \$
<b>TOTAL</b>	<b>5.50</b>	<b>8</b>	<b>1,050 pi2</b>			<b>1.50 \$</b>	<b>1.76 \$</b>	<b>0.26 \$</b>

# L'EMPLACEMENT

## 3375 GÉLINEAU



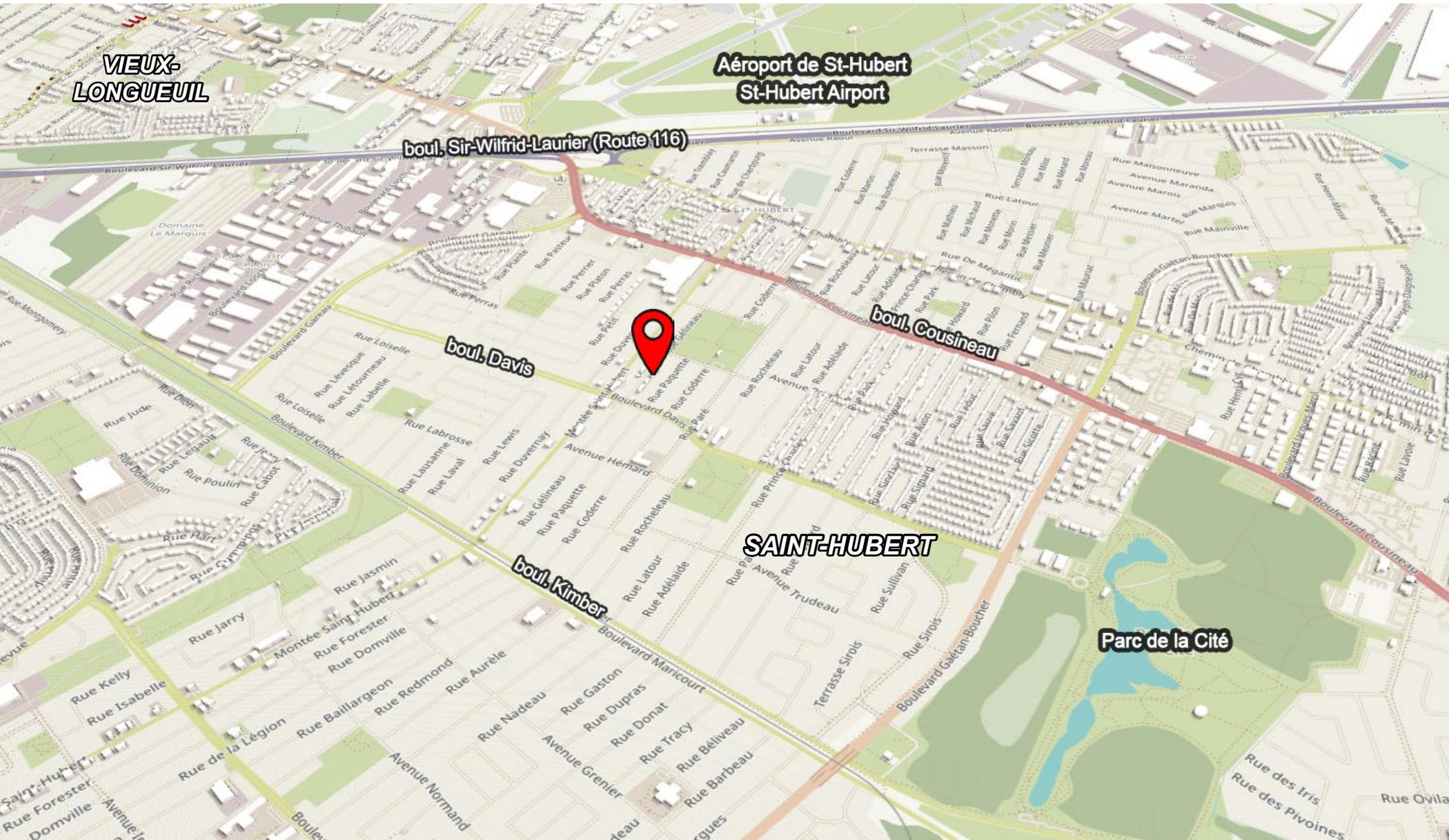
REM Panama  
7 km  
(~10 min.)



Métro  
Longueuil  
12 km  
(~15 min.)



DIX30  
9 km  
(~15 min.)



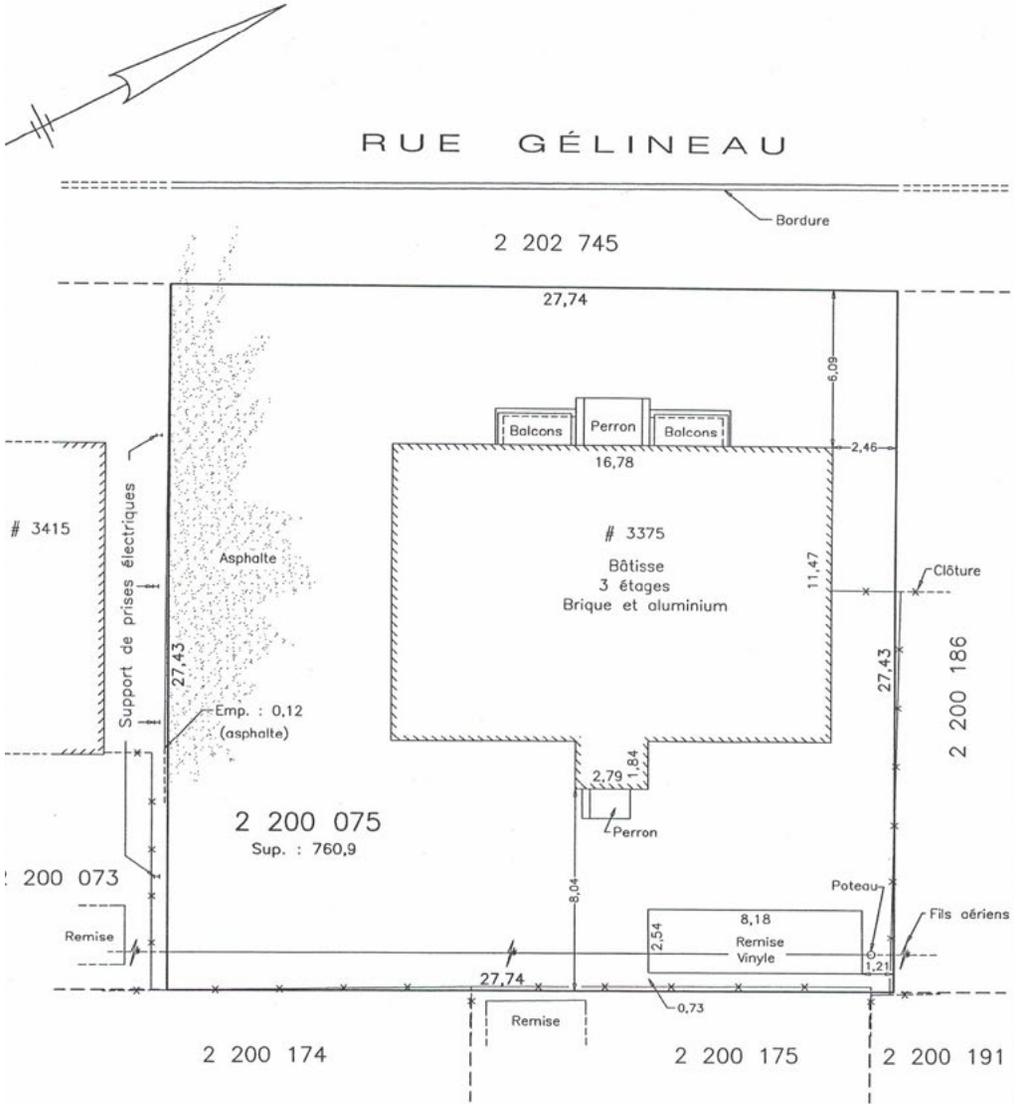
# L'EMPLACEMENT

3375 GÉLINEAU



# CERTIFICAT DE LOCALISATION

## 3375 GÉLINEAU



# ZONAGE

## 3375 GÉLINEAU



Grille des usages, des normes et des dimensions de terrain  
Annexe "A" du règlement de zonage

### Zone H-407

#### Usages permis

<b>Habitation</b>	1: Unifamiliale				
	2: Bifamiliale				
	3: Trifamiliale				
	4: Multifamiliale	*	*		
	5: Maison mobile				

<b>Commerce</b>	1: Commerce local				
	2: Commerce régional				
	3: Commerce de grande surface				
	4: Service professionnel et spécialisé				
	5: Service profess. compatible avec l'industrie				
	6: Entrepreneur de faible nuisance				
	7: Entrepreneur de forte nuisance				
	8: Commerce de divertissement				
	9: Commerce de divertissement à nuisance				
	10: Service relié à l'automobile, catégorie A				
	11: Service relié à l'automobile, catégorie B				
	12: Commerce de nuisance				
	13: Commerce de forte nuisance				

<b>Industrie</b>	1: Industrie de recherche et de développement				
	2: Industrie de prestige et de haute technologie				
	3: Industrie légère				
	4: Industrie lourde				
	5: Indust. des déchets et des matières recyclables				
	6: Industrie et services aéroportuaires				

<b>Public</b>	1: Parc, terrain de jeux et espace naturel	*	*		
	2: Service public				
	3: Infrastructure et équipement				

<b>Agricole</b>	1: Culture				
	2: Élevage				
	3: Élevage en réclusion				

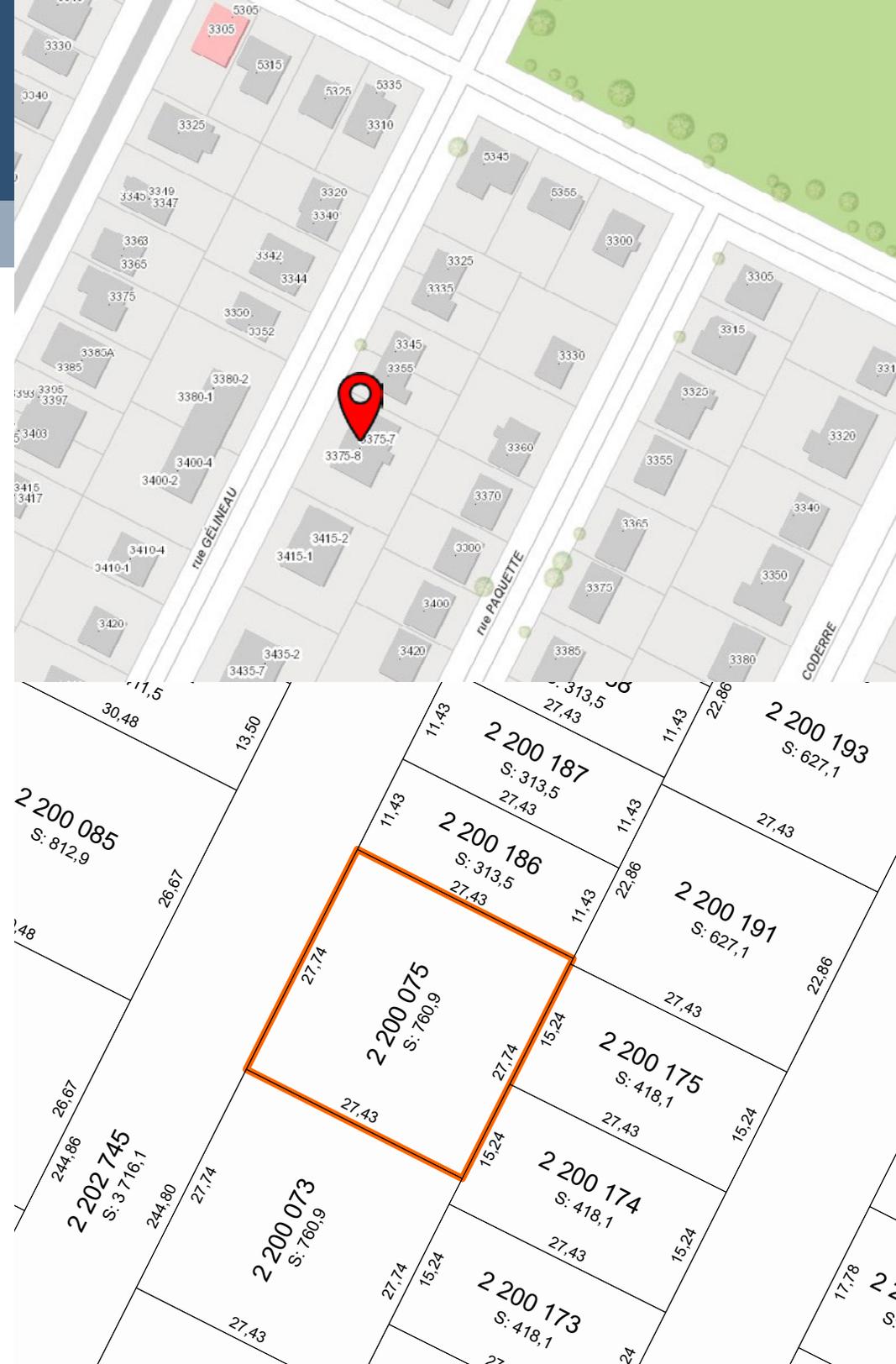
<b>Usages spécifiques</b>	Permis				
	Exclus				

#### Normes spécifiques

<b>Implantation du bâtiment</b>	Isolée	*			
	Jumelée		*		
	Contiguë				

<b>Dimensions du bâtiment</b>	Largeur minimale (mètres)	9	9		
	Superficie de plancher minimale (m <sup>2</sup> )				
	Hauteur en étages minimale/maximale	2/3	2/3		
	Hauteur en mètres minimale/maximale				

<b>Densité d'occupation</b>	Nombre de logements min./max. par bâtiment	4/8	4/8		
	Rapport plancher/terrain minimal/maximal	/1,50	/1,50		
	Rapport espace bâti/terrain minimal/maximal	/0,50	/0,50		



01



02



03



04



05



06



07



08



09



10



11



12



13



14



15



16



# 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 par des sources jugées fiables, mais non vérifiées. Aucune garantie ou représentation, explicite ou implicite, n'est faite 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 spéciales imposées le Vendeur. Dans 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 lié 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



**Michel Knot**  
Courtier Immobilier Agréé DA  
514.683.6666 x101  
michel@immeublesgloria.com



**IMMEUBLES GLORIA**  
Agence Immobilière