

# À VENDRE

2265 AVENUE MADISON, MONTRÉAL, QC

OPPORTUNITÉ  
D'INVESTISSEMENT  
MULTI-RÉSIDENTIEL



**Marcus & Millichap**  
GROUPE MARIANI - DI GENNARO

**Adamo Mariani**  
Vice-président, investissements  
adamo.mariani@marcusmillichap.com  
Tél. 438.844.6520

**Jesse Di Gennaro**  
Vice-président, investissements  
jesse.digennaro@marcusmillichap.com  
Tél. 438.844.6521

**Roberto Roselli**  
Vice-président, investissements  
roberto.roselli@marcusmillichap.com  
Tél. 438.844.6526

**Philippe Moisan**  
Associé, investissements  
philippe.moisan@marcusmillichap.com  
Tél. 438.844.6515



# APERÇU DE LA PROPRIÉTÉ

Propriété multi-résidentielle de 28 logements située à Notre-Dame-de-Grâce, un secteur prisé de Côte-des-Neiges, l'un des quartiers les plus établis et recherchés de Montréal. L'immeuble offre environ 15 039 pi.ca d'espace locatif et se trouve dans un quartier résidentiel calme et bien établi, bénéficiant d'une forte demande locative.

Les résidents profitent d'un large éventail de commodités accessibles à pied, telles que des commerces, des restaurants, des services et des parcs. La propriété est également située à proximité de plusieurs écoles prestigieuses, ce qui la rend attrayante tant pour les familles que pour les étudiants. Le transport en commun est facilement accessible, avec des arrêts d'autobus à distance de marche raisonnable et la station de métro Vendôme à seulement 6 minutes en voiture. L'immeuble bénéficie également d'un accès rapide aux autoroutes 15 et 20, assurant une excellente connectivité vers le centre-ville de Montréal et les environs.

Située à proximité d'institutions majeures telles que l'Hôpital Shriners pour enfants, le Centre universitaire de santé McGill (CUSM) – site Glen, ainsi que l'Université de Montréal, cette propriété représente un investissement stable et stratégique, avec un revenu locatif solide et un fort potentiel de croissance à long terme.





# INFORMATIONS CLÉS

Adresse	2265, avenue Madison
Type d'immeuble	Multi-résidentiel
Description légale	2 605 489
Année de construction	1973
Unités résidentielles	28
Superficie totale	±15 039 pi²
Nombre d'étages	3
Stationnement	7 places intérieures

# FAITS SAILLANTS



Accessibilité excellente



Emplacement urbain stratégique



Forte demande locative dans un secteur riche en établissements scolaires



Commodités de quartier accessibles à pied



35% des appartements ont été entièrement rénovés, offrant un fort potentiel d'augmentation

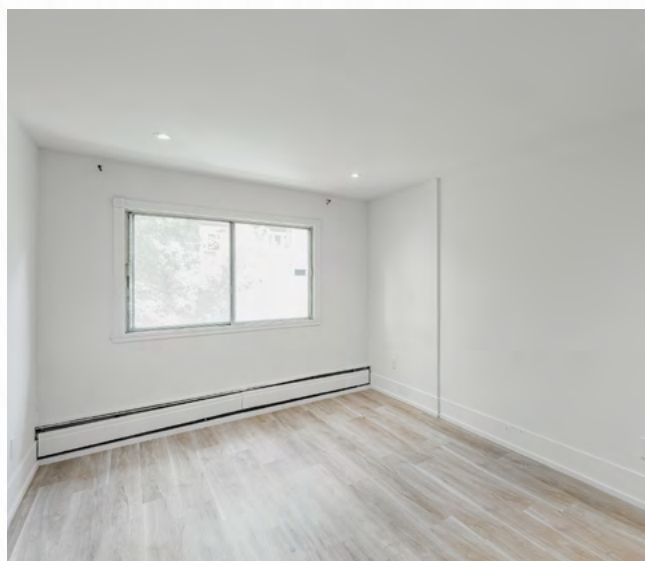
Nombre d'unités	Type d'unité	Unités rénovées
4	Studio	1
3	2 1/2	N/A
18	3 1/2	8
3	4 1/2	1





# CARACTÉRISTIQUES DE LA PROPRIÉTÉ

<b>Fondation</b>	Béton coulé
<b>Ossature</b>	Bois
<b>Murs extérieurs</b>	Brique
<b>Ouvertures</b>	Fenêtres fixes à double vitrage et fenêtres coulissantes en aluminium
<b>Fenêtres</b>	Coulissantes en aluminium
<b>Toiture</b>	Asphalte et gravier
<b>Revêtement de sol</b>	Hall d'entrée : Terrazzo Aires communes : Tapis et céramique Logements : Bois franc, vinyle flottant et céramique
<b>Finition des plafonds</b>	Plaques de plâtre (gypse) et plafond texturé
<b>Éclairage</b>	Incandescent et fluorescent
<b>Chauffage et climatisation</b>	Chauffage à l'eau chaude alimenté au gaz naturel
<b>Protection incendie</b>	Éclairage d'urgence, détecteurs de fumée et extincteurs



# APERÇU FINANCIER - MODÈLE DE REVENUS NORMALISÉS RÉELS

DATE DE L'ÉTAT DES RÉSULTATS	2025-05-01	
Revenus locatifs	353,184 \$	
Revenus de stationnement	-\$	
Augmentation des loyers	-\$	
Revenus de détail (commerce de détail)	-\$	
Revenus commerciaux	-\$	
Revenus d'entreposage	-\$	
Autres revenus	-\$	
Internet	-\$	
<b>Revenu brut</b>	<b>353 184 \$</b>	<b>Taux d'innocuation</b>
Espace vacant	(10 596) \$	3,00%
Mauvaise créance	-\$	
<b>Revenu brut effectif</b>	<b>342,588 \$</b>	

DÉPENSES ESTIMÉES	RATIOS DE DÉPENSES		INDICES DE REF. SCHL
Taxes foncières	32 482 \$	9,48%	Actuel
Assurances	14 621 \$	4,27%	Actuel
Services publics	26 254 \$	7,66%	Actuel
Entretien et réparations	17 080 \$	4,99%	610 / Unité
Gestion	17 129 \$	5,00%	5,00%
Salaires	10 220 \$	2,98%	365 / Unité
Réserve pour électroménagers	6 720 \$	1,96%	60 / Électroménager
Réserve pour climatisation	-\$	0,00%	190/Unité
Réserve pour ascenseur	-\$	0,00%	300 / Ascenseur
Autres	-\$	0,00%	Actuel
<b>Total des dépenses d'exploitation</b>	<b>124 506 \$</b>		
Pourcentage des dépenses d'exploitation		36,34%	

<b>Revenu net d'exploitation (RNE)</b>	<b>218 082 \$</b>
--	-------------------

## NOTES

- Revenus basés sur les loyers actuels en place et les unités vacantes louées à la valeur marchande.
- Un taux de vacance de 3 % est appliqué aux revenus stabilisés.
- Les repères de dépenses de la SCHL sont utilisés pour les immeubles en structure bois

PRÊT ACTUEL SCÉNARIO STANDARD DE LA SCHL	
Ratio prêt-valeur actuel (RPV actuel)	83%
Solde du prêt actuel	5 164 644 \$
Investissement en capital (fonds propres)	1 035 357 \$
Taux de base	2,87%
Taux d'intérêt	3,67%
Amortissement	50 Ann.
Durée du prêt	5 Ann.
Capital remboursé – Année 1	36 443 \$
Intérêts payés – Année 1	188 109 \$
Paiement annuel de la dette	224 552 \$

# APERÇU FINANCIER - MODÈLE DE REVENUS AU PLEIN POTENTIEL

DATE DE L'ÉTAT DES RÉSULTATS	2025-05-01	
Revenus locatifs	451 668 \$	
Revenus de stationnement	-\$	
Augmentation des loyers	-\$	
Revenus de détail (commerce de détail)	-\$	
Revenus commerciaux	-\$	
Revenus d'entreposage	-\$	
Autres revenus	-\$	
Internet	-\$	
<b>Revenu brut</b>	<b>451 668 \$</b>	<b>Taux d'innocuation</b>
Espace vacant	(13 550) \$	3,00%
Mauvaise créance	-\$	
<b>Revenu brut effectif</b>	<b>438 118 \$</b>	

DÉPENSES ESTIMÉES		RATIOS DE DÉPENSES	INDICES DE REF. SCHL
Taxes foncières	32 482 \$	7,41%	Actuel
Assurances	14 621 \$	3,34%	Actuel
Services publics	26 254 \$	5,99%	Actuel
Entretien et réparations	17 080 \$	3,90%	610 / Unité
Gestion	21 906 \$	5,00%	5,00%
Salaires	10 220 \$	2,33%	365 / Unité
Réserve pour électroménagers	6 720 \$	1,53%	60 / Électroménager
Réserve pour climatisation	-\$	0,00%	190/Unité
Réserve pour ascenseur	-\$	0,00%	300 / Ascenseur
Autres	-\$	0,00%	Actuel
<b>Total des dépenses d'exploitation</b>	<b>129 283 \$</b>		
Pourcentage des dépenses d'exploitation		29,51%	

<b>Revenu net d'exploitation (RNE)</b>	<b>308 835 \$</b>
--	-------------------

## NOTES

- Les revenus sont basés sur le plein potentiel locatif réalisé de l'immeuble.
- Un taux de vacance de 3 % est appliqué aux revenus stabilisés.
- Les repères de dépenses de la SCHL sont utilisés pour les immeubles en structure bois.

PRÊT ACTUEL SCÉNARIO STANDARD DE LA SCHL	
Ratio prêt-valeur actuel (RPV actuel)	83%
Solde du prêt actuel	5 164 644 \$
Investissement en capital (fonds propres)	1 035 357 \$
Taux de base	2,87%
Taux d'intérêt	3,67%
Amortissement	50 Ann.
Durée du prêt	5 Ann.
Capital remboursé – Année 1	36 443 \$
Intérêts payés – Année 1	188 109 \$
Paiement annuel de la dette	224 552 \$
<b>Flux de trésorerie après service de la dette</b>	<b>84 283 \$</b>



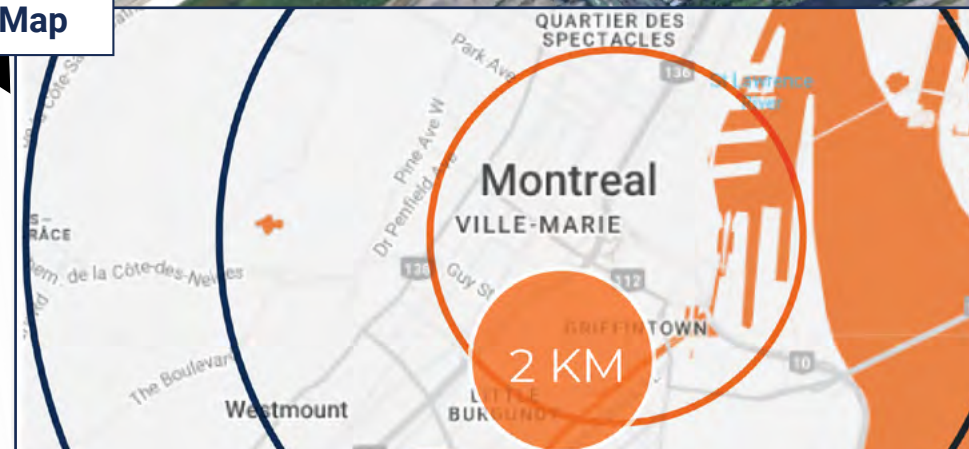
# APERÇU DE L'EMPLACEMENT



Map

## DONNÉES DÉMOGRAPHIQUES

	2 km
Population totale	76 544
Projection 2028	81 926
Croissance annuelle (2023–2028)	1,4%
Population de jour	69 039
Ménages (2023)	35 319
Taille moyenne des ménages	2,2





# GALERIE DE PHOTOS





# Marcus & Millichap

GROUPE MARIANI - DI GENNARO

## Adamo Mariani

Vice-président, investissements

adamo.mariani@marcusmillichap.com

O 438.844.6520

## Jesse Di Gennaro

Vice-président, investissements

jesse.digennaro@marcusmillichap.com

O 438.844.6521

## Roberto Roselli

Vice-président, investissements

roberto.roselli@marcusmillichap.com

O 438.844.6526

## Philippe Moisan

Associé, investissements

philippe.moisan@marcusmillichap.com

O 438.844.6515

## Marcus & Millichap REIS Inc.

1 Place Ville-Marie Suite 1082,

Montréal, Québec H3B 4S6



Les services d'investissement immobilier Marcus & Millichap Québec inc., agence immobilière commerciale

L'agence (« Marcus & Millichap ») n'est pas affiliée, parrainée ou approuvée par un locataire commercial ou un locataire identifié dans cette trousse de marketing. La présence du logo ou du nom d'une société n'est pas destinée à indiquer ou à impliquer l'affiliation avec, ou le parrainage ou l'approbation par ladite société de Marcus & Millichap, ses sociétés affiliées ou filiales, ou tout agent, produit, service ou liste commerciale de Marcus & Millichap, et est uniquement incluse dans le but de fournir des informations de locataire sur cette liste à des clients potentiels.

TOUTES LES VISITES DE PROPRIÉTÉ SONT SUR RENDEZ-VOUS SEULEMENT. VEUILLER CONSULTER VOTRE AGENT MARCUS & MILLICHAP POUR PLUS DE DÉTAILS.

IL S'AGIT D'UNE OPINION SUR LE PRIX OU D'UNE ANALYSE COMPARATIVE DU MARCHÉ ET NE DEVRAIT PAS ÊTRE CONSIDÉRÉ COMME UNE ÉVALUATION. Ces informations ont été obtenues à partir de sources que nous jugeons fiables, mais nous ne faisons aucune déclaration ou garantie, expresse ou implicite, quant à l'exactitude des informations. Les références à la superficie en pieds carrés ou à l'âge sont approximatives. L'acheteur doit vérifier les informations et assume tous les risques pour toute inexactitude. Marcus & Millichap est une marque de commerce de Marcus & Millichap Real Estate Investment Services, Inc. Utilisée sous licence par Marcus & Millichap Real Estate Investment Services Québec Inc., Agence immobilière commerciale © 2025 Marcus & Millichap. Tous droits réservés.