OPPORTUNITÉ D'INVESTISSEMENT



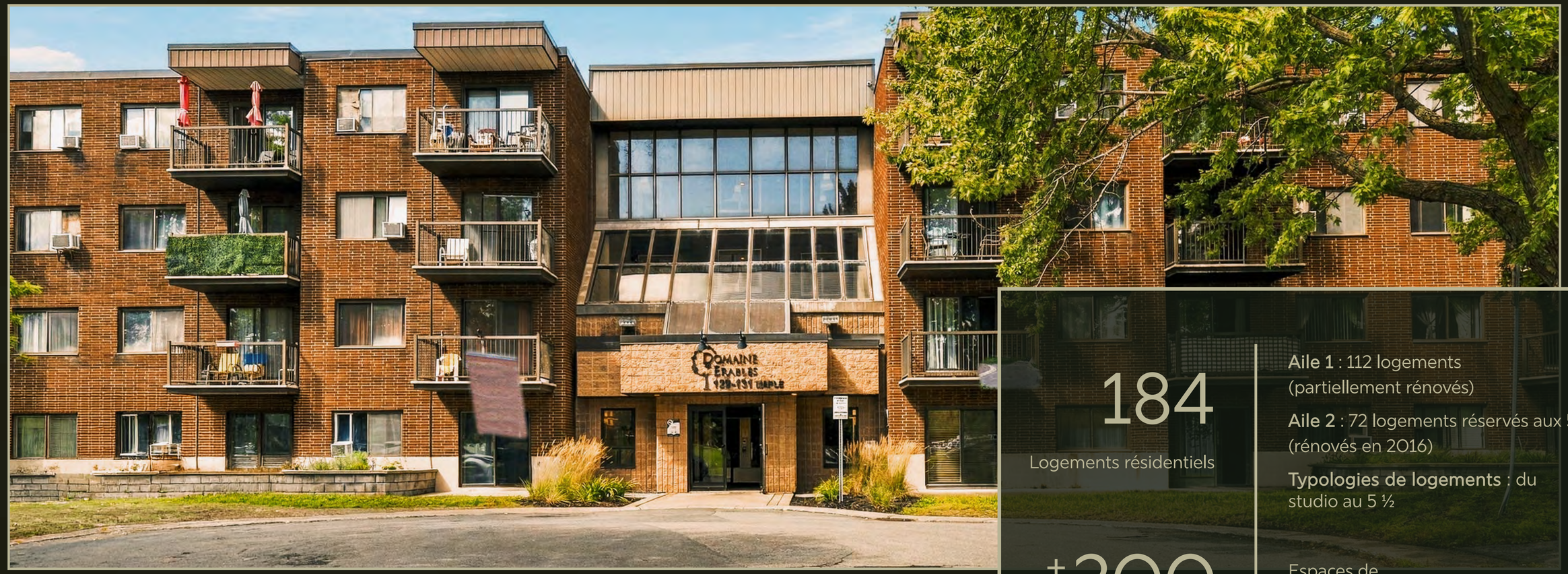
Domaine des Érables

Immeuble locatif multirésidentiel situé au centre-ville de Châteauguay

À VENDRE

131, BOULEVARD MAPLE, CHÂTEAUGUAY, QC

Aperçu de la propriété



Domaine des Érables

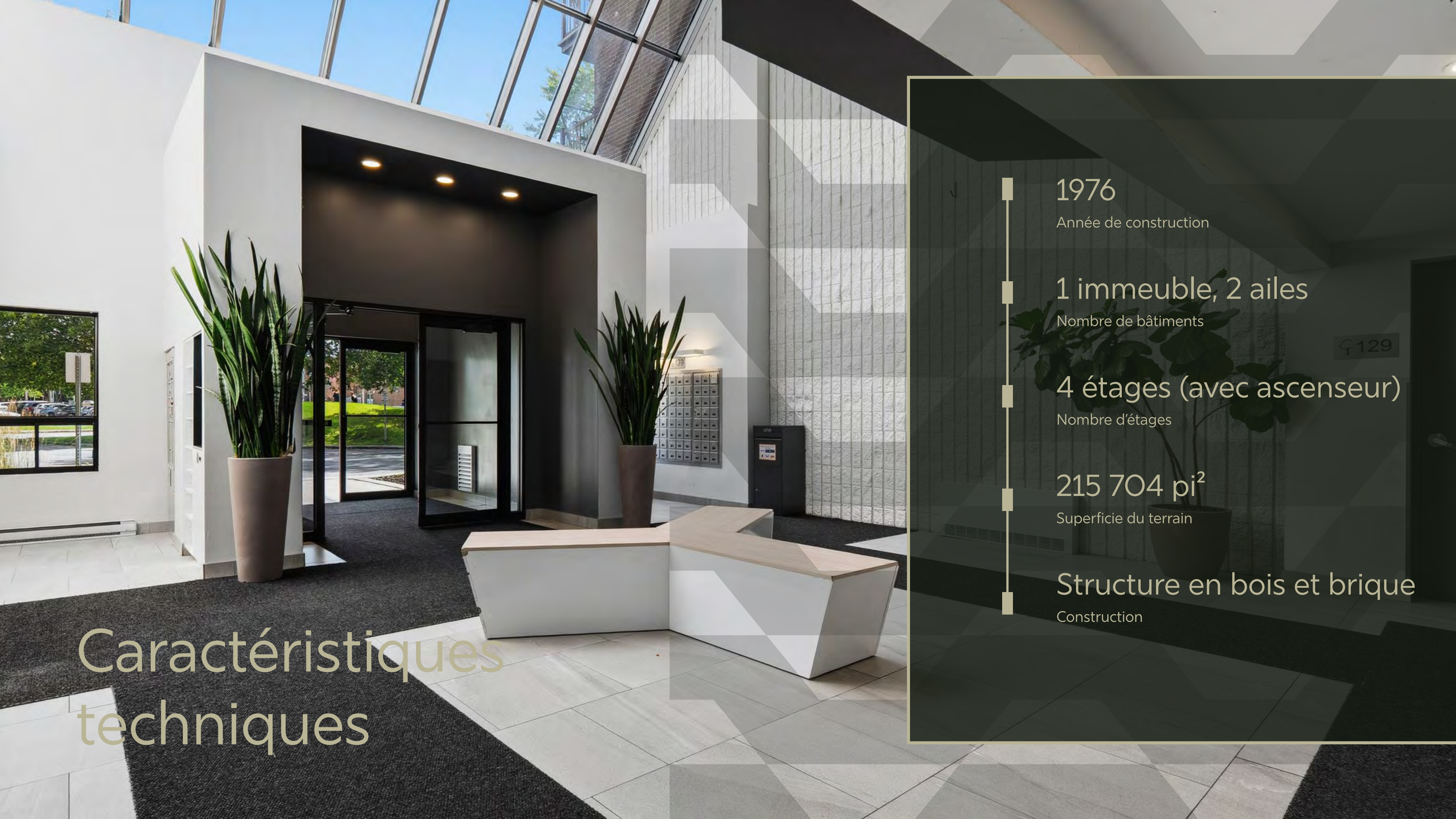
offre aux investisseurs l'occasion d'acquérir un actif multirésidentiel stratégiquement situé au sein d'un secteur mature et hautement accessible. Entourée d'un vaste éventail de services éducatifs, récréatifs et commerciaux, la propriété bénéficie d'un emplacement de choix qui soutient une forte demande locative, une stabilité d'occupation à long terme et un potentiel appréciable de création de valeur.

184
Logements résidentiels

- **Aile 1** : 112 logements (partiellement rénovés)
- **Aile 2** : 72 logements réservés aux 55+ (rénovés en 2016)
- **Typologies de logements** : du studio au 5 ½

±200
Espaces de stationnement extérieurs

1
Bureau administratif



Caractéristiques techniques

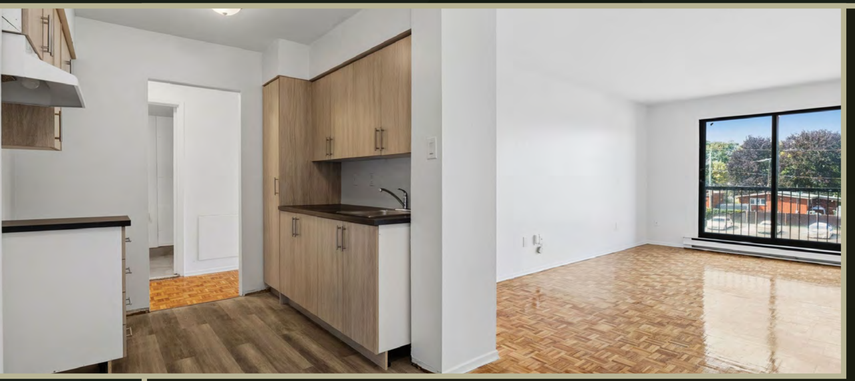
1976
Année de construction

1 immeuble, 2 ailes
Nombre de bâtiments

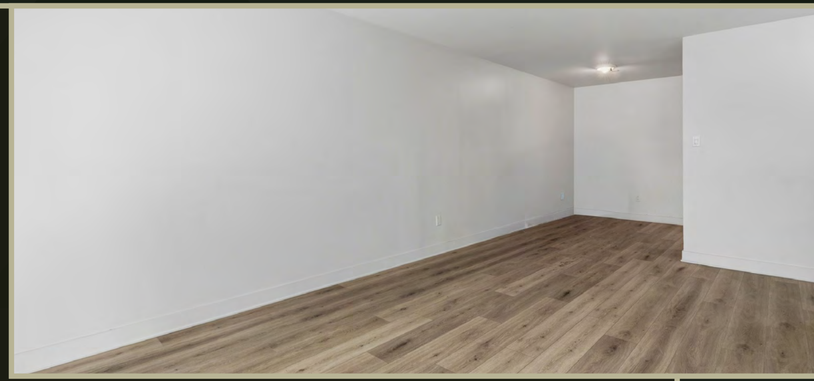
4 étages (avec ascenseur)
Nombre d'étages

215 704 pi²
Superficie du terrain

Structure en bois et brique
Construction





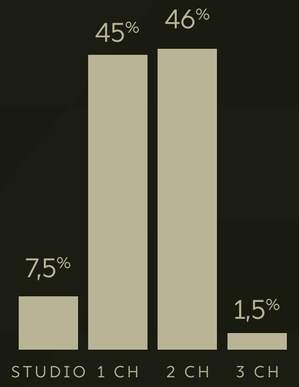


Studio
14 logements

2 chambres
84 logements

1 chambre
83 logements

3 chambres
3 logements



Répartition des logements

Espaces communs

- Grand stationnement extérieur
- Deux salles d'entraînement
- Ascenseur
- Deux terrasses extérieures
- Hall d'entrée avec atrium
- Service de conciergerie 24 h/24
- Caméras de sécurité
- Salles de loisirs intérieures
- Chute à déchets à chaque étage
- Deux grandes buanderies

Caractéristiques des appartements

Logements lumineux
Avec planchers de bois et balcons

Accès aux espaces communs
Par clé électronique

Interphone audio/vidéo
Système intégré

Électroménagers disponibles
15 $ à 20 $ / mois

Espaces de rangement disponibles
77 espaces disponibles au total | 15 $ à 20 $ / mois

Eau chaude incluse
Taxe d'eau incluse

Chauffage et climatisation
- Chaudières au gaz
- Chauffage électrique avec thermostat électronique dans chaque pièce
- Compteurs individuels pour chaque logement
- Tous les logements sont munis de plinthes électriques
- Installation de climatiseurs muraux permise

Emplacement

Domaine des Érables

offre aux investisseurs l'occasion d'acquérir un actif multirésidentiel stratégiquement situé au sein d'un secteur mature et hautement accessible. Entourée d'un vaste éventail de services éducatifs, récréatifs et commerciaux, la propriété bénéficie d'un emplacement de choix qui soutient une forte demande locative, une stabilité d'occupation à long terme et un potentiel appréciable de création de valeur.

- Situé au centre-ville de Châteauguay
- Adjacent à un dépanneur Couche-Tard
- À distance de marche de la piscine municipale
- École secondaire située en face de la propriété
- À proximité d'un parc et d'installations récréatives
- Accès direct à une piste cyclable
- À proximité de commerces et de services majeurs
- Près de la bibliothèque municipale



1	Bibliothèque municipale
2	IGA Extra
3	Super C
4	Canadian Tire
5	Jean Coutu
6	Pharmaprix
7	Centre Châteauguay
8	Banque Nationale
9	BMO
10	École secondaire
11	École primaire

Châteauguay, QC

Démographie

Dépenses annuelles moyennes des ménages

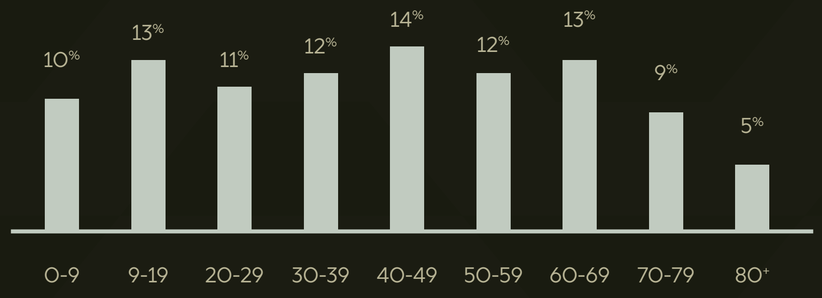
114 128$

Dépenses des ménages

18 007$

Dépenses liées au logement principal

Répartition de la population par âge



Tendances démographiques et indicateurs clés

60 186

Population

42,7

Âge médian

69,6%

Taux de propriété

120 258$

Revenu moyen des ménages

31 948

Population active



29 894

Personnes en emploi

2 054

Personnes sans emploi

Aperçu financier

	Hypothèses	RNE stabilisé 2027	Stabilisé - Par logement	% du RBE stabilisé	Notes
Revenus	Augmentation 2027 : 3,0 %				Pour la stabilisation 2027
Revenus résidentiels		2 383 144 $	12 952 $	99,8 %	Rôle locatif + augmentation de 3 %
Buanderie et autres revenus		52 633 $	286 $	2,2 %	Budget 2026 + augmentation de 3 %
Revenus bruts potentiels		2 435 777 $	13 238 $	102,0 %	
Vacance stabilisée	2,0 %	(48 716 $)	(265 $)	(2,0 %)	
Revenu brut effectif (RBE)		**2 387 061 $**	**12 973 $**	**100,0 %**	
Dépenses	Augmentation 2027 : 2,0 %				Inflation reflétant 2027
Taxes foncières		(336 096 $)	(1 827 $)	(14,1 %)	Réel 2026 + inflation de 2 %
Assurance		(44 250 $)	(240 $)	(1,9 %)	Budget 2026 + inflation de 2 %
Réparations et entretien		(57 154 $)	(311 $)	(2,4 %)	Budget 2026 + inflation de 2 %
Services publics		(85 066 $)	(462 $)	(3,6 %)	Budget 2026 + inflation de 2 %
Salaires		(122 400 $)	($665)	(5,1 %)	Budget 2026 + inflation de 2 %
Contrats de services		(34 453 $)	(187 $)	(1,4 %)	Budget 2026 + inflation de 2 %
Entretien des terrains		(29 765 $)	(162 $)	(1,2 %)	Budget 2026 + inflation de 2 %
Sécurité		(12 240 $)	(67 $)	(0,5 %)	Budget 2026 + inflation de 2 %
Frais de gestion	4,0 % de l'EBR	(95 482 $)	(519 $)	(4,0 %)	Normalisé
Total des dépenses d'exploitation		**(816 906 $)**	**(4 440 $)**	**(34,2 %)**	
Net Operating Income		**1 570 156 $**	**8 533 $**	**65.8%**	

Évaluation – Revenu net d'exploitation

RAPPEL : CETTE PROPRIÉTÉ EST MISE EN VENTE DANS LE CADRE D'UN PROCESSUS D'APPEL D'OFFRES CONCURRENTIEL. LA DATE LIMITE POUR LA SOUMISSION DES OFFRES EST LE 30 NOVEMBRE 2026, À 17H (HNE).

Domaine des Érables

131, BOULEVARD MAPLE, CHÂTEAUGUAY, QC

À VENDRE

POUR DE PLUS AMPLES RENSEIGNEMENTS SUR CETTE PROPRIÉTÉ, VEUILLEZ COMMUNIQUER AVEC :

Joe Rullier*
Vice-président exécutif
Courtier immobilier commercial
(438) 985-6724
joe.rullier@colliers.com
*Joe Rullier Inc.

OU SIGNER L'UNE DES ENTENTES DE CONFIDENTIALITÉ SUIVANTES.

Accédez à notre salle de données.

*Si vous représentez un client.

COLLIERSCANADA.COM

Ce document a été préparé par Colliers à des fins publicitaires et générales uniquement. Colliers ne fait aucune représentation ou garantie d'aucune sorte, implicite ou explicite, quant à aux renseignements, y compris, mais sans s'y limiter, les garanties de contenu, d'exactitude et de fiabilité. Toute partie intéressée doit entreprendre ses propres recherches quant à l'exactitude des informations. Colliers exclut, sans équivoque, tous les termes, conditions et garanties inférés ou implicites découlant de ce document et exclut toute responsabilité pour les pertes et qui en découlent. Cette publication est la propriété de Colliers et / ou de ses concédants et elle est protégée par le droit d'auteur. © 2026. Tous droits réservés. Cette communication ne vise pas à causer ou mener à la rupture d'un mandat de vente existant.Colliers International (Québec) Inc., Agence immobilière.