

SAINT-LÔ (50)

Résidence Services Seniors Domitys

BOOK LMNP IMMOBILIER

 **DOMITYS INVEST**
investir l'esprit libre

N°1 de l'Investissement
en Résidence Seniors



LMNP IMMOBILIER

Conseiller agréé DOMITYS

TEL : 0.782.478.675

contact@lmnp-immobilier.com

lmnp-immobilier.com

Nom de la résidence :
L'Alezane

Adresse :
26-32 Rue Croix Canuet,
50 000 Saint Lô

Architecte :
SORHA

Nombre de lots :

119 lots dont
- 22 T1
- 73 T2
- 22 T3

Exploitant :
Domitys

Gestionnaire :
Domitys

Investissement :
LMP & LMNP

Bail commercial :
11 ans fermes
et renouvelables

Règlement des loyers :
Versement mensuel

Promoteur :
Ægide

Notaire :
Maître Chevron
7 rue des Cèdres
37230 Fondettes

**Garantie financière
d'achèvement des
travaux :**
GFA extrinsèque

LAVILLE, LES CHIFFRES

SAINT-LÔ, ENTRE VILLE & CAMPAGNE

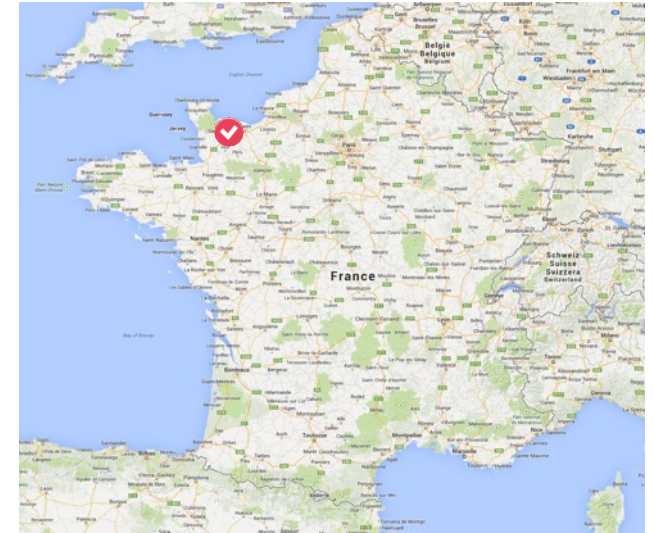
Saint-Lô participe au développement et à l'attractivité de son bassin de vie au-travers de sa coopération au cœur de Saint-Lô Agglo qui rassemble plus de 75 000 habitants.

Totalement détruite lors de la seconde Guerre Mondiale et entourée de remparts, Saint-Lô s'est entièrement reconstruite. Son patrimoine architectural particulièrement mis en valeur a su créer un parfait équilibre entre ville et campagne. Saint-Lô est aussi la capitale du cheval, accueillant de nombreux événements tels que le "Normandie Horse Show" et abritant le haras national qui compte plus de 40 étalons.

Côté culture, la ville est animée tout au long de l'année par de nombreux festivals musicaux et propose d'intéressants musées tels que le Musée du bocage normand présentant sur 800 m² l'évolution des pratiques agricoles de la région.

Au cœur de la Vallée de la Vire, la ville bénéficie de tous ses atouts avec de nombreuses activités de rivière.

Côté transport, Saint-Lô est située à 45 min de Caen et à 1h30 de Rennes grâce à son réseau de transport, et bénéficie d'un emplacement géographique favorable à proximité de l'A84.



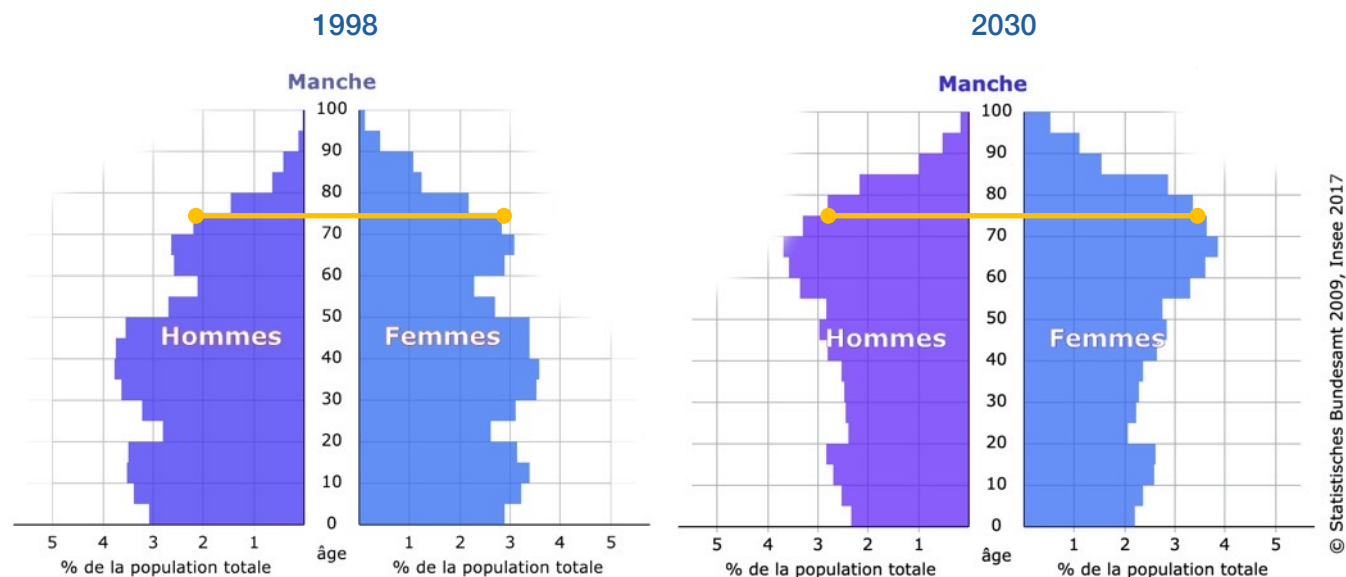
En bref

- Région : Normandie
- Département : Manche
- Bassin de population : 75 000 hab.
- 2^{ème} plus grande ville du département
- Capitale du cheval
- 45 min de Caen et 1h30 de Rennes

ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE

LE VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION DE LA MANCHE

Projections départementales de la population de la Manche



© Statistisches Bundesamt 2009, Insee 2017

Source des illustrations : INSEE

Le département de la Manche (50) compte aujourd'hui plus de 490 000 habitants et connaît une décroissance démographique. Dans le département, la population a diminué de plus de 1,6% entre 2012 et 2022 justifiant par conséquent une diminution de la population.

Saint-Lô est une commune d'environ 19 206 habitants appartenant à l'unité urbaine de Saint-Lô Agglo qui rassemble plus de 75 000 habitants.

Le département de la Manche connaît un vieillissement de sa population depuis plusieurs années.

Le nombre de personnes de plus de 60 ans a progressé de 18% entre 2012 et 2022 et représente en 2022 plus d'un habitant sur quatre.

Le département de la Manche compte plus de 62 530 habitants âgés de plus de 75 ans en 2022, soit environ 8% de plus qu'il y a 10 ans.

La part des 75 ans et + progresse plus rapidement que l'ensemble de la population et le phénomène va s'accélérer à partir de 2022 avec l'avancée en âge des générations nées à la fin des années 40.

ÉTUDE DE MARCHÉ

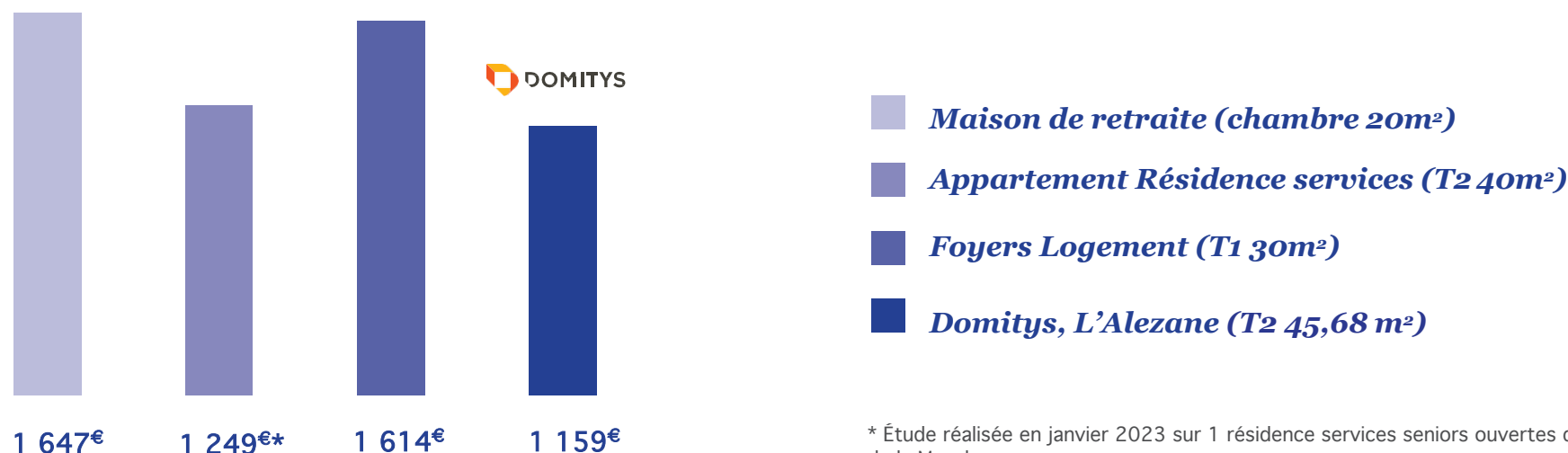
DES ÉTABLISSEMENTS POUR PERSONNES ÂGÉES DANS LA MANCHE

Le département de la Loire compte 152 établissements adaptés à l'accueil des personnes âgées pour 1000 seniors de 75 ans et plus et se situe parmi les départements les plus structurés de France.

Il y a une très forte disparité de l'offre puisque dans le détail, 98% des hébergements proposés relèvent du secteur médico-social et 68% de l'offre est médicalisée.

Compte tenu de la modification de la structure de la population indiquée dans le paragraphe précédent, le besoin en logements adaptés aux seniors non dépendants est un enjeu sociétal majeur pour l'adaptation du département au vieillissement de sa population.

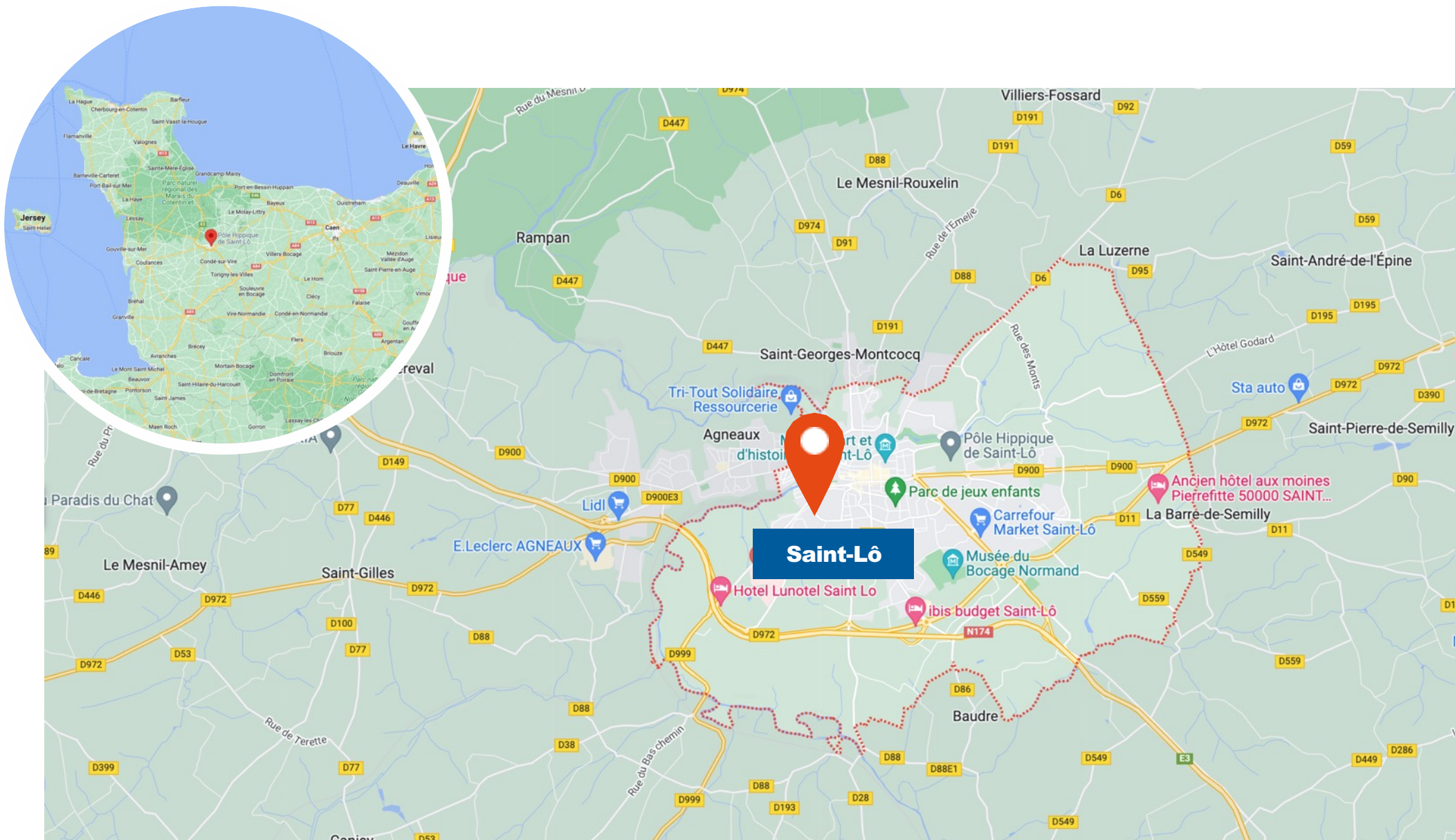
BUDGET MENSUEL MINIMUM MOYEN POUR UN SENIOR NON-DÉPENDANT



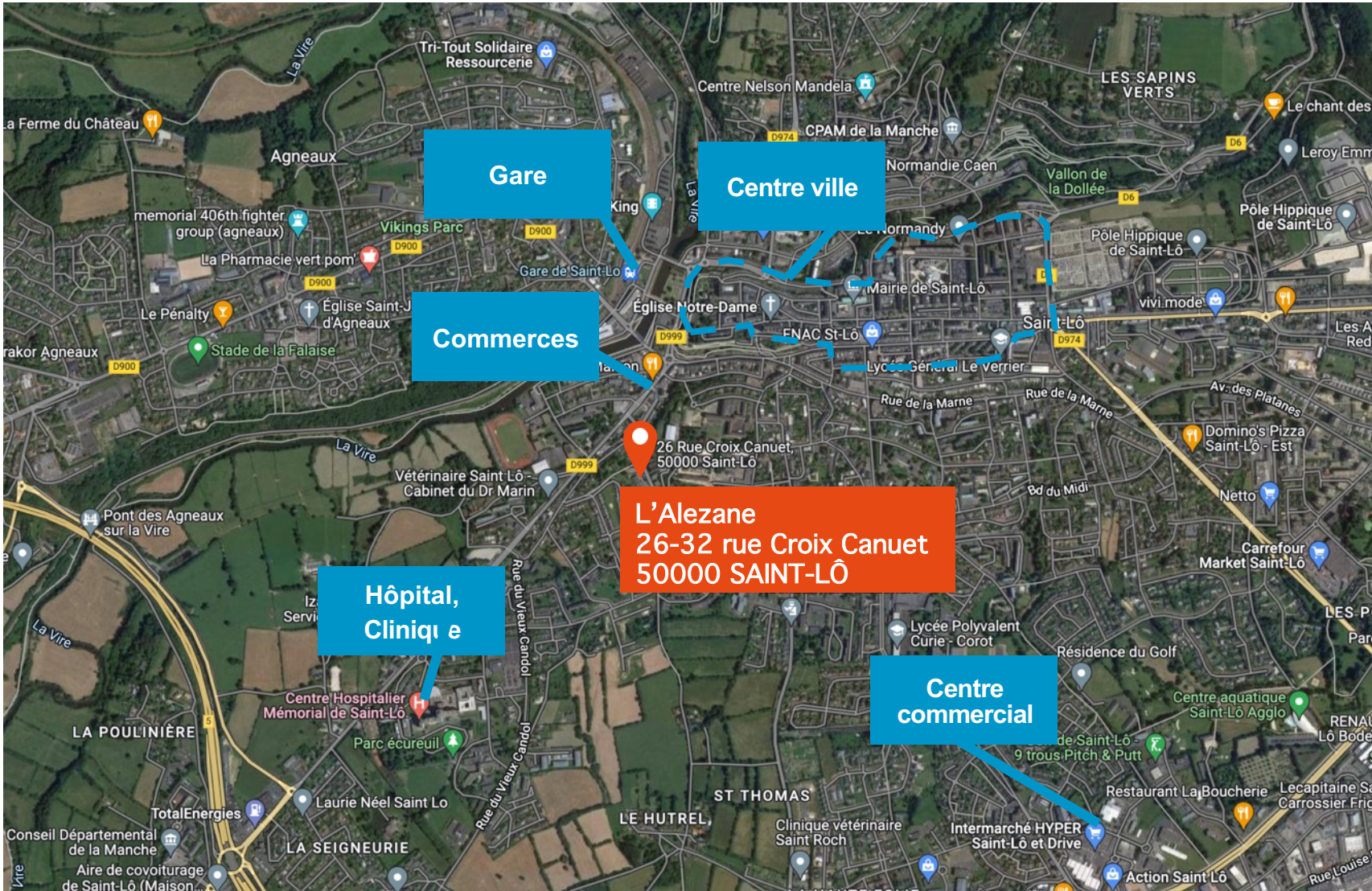
* Étude réalisée en janvier 2023 sur 1 résidence services seniors ouvertes dans le département de la Manche.

LA RÉSIDENCE

SITUATION GÉOGRAPHIQUE

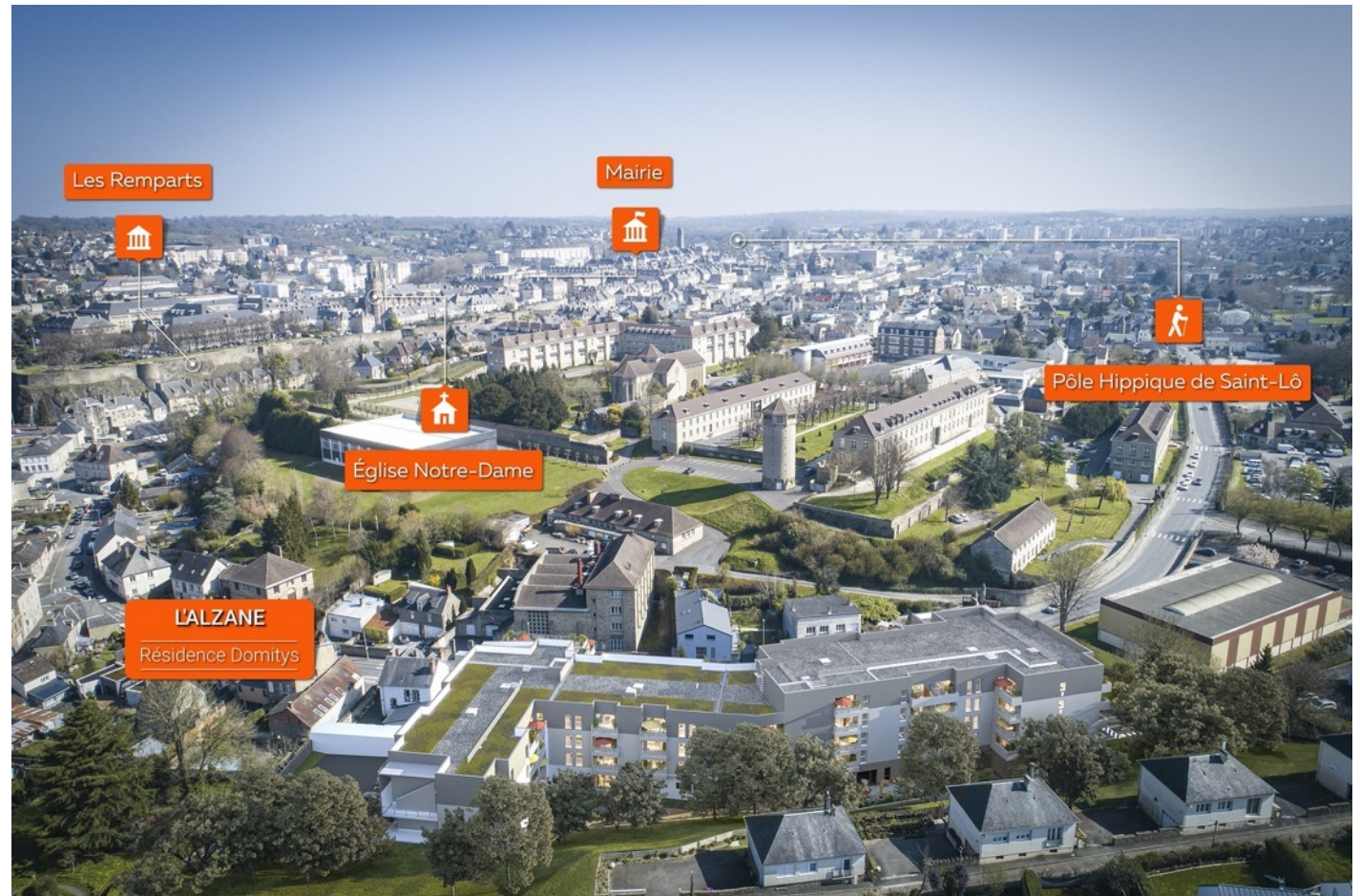


LA LOCALISATION



LE PROJET URBAIN

- La ville de Saint-Lô s'est engagée sur plusieurs axes :
- offrir un haut niveau de services et d'équipements à la population,
- identifier et préserver les milieux naturels, conforter la qualité de vie
- améliorer l'attractivité de la commune.
- La résidence Domitys s'inscrit dans le cadre de la réhabilitation d'un ancien site EDF.
- À proximité du centre-ville,
- 400 mètres du fleuve La Vire : environnement paisible et proche de toutes les commodités.
- Les résidents pourront profiter d'un belvédère qui offrira une vue imprenable sur toute la commune.
- Domitys construit sa cinquième résidence services seniors dans le département de la Manche (50).



VUE DE LA RÉSIDENCE

VUE AÉRIENNE



VUE DE LA RÉSIDENCE

VUE ENTRÉE

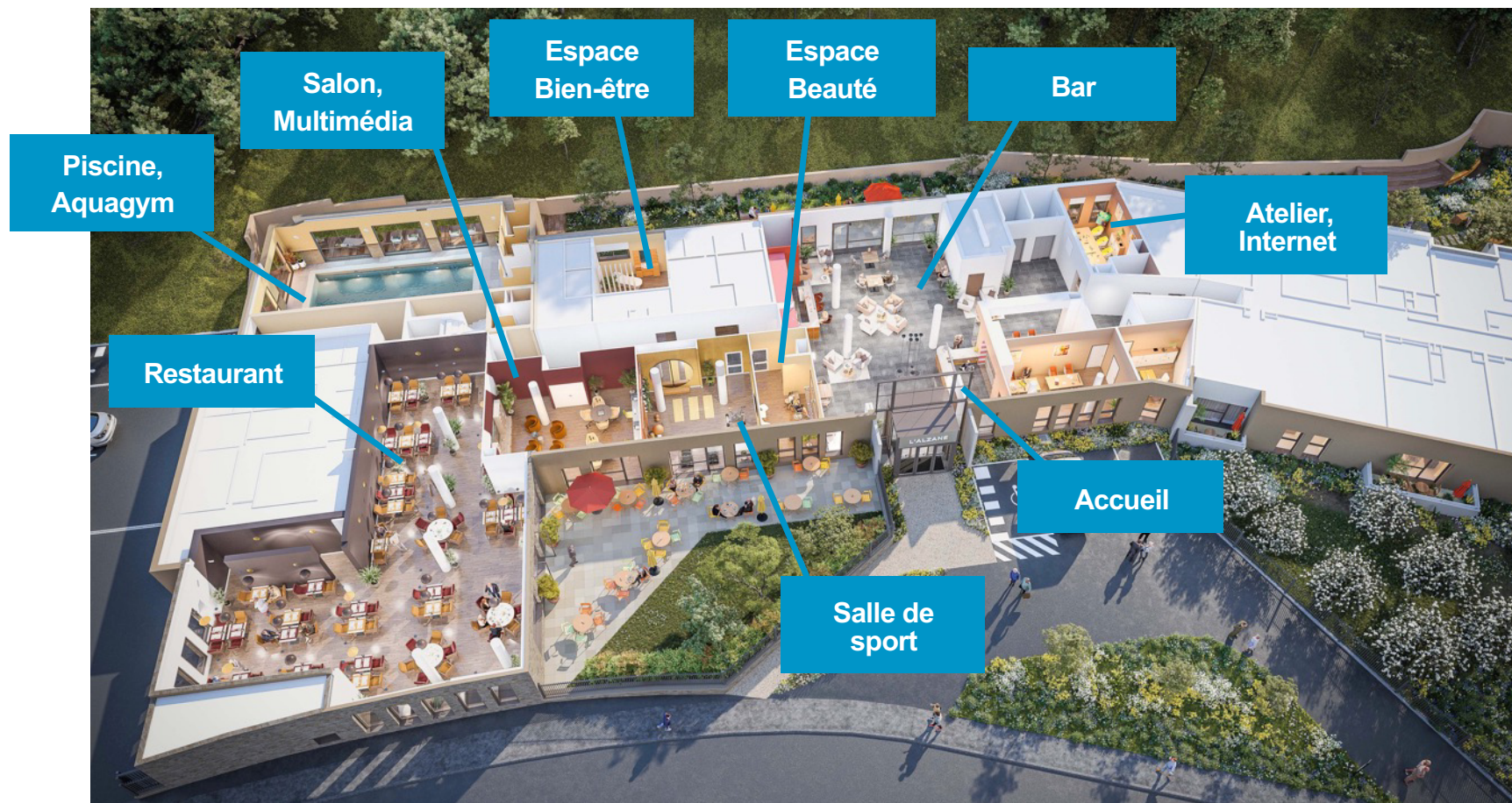


VUE DE LA RÉSIDENCE

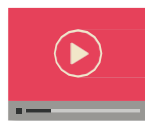
VUE JARDIN



LES ESPACES DE SERVICES



VIDÉO DE PRÉSENTATION DE LA RÉSIDENCE



[Voir la vidéo sur notre chaîne Youtube Domitys Invest](#)

LES PRESTATIONS DE LA RÉSIDENCE

BIEN ÊTRE ASSURÉ

La résidence offre plusieurs espaces de détente et de convivialité :

un restaurant, un bar, un salon avec home-cinéma, une bibliothèque, un espace Internet avec écran tactile en libre-service... ainsi que de nombreuses prestations résolument orientées vers le bien-être : salon de coiffure, salle de gym, espace forme, espace balnéothérapie, piscine.

Un personnel compétent contribue au bon fonctionnement des services et assure une veille permanente auprès de chaque résident.



RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT

La résidence a pour objectif la certification HABITAT & ENVIRONNEMENT qui veille à la préservation de l'environnement sur tout le cycle de vie des logements.

Cette certification se traduit par le label BBC-effinergie, qui cible les économies d'énergie.

Ainsi les prestations mises en œuvre pour l'éclairage, la ventilation, le chauffage et l'eau chaude sanitaire contribueront à une consommation d'énergie primaire réduite, atout supplémentaire pour la valorisation de votre patrimoine.



LES PRESTATIONS DE LA RÉSIDENCE

DES PRESTATIONS DE QUALITÉ

Volets roulants électriques, portes avec serrures trois points, menuiseries de qualité...

Sur le plan fonctionnel, rien n'a été laissé au hasard avec douches extra-plates, barres de maintien dans les douches et les toilettes...

Les cuisines aménagées de meubles de rangement de qualité et équipées de plaques de cuisson, d'une hotte aspirante et d'un réfrigérateur.

De plus, tous les logements bénéficient d'un vidéophone, de la télévision par satellite, d'un accès Internet, de balcons ou de terrasses.



DES TARIFS ADAPTÉS

EXEMPLE DE BUDGET

Pour les Seniors de la résidence Domitys « L'Alezane »

	Personne seule	Couple
 Formule Club  Logement & charges locatives + les Services club	1 159 €	1 159 € Soit 580 €/ personne
 Pack Sérénité Assistance d'urgence 24h/24 et 7j/7, commande et livraison à domicile de médicaments, coordination avec les intervenants médicaux et paramédicaux...	305€	458€
 Pack Gourmet Large choix de plats cuisinés par nos chefs, servis à table dans les restaurants de chaque résidence.	500 €	1000 €
 Formule Bien-être  Formule Club  Pack Sérénité  Pack Gourmet	1 964 €	2 617 € Soit 1 308€/ personne

Les services sont proposés à la carte en fonction des besoins et des envies de chaque résident.

Les principaux services peuvent être proposés en formules packagées qui permettent aux résidents de bénéficier de tarifs mensuels plus attractifs.

 L'exemple « À partir de » ci-contre, déduit du prélèvement à la source, est réalisé sur la base de l'appartement T2 n°020 d'une surface utile de 45,68 m² après déduction des réductions d'impôts permises par l'agrément Services à la Personne.

L'AGRÉMENT QUALITÉ SAP

Le concept et la qualité des services proposés au sein des résidences DOMITYS sont reconnus par les pouvoirs publics. L'agrément est officiellement accordé pour chaque résidence au moment de la mise en exploitation par la préfecture du département concerné sur la base du cahier des charges et de la charte qualité prédéfinie au niveau du groupe DOMITYS.



ANNEXES

EXEMPLE DE LOGEMENT

TYPE 1



EXEMPLE DE LOGEMENT

TYPE 2



EXEMPLE DE LOGEMENT

TYPE 3



Conseiller agréé DOMITYS : M. Frédéric PIERRET (Dirigeant de PATRIMONIAL CONSULTING et propriétaire du site ainsi que de la marque LMNP IMMOBILIER) est agréé DOMITYS en vertu d'un Mandat cadre de commercialisation sans exclusivité N° 1002 signé en novembre 2017.



LMNP IMMOBILIER

Conseiller agréé DOMITYS

TEL : 0.782.478.675

contact@lmnp-immobilier.com

lmnp-immobilier.com