



Investir en Ile-de-France, au cœur du Val-d'Oise RSS Domitys CASTANEA à Bouffémont (95)



LMNP IMMOBILIER

Conseiller agréé DOMITYS

TEL : 0.782.478.675

contact@lmpn-immobilier.com

lmpn-immobilier.com



La vie ensemble



DOMITYS
vivre l'esprit libre



Les +

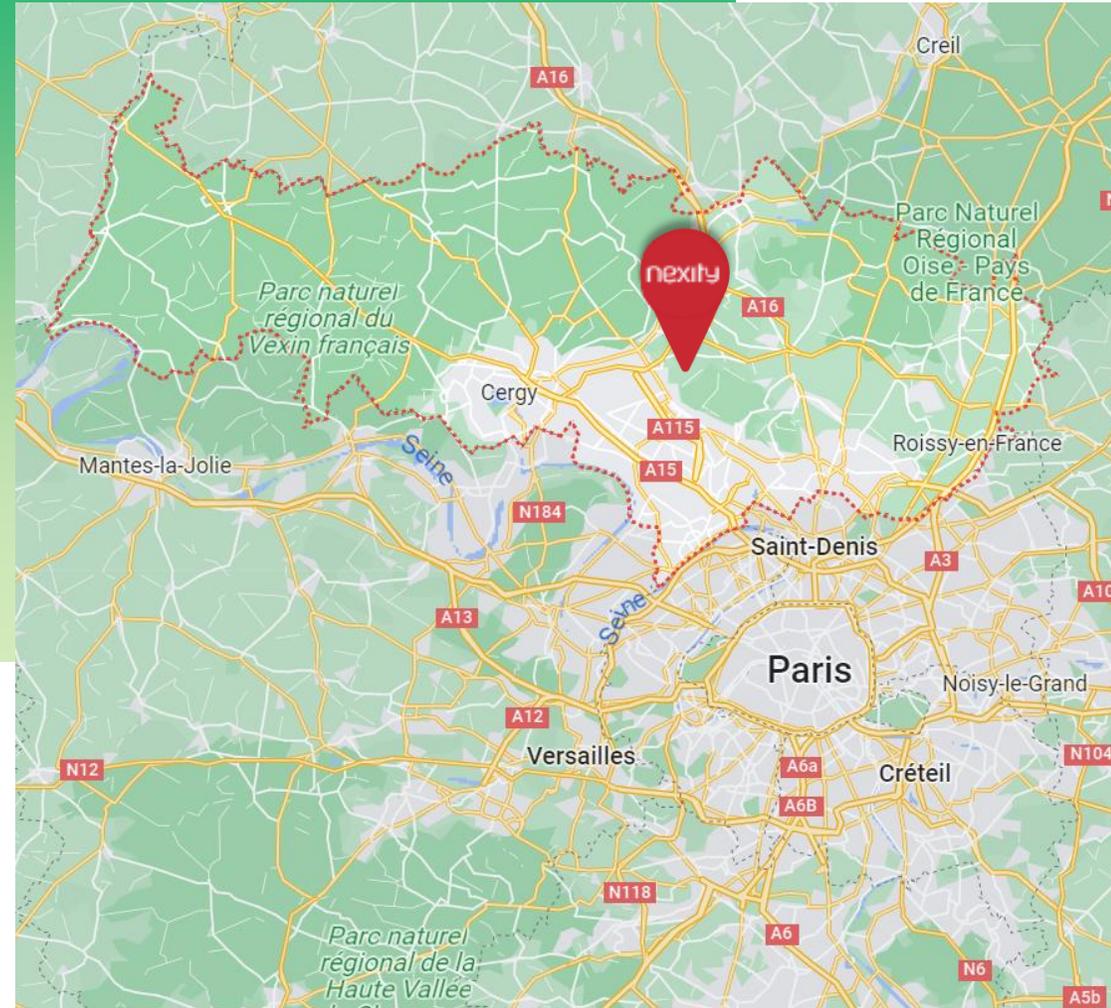
- Attractivité de l'Ile-de-France
- Emplacement très qualitatif
- RE 2020
- Rentabilités



RSS Domityys CASTANEA à Bouffémont (95)

01

Au cœur du Val-d'Oise et de la Forêt de Montmorency



Au cœur du Val d'Oise, à proximité immédiate de la Forêt de Montmorency

à 55km au Nord de Paris
à 24km de Cergy et 15km d'Argenteuil
à 12 km au Nord d'Enghien-les Bains



Un site privilégié au cœur du Val d'Oise



Bouffémont est une jolie commune du Val-d'Oise qui compte près de 6 600 habitants. La ville est intégrée à la **Communauté d'agglomération Plaine Vallée** (au même titre que Montmorency, Deuil-la-Barre ou Enghien-les-Bains) qui rassemble plus de **183 000 habitants**.

La ville de Bouffémont est réputée pour **son patrimoine historique et ses espaces naturels préservés**.

Près de 50 % du territoire de la commune est occupé par la **forêt de Montmorency** qui offre de nombreuses possibilités de promenades et d'activités en plein air.

La ville propose l'ensemble des services de proximité, plusieurs médecins généralistes, des professionnels paramédicaux, 2 pharmacies. L'Hôpital Simone Veil à Eaubonne se situe à environ 8km. Centre commercial à 4,5km du centre-ville.



PARIS INTERNATIONAL GOLF CLUB





Boulangerie



Supermarché



Centre commercial



Pharmacie



Médecin



Hôpital



Maison médicale



Clinique



Ehpad



Théâtre



Centre culturel

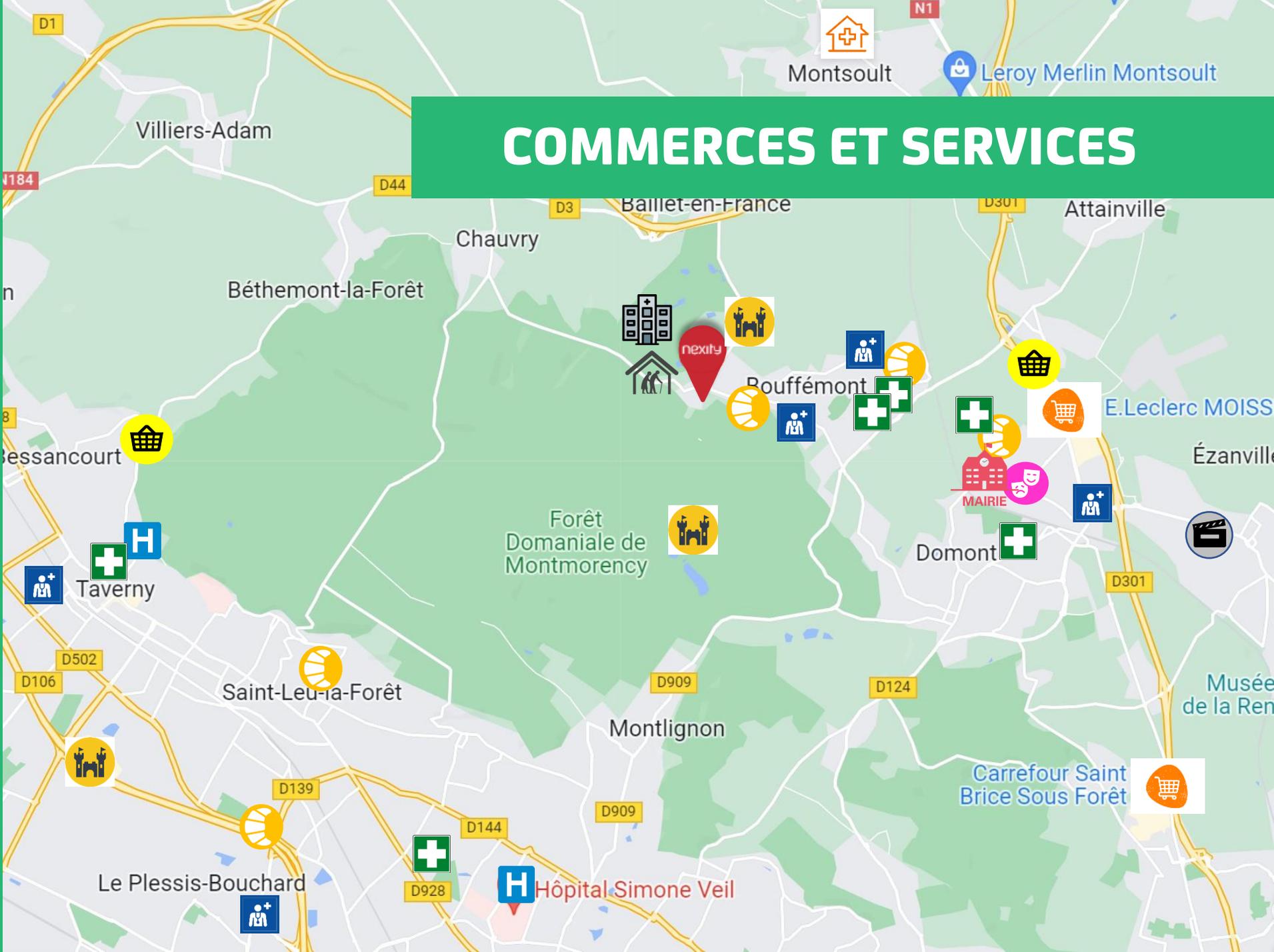


Château



Mairie

COMMERCES ET SERVICES



Navette

Gare de Bouffémont - Moisselles



Centre Médical

Une navette toutes les 30 minutes

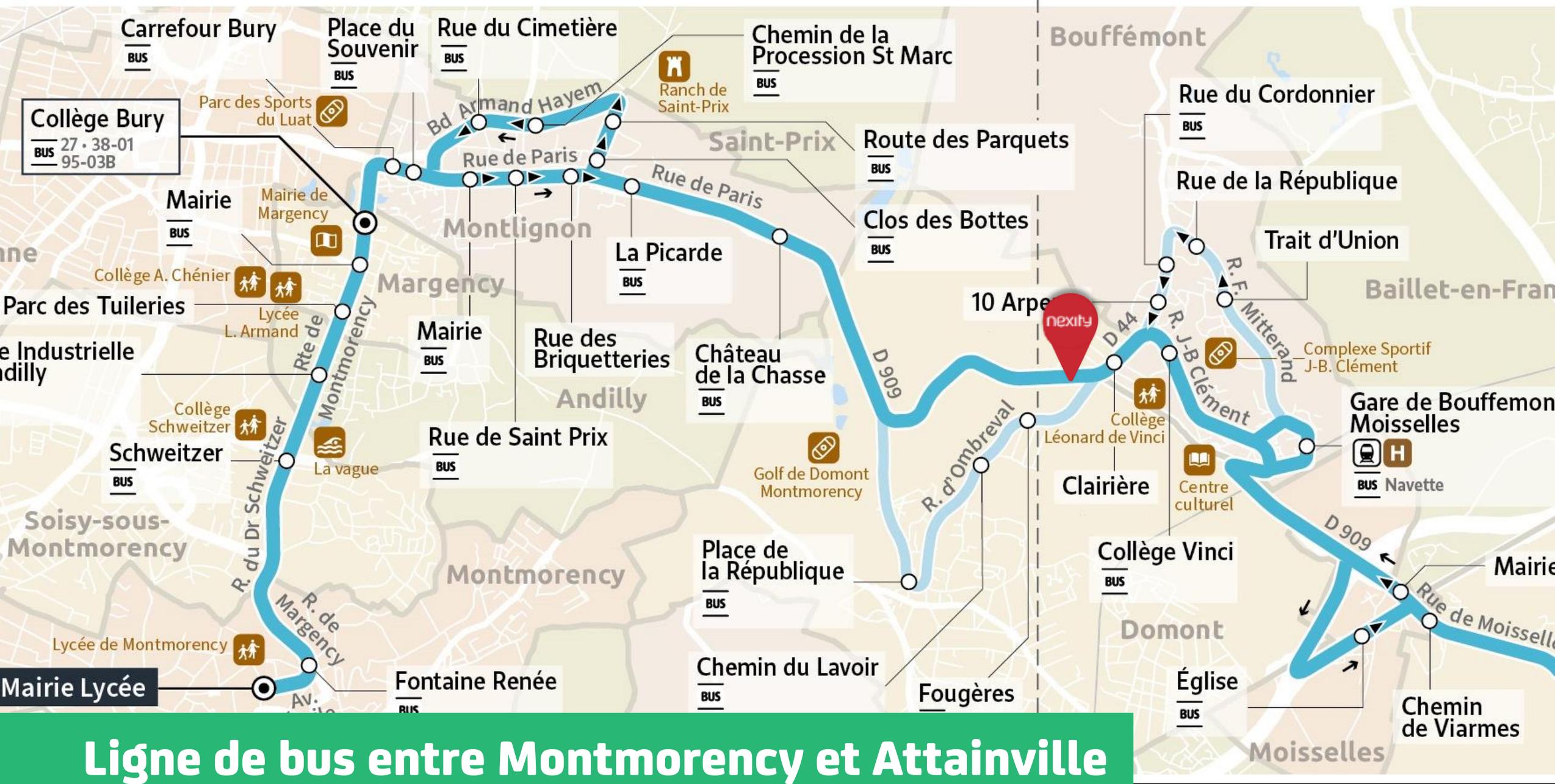


➤ Accès au centre-ville et commerces

➤ Accès au Bus 38-02

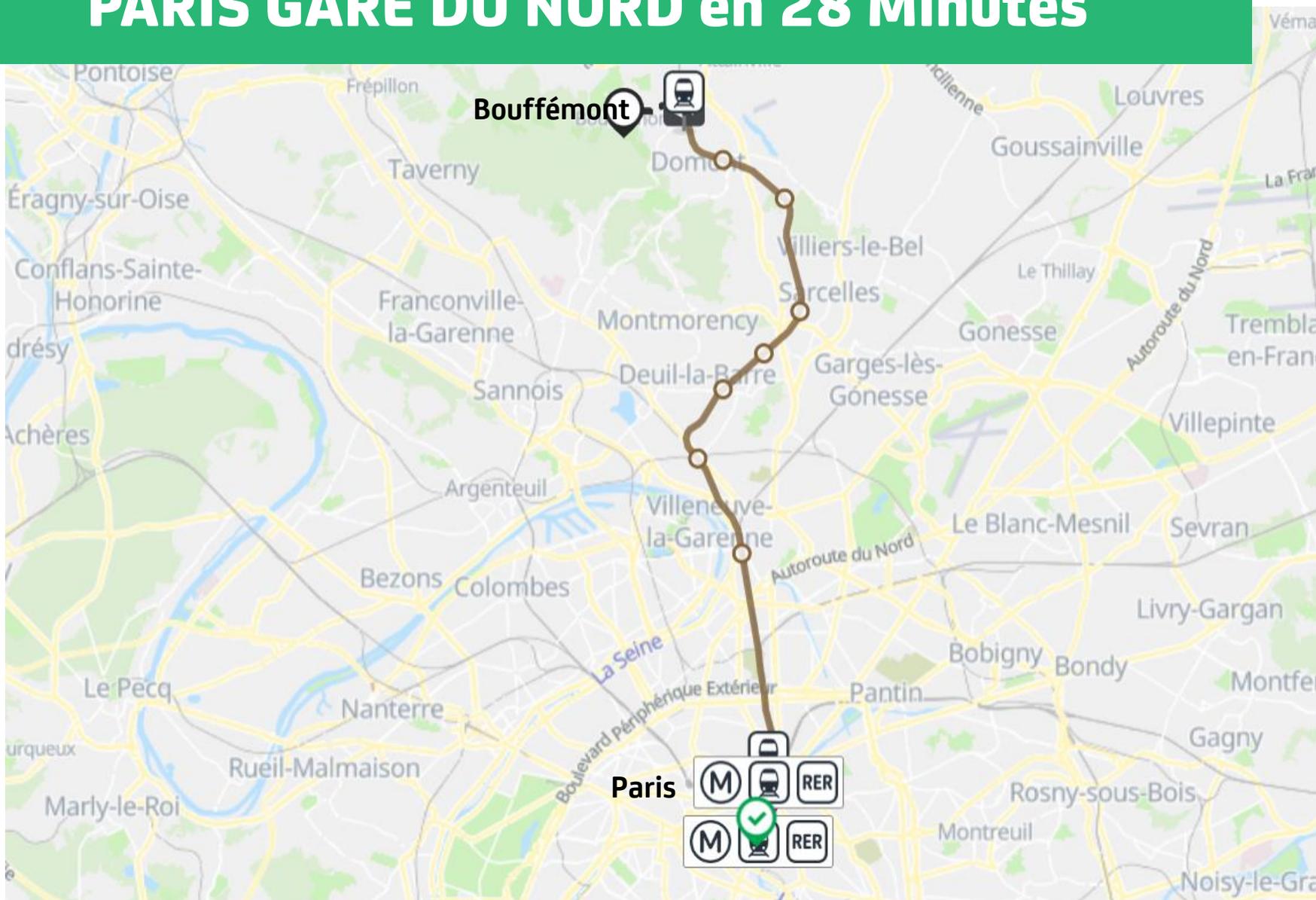
➤ Accès à la Ligne H vers Paris

Montmorency Mairie Lycée ↔ Attainville Mairie



Ligne de bus entre Montmorency et Attainville

PARIS GARE DU NORD en 28 Minutes



**La ligne H
relie toutes les 30 minutes
la gare de Bouffémont-Moiselle
à Gare du Nord en 28 minutes.**

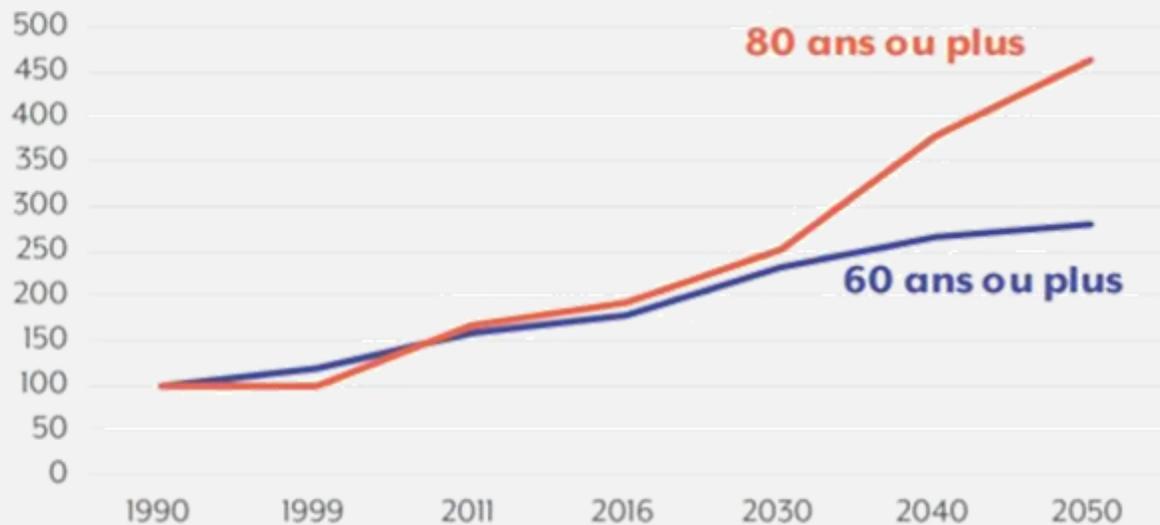
02

Etude de marché



Vieillesse de la population dans le Val-d'Oise

ÉVOLUTION ET PROJECTION DE POPULATION ÂGÉE EN VAL D'OISE
(INDICE 100 EN 1990)



La population âgée de **plus de 80 ans** est en très forte croissance dans le département : **+ 3 % par an** depuis 2016

Les projections de l'Insee (modèle Omphale, scénario central) anticipent une **multiplication par 2,5 de cette population à horizon 2030** et **par 4,5 à horizon 2050**.

D'après l'Insee, **un habitant sur quatre aura plus de 60 ans en 2050 dans le Val d'Oise**.

Dans un rayon de 15km autour de Bouffémont, on compte 111 communes et plus de 1 720 000 habitants. Sur cette zone de chalandise on compte aujourd'hui déjà plus de **100 000 seniors de plus de 75 ans**.

Des besoins importants de résidences avec services pour les seniors

Le département du Val d'Oise a élaboré une **Charte du bien vieillir** pour favoriser le développement d'une offre de soins et de services adaptés au grand âge.

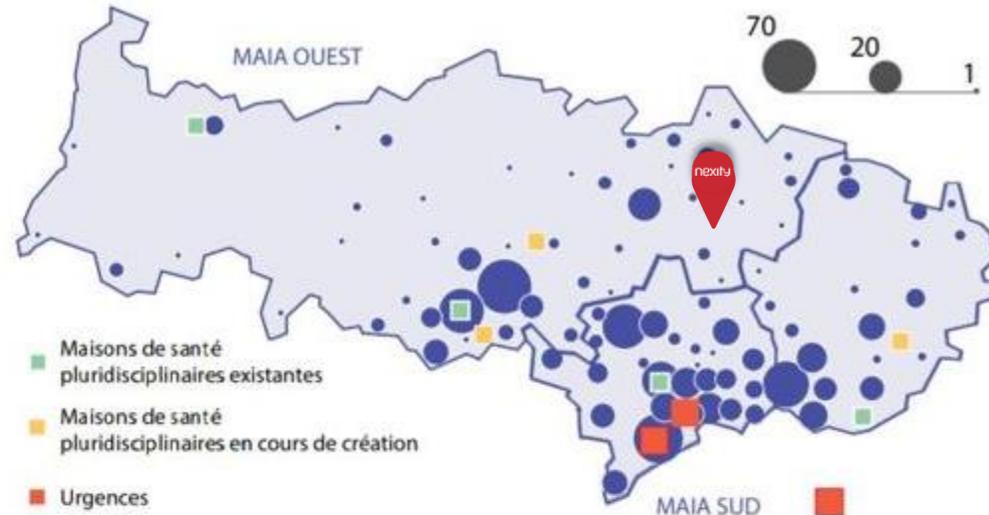
Si l'offre médicale est bien développée, il n'en est pas de même pour l'offre de logements adaptés au grand âge :

Le taux d'équipement en résidence autonomie est très bas.

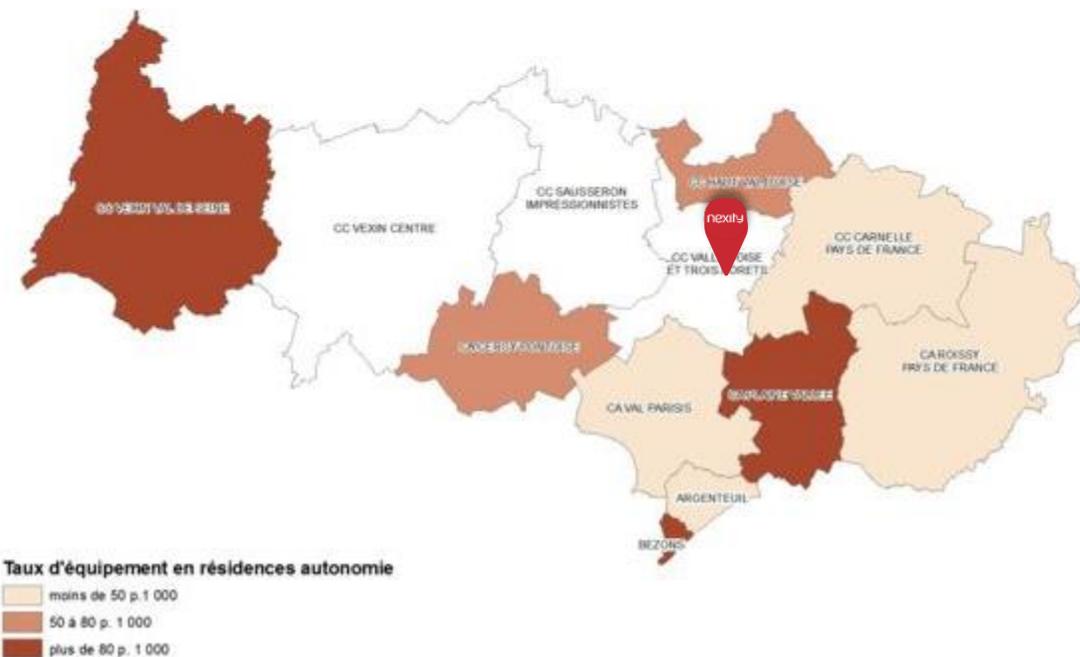
Dans un rayon de 15 kms autour de Bouffémont, on ne dénombre que 15 RSS ou résidences autonomies en exploitation et aucune RSS Domitys.

La RSS Domitys la plus proche est la RSS Galilée à Cergy.

MEDECINS GENERALISTES ET OFFRE DE SOINS PRIMAIRES



Taux d'équipement en résidences autonomie (places installées pour 1 000 personnes âgées de 80 ans ou plus)



03

Présentation du programme RSS CASTANEA



UN EMPLACEMENT EXCEPTIONNEL



PERSPECTIVE façade Sud-Ouest

RE 2020
2022



PERSPECTIVE façade Nord-Est

RE 2020
2022



PERSPECTIVE façade Sud-Est sur Forêt

RE 2020
2022



Informations programme

Résidence Services Seniors Domitys CASTANEA

39, rue Léon Giraudeau 95 570 BOUFFEMONT

- RE 2020
- 104 logements du T1 au T3 sur un bâtiment en R+5
- 49 parkings en sous-sol,
- 24 parkings extérieurs,
- + de 950 m² de locaux de services,

PC obtenu et affiché le 11 avril 2023

Purge prévue le 12 juillet 2023

Actabilité prévisionnelle : T4 2023

Livraison prévisionnelle : T1 2026



Informations programme

Lancement commercial : Prix & Rentabilités

24 studios (de 29,8m² à 35,4m²)
Balcons de 2,6m² à 13,6m²
à partir de **168 000€ HT** (mobilier compris)
Rentabilité : 3,40 % HT/HT.



61 T2 (de 42,5m² à 48,3m²)
Balcons de 2,5m² à 10m²
à partir de **224 000€ HT** (mobilier compris)
à partir de **171 000 € HT** (parking et mobilier compris)
Rentabilité : 3,70 HT/HT.



19 T3 (de 60,8m² à 64,8m²)
Balcons de 3,8m² à 12,7m²
à partir de **316 000 € HT** (parking et mobilier compris)
Rentabilité : 3,85 % HT/HT.



Offre Starting Block jusqu'au 31 juillet 2023
Loyers revalorisés de 4 % à la livraison



+ de 950m² d'Espaces Club

- 1 : Hall / Accueil
- 2 : Restaurant
- 3 : Salon Bar
- 4 : Salon TV
- 5 : Piscine
- 6 : Salle de Gym

Plus de 950m² d'Espace Club pour le confort des résidents



L'ACCUEIL



LE RESTAURANT



LA PISCINE



LA SALLE DE SPORT

04

**Pourquoi investir
avec Domitys ?**



N°1

Gestionnaire leader sur le marché des résidences services seniors

+ de 150

Résidences en France, Belgique et Italie

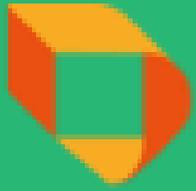
96 %

Taux d'occupation

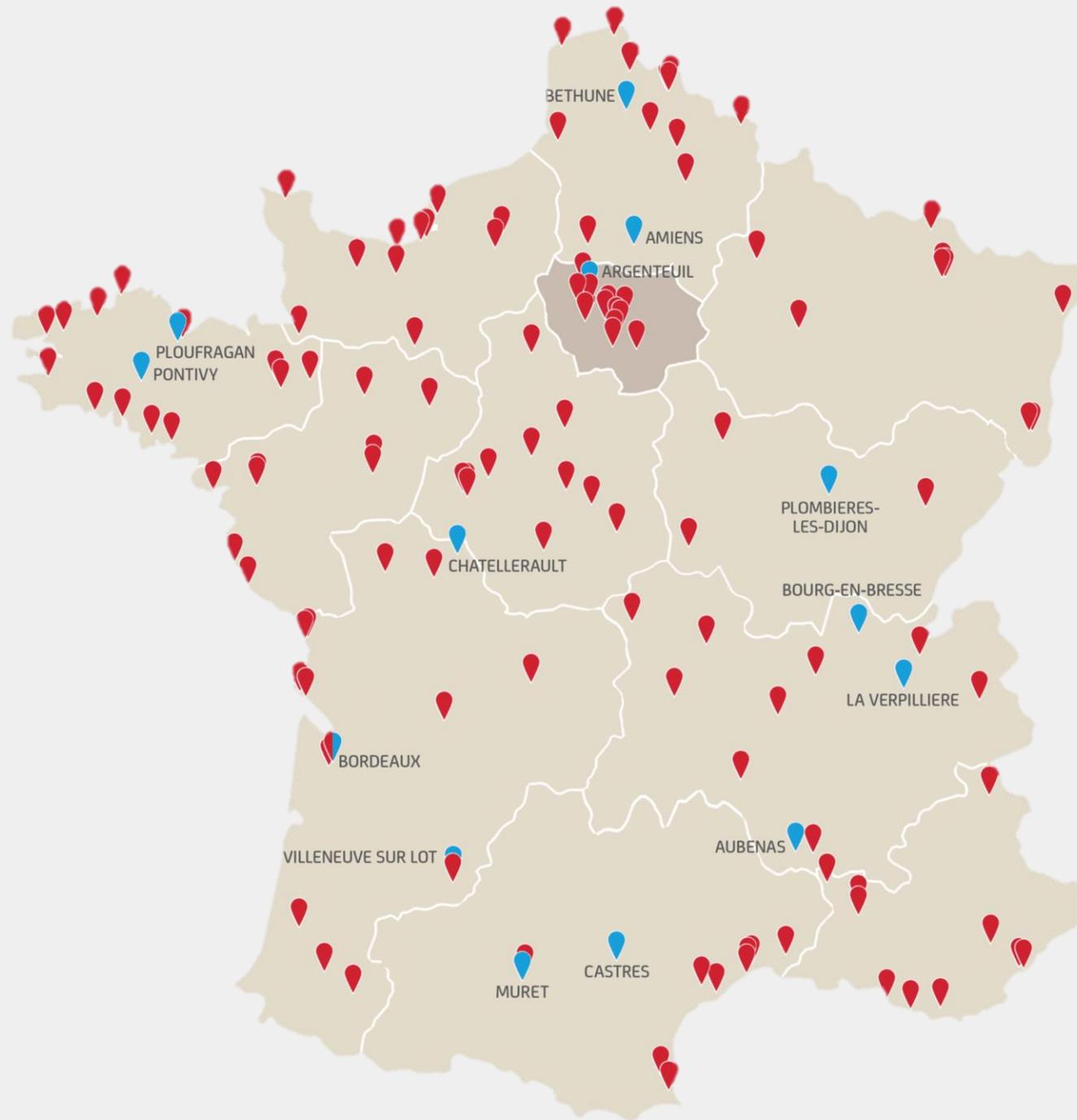
100%

des loyers versés
durant le
confinement





DOMITYS
vivre l'esprit libre



N°1

des exploitants

+ de **150**

résidences ouvertes

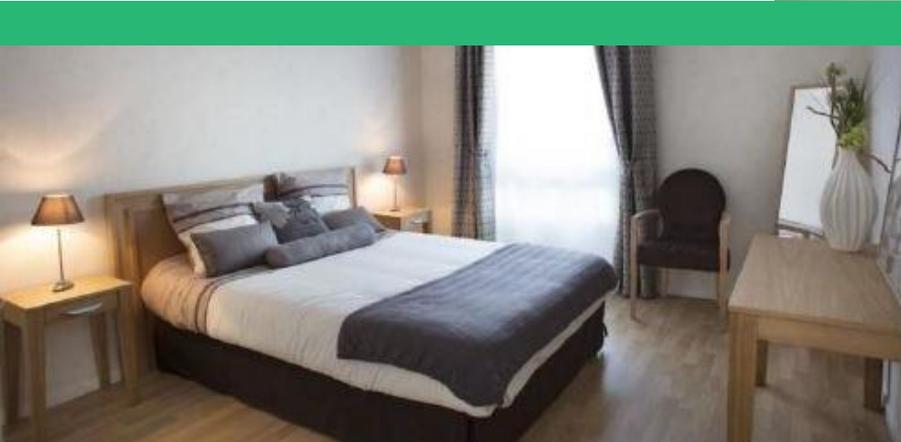
Près de **96%**

Taux d'occupation
dans les résidences
exploitées depuis au
moins 2 ans

DOMITYS : la référence sur un marché en expansion



de 100 à 130 appartements meublés, du T1 eu T3, adaptés au Grand-Age avec balcon ou terrasse.



DOMITYS : la référence sur un marché en expansion



De 800
à 1000m²

D'espaces de services
qui restent propriété du
gestionnaire



- | | |
|-----------------------------|------------------------|
| 1 : Hall / Accueil | 6 : Piscine intérieure |
| 2 : Bureau administratif | 7 : Espace Forme |
| 3 : Atelier | 8 : Espace Soins |
| 4 : Salon Bar | 9 : Salon de coiffure |
| 5 : TV / salle bibliothèque | 10 : Restaurant |

DOMITYS : la référence sur un marché en expansion



Des animations pour se divertir

> + de 50 animations par résidence et par mois (Olympiades, Club de lecture, repas et conférences à thèmes...)



L'accès à une restauration de qualité

- > Produits locaux et de saison
 - > Préparation sur place
- > Menus élaborés par un diététicien...



La possibilité de pratiquer une activité physique régulière

- > Salle de sport et piscine en libre accès
- > Cours de gym douce, aquagym...
- > Tai-Chi, sophrologie, jardinage



Une vraie ouverture sur l'extérieur

- > Animations en lien avec le tissu local
 - > Sorties en minibus
- > Échanges inter-résidences...

DOMITYS : la référence sur un marché en expansion



Focus sur le bail commercial :

- **Bail commercial ferme de 11 ans**
- **Loyers mensuels le 8 de chaque mois**
- **Revalorisation annuelle des loyers sur la base de 100 % de l'IRL non plafonné**
- **Franchise de loyer de 3 mois en début de bail**
- **Entretien courant de la résidence et des appartements à la charge de Domitys : pas de charges courantes de copropriété**

DOMITYS : La référence sur un marché en expansion



Les points forts de l'investissement avec Domitys :



Loyer mensuel
net de charges



0 €
de charges courantes



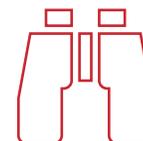
0 €
de frais d'entretien des
logements



0 %
de frais de gestion
locative



0 mois
de vacance locative



0 €
de frais de recherche
locative



0 %
de frais de garantie
locative



0 €
de frais d'établissement
de l'état des lieux



RSS Domitys CASTANEA à Bouffémont (95)

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