

AUBENAS (07)

Résidence Services Seniors Domitys

BOOK COMMERCIAL

 **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@lmpn-immobilier.com

lmpn-immobilier.com

DOMITYS INVEST est membre du groupe



AG2R LA MONDIALE

Nom de la résidence :
Le Mas des Oliviers

Adresse :
11 Chemin des
Chaussades
07200 Aubenas

Architecte :
JAA Architectes

Nombre de lots :
118 lots dont
- 17 T1
- 77 T2
- 24 T3

Exploitant :
Domitys

Gestionnaire :
Domitys

Investissement :
LMP & LMNP

Bail commercial :
11 ans fermes
et renouvelables

Règlement des loyers :
Versement mensuel

Co-Promoteurs :
Ægide - Nexity

Notaire :
Maitre FRISCH

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

LAVILLE, LES CHIFFRES



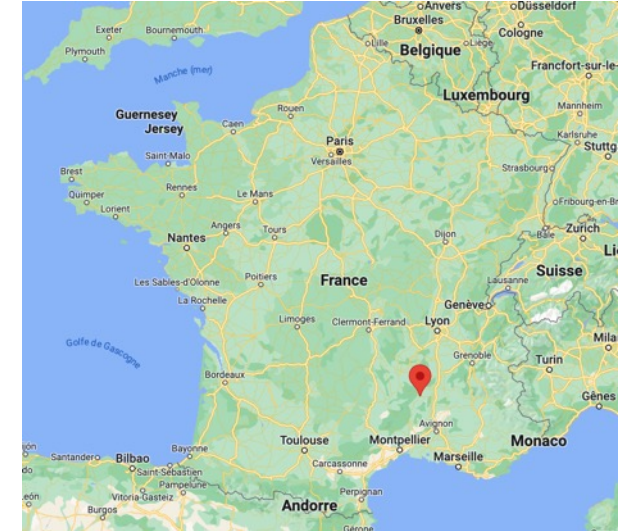
AUBENAS, CITÉ DE CARACTÈRE

Dominant la vallée de l'Ardèche, Aubenas participe au développement et à l'attractivité de son bassin de vie au-travers de sa coopération au cœur de la Communauté de communes du Bassin d'Aubenas qui rassemble près de 40 000 habitants.

Capitale de l'Ardèche du sud, Aubenas est riche de son passé historique dont elle garde de nombreux atouts : le château de Montlaur classé Monument Historique qui abrite une collection de peintures, sculptures et gravures, la maison Delichères d'architecture gothique, une demeure du XV^e siècle...

Aubenas propose une grande palette d'activités et de loisirs grâce à ses installations sportives et culturelles et sa vie associative. La salle Le Bournot accueille chaque année spectacles de danse, théâtre et concerts à destination des adultes et des enfants.

Côté transport, Aubenas est située à 50 min de Montélimar et à 1h10 de Valence grâce à son réseau de transport. La ville bénéficie d'un emplacement géographique favorable à proximité de l'A7.



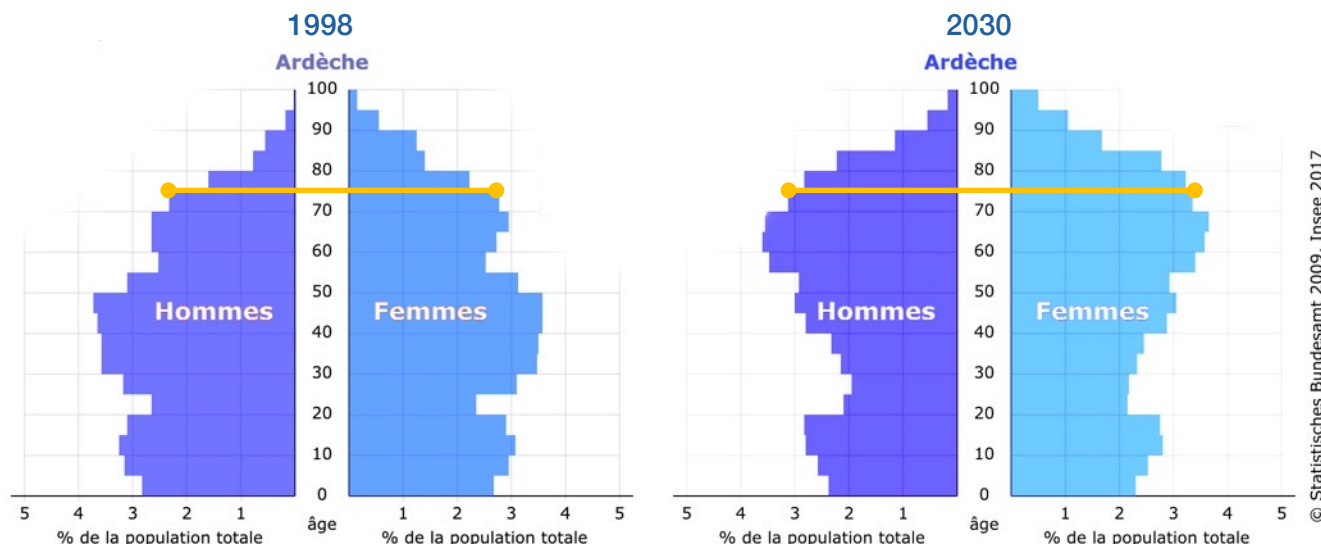
En bref

- Région : Auvergne Rhône Alpes
- Département : Ardèche
- Bassin de population : 40 000 hab.
- Parc naturel régional des Monts classé patrimoine de L'UNESCO
- 50 min de Montélimar

ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE

LE VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION DANS L'ARDÈCHE

Projections départementales de la population dans l'Ardèche (07)



Le département de l'Ardèche compte aujourd'hui plus de 330 800 habitants et connaît une croissance démographique stable.

Aubenas est une commune de plus de 12 000 habitants appartenant à la communauté de communes du Bassin d'Aubenas qui rassemble près de 40 000 habitants.

Le département de l'Ardèche connaît un vieillissement de sa population depuis plusieurs années.

Le nombre de personnes de plus de 60 ans a progressé de 21% entre 2012 et 2022 et représente en 2022 plus d'un habitant sur six.

Le département de l'Ardèche compte plus de 41 130 habitants âgés de plus de 75 ans en 2022, soit environ 15% 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

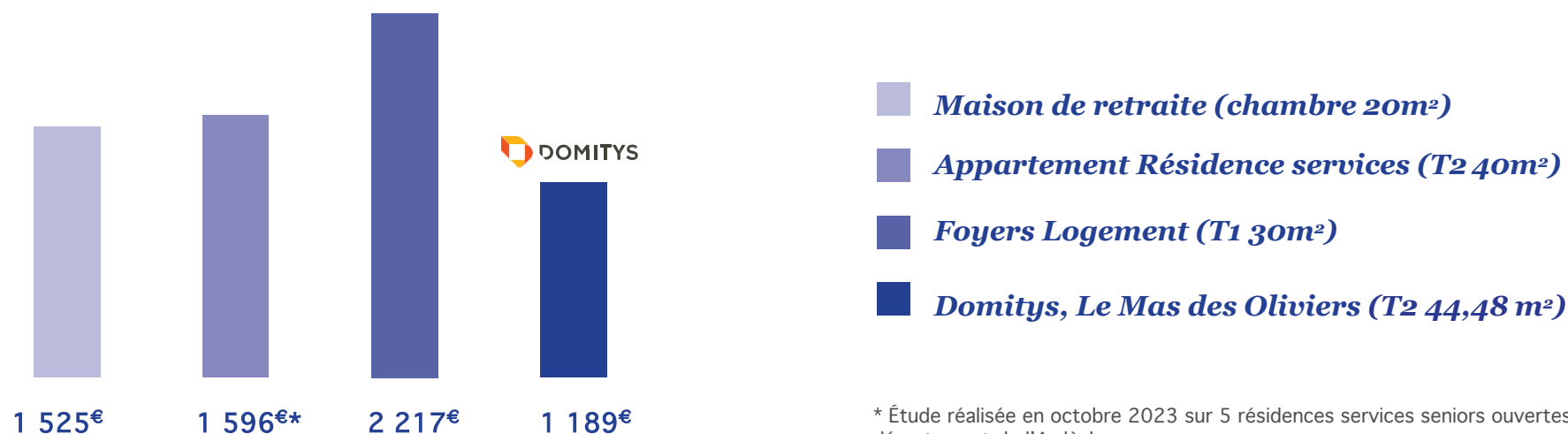
DES ÉTABLISSEMENTS POUR PERSONNES ÂGÉES DANS LE RHÔNE

Le département Rhône compte 185 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, 94% des hébergements proposés relèvent du secteur médico-social et 76% 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.

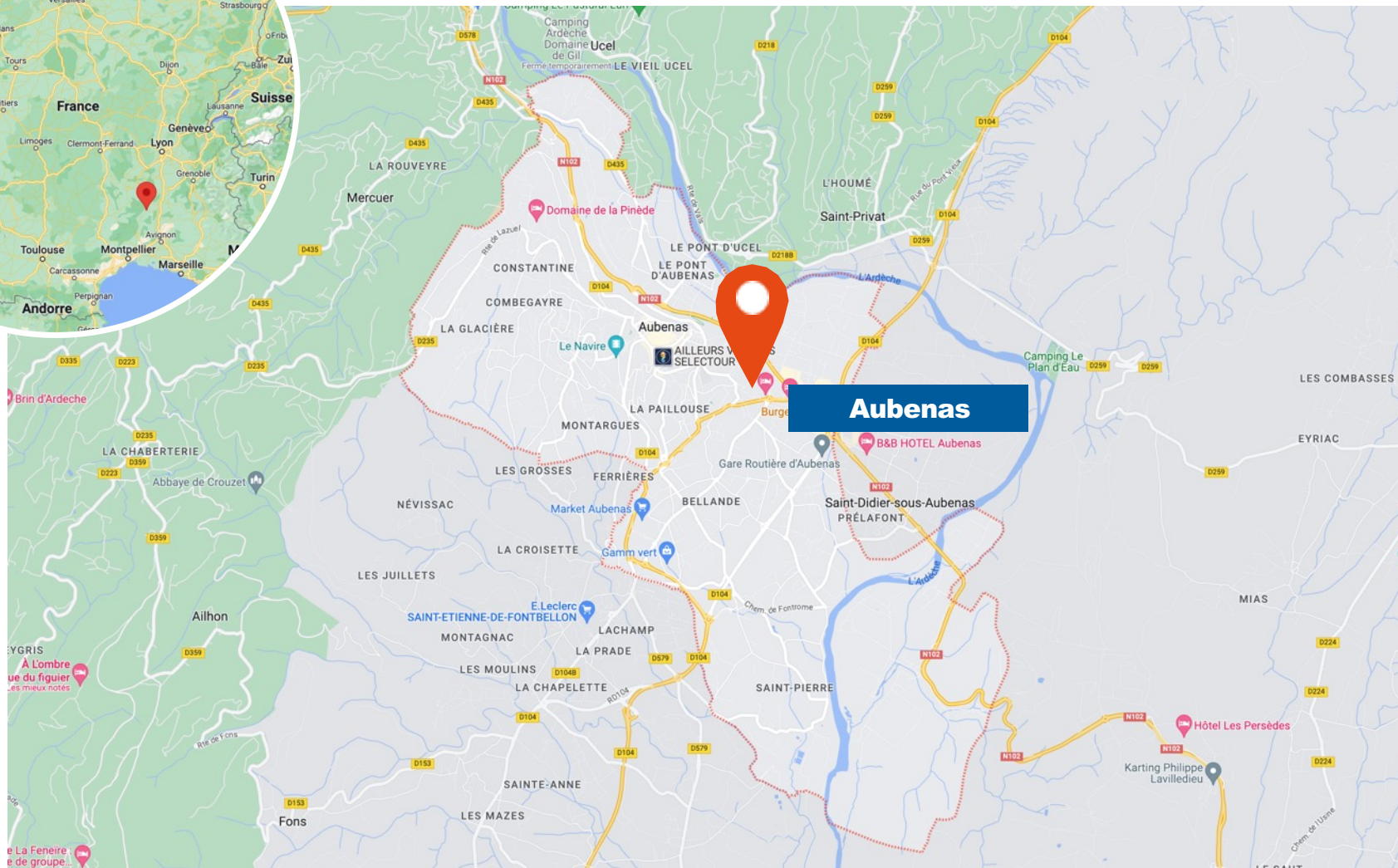
BUDGET MENSUEL MINIMUM MOYEN POUR UN SENIOR



* Étude réalisée en octobre 2023 sur 5 résidences services seniors ouvertes dans le département de l'Ardèche.

LA RÉSIDENCE

SITUATION GÉOGRAPHIQUE



LA LOCALISATION



LE PROJET URBAIN

La ville d'Aubenas s'est engagée sur plusieurs objectifs : accompagner la dynamique démographique, conforter et développer l'activité économique, les services et les équipements, améliorer et diversifier les modes de déplacements, préserver les milieux naturels, le patrimoine et la qualité de vie...

La résidence bénéficiera d'un emplacement de choix à proximité du centre-ville et à 400 m du centre hospitalier d'Ardèche Méridionale, offrira à ses habitants un environnement paisible et sera proche de toutes les commodités.



VUE DE LA RÉSIDENCE

VUE AÉRIENNE



VUE DE LA RÉSIDENCE

VUE ENTRÉE



VUE DE LA RÉSIDENCE

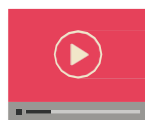
VUE JARDIN



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 « Les Pralines»

	Personne seule	Couple
 Logement & charges locatives + les Services club	1 189 €	1 189 € Soit 594 €/ 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 €
   	1 994€	2 646€ Soit 1 323€/ 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.

i L'exemple « À partir de » ci-contre, déduit du prélèvement à la source, est réalisé sur la base de l'appartement T2 n°149 d'une surface utile de 44,48 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

