



Résidence Seniors

Armonia

DRANCY (93)



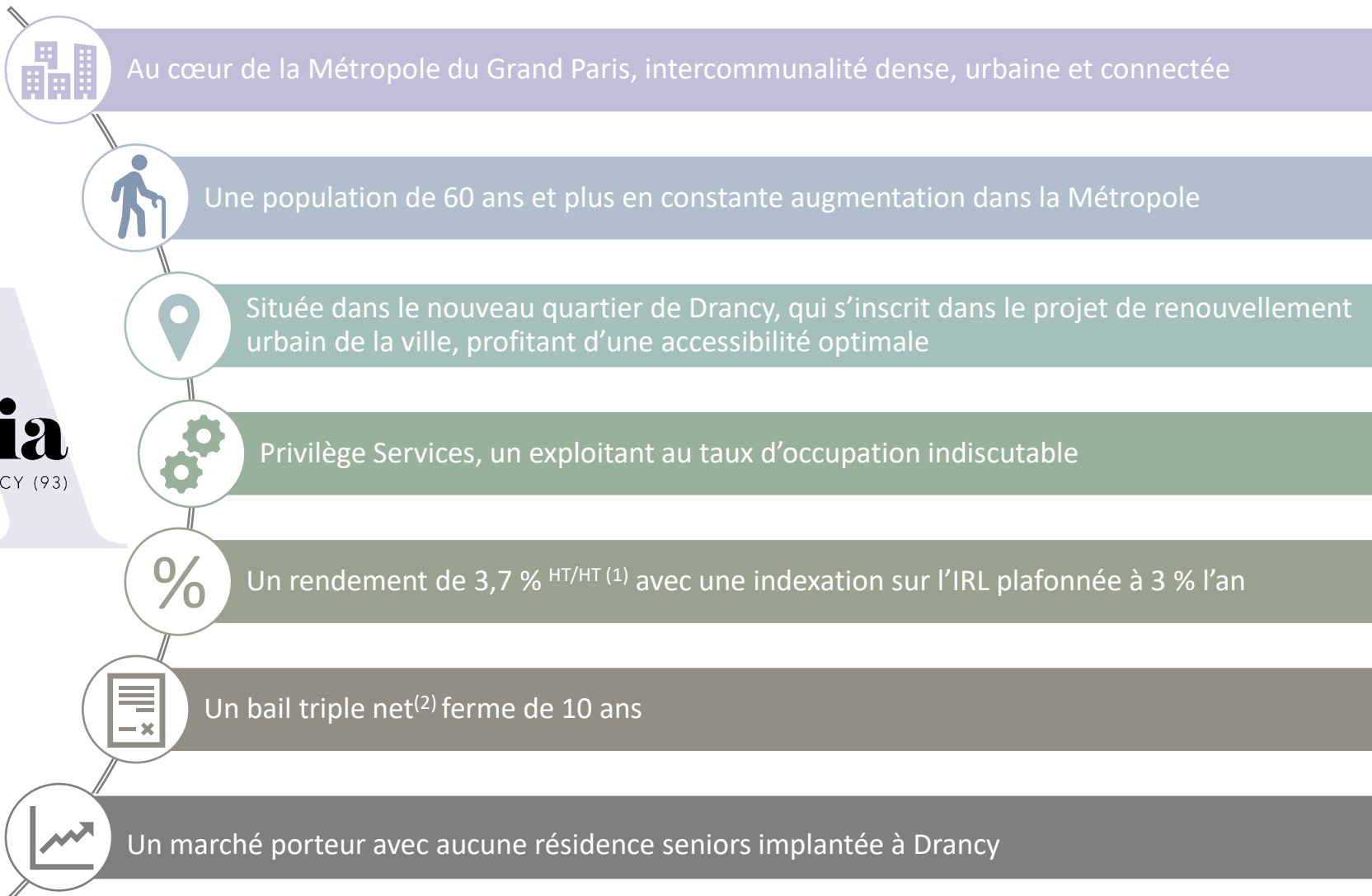
CONSULTIM
PARTNERS



Les points clefs

Résidence Seniors

Armonia
DRANCY (93)



(1) Rendement prévisionnel incluant le mobilier (rendement moyen arrondi au dixième le plus proche). En cas de défaillance du gestionnaire et/ou d'aléas du marché, il existe un risque d'impayé et, le cas échéant, d'ouverture de procédure collective susceptible d'affecter la rentabilité de l'investissement.

(2) Voir conditions et modalités dans le bail commercial

Au cœur de la Métropole du Grand Paris



La Métropole du Grand Paris : c'est quoi ?

Au 1^{er} janvier 2016, Paris et les communes des départements de Seine-Saint-Denis, des Hauts-de-Seine et du Val-de-Marne ainsi qu'Argenteuil et les communes des Portes de l'Essonne se sont regroupées pour constituer la Métropole du Grand Paris.

Le but : agir ensemble dans des domaines aussi importants que l'urbanisme, le logement, l'hébergement d'urgence, la lutte contre le changement climatique ou encore le développement économique.



Situation et population

- Intercommunalité **dense, urbaine** et **connectée**
- Regroupe **131 communes** étendues sur **6 départements**
- Plus de **7 millions d'habitants**
- Population de **60 ans et plus en augmentation**



Attractivité économique

- **25 %** du PIB national
- **1^{re} destination touristique mondiale**
- **1^{er} pôle d'emploi d'Europe**
- **1^{er} parc de bureaux d'affaires d'Europe**
- **1^{er} pôle R&D en Europe**
- **Vecteur majeur de la croissance mondiale**

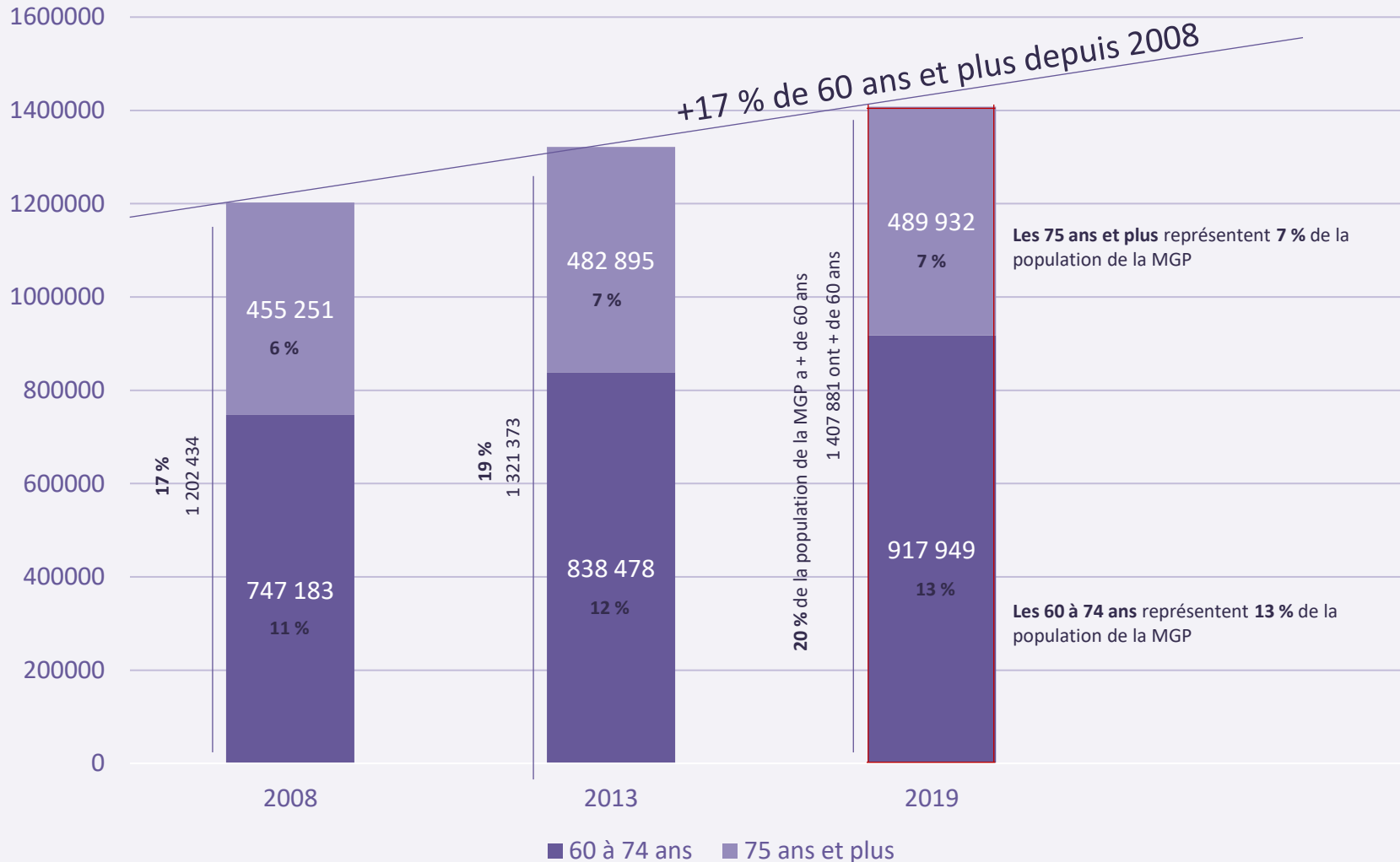


Compétences

- Gestion des milieux **aquatiques** et prévention des **inondations**
- Protection et mise en valeur de **l'environnement** et politique du **cadre de vie**
- **Politique locale** de l'habitat
- **Aménagement** de l'espace métropolitain
- Développement et aménagement **économique, social et culturel**

Une population de 60 ans et + en augmentation dans la Métropole

Évolution de la population des 60 ans et plus dans la Métropole du Grand Paris



- La MGP réunit **7 094 649 habitants** au total en 2019.
 - Intercommunalité la plus peuplée du pays
- + de **1 400 000 habitants** de la MGP ont **plus de 60 ans**, ils représentent **20 % de la population**.
 - Dont **917 949** ont **entre 60 et 74 ans** (13 % de la population)
 - Dont **489 932** ont **plus de 75 ans** (7 % de la population)
- Depuis 2008, la MGP accueille **205 400 habitants supplémentaires de plus de 60 ans**
 - soit une **augmentation de 17 % en 15 ans**.
- Dans les années à venir, **la part des 60 ans et plus va continuer de s'accroître** comme en attestent les projections de l'Insee qui **estiment à + 54% la progression des seniors d'ici 2050 dans la Métropole**.
 - Ce vieillissement **entraînera de fait des besoins accrus en équipements et services d'accompagnement** sanitaire et social pour les seniors.



+ 1 400 000 habitants
ont + 60 ans



+ 17 %
en 15 ans

Paris Terres d'Envol



Intercommunalité du Grand Paris

- Territoire **regroupant 8 communes de Seine-Saint-Denis**, au nord-est parisien : Aulnay-sous-Bois, Drancy, Dugny, Le Bourget, Le Blanc-Mesnil, Sevran, Tremblay-en-France et Villepinte



La porte d'entrée mondiale de la France

- Situé **entre les deux aéroports Paris-Charles de Gaulle** (2^e aéroport européen) et **Paris-Le Bourget** (1^{er} aéroport d'affaires)
- Participe au **rayonnement international** de la France et du Grand Paris
- **Pôle économique stratégique** de la métropole
- Nouvel essor avec **l'arrivée de 9 gares et 3 lignes de métro** automatiques du Grand Paris Express (lignes 15, 16 et 17) à horizon 2030 et l'accueil en 2024 des **Jeux Olympiques et Paralympiques**



Les grands projets d'avenir

- **L'Espace Culturel du Baillet** : création d'un équipement culturel de 2 000 places intégré au futur quartier du Baillet à Drancy – livraison prévue en 2024
- **Village des médias** (Jeux Olympiques et Paralympiques 2024) à Dugny
- **Le Colisée Grand Paris** : création d'une nouvelle aréna (9 500 places pour le sport et les spectacles) au sein du futur quartier d'affaires à Tremblay-en-France – livraison prévue en 2024
- **Le nouveau métro du Grand Paris Express** : création d'un réseau de lignes de métro automatique qui vise à améliorer les dessertes entre les villes de la Métropole du Grand Paris.



Drancy (93)



Position stratégique

- Commune de la **Métropole du Grand Paris**
- Région **Île-de-France (petite couronne)**
- Département de la **Seine-Saint-Denis**
- **Drancy : 72 376 habitants** en 2019
- À mi-chemin entre le cœur de Paris et l'aéroport Charles-de-Gaulle
- **Desservi par** le RER B, le transilien K, les trams T1 et T11 express ainsi que de nombreuses lignes de bus
- **Projet de prolongation des lignes de métro dans le cadre du projet du Grand Paris**



Vie économique

- Drancy avoisine des **pôles économiques** importants : la Plaine Saint-Denis et l'aéroport Paris-Le Bourget.
- **Riche tissu économique** avec plus de 3 000 entreprises et commerces et des implantations importantes, dont Bosch et ELM Leblanc
- Compte **une partie de la zone industrielle la Molette** qui s'étend sur 86 hectares



Un cadre de vie agréable avec de nombreuses infrastructures

- **Hôpital privé de la Seine-Saint-Denis** (agrandis dans les années 2000)
- Nombreux **établissements scolaires**
- Ferme pédagogique
- Multiples **aires de jeux**
- Installations **sportives** de qualité
- Plus de **33 hectares d'espaces verts** dont le grand parc de la Doucette
- Espaces publics **fleuris**
- Réseau de **pistes cyclables** bien développé



Drancy, de grands projets de renouvellement urbain

Drancy se projette dans le futur afin d'offrir à l'ensemble de ses habitants un meilleur cadre de vie et des services publics de qualité tout en répondant aux défis climatiques et sociaux.



Un nouveau cœur de ville aux 4 Routes

La municipalité travaille depuis 2011 au réaménagement complet des Quatre routes. Les travaux sont entrés dans leur phase active en 2021.



Un nouveau quartier au Baillet

Dix ans après son achat par la Ville, l'ancienne friche ferroviaire située entre l'avenue Marceau et les voies de chemin de fer sera bientôt reconverte en un nouveau quartier, Le Baillet.



Un nouvel Espace culturel

L'Espace culturel du Parc se refait une beauté et sera bientôt le nouveau visage de la culture à Drancy. Une nouvelle architecture pour plus d'ergonomie, qui se tiendra à l'entrée du nouveau quartier du Baillet.



Un stade nautique agrandi et rénové

À l'horizon 2026, les sportifs, les scolaires, mais aussi les amateurs de loisirs aquatiques trouveront dans l'équipement de centre-ville des bassins à leur mesure.



Le réaménagement du pôle Le Bourget

L'arrivée prochaine de nombreuses lignes de transports en commun à la gare RER du Bourget impose une restructuration du quartier et notamment du triangle ferroviaire de la SNCF.



La rénovation urbaine

ANRU 1 : réhabilitation des cités Jules Auffret, Pierre Séward, du Nord, de la Muette et les opérations diffuses

ANRU 2 : réhabilitation de la cité Gaston Roulaud



Le plan vélo

En 2021, la Ville a lancé l'aménagement d'un réseau cyclable de 20 km. Ces nouvelles infrastructures sont pensées de manière à cohabiter harmonieusement avec les autres modes de transport.



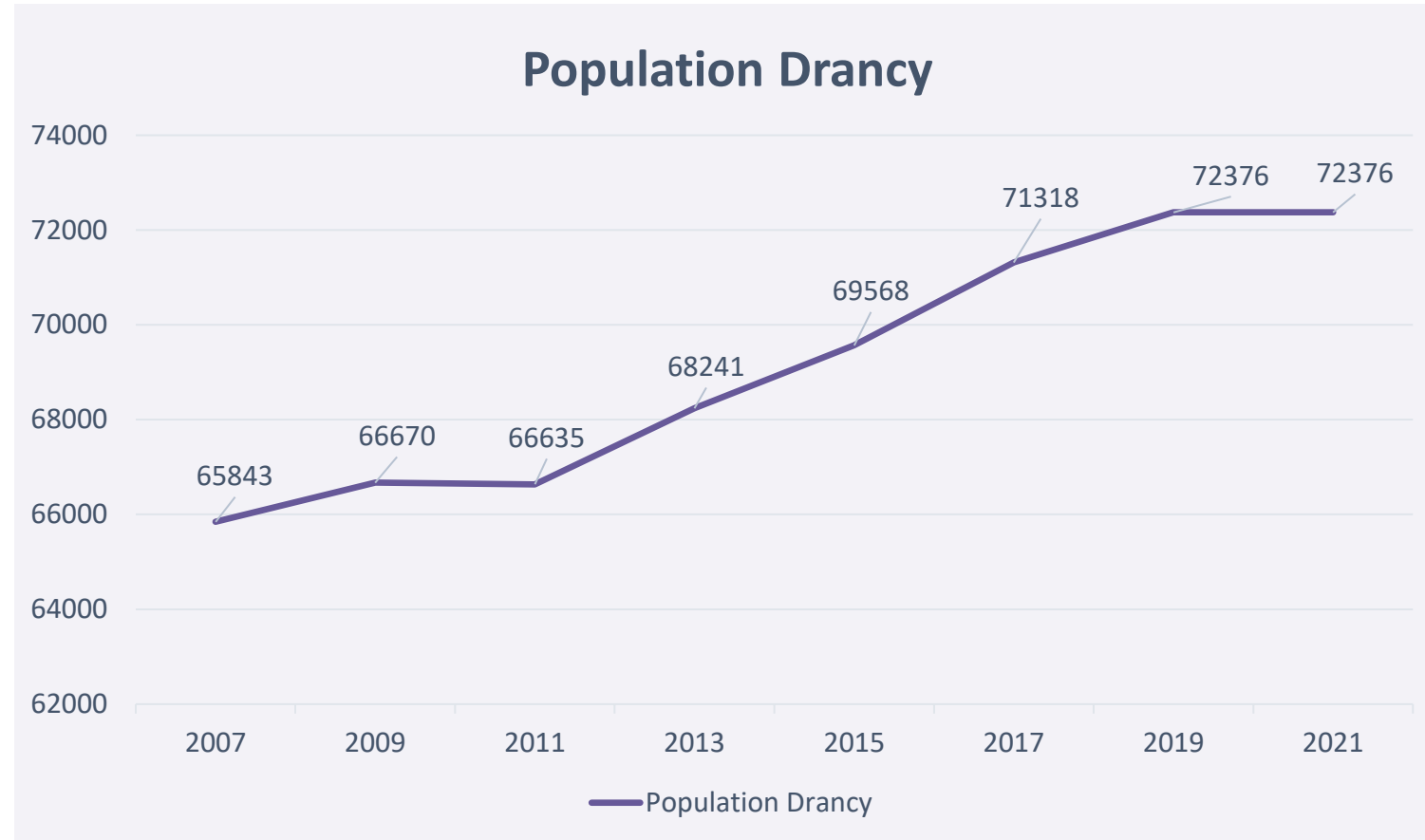
Un réseau de chaleur pour se chauffer avec la géothermie

Drancy s'engage dans un projet de transition énergétique innovant et ambitieux : la géothermie, une énergie propre, locale et renouvelable qui évitera le rejet de 30 000 tonnes de CO2 chaque année.

Une population en constante augmentation à Drancy



- La **Métropole du Grand Paris** : **7 094 649** habitants en 2019
- Département **Seine-Saint-Denis** : **1 644 903** habitants en 2021
- Commune de **Drancy** : **72 376** habitants en 2021
- Une **population en augmentation régulière**



Sur le long terme la population est passée de 65 843 habitants en 2007 à 72 376 habitants en 2021, soit **une évolution de 10 % sur une période de 14 ans.**

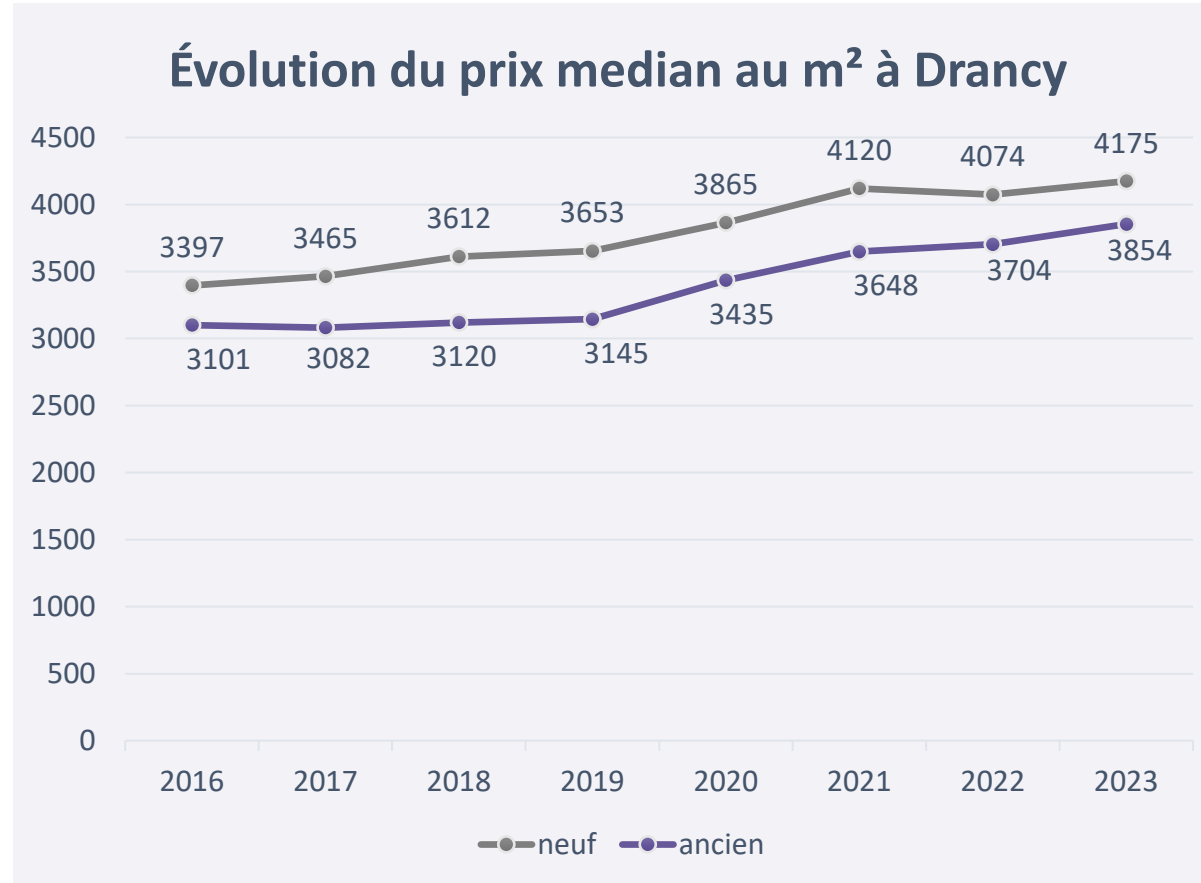
8 233 habitants de Drancy ont **entre 60 et 74 ans** et **4 354** ont **plus de 75 ans.**

Drancy connaît une évolution positive de sa valeur immobilière

Marché du neuf

+ 4,1 %
sur 1 an

+ 22,9 %
sur 7 ans



Marché de l'ancien

+ 2,5 %
sur 1 an

+ 24,3 %
sur 7 ans

Le prix au m² à Drancy est en constante évolution.

Une accessibilité optimale

18 Rue Philippe Lalouette – 93700 DRANCY



Bus • arrêt *Aristide Briand* — À 1 km

Ligne 143 : Liaison La Courneuve-Aubervilliers – Rosny-sous-Bois

Ligne 146 : Liaison Montfermeil – Les Bosquets / Le Bourget

Ligne N42 : Liaison Gare de l'Est / Aulnay-sous-Bois – Garonor



Futures lignes de Métro • *Grand Paris Express* — À 1 km

Ligne 15 (horizon 2025)

Ligne 16 (horizon 2026)

Ligne 17 (horizon 2027)



Gare RER B • Le Bourget — À 1,1 km



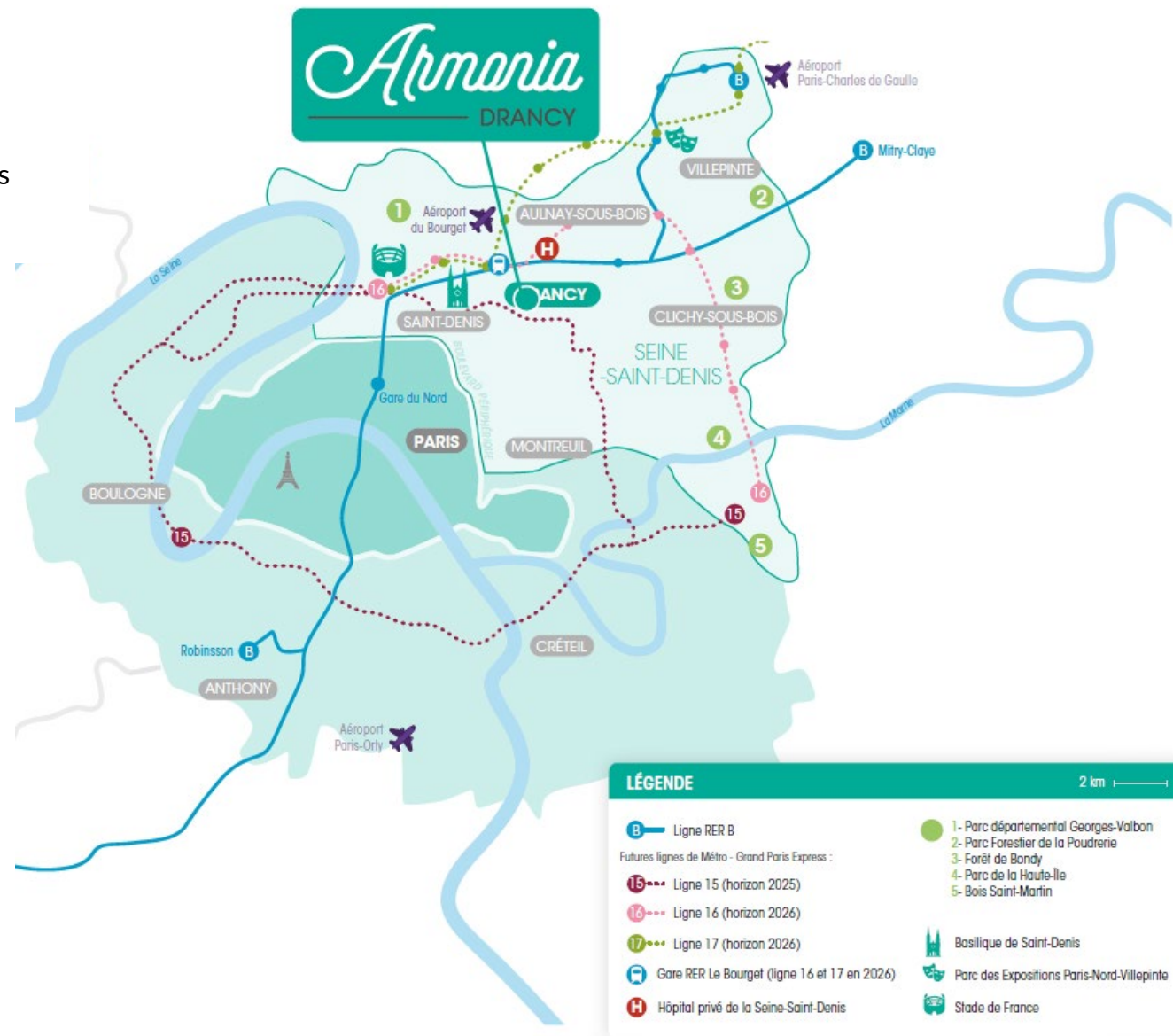
Routes

Drancy – Paris : 1h



Aéroport Paris Le Bourget — À 3,5 km

Aéroport Paris-Charles de Gaulle — À 13,6 km



Un nouveau quartier au Baillet

Le futur quartier Le Baillet

- Un quartier résidentiel, aéré et à taille humaine
- Une localisation attractive
- Un quartier vivant et doté de services publics qualitatifs
- Des logements pour tous

Secteur très attractif qui va drainer de nombreux habitants

- Proche centre-ville
- Accès facilité avec la mise en place d'une nouvelle voirie et d'une piste cyclable à double sens

Proximité immédiate avec le futur grand pôle de transports du Bourget

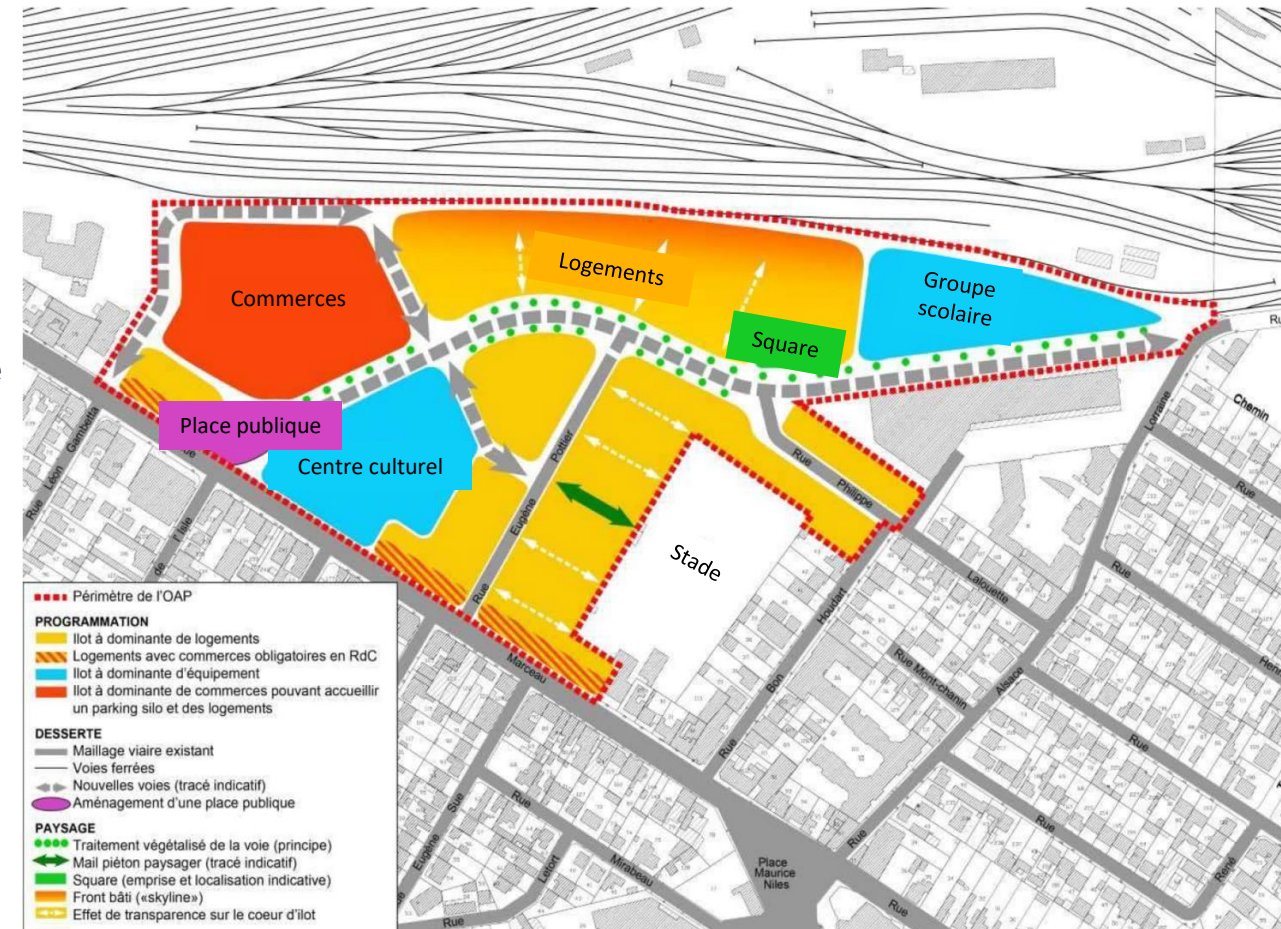
- La station RER B du Bourget accueillera en 2026 les lignes de métro 16 et 17 du Grand Paris Express

Futur lieu incontournable de Drancy avec la création :

- d'un centre culturel,
- d'un pôle commercial (magasin de bricolage, supermarché de 2 000 m² + 8 000 m² de commerces)
- d'un groupe scolaire de 20 classes (livré en 2023)
- l'aménagement d'un square de plus de 1.000 m²

Des nouveaux logements :

- Les immeubles érigés face aux voies de chemin de fer seront bâtis « plus en hauteur » et aménagés de sorte qu'ils puissent protéger le quartier du bruit.





Parc et Château de Ladoucette
à 1,4 km

Centre-ville
à 1,7 km

Centre culturel du Parc
à 12 km

Arrêt de bus
à 1 km

Cabinet infirmier et centre
ophtalmologique et dentaire
à 700 m

Boulangerie
à 550 m

Restaurants
à 650 m

Gare RER et lignes
16 et 17 (2026)
à 1,1 km

Futur groupe scolaire

Armonia
DRANCY



Future résidence de logements

Future résidence étudiante et jeunes actifs

Parc de Ladoucette à 1,4 m

Centre-ville à 1,7 m

Futur groupe scolaire

Future résidence de logements

Armania
— DRANCY

Quartier du Baillet
(nouveau centre culturel,
pôle commercial...)

Le plan de masse

Entrée résidence

Espaces communs intérieurs

Terrasse commune

Carrés potagers partagés

Parking extérieur



Résidence Seniors

Armonia
DRANCY (93)

Illustration non contractuelle

La résidence Armonia

Carrés potagers partagés

Côté rue

Terrasse commune



Typologie des logements



121 appartements meublés – résidence en R+5 avec 65 parkings aériens
Espaces extérieurs pour la plupart des logements



Du T1 au T3
5 T1 – 111 T2 – 5 T3



De 29 m² à 56 m²



Actabilité prévisionnelle : 4^e trimestre 2023
Livraison prévisionnelle : 2^e trimestre 2025



De 132 574 € HT à 253 709 € HT ⁽¹⁾
3,7 % ^{HT/HT} de rendement prévisionnel ⁽²⁾

(1) Prix HT mobilier inclus. Hors frais de notaire et frais de prêts

(2) Rendement prévisionnel incluant le mobilier (rendement moyen arrondi au dixième le plus proche). En cas de défaillance du gestionnaire et/ou d'aléas du marché, il existe un risque d'impayé et, le cas échéant, d'ouverture de procédure collective susceptible d'affecter la rentabilité de l'investissement..

Exemple de séjour T2



Les prestations

Des appartements pensés pour les seniors



8 Cuisine équipée et aménagée (nombreux rangements bas)

1 Prises de courant à 1,10 m de hauteur

2 Carrelage 45x45 cm

3 Volets roulants électriques

4 Dalles sur plots

5 Sol stratifié imitation bois

6 Placards intégrés et aménagés

7 Bac à douche antidérapant, WC surélevés, barre de maintien, meuble lavabo amovible

Le label Haute Sécurité Santé HS2

La résidence Armonia est en cours de labellisation HS2®. Elle offrira à ses résidents des espaces de vie privés et communs de qualité, sécurisés et confortables et la proximité de certaines commodités et services (transports, commerces, établissements de santé, etc.).

Illustration et mobilier non contractuels
Seul le descriptif des prestations joint à l'acte de vente sera contractuel. Ici exemple d'un logement T2 type.

Les services proposés



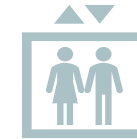
Hall / Accueil



Bibliothèque



Cuisine collaborative
Cafétéria et épicerie



Ascenseurs



Salle de fitness



Espace détente
Avec canapés, coin lecture et TV



Animations et activités à la carte
Séances de cinéma, cours de yoga, marché itinérant...



Résidence sécurisée
Accès par platine Intratone avec caméra, visiophone et Vigik, espaces communs équipés de vidéo-surveillance



Salon de coiffure et de beauté



Salle de télémedecine
(tablette, chariot de télémedecine)



Animateur présent au quotidien
Le garant de la convivialité, du bien-être et de la sécurité



Potager partagé
Terrasse commune

Perspective

Espace commun - cuisine



Perspective

Espace commun – détente 1



Perspective

Espace commun – détente 2



Perspective

Espace commun - fitness



Privilège Services,

filiale dédiée à la gestion et à l'exploitation de résidences services de LP Promotion



Création en **2008** : 15 ans d'existence
Actionnaire unique **100 % LP PROMOTION**



Filiale déclinée en **plusieurs concepts** :

- Résidence Coliving : Sweetly
- **Résidence Seniors** : Serenly
- Résidence Étudiante : Studently



Capital social : **3 M €**



4 000 lots en gestion à fin 2022
Taux d'occupation 2019 : **96 %**
100 % des loyers payés en 2020



1^{er} régional et 2nd national à être labellisé
« Engagé RSE » (norme ISO 26000)

Découvrez la plaquette de Privilège Services
[En cliquant ici](#)



Le promoteur : Groupe LP PROMOTION



Acteur incontournable sur le marché de l'immobilier résidentiel

Promotion immobilière, commercialisation, syndic et gestion



Création en 1996 à Toulouse

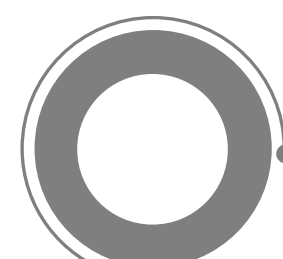
9 agences et antennes locales en Occitanie, Nouvelle-Aquitaine, Ile-de-France et Auvergne-Rhône-Alpes



2^e promoteur national à être labellisé Engagé RSE en 2018 (norme ISO 26 000)

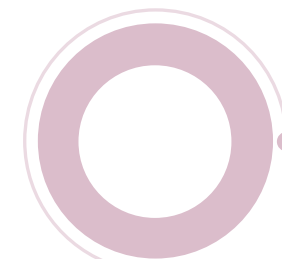


Chiffre d'affaires 2021 : **261 millions d'euros**



Plus de **15 000 logements livrés** depuis la création

Plus de **50 programmes** à la vente



250 collaborateurs

16 récompenses professionnelles

95 % des entreprises impliquées sont des acteurs locaux



Étude de la concurrence : la ville assure la gestion de 3 résidences d'autonomie



Les **trois résidences gérées par le Centre Communal d'Action Sociale** s'adressent aux **retraités autonomes**. Elles proposent des services variés pour profiter de sa retraite tout en conservant une vie active et dynamique !
Les résidences comptent un total de 167 appartements de type T1 ou T2 (pour les couples) **non-meublés**, mais équipés d'un coin cuisine et d'une salle d'eau avec WC.

Ce sont des **logements à buts sociaux et loyer unique** :

- 589,46 € pour un T1 (28 m²)
- 676,88 € pour un T2 (32 m²)

Les charges (eau, électricité, gardien...) sont comprises.

La résidence Armonia sera la première résidence service seniors à Drancy.

VOS INFORMATIONS



Type de fiscalité
LMNP Classique



Type de résidence
Résidence services seniors



Promoteur
LP Promotion
Caution à hauteur de 2 ans
de loyer HT



Exploitant
Privilège Services



121 lots
Du T1 au T3



À partir de
132 574 € HT ⁽¹⁾



Rendement prévisionnel
de **3,7 % HT/HT ⁽²⁾**



Un bail **triple net ⁽³⁾**
de **10 ans ferme**



Indexation de révision
des loyers sur l'IRL
Capée à 3 % par an



Livraison prévisionnelle
T2 2025

LES + CONSULTIM ⁽⁴⁾



Illustration non contractuelle



⁽¹⁾ Prix HT mobilier et parking inclus. Hors frais de notaire et frais de prêts.

⁽²⁾ Rendement prévisionnel incluant le mobilier (rendement moyen arrondi au dixième le plus proche). En cas de défaillance du gestionnaire et/ou d'aléas du marché, il existe un risque d'impayé et, le cas échéant, d'ouverture de procédure collective susceptible d'affecter la rentabilité de l'investissement.

⁽³⁾ Voir conditions et modalités dans le bail commercial.

⁽⁴⁾ Pour l'ensemble des garanties et des modalités de fonctionnement, se référer expressément à la Notice d'Information. Cas de force majeure : licenciement économique, liquidation judiciaire, décès consécutif à un accident, invalidité permanente totale consécutive à un accident, divorce de l'assuré(e), dissolution du Pacs (à noter que pour le divorce et la dissolution du Pacs, la garantie porte sur 5 ans)

MERCI POUR VOTRE ATTENTION !



Une étude personnalisée réalisée par un Professionnel du Patrimoine est nécessaire pour comprendre la portée et les risques de l'investissement. La législation en vigueur, le marché de l'immobilier d'investissement et la situation personnelle et financière des acquéreurs potentiels étant susceptibles d'évolution, les informations présentes sur ce document ne sont données qu'à titre purement indicatif.

CONSULTIM PARTNERS - 3 allée Alphonse Fillion 44120 VERTOU - Tel : 02 28 21 05 10

CONSULTIM PARTNERS, SAS au capital de 40.000 euros - 3 allée Alphonse Fillion 44120 VERTOU - 824 311 641 RCS Nantes - Société immatriculée à l'ORIAS (www.orias.fr) sous le n°17004390 au titre des activités de (i) Conseiller en Investissements Financiers, enregistrée sous le n°E008701 auprès de l'ANACOFI-CIF, association agréée par l'AMF www.amf-france.org ; (ii) Carte professionnelle de transactions sur immeubles et fonds de commerce n°CPI 4401 2022 000 000 021 délivrée par la CCI de Nantes-Saint Nazaire - Absence de garantie financière, non détention de fonds pour compte tiers ; (iii) Mandataire d'intermédiaire d'assurance, sous le contrôle de l'ACPR, dans le cadre d'un mandat d'intermédiaire d'assurances sans exclusivité conclu avec la société de courtage GUEMAS ET ASSOCIES, SARL au capital de 1 000 000 euros dont le siège social est situé 3, Cours des Marches de Bretagne à Clisson (44190), RCS Nantes n° 487 889 578. RCP n°2.400.231 souscrite auprès de la compagnie AIG EUROPE LIMITED sise Tour CB21, 16, Place de l'Iris, 92400 COURBEVOIE - CONSULTIM PARTNERS est une filiale de CONSULTIM GROUPE HOLDING.

CONSULTIM PARTNERS exerce pour le fonds LF Cerenicimo + une mission de conseil en investissement immobilier et assiste La Française Real Estate Managers dans l'exécution de certaines missions réalisées dans le cadre de la gestion des actifs détenus par le FPI.



CONSULTIM
PARTNERS