

/ sergic



Étude locative

SENLIS

Résidence Le Domaine d'Oréa

56 Avenue de Creil

60 300 SENLIS

VINCI
IMMOBILIER

Qui sommes-nous ?

4^{ème} administrateur de biens français, Sergic est un groupe familial indépendant. Au travers de ses filiales dédiées, Sergic propose un accompagnement, aux particuliers comme aux professionnels, sur l'ensemble de la chaîne de valeurs de la gestion immobilière : de la gestion et valorisation du patrimoine, à l'exploitation de résidences services en passant par la commercialisation et l'investissement.

Sergic intervient sur 3 continents (France, Canada et Maroc) et compte plus de 1 000 collaborateurs engagés à faire que les lieux soient générateurs de liens.

Depuis sa création en 1963, Sergic s'emploie à incarner le rôle de tiers de confiance auprès de ses clients, ses partenaires et les collectivités.

Pour l'ensemble de ses activités, le groupe place l'innovation, l'engagement social et environnemental au cœur de ses actions. Et s'affirme, aujourd'hui, comme un acteur de référence du bien vivre ensemble.



Qui sommes-nous ?

4^{ème}

administrateur
de biens en France

60 ans
de savoir-faire

**+ de 100
millions**

d'euros de CA

130 000

lots de copropriété en habitation

3 pays

présent en France,
au Canada et au Maroc

12 000

locations par an

51

résidences
services gérées

500 000 m²

gérés en tertiaire

1 000

collaborateurs

FICHE SIGNALÉTIQUE DU PROGRAMME

Nous vous remercions de nous avoir sollicités dans le cadre de votre projet immobilier.

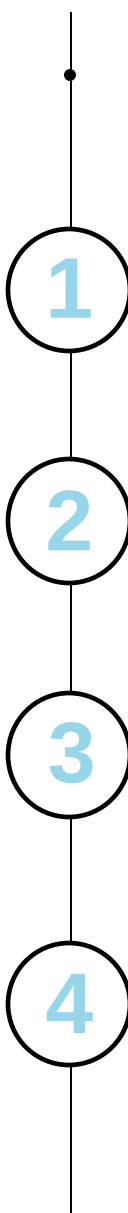
L'analyse du dossier que vous nous avez transmis, ainsi que l'avis de notre dirigeant local nous permettent de vous proposer l'analyse ci-après.

L'adresse : RESIDENCE Le Domaine d'Oréa
56 Avenue de Creil
60 300 SENLIS

Le promoteur : VINCI IMMOBILIER

Le gestionnaire : Maryline Darcheville
07.63.87.99.77
mdarcheville@sergic.com





SOMMAIRE

1

L'environnement du programme
Page 6 à 14

2

Le foncier
Page 15 à 18

3

La grille de loyers
Page 19 à 20

4

La gestion locative
Page 21 à 25

1

L'ENVIRONNEMENT DU PROGRAMME





15 128

Habitants à Senlis



629



6 672

Ménages en 2019



2.2



3 941

Familles recensées en 2019

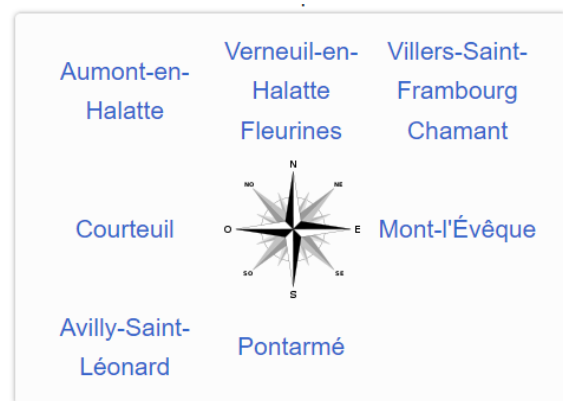
LA VILLE DE SENLIS

Senlis est une commune française, sous-préfecture du département de l'Oise, en région Hauts de France.

Elle se situe sur la Nonette, entre les forêts de Chantilly et d'Ermenonville au sud, et d'Halatte au nord.

Ses habitants sont appelés les Senlisiens.

La ville de Senlis est située à 42 kms de Paris, 44 kms de Beauvais et 79 kms d'Amiens.



Senlis constitue un pôle urbain, économique et d'emploi de plus de 15 000 habitants.

Senlis est aussi le cœur battant du Pays d'Art de d'Histoire « de Senlis à Ermenonville » et bénéficie d'un patrimoine architectural et culturel exceptionnel, témoin de 2000 ans d'Histoire.

Son secteur sauvegardé de 40 ha est depuis toujours particulièrement apprécié des cinéastes : de nombreux tournages de longs et courts métrages en témoignent.

Ses nombreux équipements publics et privés de culture, éducation, sport, loisirs, transport public ou à caractère social en font une ville à la qualité de vie reconnue et prisée.

Au-delà de son centre ancien classé Secteur Sauvegardé et de ses remparts gallo-romains et médiévaux, ses faubourgs et hameaux s'étendent le long des principaux axes de communication, témoignant du développement économique de la ville au fil des siècles. Cette ville médiévale a accueilli en son sein les plus grands personnages de l'Histoire de France, de Hugues Capet et Saint Louis, au Maréchal Foch, en passant par Anne de Kiev et Séraphine de Senlis.



VUE SUR LE QUARTIER

Les voies de communication et de transports

Éducation



Crèche

1 à moins
de 10 min
en voiture



Maternelle

2 à moins
de 10 min à
pied



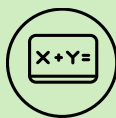
Primaire

2 à moins
de 10 min à
pied



Collège

1 à moins
de 10 min
en voiture



Lycée

1 à moins
de 15 min
en voiture

Santé et sécurité



Pharmacie

1 à moins
de 10 min à
pied



Hôpital

1 à moins
de 15 min en
voiture



Pompiers

1 à moins
de 10 min en
voiture



Police Gendarmerie

1 à moins
de 10 min en
voiture



Médecins Généralistes

3 à moins
de 10 min à pied



Gare

1 à moins
de 15 min en
voiture



Bus

4 à moins
de 10 min à
pied



Aéroport

Le plus
proche à 30
minutes en
voiture

Activités économiques



Restaurant

1 à moins
de 10 min à pied



Bar

1 à moins
de 10 min à pied



Alimentation générale

1 à moins
de 10 min à pied



Shopping

1 à moins
de 10 min à pied



Parc

1 à moins
de 10 min à pied



Analyse démographique

Nombre d'habitants par classe d'âge à Senlis

Données 2019	Senlis: nombre habitants	% de la population	Moyenne des villes
Moins de 15 ans	2 788	19,1 %	17,5 %
15 - 29 ans	2 329	15,9 %	13,4 %
30 - 44 ans	2 810	19,2 %	17,9 %
45 - 59 ans	3 117	21,3 %	22,1 %
60 - 74 ans	2 243	15,4 %	20,1 %
75 ans et plus	1324	9,1%	9,0%

Les familles à Senlis

Données 2019	Nombre de familles	Pourcentage de familles	Moyenne des villes
Familles monoparentales	777	19,7 %	11,4 %
Couples sans enfant	1 515	38,4 %	47,4 %
Couples avec enfant(s)	1 649	41,8 %	41,2 %

Analyse foncière

Les logements à Senlis

Les résidences principales et secondaires à Senlis

Données 2019	Senlis	% des logements	Moyenne des villes
Résidences principales	6 670	87,8 %	78,0 %
Résidences secondaires	196	2,6 %	13,2 %
Logements vacants	728	9,6 %	8,7 %

Nombres de maisons et d'appartements à Senlis

Données 2019	Senlis	% des logements	Moyenne des villes
Maisons	2 700	35,5 %	90,0 %
Appartements	4 837	63,7 %	9,3 %
Autres types de logements	58	0,8 %	0,8 %

Les résidences principales selon le nombre de pièces à Senlis

Données 2019	Senlis	% des résidences principales	Moyenne des villes
Studios	367	5,5 %	1,0 %
2 pièces	916	13,7 %	4,8 %
3 pièces	1 438	21,6 %	14,0 %
4 pièces	1 706	25,6 %	26,2 %
5 pièces et plus	2 244	33,6 %	54,0 %

Surface moyenne des logements à Senlis

Données 2019	Senlis	% des logements	Moyenne des villes
Résidences principales de moins de 30 m ²	229	3,6 %	22,7 %
Résidences principales de 30 m ² à 40 m ²	375	5,8 %	16,8 %
Résidences principales de 40 m ² à 60 m ²	1 214	18,9 %	24,4 %
Résidences principales de 60 m ² à 80 m ²	1 820	28,3 %	16,8 %
Résidences principales de 80 m ² à 100 m ²	1 159	18,0 %	9,7 %
Résidences principales de 100 m ² à 120 m ²	653	10,2 %	4,7 %
Résidences principales de 120 m ² et plus	982	15,3 %	4,9 %

2

LE FONCIER



Secteur SENLIS

Nombre de ménage

8792 foyers fiscaux

Revenu mensuel net moyen

3 236 euros

Population

LES ÉLÉMENTS SOCIO-ÉCONOMIQUES

Typologie des ménages à Senlis

Données 2019	Senlis	% de la population	Moyenne des villes
Personnes célibataires	3 375	28,2 %	21,0 %
Personnes mariées	5 085	42,5 %	48,4 %
Personnes divorcées	1 032	8,6 %	5,3 %
Personnes veuves	829	6,9 %	7,3 %
Personnes en concubinage	1 155	9,6 %	12,6 %
Personnes pacsées	495	4,1 %	5,4 %

Ancienneté d'emménagement

Données moyennes 2019	Senlis	Moyenne des villes
Temps passé en moyenne dans un logement	14 an(s)	15 ans
Temps passé par des propriétaires dans leur logement	19 an(s)	20 ans
Temps passé par des locataires dans leur logement	10 an(s)	8 ans
Temps passé par des locataires HLM dans leur logement	8 an(s)	4 ans
Temps passé dans un logement à titre gratuit	8 an(s)	13 ans

Activités des ménages à Senlis

Données 2019	Actifs de 15 à 64 ans	% des actifs de 15 à 64 ans	Moyenne des villes
Agriculteurs exploitants	19	0,3 %	5,7 %
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	342	4,9 %	7,5 %
Cadres et professions intellectuelles supérieures	1 600	22,8 %	10,0 %
Professions intermédiaires	1 955	27,9 %	23,4 %
Employés	1 943	27,7 %	26,9 %
Ouvriers	1 077	15,4 %	25,7 %

Nombre de locataires HLM à Senlis

Données 2019	Senlis	% des logements	Moyenne des villes
Propriétaires	2 981	44,7 %	78,3 %
Locataires	3 502	52,5 %	19,2 %
- dont locataires HLM	1 930	28,9 %	3,5 %
Locataires hébergés à titre gratuit	187	2,8 %	2,5 %

Nombre de logements neufs et anciens à Senlis

Données 2019	Senlis	% des logements	Moyenne des villes
Résidences principales construites avant 1919	805	12,1 %	12,7 %
Résidences principales construites de 1919 à 1945	356	5,4 %	8,9 %
Résidences principales construites de 1946 à 1970	1 685	25,4 %	21,3 %
Résidences principales construites de 1971 à 1990	2 589	39,0 %	29,2 %
Résidences principales construites de 1991 à 2005	1 068	16,1 %	16,1 %
Résidences principales construites après 2005	139	2,1 %	11,8 %

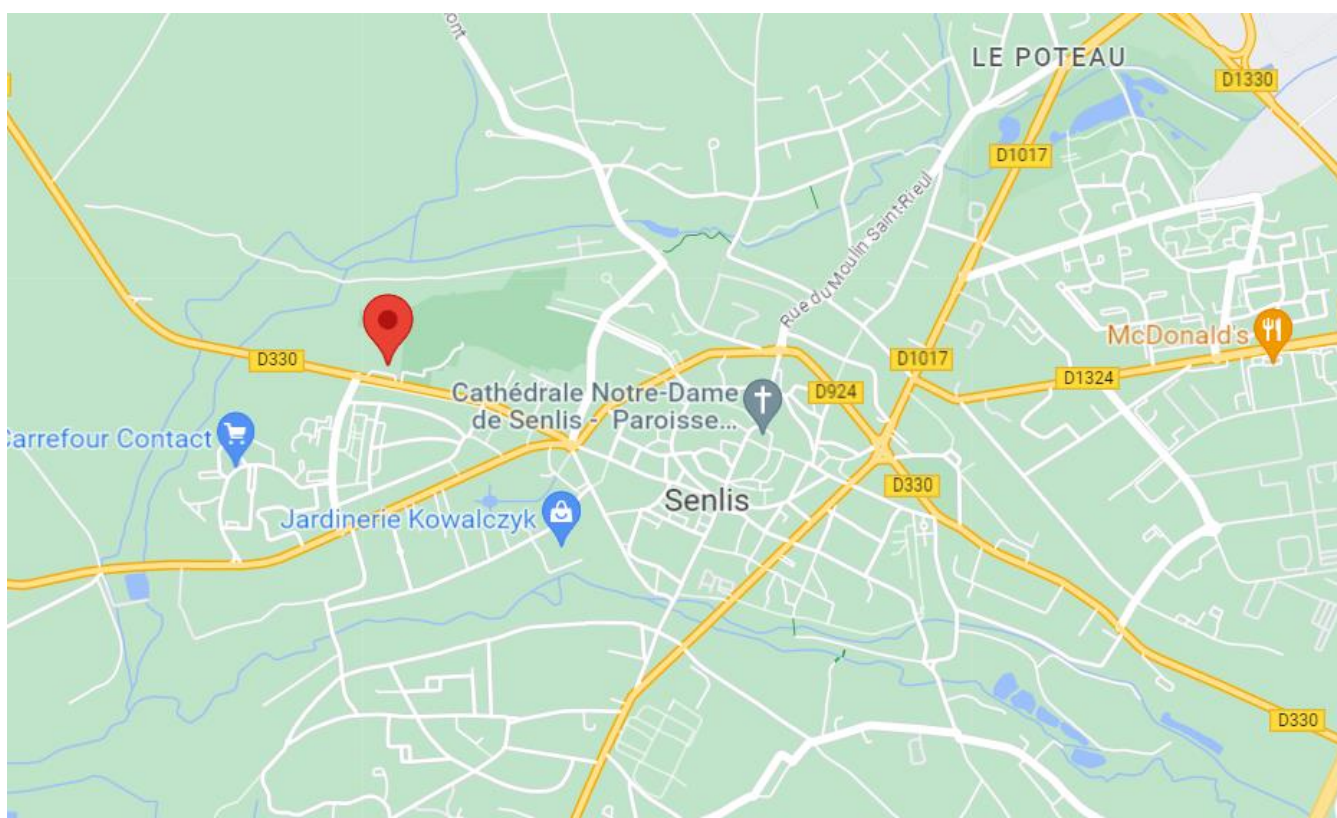
Villevert est un quartier de la ville de Senlis situé dans le département de l'Oise.

Les 1 562 habitants de ce quartier (sur les 15 789 de la commune) ont un âge moyen de 41 ans.

La catégorie socio-professionnelle la plus représentée dans le quartier est celle des cadres.

Les résidents peuvent profiter de très nombreux espaces verts et jardins. Côté immobilier, les habitations du quartier sont réparties en 66 % de maisons et 34 % d'appartements.

La part de logements sociaux est ici de 8 %. La taxe d'habitation s'élève à 23 % et la taxe foncière à 23 % (en moyenne pour le département : taxe d'habitation à 24 %, taxe foncière à 22 %). Quant à la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, elle est de 11 %.



3

LA GRILLE DE LOYERS



CARACTÉRISTIQUES																LOYER MARCHE		LOYER MARCHE MEUBLE	
Lot	Bâtiment	Étage	Typologie	Exposition	SURFACE									Stationnement 1	Stationnement 2	Hors charges, hors parking	Hors charges, pchs inclus	Hors charges, hors parking	Hors charges, pchs inclus
					Habitable	Balcon	Balcon	Rgt Ext	Loggia	Terrasse	Terrasse plafonnée 1	Terrasse plafonnée 2	Jardin						
LA001	A	RDC	2 pièces	N/E	43,40					4,50	4,5	0	48,68	PK sous-sol	PK extérieur	790,00	860,00	850,00	920,00
LA007	A	RDC	3 pièces	O	70,04	6,35				0		0	46,62	PK sous-sol	PK sous-sol	900,00	975,00	980,00	1055,00
LA101	A	R+1	3 pièces	N/E	68,01	4,50				0		0		PK sous-sol	PK sous-sol	865,00	940,00	945,00	1020,00
LA102	A	R+1	3 pièces	N/E	65,32	5,25				0		0		PK sous-sol	PK sous-sol	860,00	935,00	940,00	1015,00
LA103	A	R+1	3 pièces	S/E	67,71	5,25				0		0		PK sous-sol	PK sous-sol	875,00	950,00	955,00	1030,00
LA106	A	R+1	3 pièces	S/O	68,58	5,25				0		0		PK sous-sol	PK sous-sol	880,00	955,00	960,00	1035,00
LA107	A	R+1	3 pièces	O	65,60					3,81	3,81	0		PK sous-sol	PK sous-sol	865,00	940,00	945,00	1020,00
LA108	A	R+1	3 pièces	N/O	69,22	5,17				0		0		PK sous-sol	PK sous-sol	870,00	945,00	950,00	1025,00
LA109	A	R+1	3 pièces	N/E	60,20	5,25				0		0		PK sous-sol	PK sous-sol	850,00	925,00	930,00	1005,00
LA110	A	R+1	2 pièces	E	46,52	7,20				0		0		PK sous-sol	PK extérieur	795,00	865,00	855,00	925,00
LA201	A	R+2	3 pièces	E	62,68					32,39	9	0		PK sous-sol	PK sous-sol	895,00	970,00	975,00	1050,00
LA203	A	R+2	2 pièces	S	38,62					10,58	9	0		PK sous-sol	PK sous-sol	785,00	860,00	845,00	920,00
LA204	A	R+2	3 pièces	S/O	65,47	5,25				0		0		PK sous-sol	PK sous-sol	875,00	950,00	955,00	1030,00
LA205	A	R+2	3 pièces	O	64,34	5,17				0		0		PK sous-sol	PK sous-sol	875,00	950,00	955,00	1030,00
LA206	A	R+2	5 pièces	N/O	110,39	11,25				0		0		PK sous-sol	PK sous-sol	1590,00	1665,00	1710,00	1785,00
LB004	B	RDC	2 pièces	O	47,29	5,44				0		0	37,08	PK sous-sol	PK sous-sol	805,00	880,00	865,00	940,00
LB010	B	RDC	2 pièces	S	43,50					4,50	4,50	0	22,11	PK sous-sol	PK sous-sol	790,00	865,00	850,00	925,00
LB101	B	R+1	2 pièces	E	49,37					3,96	3,96	0		PK sous-sol	PK extérieur	795,00	865,00	855,00	925,00
LB102	B	R+1	3 pièces	S/E	66,23	5,25				0		0		PK sous-sol	PK sous-sol	875,00	950,00	955,00	1030,00
LB106	B	R+1	2 pièces	N	42,72	4,50				0		0		PK sous-sol	PK sous-sol	775,00	850,00	835,00	910,00
LB109	B	R+1	3 pièces	S/E	66,37	5,25				0		0		PK sous-sol	PK sous-sol	875,00	950,00	955,00	1030,00
LB202	B	R+2	5 pièces	S/O	112,26	11,25				0		0		PK sous-sol	PK sous-sol	1600,00	1675,00	1720,00	1795,00
LB203	B	R+2	2 pièces	O	41,64	5,25				0		0		PK sous-sol	PK sous-sol	785,00	860,00	845,00	920,00

4

LA GESTION LOCATIVE





**Une gestion locative
simplifiée pensée
pour les investisseurs**



Un interlocuteur dédié



**Un accompagnement
à la livraison***



**Un espace client
sécurisé consultable
24/24**

SERGIC À VOTRE SERVICE

Le savoir-faire Sergic

Une équipe dédiée en lien avec le réseau d'agence réalise les études locatives en analysant systématiquement l'environnement du foncier, les données socio-économiques et l'offre et la demande locative.

Nos engagements

Nous estimons les valeurs locatives du programme étudié, sur la base d'une analyse approfondie, en tenant compte de la situation géographique, de la typologie du programme, de la réalité du marché locatif au jour de l'étude et de son potentiel de développement.

Nous réalisons l'étude locative dans un délai maximal de 15 jours, car chaque étude fait l'objet d'un rendu qualitatif.

Nos garanties

Sergic garantit sa gestion locative sur fonds propres. La validation par notre équipe d'un programme immobilier permet de bénéficier de l'ensemble de nos garanties (loyers impayés, détériorations immobilières, vacance et carence locative). Notre équipe en collaboration avec le réseau d'agences a défini un loyer marché, présenté dans nos grilles. Ce loyer est le loyer garanti qui sera le loyer de mise en location du bien.

Rendez-vous sur sergic.com
pour trouver l'agence la plus proche

Faire que les **lieux**
soient générateurs de **liens**

Depuis 1963, Sergic, groupe familial et indépendant de plus de 40 agences et 1000 collaborateurs, a pour ambition de faire que les lieux soient générateurs de liens, faciliter la vie en collectif à l'échelle de l'immeuble, du quartier, de la ville, et contribuer à l'épanouissement de chacun pour un monde plus serein.

Gestion locative

UNE GAMME DE MANDATS ADAPTÉS À VOS BESOINS

Sergic - Direction Marketing, 6755, aux 7000, rue pour aller sur la voie publique, 67000, 2020, 2020 - Janvier 2023

Mandat Essentiel

- ✓ Recherche de locataire²⁸
- ✓ Suivi de la gestion
- ✓ Contrôle de l'entretien du bien
- ✓ Gestion administrative & comptable

**7%
TTC⁽³⁾**

Frais déductibles des revenus fonciers

Recherche de locataire et entretien du bien

Bénéficiez d'une visibilité unique de votre annonce de location sur les plus grands sites immobiliers. Puis, par la suite, d'un gestionnaire qui s'occupe pour vous des visites, de la validation des dossiers de location et des états des lieux. Durant la location, il contrôle l'entretien courant du bien et l'exécution des interventions à la charge du locataire.

Gestion administrative et comptable du bien

Profitez d'un interlocuteur unique qui effectue pour vous la rédaction des actes officiels, les appels de loyers et délivre les quittances. Il contrôle les encaissements et le bon versement mensuel des loyers. Enfin, il calcule pour vous la révision annuelle des loyers et la régularisation des charges locatives.

Quel que soit votre mandat, bénéficiez d'un espace client et d'une application mobile

- Consultation de votre compte
- Accès à vos documents
- Echange avec votre gestionnaire
- Suivi de l'actualité de votre bien

Mandat Liberté

- ✓ Recherche de locataire²⁸
- ✓ Suivi de la gestion
- ✓ Contrôle de l'entretien du bien
- ✓ Gestion administrative & comptable

✓ Honoraires de location inclus

OU

✓ Garantie loyers impayés Sergic

9,5% TTC⁽³⁾

+

au choix

✓ Honoraires de location inclus

ET

✓ Garantie loyers impayés Sergic

11,5% TTC⁽³⁾

À partir de
**9,5%
TTC⁽³⁾**

Frais déductibles des revenus fonciers

Garantie loyers impayés Sergic

Sergic garantit le paiement des loyers sur ses fonds propres, sans délai, sans carence et sans limite de durée. En conséquence, cela nous engage à vos côtés car il n'y a pas d'assureur derrière cette garantie et pas de petites lignes cachées. En cas d'impayé, vous êtes assuré d'une extrême réactivité de nos services et en cas de contentieux, toutes les démarches sont prises en charge.

Honoraires inclus

Les honoraires de location sont inclus dans le taux de votre mandat de gestion. Votre revenu locatif n'est ainsi pas impacté lors des changements de locataire.

Mandat Excellence⁽³⁾

- ✓ Recherche de locataire
- ✓ Suivi de la gestion
- ✓ Contrôle de l'entretien du bien
- ✓ Gestion administrative & comptable

✓ Honoraires de location inclus

OU

✓ Garantie vacance locative

+

✓ Garantie loyers impayés Sergic

OU

✓ Garantie carence locative pour les logements neufs

**13,5%
TTC⁽³⁾**

Frais déductibles des revenus fonciers

Garantie vacance locative

Sergic garantit aussi la vacance locative sur ses fonds propres en cas d'absence de locataire entre deux locations. Vous bénéficiez d'une couverture pendant 6 mois du paiement des loyers en cas d'absence de locataire, dans la limite de 36 mois d'indemnisation sur la durée initiale du mandat⁽³⁾. Pour les logements neufs, Sergic garantit, sous certaines conditions⁽³⁾, l'absence de locataire lors de la première mise en location (carence locative).

⁽³⁾ Conditions d'éligibilité au mandat Excellence Sergic disponibles en agence. ⁽²⁾ Des honoraires supplémentaires peuvent s'appliquer à la demande d'achat ou de location d'un bien. ⁽¹⁾ Les honoraires de location, y compris les honoraires de gestion, sont calculés sur la base de la somme des loyers et des charges de location au taux de 10% actuellement en vigueur de 2024. Tous les honoraires sont à régler au moment de la signature du mandat de gestion. ⁽²⁾ Les honoraires de gestion sont calculés sur la base de la somme des loyers et des charges de location au taux de 10% actuellement en vigueur de 2024. Tous les honoraires sont à régler au moment de la signature du mandat de gestion. ⁽³⁾ Les honoraires de gestion sont calculés sur la base de la somme des loyers et des charges de location au taux de 10% actuellement en vigueur de 2024. Tous les honoraires sont à régler au moment de la signature du mandat de gestion.

Prescripteur :

Nous soussignés,

Nom : Prénom :

Nom : Prénom :

Adresse :

Code Postal : Ville :

Tel fixe : Tel portable :

Adresse mail :

Réservataire du (des) lot(s) n° :

Dans le programme immobilier suivant :

Nom :

Adresse :

Ville :

Type de logement :

Type de stationnement :

La date de livraison du programme est fixée au :

Souhaitons souscrire auprès de SERGIC un mandat de gestion et les éventuelles garanties locatives présentées ci-après

Fait à

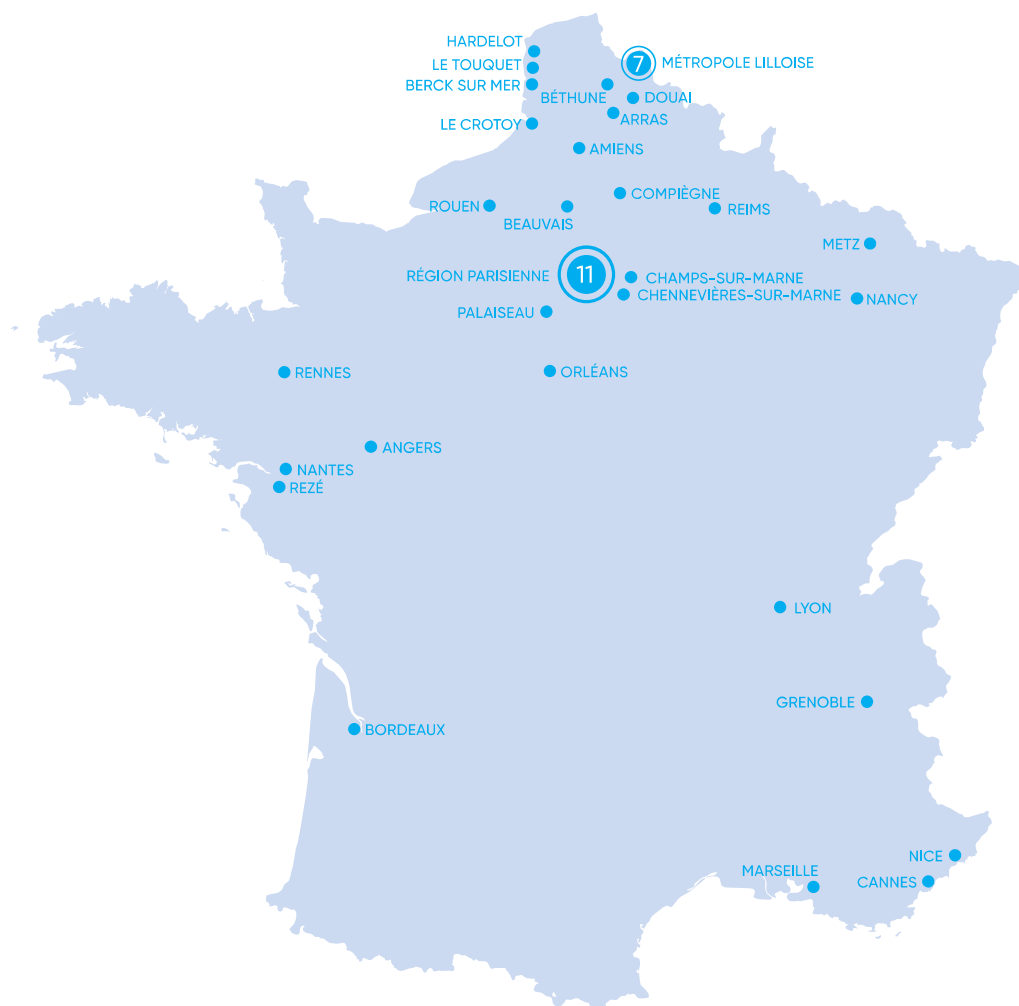
Le

Signature(s)

En soumettant ce formulaire, j'accepte que les informations saisies soient exploitées par SERGIC dans le cadre de ma demande et de la relation commerciale qui pourra en résulter.

Pour connaître et exercer vos droits, notamment de retrait de votre consentement à l'utilisation des données collectées par ce formulaire, veuillez consulter notre politique de confidentialité

(<http://www.sergic.com/politique-de-confidentialite.html>).



Contacts

GESTION COPROPRIÉTÉ

Maryline Darcheville

07.63.87.99.77

mdarcheville@sergic.com

GESTION LOCATIVE

Samir Choudani

07.62.92.55.59

schoudani@sergic.com