

# LE CREUSOT (71)

Résidence Services Seniors Domitys

BOOK COMMERCIAL

 **DOMITYS INVEST**  
investir l'esprit libre

N°1 de l'Investissement  
en Résidence Seniors



**Nom de la résidence :**  
Les Cristaux

**Adresse :**  
3/5 rue du Puits des  
Moineaux  
71200 Le Creusot

**Architecte :**  
BAKELITE

**Nombre de lots :**  
116 lots dont  
- 20 T1  
- 75 T2  
- 21 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

# LA VILLE, LES CHIFFRES

# LE CREUSOT, UN PATRIMOINE INDUSTRIEL, NATUREL ET CULTUREL

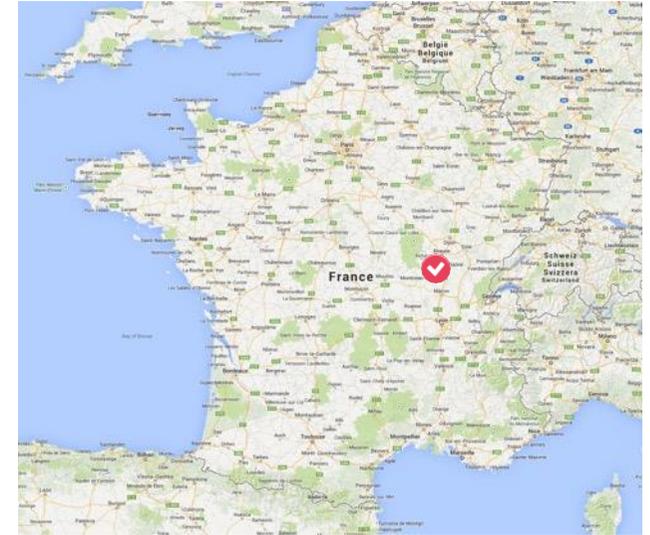
Berceau de la révolution industrielle, Le Creusot participe au développement et à l'attractivité de son bassin de vie au-travers de sa coopération au cœur de la Communauté urbaine Le Creusot Montceau-les-Mines qui rassemble près de 95 000 habitants.

Cité de l'industrie, le charbon, le fer et l'acier ont façonné l'histoire du Creusot qui a su conserver de nombreuses traces de son passé grâce à son patrimoine des XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles tout en restant résolument tournée vers l'avenir. Le château de La Verrerie, ancienne cristallerie de la reine Marie-Antoinette, est un lieu incontournable pour revivre une époque de l'histoire de la ville.

Le Creusot est aussi renommée pour son patrimoine naturel remarquable, ses parcs et jardins, ses lacs et ses paysages de campagne, ses bocages et sa gastronomie bourguignonne de réputation mondiale.

Côté transport, Le Creusot est située à 30 min de Chalon-sur-Saône et à 1h30 de Lyon grâce à son réseau de transport.

Le Creusot bénéficie d'un emplacement géographique favorable à proximité de l'A6.



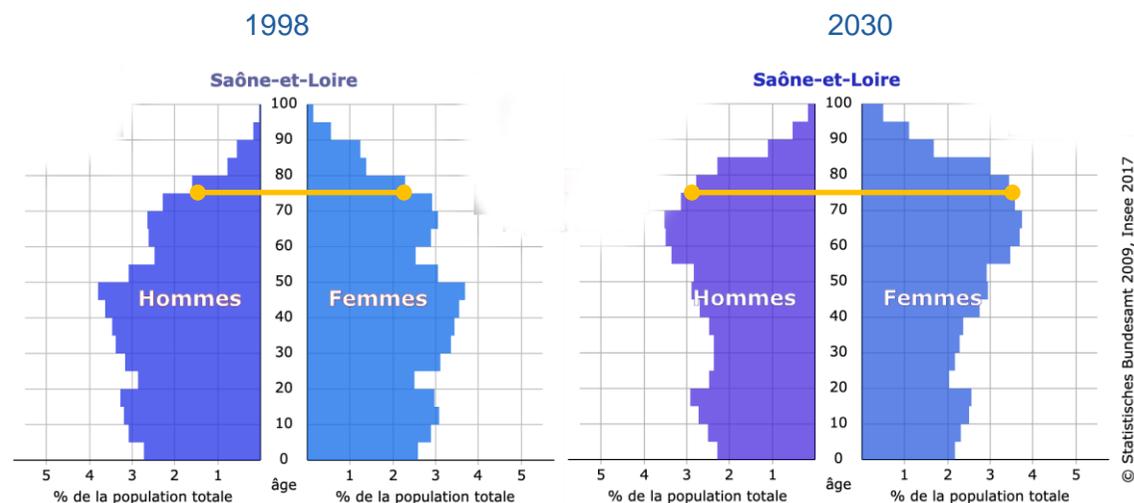
## En bref

- Région : Bourgogne-Franche-Comté
- Département : Saône-et-Loire
- Bassin de population : 95 000 hab.
- Berceau de la révolution industrielle
- Patrimoine naturel remarquable
- À 30 min de Chalon-sur-Saône et à 1h30 de Lyon

# ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE

## LE VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION EN SAÔNE-ET-LOIRE

Projections départementales de la population en Saône-et-Loire



Source des illustrations : INSEE

Le département de Saône-et-Loire (71) compte aujourd'hui près de 550 000 habitants et connaît une croissance démographique stable.

Le Creusot est une commune d'environ 30 000 habitants appartenant à la Communauté urbaine Le Creusot Montceau-les-Mines qui rassemble près de 95 000 habitants.

Le département de Saône-et-Loire connaît un vieillissement de sa population depuis plusieurs années.

Le nombre de personnes de plus de 60 ans a progressé de 17% entre 2010 et 2020 et représente en 2020 près d'un habitant sur quatre.

Le département de Saône-et-Loire compte près de 70 000 habitants âgés de plus de 75 ans en 2020, 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 2020 avec l'avancée en âge des générations nées à la fin des années 40.

# ÉTUDE DE MARCHÉ

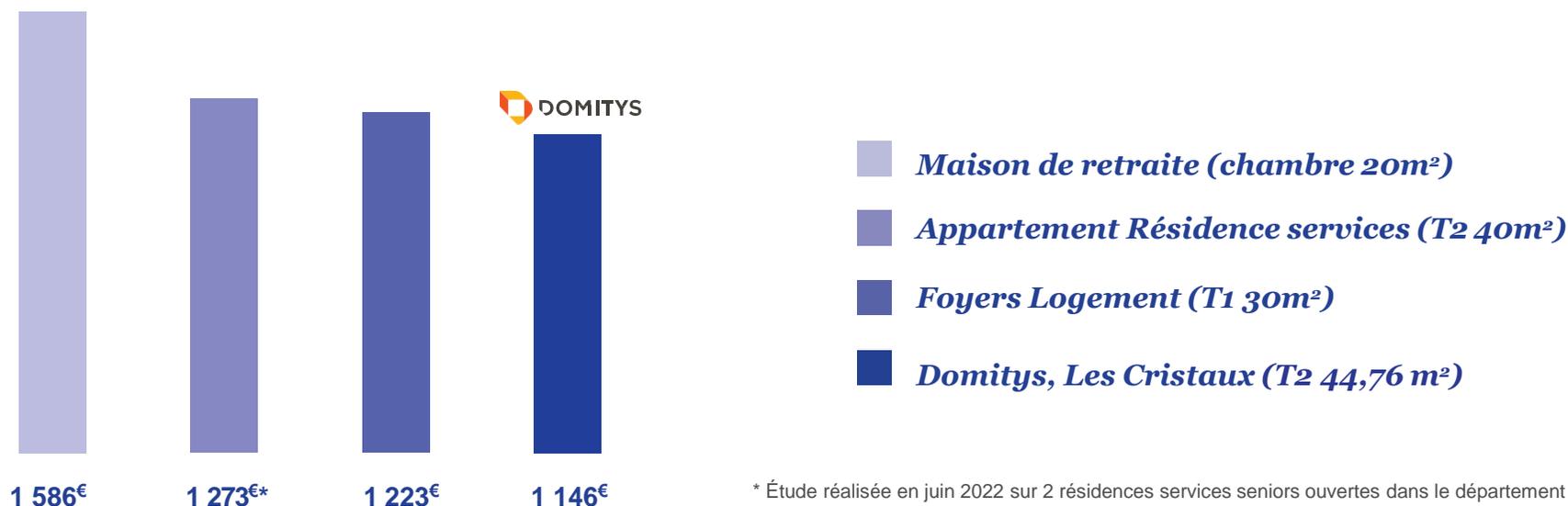
## DES ÉTABLISSEMENTS POUR PERSONNES ÂGÉES EN SAÔNE-ET-LOIRE

Le département de Saône-et-Loire compte 148 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, 92% des hébergements proposés relèvent du secteur médico-social et 66% 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.

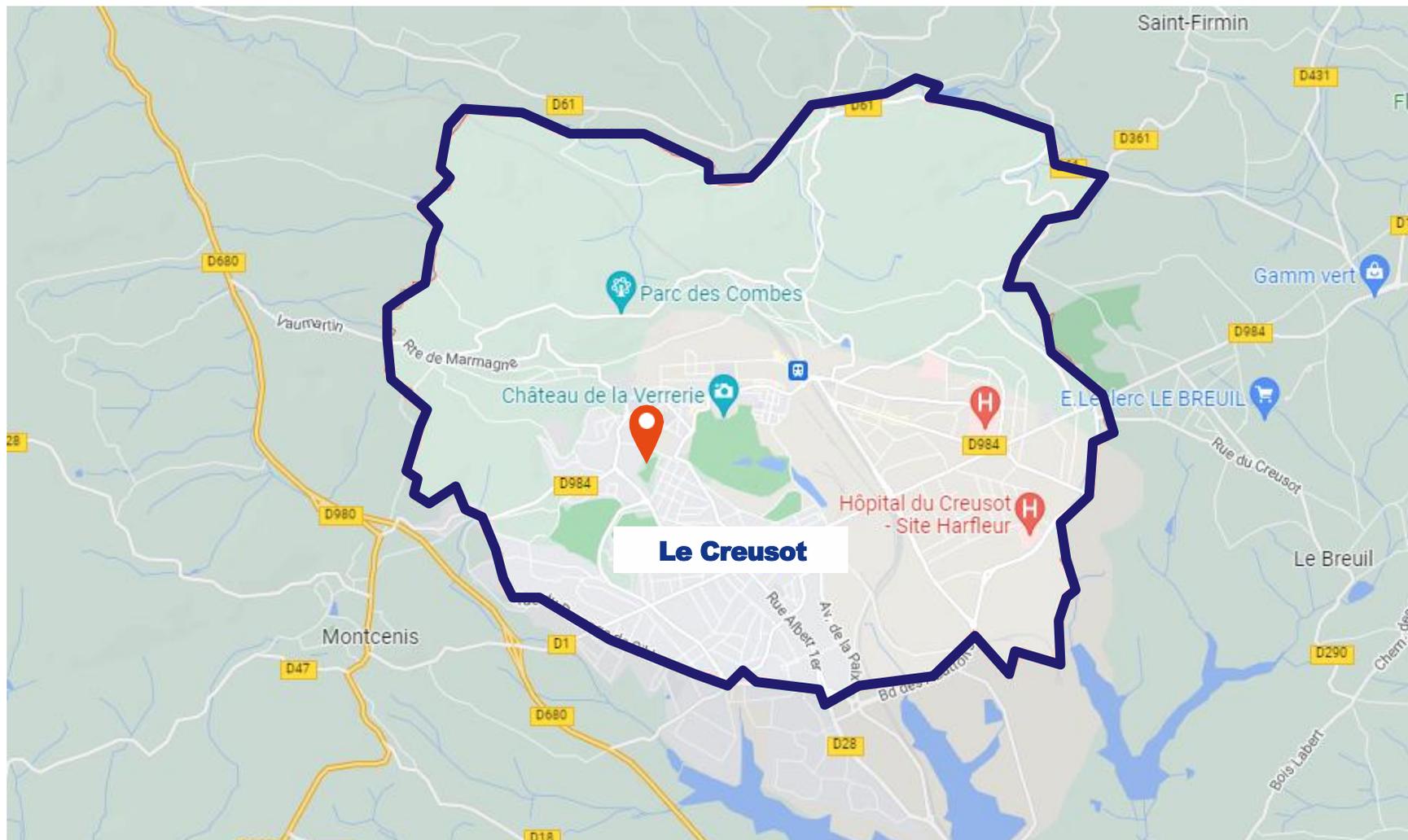
## BUDGET MENSUEL MINIMUM MOYEN POUR UN SENIOR NON-DÉPENDANT



\* Étude réalisée en juin 2022 sur 2 résidences services seniors ouvertes dans le département de Saône-et-Loire.

# LA RÉSIDENCE

# SITUATION GÉOGRAPHIQUE



# SITUATION GÉOGRAPHIQUE

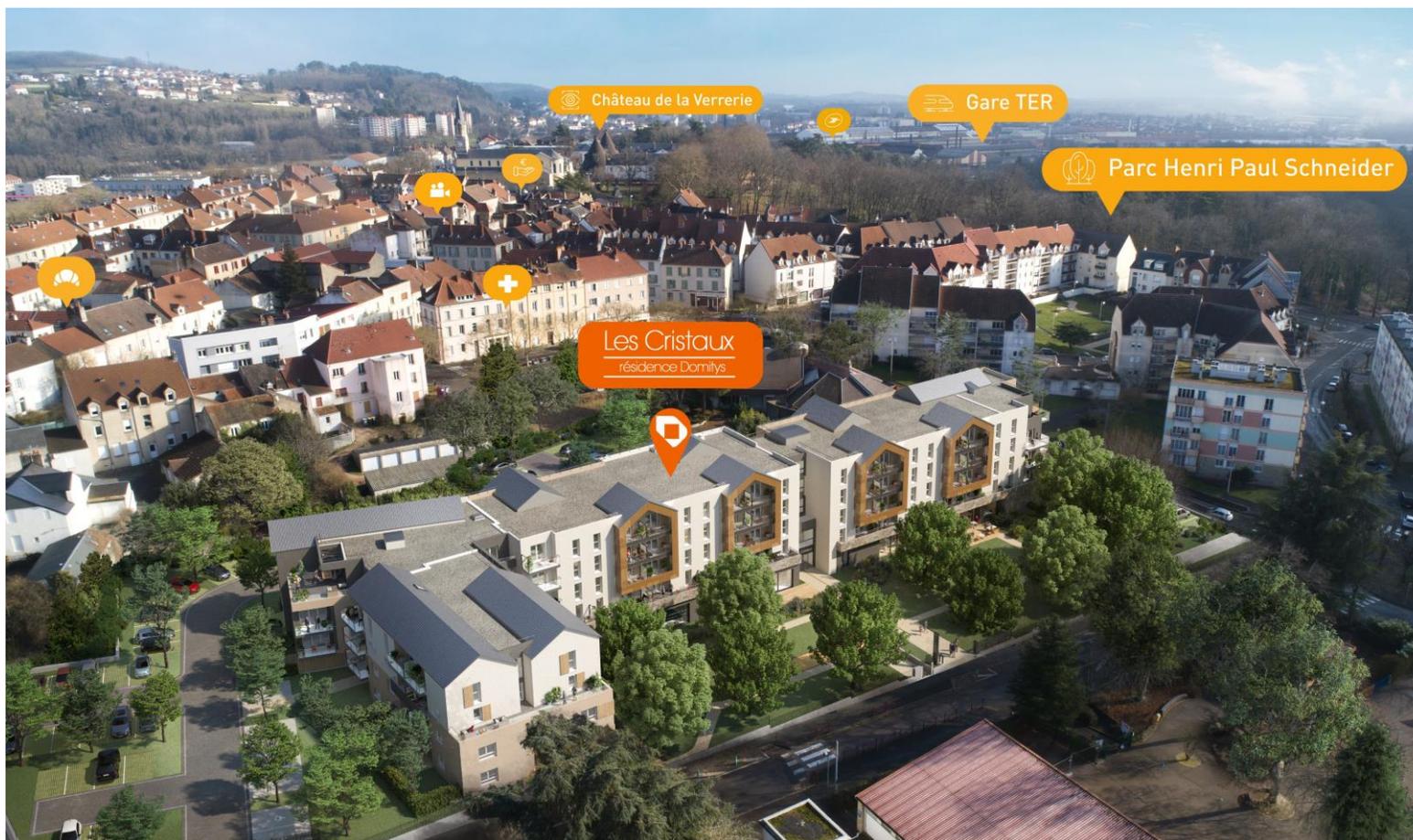


# LE PROJET URBAIN

La ville du Creusot s'est engagée depuis des années sur plusieurs axes : renforcer l'attractivité du territoire, développer un cadre de vie agréable pour ses habitants, requalifier son parc de logements en attachant une attention particulière au développement durable et à la transition énergétique.

La résidence Domitys s'inscrit dans le cadre de la réhabilitation de l'ancienne école Pierre Curie qui sera regroupée avec l'école Marie Curie située en face.

La résidence bénéficiera d'un emplacement de choix en centre-ville et à moins de 3km du centre hospitalier, 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

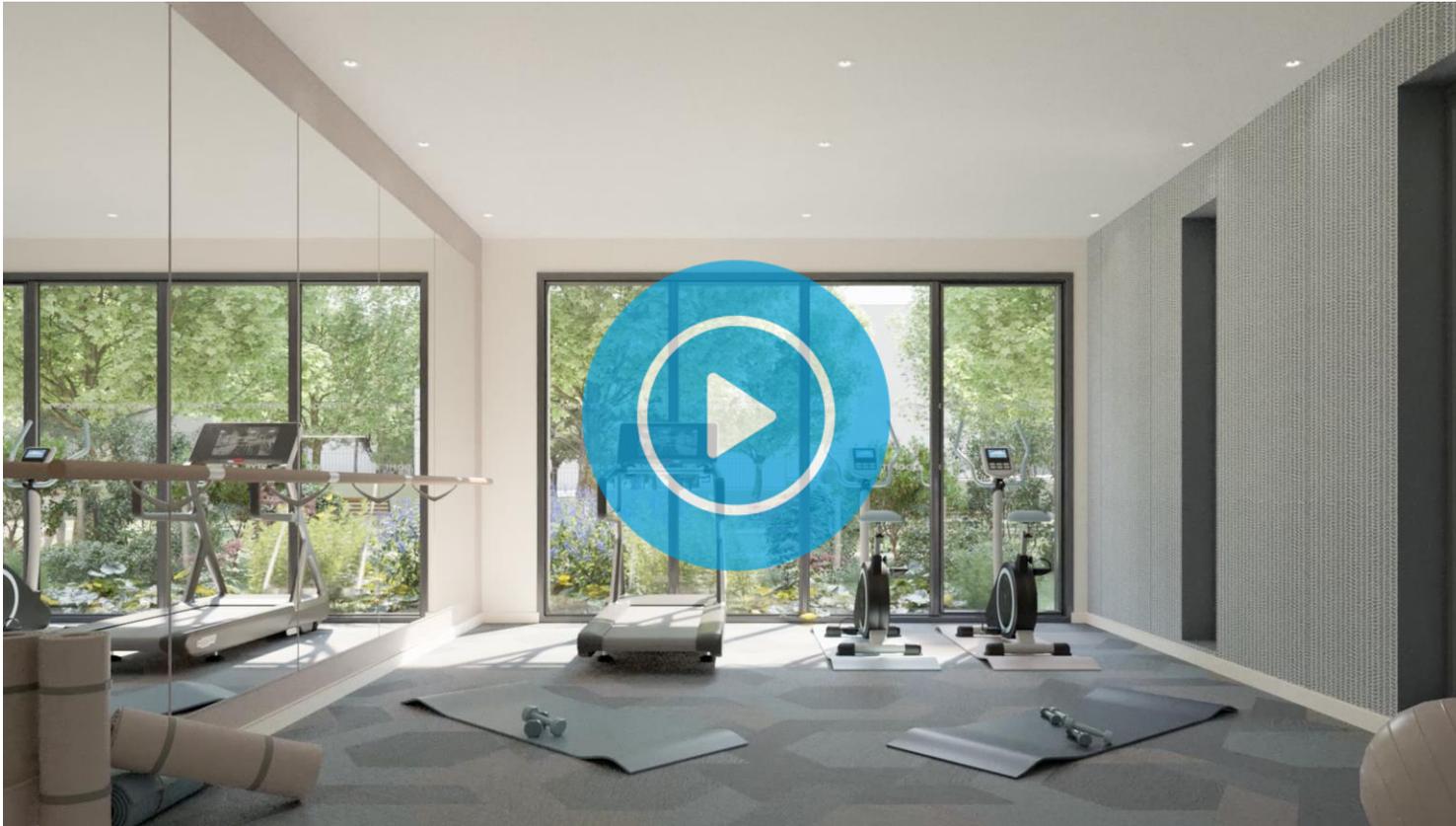
## VUE JARDIN



# 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

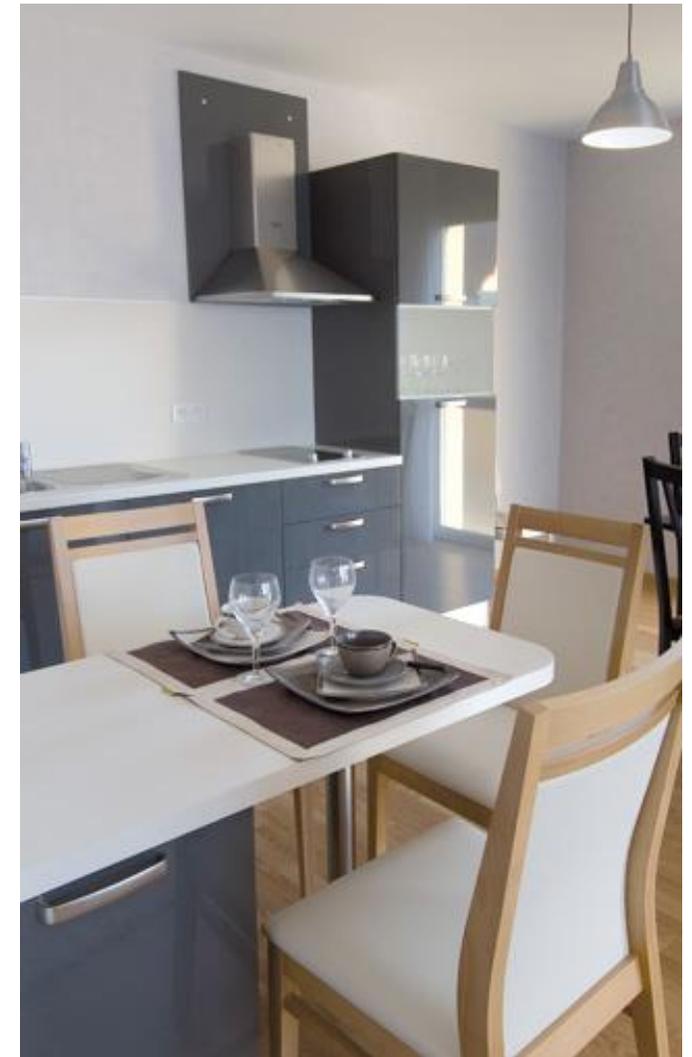
## DES PRESTATIONS DE QUALITÉ

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 Cristaux »

	Personne seule	Couple
 <b>Formule Club</b>  <b>Logement &amp; charges locatives + les Services club</b>	1 146 €	1 146 € Soit 573 €/ personne
 <b>Pack Sérénité</b> Assistance d'urgence 24h/24 et 7j/7, commande et livraison à domicile de médicaments, coordination avec les intervenants médicaux et paramédicaux...	124 €	186 €
 <b>Pack Gourmet</b> Large choix de plats cuisinés par nos chefs, servis à table dans les restaurants de chaque résidence.	420 €	840 €
 <b>Formule Bien-être</b>  <b>Formule Club</b>  <b>Pack Sérénité</b>  <b>Pack Gourmet</b>	1 690 €	2 172 € Soit 1 086 €/ 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°205 d'une surface utile de 44,76 m<sup>2</sup> 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



# BLOC NOTES

L'ensemble des plans de la résidence ainsi que la totalité des informations présentées dans ce book sont disponibles grâce à votre code d'accès sur notre site :

[www.domitys-invest.fr](http://www.domitys-invest.fr)

**RUBRIQUE**  
**EDI EXTRANET PRO**



 **DOMITYS INVEST**  
investir l'esprit libre

N°1 de l'Investissement  
en Résidence Seniors