



Résidence Services Seniors Domitys LA NAPPA DOLE – JURA - 39100



La vie ensemble



DOMITYS
vivre l'esprit libre

Les +

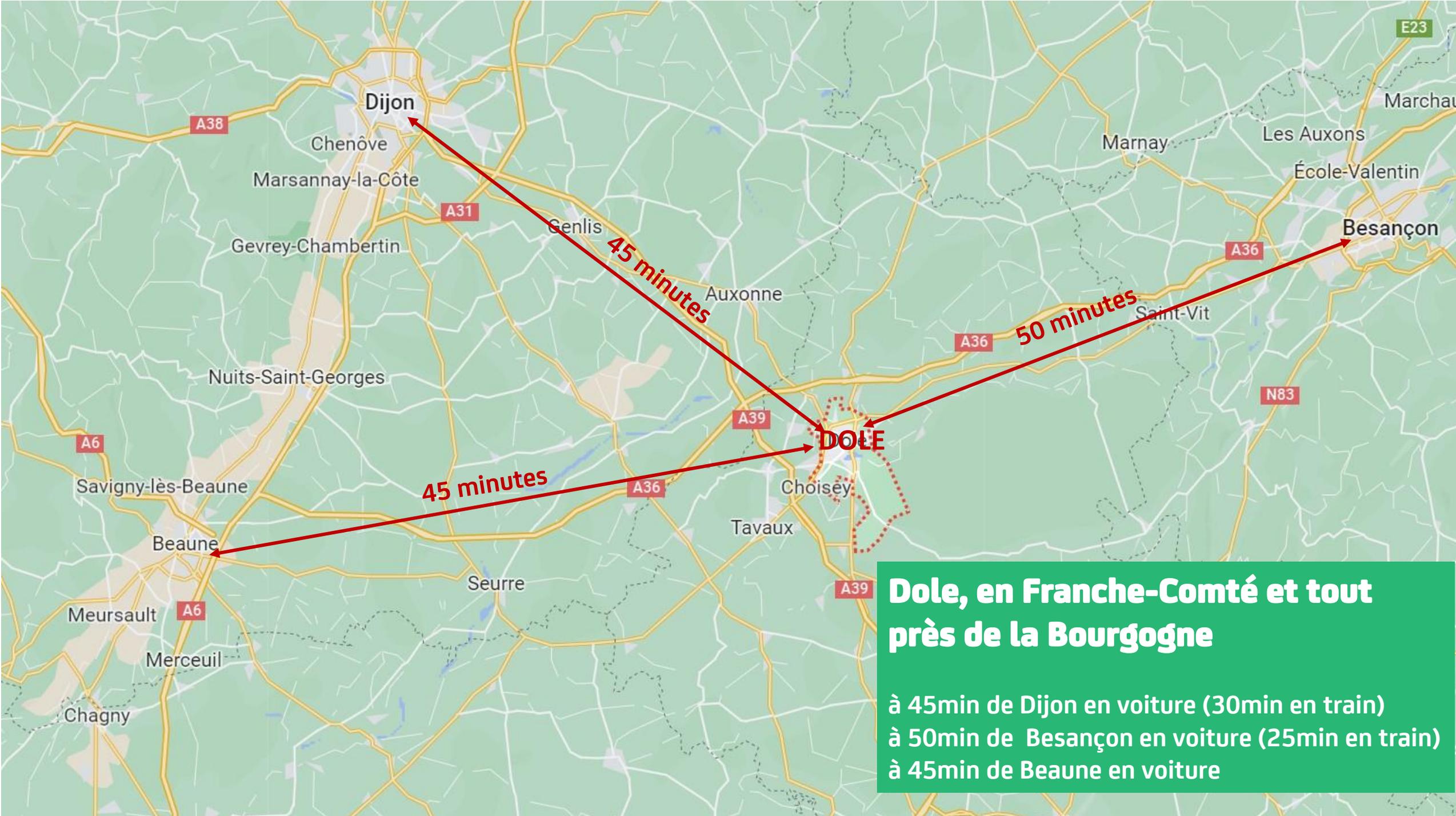
- Une demande locale forte
- Un emplacement proche de tous les commerces et services
- De belles rentabilités

RSS Domity's LA NAPPA à Dole (39)

01

**Dole en Jura,
toute proche de la Bourgogne**





Dole, en Franche-Comté et tout près de la Bourgogne

à 45min de Dijon en voiture (30min en train)
à 50min de Besançon en voiture (25min en train)
à 45min de Beaune en voiture

Découvrir le charme de Dole en Jura



Ancienne capitale du Comté de Bourgogne puis de Franche-Comté. Dole est aujourd'hui la Sous-préfecture du département du Jura et **la ville le plus importante du département avec 24 000 habitants.**

Le Doubs puis ses canaux ont contribué à l'essor de la ville depuis le Haut Moyen-Age. **Ville d'Art et d'Histoire**, Dole compte de nombreux édifices classés et de belle rues pittoresques en cœur de ville.

De la Collégiale Notre Dame à l'Hôtel Dieu transformé aujourd'hui en médiathèque, en passant par la maison natale de Louis Pasteur, le Musée des Beaux arts ou les promenade du Jardin de Landon, **Dole mise sur ses attraits touristiques et sa qualité de vie pour conquérir de nouveaux résidents.**



La collégiale Notre Dame vue du Port de plaisance



Le Canal des Tanneurs



Le Jardin de Landon

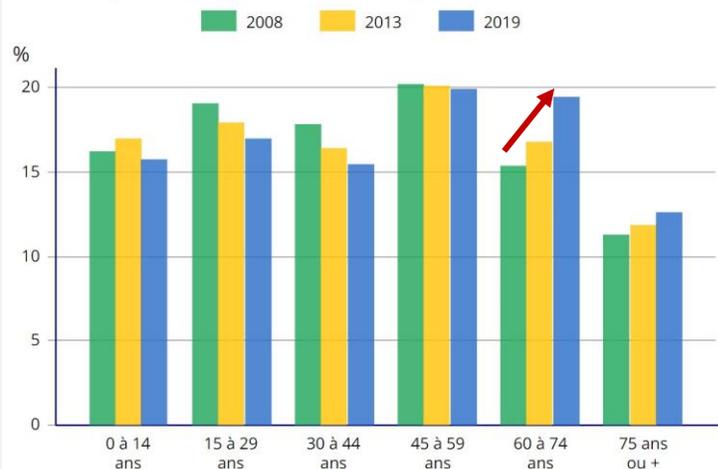
02

Etude de marché

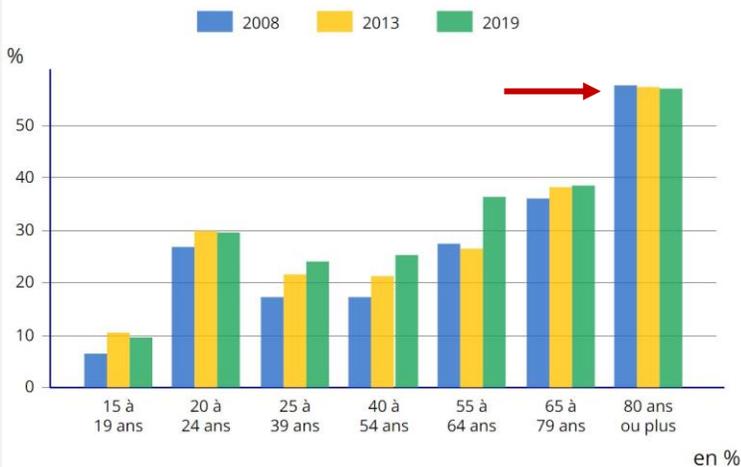


Un territoire vieillissant et une offre de logements et de services très insuffisante

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



FAM G2 - Personnes de 15 ans ou plus vivant seules selon l'âge - population des ménages



Dôle est particulièrement impactée par le vieillissement de la population : **1 habitant sur 3 est retraité.**

Si les données INSEE 2019 mettaient en évidence la forte progression de la tranche d'âge de 60 – 74 ans, les chiffres plus récents montrent que **la progression est forte sur les + de 75 ans : + 8 % à Dôle contre + 5 % en moyenne en France** (sur la dernière décennie).

Autre point marquant : **1 senior / 2 de + 80 ans vit seul.**

La ville compte près de **3000 seniors de plus de 75 ans.**

Ce nombre passe à **13 000 si on considère la zone de chalandise** de la future résidence, dans un rayon de 25km.

La Ville de Dôle a pris conscience du problème et a présenté son **Plan Séniors en février 2022.**

Le projet de construire une RSS Domitys constitue un des axes essentiels de ce plan.

La RSS La Nappa sera la première RSS construite dans la ville. 1 seule RSS de 45 logements dans le Jura à Lons-le-Saunier

03



Présentation du programme RSS Domitys La Nappa

La RSS La Nappa bénéficie d'un emplacement très favorable :

à 600m du centre historique

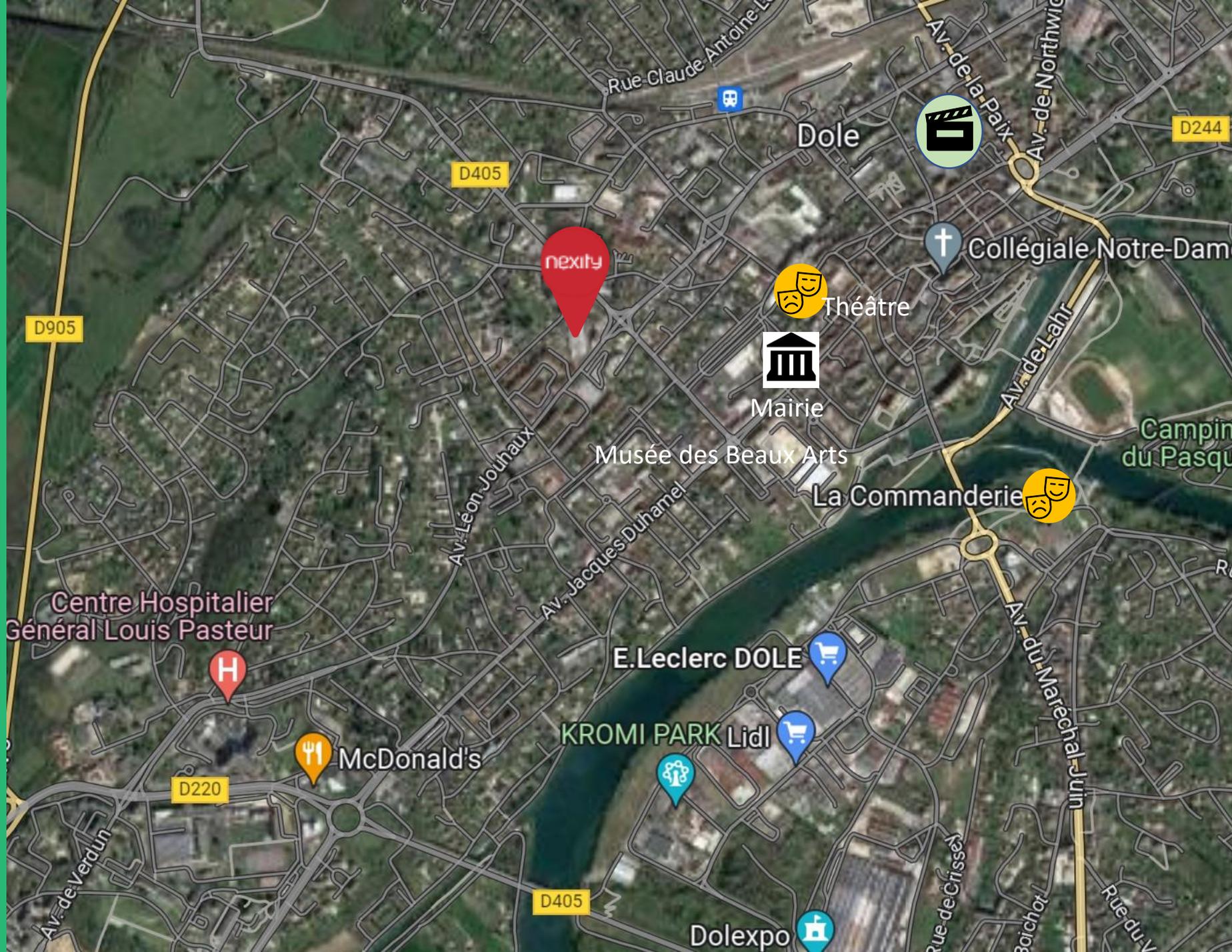
- Musée des Beaux Arts à 600m
- Théâtre municipal à 600m
- Mairie à 650m
- Collégiale Notre Dame à 10min en bus

2 lignes de bus à proximité pour faciliter les déplacements dans toute la ville.

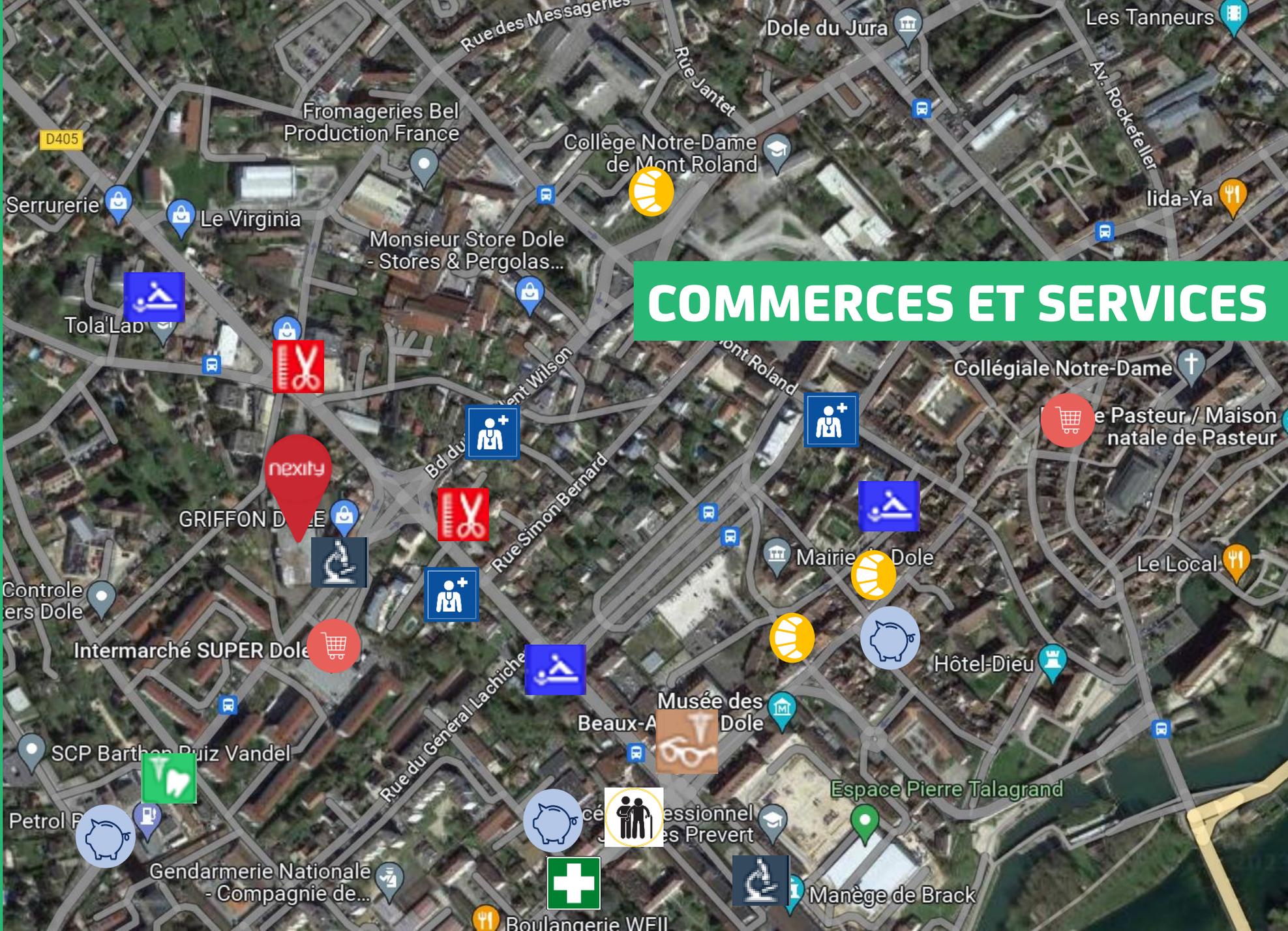
- Centre Hospitalier à 5min en bus.

Gare SNCF à 750m

Dans un quartier résidentiel et commerçant qui facilite l'accès aux commerces et services.



-  **Boulangerie**
-  **Supermarché**
-  **Banque**
-  **Coiffeur**
-  **Pharmacie**
-  **EHPAD**
-  **Médecin**
-  **Kinésithérapeute**
-  **Laboratoire d'analyse**
-  **Dentiste**
-  **Ophtalmologiste**



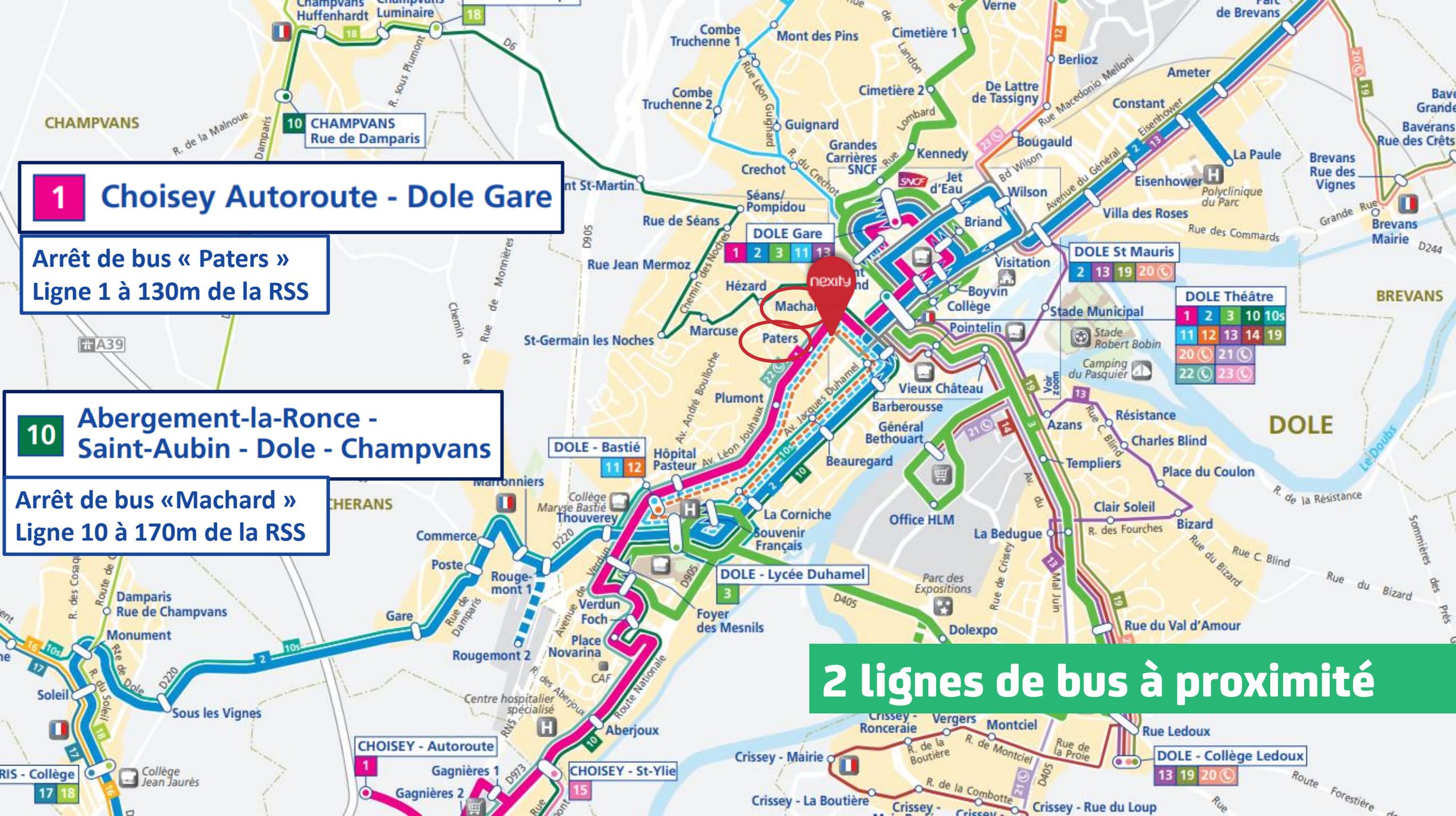
1 Choisey Autoroute - Dole Gare

Arrêt de bus « Paters »
Ligne 1 à 130m de la RSS

10 Abergement-la-Ronce - Saint-Aubin - Dole - Champvans

Arrêt de bus « Machard »
Ligne 10 à 170m de la RSS

2 lignes de bus à proximité



Collégiale
Notre Dame

Hôtel Dieu

Doubs

RSS Domitys
La Nappa
nexity

Centre commercial

La RSS et son environnement

Informations programme

Résidence Services Seniors Domitys La Nappa

56, avenue Georges Pompidou 39100 DOLE

- **115 logements**
du T1 au T3 sur un bâtiment en R+3+attique
- RT 2012
- **80 places de parking extérieurs**
- **+ de 939 m² de locaux de services,**

PC obtenu le 5 décembre 2022

PC définitivement purgé

Actabilité prévisionnelle : **T4 2023**

Démarrage des travaux : **T2 2024**

Livraison prévisionnelle : **T2 2026**



Informations programme

Plan de masse



PERSPECTIVE façade



PERSPECTIVE façade



+ de 930m² d'espaces de services



1 : Hall / Accueil
2 : Bureau administratif
3 : Atelier
4 : Espace Forme
5 : Espace Soins

6 : Salon de coiffure
7 : Piscine intérieure
8 : Salon Bar
9 : TV / salle bibliothèque
10 : Restaurant

Informations programme

Prix & Rentabilités

24 studios (de 32m² à 38,9m²)

Balcons de 5,4m² à 9,4m²

à partir de **130 000€ HT** (meubler compris)

Rentabilité : 3,55 % HT/HT ou 3,65 % (en fonction des surfaces)

68 T2 (de 41,4m² à 55,2m²)

Balcons de 3,75m² à 12,5m²

à partir de **161 000€ HT** (meubler compris)

à partir de **166 000€ HT** (parking extérieur et meubler compris)

Rentabilité : 3,75 HT/HT ou 3,85 % HT/HT (en fonction des surfaces)

23 T3 (de 59,7m² à 65,9m²)

Balcons de 5,5m² à 9,2m²

à partir de **216 000€ HT** (parking extérieur et meubler compris)

Rentabilité : 3,95 % HT/HT.



04

**Pourquoi investir
avec Domitys ?**



N°1

Gestionnaire leader sur le marché des résidences services seniors

+ de 150

Résidences en France, Belgique et Italie

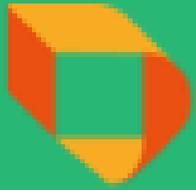
96 %

Taux d'occupation

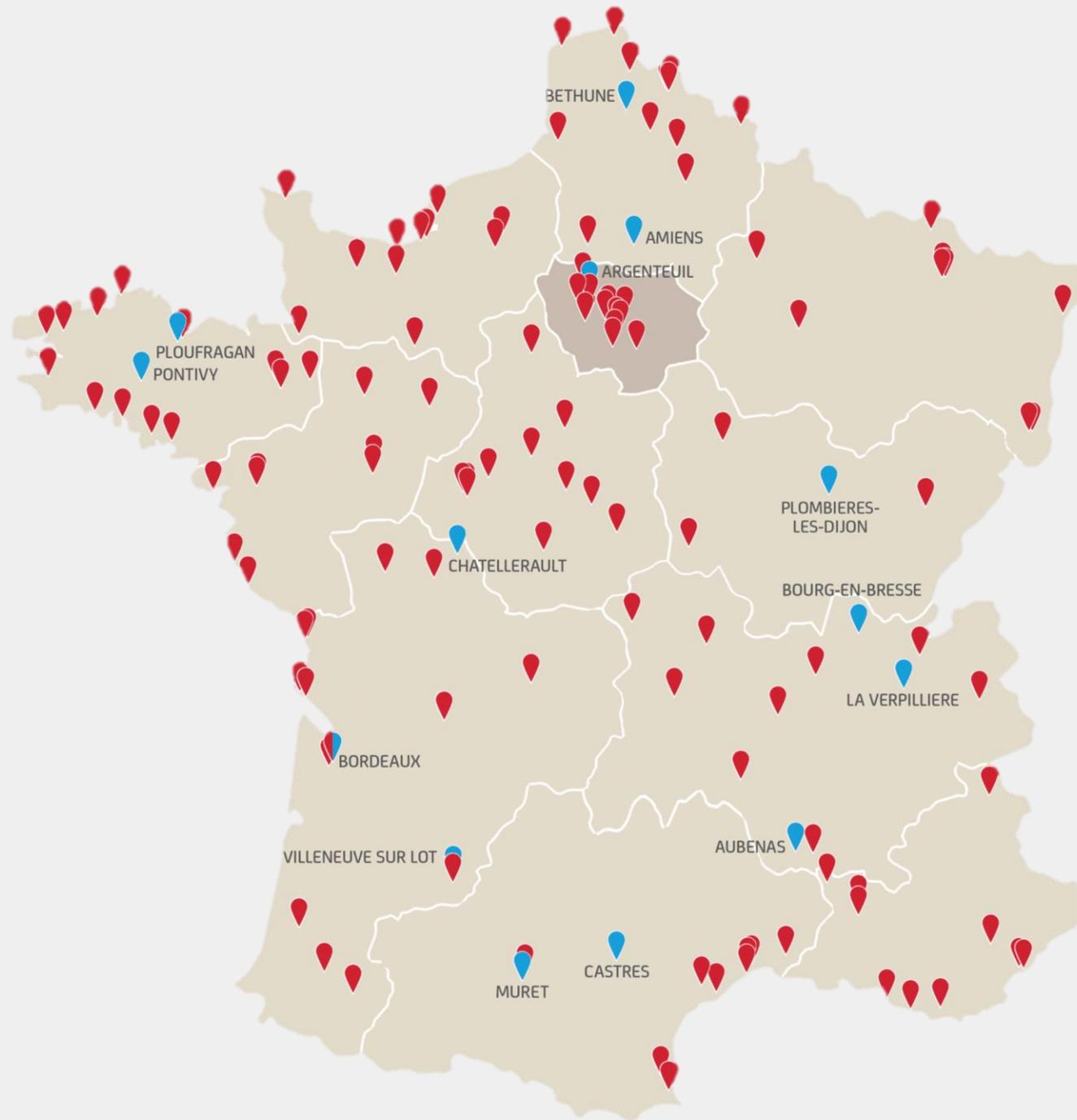
100%

des loyers versés
durant le
confinement





DOMITYS
vivre l'esprit libre



N°1

des exploitants

+ de **150**

résidences ouvertes

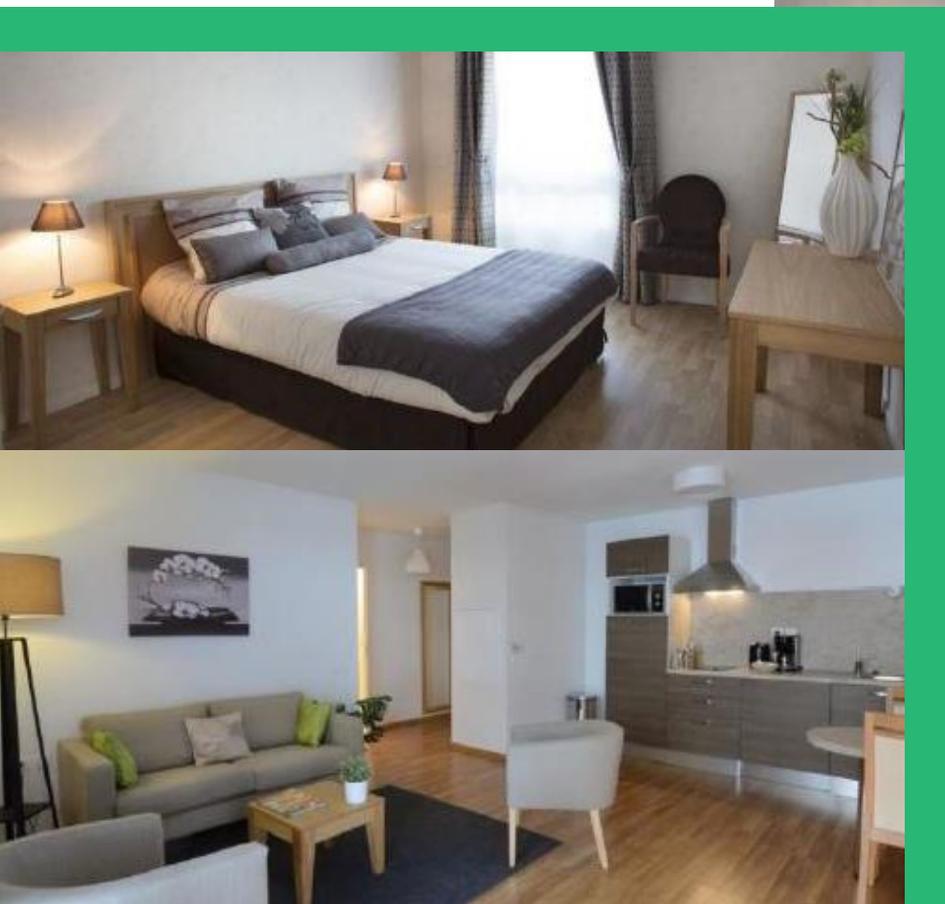
Près de **96%**

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



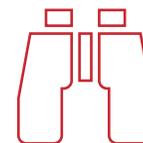
0 €
de frais d'entretien des
logements



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 LA NAPPA à Dole (39)

L'expérience de Nexity et de Domitys pour plus de sécurité et de rentabilité pour nos clients

