



Synerg'1
valorise votre stratégie

CHAUMONT-EN-VEXIN

RENOVATION D'UNE MAISON DE MAITRE ET DE SES DEPENDANCES

Rue de la Pissotte



CHAUMONT-EN-VEXIN ET SES ENVIRONS



La ville



Mairie



La Troësne au château de Bertichères



Église Saint-Jean-Baptiste



Château de Bertichères

GISORS



La ville



Église Saint-Gervais-et-Saint-Protais



Donjon du château fort

TRIE-CHÂTEAU



Le château de Trie, siège de la mairie



Le château vu du parc



Château de la Folie



Église Sainte-Madeleine



Maisons, place de l'Église



Le dolmen des Trois Pierres

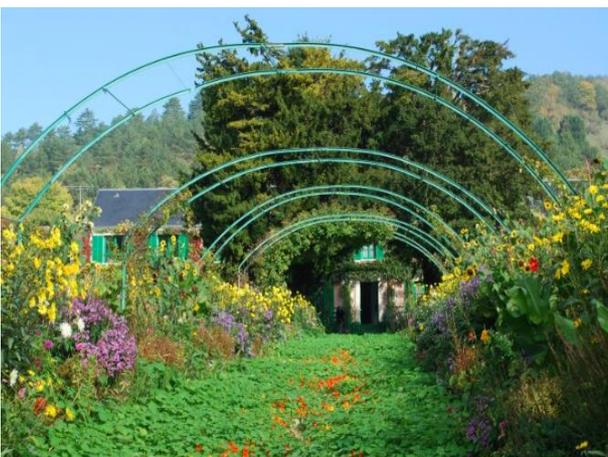
GIVERNY



La ville



Propriété de Claude Monet



Grande allée du jardin de Claude Monet



Bassin du jardin de Claude Monet

LOCALISATION

Chaumont-en-Vexin est une commune rurale située au sud de l'Oise, à proximité du Val d'Oise, et compte environ 3 350 habitants. Elle est située à mi-distance de Beauvais (30 km) et Cergy (37 km) et à 68 km de Paris.

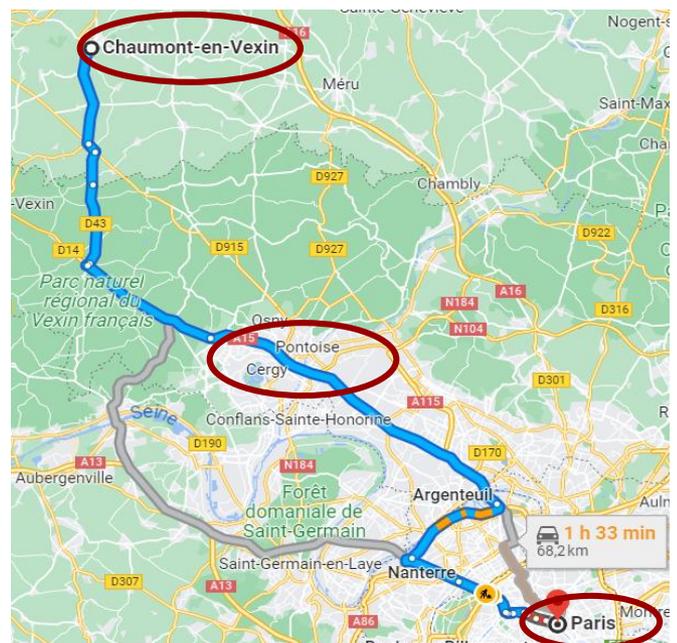
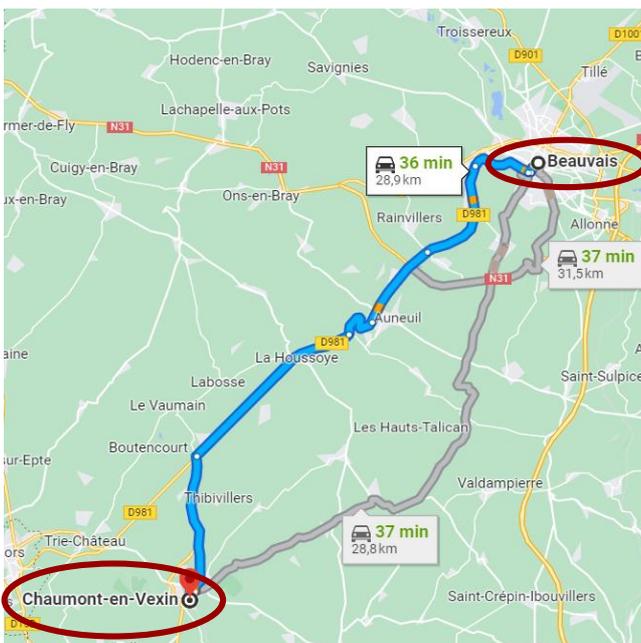
Le canton de Chaumont-en-Vexin est très étendu (37 communes).

C'est la raison pour laquelle une petite ville comme Chaumont possède deux collèges publics : le collège Saint-Exupéry au sud et le collège Guy-de-Maupassant au nord. Un lycée est en cours de construction. La commune comprend également des écoles publiques Roger Blondeau, maternelle et primaire situées place de la Foulerie.

La propriété est située à proximité de la gare de Chaumont-en-Vexin qui dessert très régulièrement Cergy-Pontoise en 1h10, Paris St Lazare en 1h20 et Paris-Montparnasse en 1h30.

La commune est fournie en commerces de proximité avec un centre-ville dynamique. Des zones industrielles sont en construction pour attirer les entreprises.

Le lieu est propice pour attirer des couples travaillant sur Paris ou à une distance proche des zones d'activités comme Beauvais, Roissy, Cergy ou Méru.



PLAN DU SITE

Dépendances



Maison de maître



AVANT-PROJET

L'ensemble des biens est constitué d'une maison de maître de 540 m² et 3 dépendances pour 1 660 m².

Le projet comporte 28 lots de 70 m² en moyenne pour une surface habitable voisine de 2 000 m².

VUES 3D AVANT TRAVAUX

**Nous attendons les perspectives après travaux en provenance de l'Architecte
Certaines fenêtres seront agrandies et des ouvertures en toiture seront créées**



TABLEAU ESTIMATIF DES SURFACES

Bâtiments	Lots	Typologie	Surface Habitable en m ²
A	1	T2	45
A	2	T3	61
A	3	T2	43
A	4	T 3	61
A	5	T3 duplex	58
A	6	T4 duplex	98

B	7	T2 duplex	56
B	8	T2 duplex	60
B	9	T3	49
B	10	T2	36
B	11	T4 duplex	100
B	12	T3 duplex	69

C	13	T3	77
C	14	T3	84
C	15	T4 duplex	117
C	16	T3	57
C	17	T2	64
C	18	T2	46
C	19	T2	49
C	20	T4 duplex	84
C	21	T3 duplex	75
C	22	T3 duplex	74
C	23	T3 duplex	73
C	24	T2 duplex	74
C	25	T2 duplex	71
C	26	T5 duplex	135

D	27	T3 duplex	66
D	28	T3 duplex	67

Surface pour 28 logements	1 949
----------------------------------	--------------

LE BESOIN DE LOGEMENTS

Grâce à sa proximité avec Paris via la gare, la population de l'Oise tend à augmenter. Ce phénomène s'observe surtout dans le sud du département.

N'ayant pas la possibilité d'acquérir un logement correspondant à leur goût et à un prix décent, de nombreux franciliens décident de franchir le pas. Ils quittent la région parisienne et viennent trouver leur bonheur en s'installant dans l'Oise.

Selon un article paru le 2 novembre 2021 : « *Après deux ans de crise sanitaire, le constat est sans appel : l'Oise a pleinement profité des confinements successifs. La demande n'y a jamais été aussi forte et les perspectives pour les prochaines années demeurent excellentes. Une tendance que nous confirme Philippe Rollé, directeur général d'un réseau immobilier. Depuis 2 ans, nous constatons une hausse de près de 15 % sur l'ensemble du département. Cette tendance devrait se poursuivre dans les prochaines années. Le Vexin est sans aucun doute la partie du département la plus attractive. Beauvais et ses environs jusqu'à la limite du val d'Oise (95) sont aussi des valeurs sûres avec une forte demande depuis quelques années déjà. Certains secteurs comme Gisors ou Nogent-sur-Oise disposent par ailleurs d'un fort potentiel. De nombreux acquéreurs devraient s'intéresser à ce secteur dans les prochaines années, le télétravail milite dans ce sens.* »

L'architecture du lieu sera préservée sur chaque unité architecturale selon les exigences de la région et après avis de l'Architecte des Bâtiments de France, afin d'anoblir l'existant : habillages en brique autour des ouvertures et des ravalements en ton clair, réfection des toits avec conservation des tuiles et ardoises pour leur esthétique, rénovation dans le style industriel avec baies vitrées, genre loft ... Les logements seront rénovés après étude thermique afin d'assurer une isolation performante.

LE MARCHÉ LOCATIF

Face au manque d'homogénéité de la région, les prix du secteur affichent des écarts assez sensibles.

Pour un bien équivalent, on constate ainsi que le loyer demandé d'un studio se situe autour de 400 euros par mois pour 25 m². Il est de 500 euros pour un T2 de 35 m², tandis qu'il avoisine les 660 euros pour un 3 pièces de 50 m². Il y a une forte demande pour des logements de près de 100 m². En fonction des villages, leurs prix peuvent aller de 1 000 à 1 200 euros par mois.

L'estimation locative a comme référence un dossier récent finalisé à Ivry-le-Temple (commune voisine) où ont été vendus 21 appartements en 2022 suite à la rénovation d'un corps de ferme, comprenant des maisonnettes de 40 à 120 m² et des appartements de 50 à 70 m².

La commune d'Ivry-le-Temple ne dispose pourtant d'aucune infrastructure hormis une école, il n'y a aucun commerce et le village est situé à 15 mn de Méru ou de Chaumont-en-Vexin, petites villes les plus proches.

L'objectif est de permettre aux investisseurs fonciers d'acquérir un ou plusieurs lots à rénover, de profiter d'une bonne rentabilité locative et de bénéficier du régime du déficit foncier en cas de mise en location.



Bureau Hauts-de-France
Olivier SANCE

Tel. : 06.16.48.51.72

olivier.sance@synerg-i.com

18-20 Rue Gay Lussac
59110 LA MADELEINE

Siège Social

75, Boulevard Haussmann
75008 PARIS

Bureau Hauts-de-France
Luc MALJEAN

Tel. : 03.44.48.64.89

infos@synerg-i.com

Le Coryphée – 5 Rue de Maidstone
60000 BEAUVAIS