



Votre facilitateur en investissement immobilier neuf.

CHAUMONT-EN-VEXIN

Rénovation d'une maison de maître et de ses dépendances



Adresse du site : Rue de la Pissotte - 60240 CHAUMONT-EN-VEXIN

CHAUMONT-EN-VEXIN

Chaumont-en-Vexin dénombre une majorité d'actifs, également 27 % de retraités et 11 % de demandeurs d'emploi.



La ville



Mairie



La Troesne au château de Bertichères



Église Saint-Jean-Baptiste



Château de Bertichères

Le bien

Localisation

Chaumont-en-Vexin est une commune rurale située au sud de l'Oise, à proximité du Val d'Oise, elle compte 3 269 habitants en 2017. Elle est située à mi-distance entre Beauvais (30 km) et Cergy (37 km) et à 68 km de Paris.

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

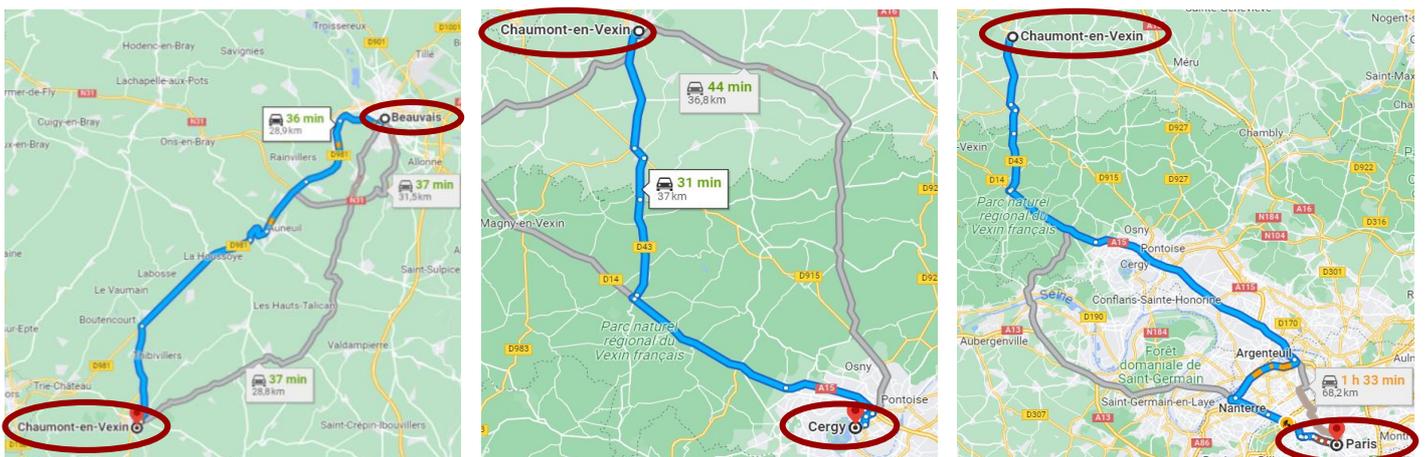
C'est la raison pour laquelle une petite ville comme Chaumont possède deux collèges publics : le collège Saint-Exupéry au sud et le collège Guy-de-Maupassant au nord. Un lycée est en cours de construction. La commune comprend également des écoles publiques Roger Blondeau, maternelle et une primaire situées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

La propriété est située à proximité de la gare de Chaumont-en-Vexin qui dessert très régulièrement Cergy-Pontoise en 1h00 et Paris St Lazare en 1h15 et Paris-Montparnasse en 1h20.

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 qui travaillent sur Paris ou à une distance proche entre des zones d'activités comme Beauvais, Roissy et Cergy ou Méru.



Plan du site

Dépendances



Lot 1 – Maison de Maître

Vue aérienne



Pré-projet

L'ensemble des biens est découpé comme suit :

- Lot 1 : Maison de maître de 540 m² au sol
- Lot 2 : Dépendance de 430 m² au sol
- Lot 3 : Dépendance de 1 050 m² au sol
- Lot 4 : Dépendance de 180 m² au sol

Le projet comporte 28 lots de 70 m² en moyenne.

Vues en 3D avant travaux

Nous attendons les perspectives après travaux par l'Architecte. Certaines fenêtres seront agrandies et des ouvertures de toiture seront créées.



Répartition des surfaces

Chaumont en Vexin : tableau de répartition des lots

Bâtiments	lots	typologie logement	surface en m ²
A	lot 1	2p	44,9
A	lot 2	3p	61
A	lot 3	2p	42,7
A	lot 4	3p	60,61
A	lot 5	3p duplex	58
A	lot 6	4p duplex	98,09

B	lot 7	2p duplex	55,61
B	lot 8	2p duplex	59,63
B	lot 9	3p	48,74
B	lot 10	2p	36,27
B	lot 11	4p duplex	100,28
B	lot 12	3p duplex	68,52

C	lot 13	3p	76,97
C	lot 14	3p	83,97
C	lot 15	4p duplex	117,09
C	lot 16	3p	56,57
C	lot 17	2p	64,38
C	lot 18	2p	46,16
C	lot 19	2p	48,93
C	lot 20	4p duplex	83,73
C	lot 21	3p duplex	75,27
C	lot 22	3p duplex	74
C	lot 23	3p duplex	72,96
C	lot 24	2p duplex	73,65
C	lot 25	2p duplex	71,22
C	lot 26	5p duplex	135,1

D	lot 27	3p duplex	65,75
D	lot 28	3p duplex	67,21

total surface pour 28 logements

1947,31

La localisation

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 les moyens d'avoir un logement correspondant à leurs goûts avec un prix décent, de nombreux Franciliens décident de franchir le pas. Ils quittent alors 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 du réseau immobilier IVI-CONNECT.*

Avez-vous constaté une hausse des prix depuis le début de la crise ?

Absolument, 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.

Quels sont les secteurs de l'Oise les plus recherchés ?

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.

Quelles sont les perspectives d'évolution pour le marché oisien ?

Elles sont très bonnes. Nous estimons que de nombreux acquéreurs devraient s'intéresser à notre secteur dans les prochaines années, le télétravail milite dans ce sens. »

Prix moyens à la location

Prix moyens à la location

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 maisons 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 finalisé à Ivry-le-Temple (commune voisine) où ont été vendus 21 appartements en 2022 dans le cadre de 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 au moins 15 mn de Méru ou 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 s'il le souhaite.

L'architecture du lieu sera préservée sur chaque unité architecturale selon les pré-requis de la région et après aval de l'Architecte des Bâtiments de France.

- Des habillages en brique autour des ouvertures et des ravalements en ton clair,
- Nous limiterons au maximum les ouvertures sur les bâtiments et nous nous adapterons à leur typologie actuelle,
- Une réfection des toits est prévue sur la maison de maître, nous conserverons les ardoises appréciées pour leur esthétique.

Dimension sociale et environnementale

Créer du lien social : Ce projet n'est pas uniquement un investissement immobilier, il est l'occasion de créer un espace propice au développement familial.

Il sera possible de créer des espaces de jeux pour les enfants, de reverdir le site et de sécuriser les lieux pour l'éveil des enfants.

L'aspect environnemental : Tous les logements seront réalisés en suivant les préconisations de la RT 2020 avec principalement la mise en place d'une des plus performantes isolations du marché et un système de ventilation pour le maintien d'un air sain et pur.

L'objectif est d'être au moins à :

- Consommation conventionnelle : 129 kWh ep/m².an (Classe C)
- Estimation des émissions : 4 kg eqCO₂/m².an (Classe A)

