

*Transformation d'un manoir et de granges en
35 habitations*



Fabrice ADAMKIEWICZ
AF CONSEILS s.à r.l.
Tel. : 06 31 27 61 84
www.fabrice.immo
info@fabrice.immo / fabri.adamkiewicz@orange.fr

Introduction	3
Le bien - Localisation	3
Plan du site	4
Le marché	5
Développement	6
Objectifs du projet	6
Dimension sociale et environnementale	7

Fabrice ADAMKIEWICZ
AF CONSEILS s.à r.l.
Tel. : 06 31 27 61 84
www.fabrice.immo
info@fabrice.immo / fabri.adamkiewicz@orange.fr

Introduction

Le bien

Localisation

Une situation géographique propice pour attirer des couples qui travaillent dans la région, à une distance proche entre des zones d'activités étendues comme Beauvais, Roissy et Cergy ou des zones en pleine expansion comme Méru.

Situé à mi-distance entre Beauvais et Cergy à environ 25km, 45min de Roissy en France et 1h de Paris.



Fabrice ADAMKIEWICZ

AF CONSEILS s.à r.l.

Tel. : 06 31 27 61 84

www.fabrice.immo

info@fabrice.immo / fabri.adamkiewicz@orange.fr

Plan du site

Le bien a été divisé en 9 lots et 34 appartements



Lot 3



Lot 4



Lot 2



Lot 5



Lot 6



Lot 1



Lot 7



Lot 9



Lot 8

Fabrice ADAMKIEWICZ

AF CONSEILS s.à r.l.

Tel. : 06 31 27 61 84

www.fabrice.immo

info@fabrice.immo / fabri.adamkiewicz@orange.fr

Le marché

La localisation

Grâce à sa proximité avec Paris et l'aéroport Roissy- Charles-de-Gaulle, 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.

Face à une offre parfois abondante, les candidats à la location ont certaines exigences. Les locataires potentiels sont de plus en plus sélectifs. Ils sont prêts à faire preuve de patience pour trouver le bien qui correspond précisément à leurs souhaits. De manière générale, les candidats à la location accordent souvent leur priorité aux logements Basse Consommation.

Prix moyens à la location

Face au manque d'homogénéité de la région, les prix affichent des écarts assez sensibles. Pour un bien équivalent, on constate ainsi que les loyers demandés moyen d'un studio se situe autour de 340 euros par mois pour 25m². Il est de 480 euros pour un T2 de 35m², tandis qu'il avoisine les 560 euros pour un 3 pièces de 50m².

Denrées rares

Certains biens semblent manquer à la location dans la région. C'est le cas notamment des grandes surfaces qui constituent des denrées rares. Dès lors qu'un appartement de 4 ou 5 pièces est disponible sur le marché, il trouve rapidement preneur. On note en effet que les programmes neufs ou résidences comportent très peu de grands appartements.

Commune

Commune de l'Oise (60), situé en région Hauts-de-France. En 2013, elle comptait plus de 600 habitants répartis sur une superficie de 12,54 km², pour une densité de population de 54 hab/km².

On dénombre une majorité d'actifs. La commune comptabilise également 18 % de retraités et 4 % de demandeurs d'emploi. Au sein de la population active, on comptabilise presque autant d'employés et d'ouvriers que de professions intermédiaires : respectivement 40 % et 38 %.

Fabrice ADAMKIEWICZ

AF CONSEILS s.à r.l.

Tel. : 06 31 27 61 84

www.fabrice.immo

info@fabrice.immo / fabri.adamkiewicz@orange.fr

Développement

Les objectifs du projet

Nous préserverons l'architecture du lieu en aménageant chacun des bâtiments selon les prérequis de la région soit :

- Des habillages en brique autour des ouvertures, des ravalements en ton clair, le mise en valeur des pierres et du bois,
- Nous limiterons au maximum les ouvertures sur les bâtiments et nous adapterons à leur typologie actuelle,
- Une réfection des toits est prévue sur une grande partie, nous conserverons les tuiles plates appréciées pour leur esthétique.



Fabrice ADAMKIEWICZ

AF CONSEILS s.à r.l.

Tel. : 06 31 27 61 84

www.fabrice.immo

info@fabrice.immo / fabri.adamkiewicz@orange.fr

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.

Nous envisageons de créer des espaces de jeux pour les enfants, des zones barbecue, de sécuriser les lieux, et de laisser à disposition commune une parcelle de 5000m² où il y aura possibilité de mettre des animaux pour l'éveil des enfants.



Nous envisageons de réserver 2 appartements sur 34 pour des personnes en situation de handicap ou à mobilité réduite. Les appartements n° 10, 11 et 91 sont de pleins pieds et tout à fait adaptés.

L'aspect environnemental : Tous les logements seront réalisés en suivant les préconisations de la RT 2018 avec principalement la mise en place d'une des plus performante isolation du marché et un système de ventilation pour le maintien d'un air sein et pur.

Fabrice ADAMKIEWICZ

AF CONSEILS s.à r.l.

Tel. : 06 31 27 61 84

www.fabrice.immo

info@fabrice.immo / fabri.adamkiewicz@orange.fr

Je reste à votre entière disposition pour tous renseignements complémentaires.

Contact :

Fabrice ADAMKIEWICZ

AF CONSEILS s.à r.l.

Tel. : 06 31 27 61 84

www.fabrice.immo

info@fabrice.immo / fabri.adamkiewicz@orange.fr