



Tourisme d'affaires



L'Envol
PARIS . ROISSY

Un référencement



LA PLATEFORME DÉDIÉE À L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

by Consultim

* Photo non contractuelle

Points Clés

Localisation

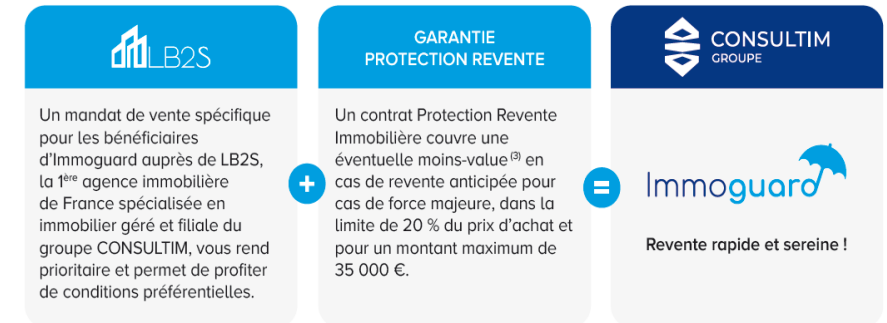
- un emplacement stratégique au cœur des pôles d'attractivité
- Double remplissage affaires et loisirs
- Une accessibilité unique

Valorisation patrimoniale

- Prix immobilier : **4 757 € HT /m²** hors mobilier ⁽¹⁾
- Rendement **4,30 %** ⁽²⁾
- A partir de **107 333 € HT** ⁽³⁾

Valeur ajoutée CERENICIMO

- Immoguard ⁽⁴⁾ *(anciennement dénommé Engagement liquidité)*



- Propertimo



Service unique sur le marché de représentation des investisseurs permettant une relation pérenne et équilibrée avec l'exploitant.

⁽¹⁾ Hors frais de notaire et frais de prêt, hors mobilier, hors parking. ⁽²⁾ Rendement incluant le mobilier, arrondi au dixième le plus proche. ⁽³⁾ Hors frais de notaire et frais de prêt, mobilier et parking inclus. ⁽⁴⁾ Pour l'ensemble des garanties et des modalités de fonctionnement, se référer expressément à la Notice d'Information. Cas de force majeure: licenciement économique, liquidation judiciaire, décès consécutif à un accident, invalidité permanente totale consécutive à un accident, divorce de l'assuré(e), dissolution du Pacs (à noter que pour le divorce et la dissolution du Pacs, la garantie porte sur 5 ans)

Val d'Oise

Un référencement



by Consultim

ÉCONOMIE & EMPLOIS



8622
ENTREPRISES

liées au tourisme dans
le Val d'Oise en 2017

7,9%
DU TOTAL
DE LA RÉGION
ÎLE-DE-FRANCE

22700
EMPLOIS

liés au tourisme dans
le Val d'Oise en 2016

4,4%
DU TOTAL
DE LA RÉGION
ÎLE-DE-FRANCE

91€

DÉPENSE MOYENNE
/JOUR /PERSONNE
dans le Val d'Oise

3,3
NUITS

DURÉE MOYENNE
DU SÉJOUR
dans le Val d'Oise

295€

BUDGET MOYEN
DU SÉJOUR /PERSONNE
dans le Val d'Oise

AÉROPORT ROISSY CDG

1^{er}

AÉROPORT
FRANÇAIS



72 millions
DE PASSAGERS EN 2018

+4%



92%

DE PASSAGERS
INTERNATIONAUX

+4,2%

DE CROISSANCE DU
NOMBRE DE PASSAGERS
INTERNATIONAUX

TOURISME FLUVIAL



1 PORT DE PLAISANCE
60 ANNEAUX

2 HALTES FLUVIALES
(accueil paquebots)

686 PASSAGES
à l'écluse de Pontoise

1 BATEAU PROMENADE
4227 passagers

ACTIVITÉS DE LOISIRS

1 ÎLE DE LOISIRS

1 CASINO (seul d'Île-de-France)

3 PARCOURS AVENTURES

15 GOLFS



~2 250 000
ENTRÉES

RANDONNÉE



1800 KM D'ITINÉRAIRES
balisés par la FFR

5 GR **1** GRP

192 BALADES dans le
cadre des Sorties nature
et événements du PNR

CYCLOTOURISME

1 ITINÉRAIRE EUROPÉEN AVLP

170 000
CYCLISTES ÉCO-COMPTEURS

+4,8%



HÉBERGEMENTS



55 000
LITS TOURISTIQUES

49%
DE LITS
MARCHANTS

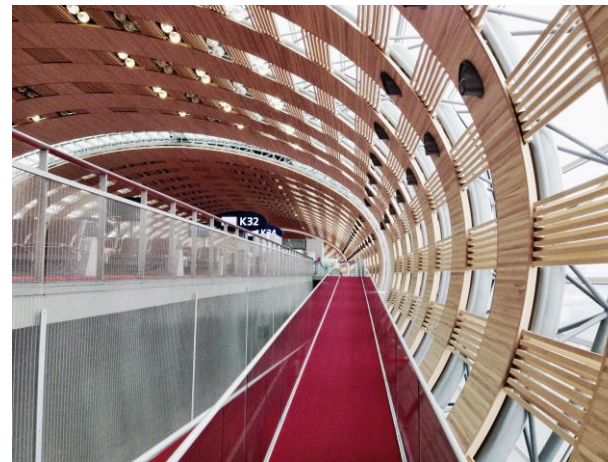
CULTURE & PATRIMOINE

2 ABBAYES **2** CHÂTEAUX

26 MUSÉES ET LIEUX DE VISITE

499 000
VISITEURS

-7%
(à périmètre
constant)



Photos non contractuelles

Source : office de tourisme du Val d'Oise : <https://pro.valdoise-tourisme.com>

Val d'Oise

Un référencement



by Consultim

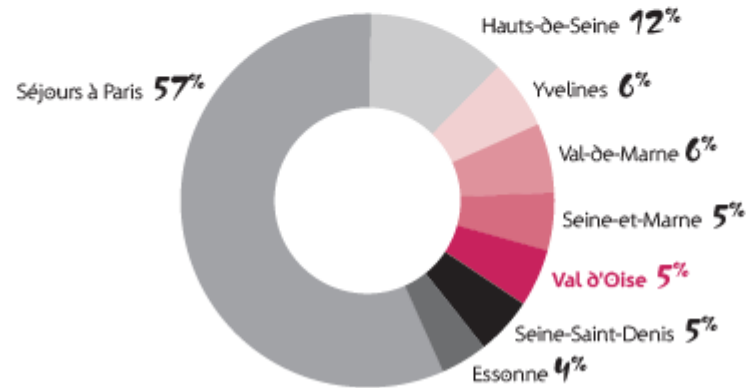
LE TOURISME D'AFFAIRES EN VAL D'OISE

En bref



31%
SÉJOURS
PROFESSIONNELS
& MIXTES
dans le Val d'Oise

Répartition de la clientèle affaires dans les départements franciliens



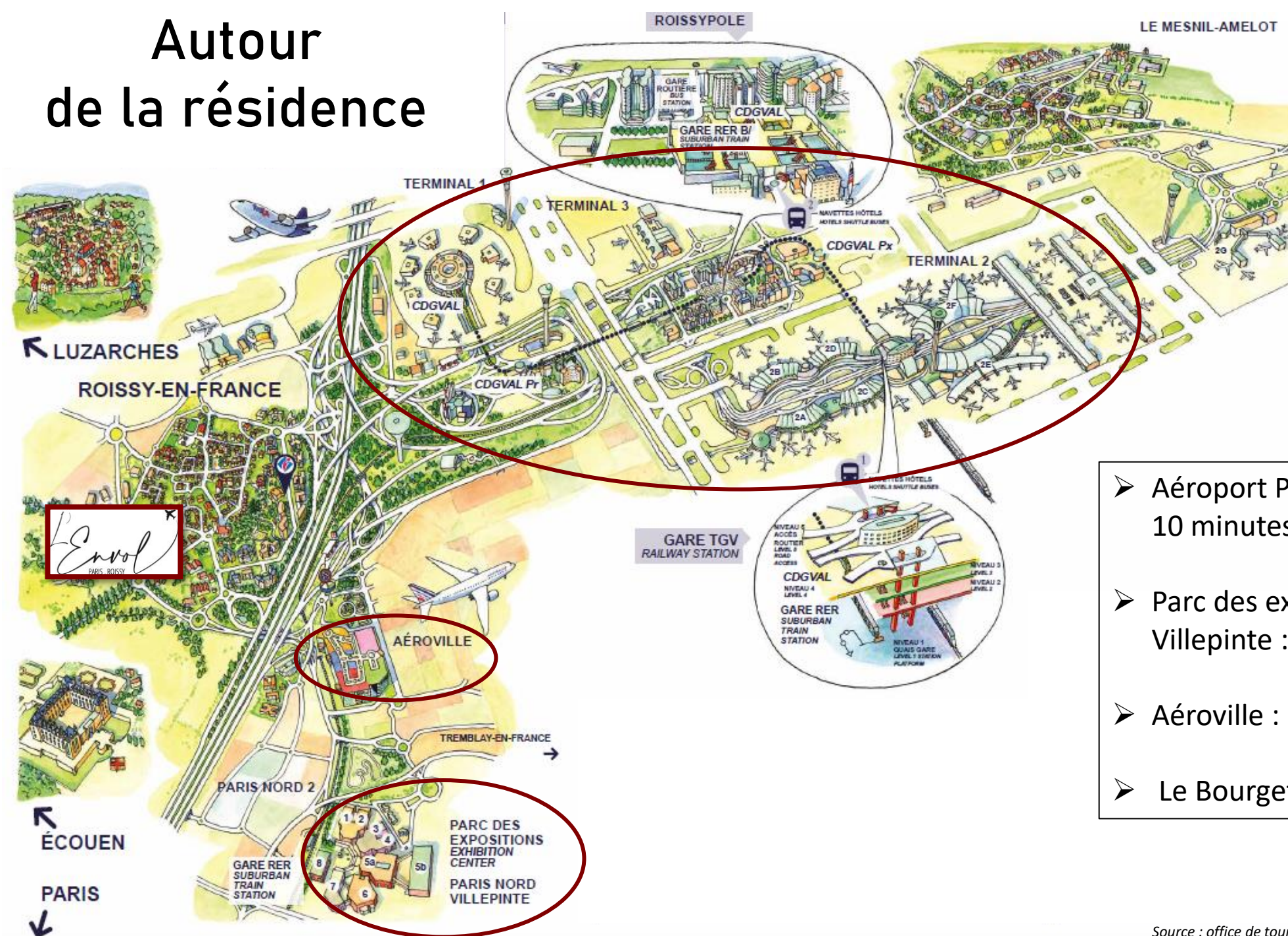
- Durée moyenne d'un séjour affaire dans le département de 3,6 nuits
- Profil des clients affaires : 42 ans en moyenne, 43 % CSP+ et 60,5 % d'entre eux voyage seul.
- 61,5 % des hébergements sont à l'hôtel.
- budget moyen par personne sur la durée du séjour 472 €
- Clientèle internationale

Autour de la résidence

Un référencement



by Consultim



- Aéroport Paris-Charles de Gaulle : 10 minutes en voiture
- Parc des expositions Paris Nord Villepinte : 7 minutes en voiture
- Aéroville : 5 minutes en voiture
- Le Bourget : 12 minutes en voiture



Paris-Charles de Gaulle

1^{er} aéroport Français

- 2^{ème} aéroport Européen et 10^{ème} mondial en termes de passagers
- 69,5 millions de passagers par an
- 325 villes desservies
- 301 postes de stationnement d'avions
- 30,6 % de passagers en correspondance
- 25 kilomètres de Paris, ville qui se trouve à moins de 2 heures de vol de toutes les grandes villes d'Europe occidentale



Parc des expositions Paris Nord

Plus grand parc d'exposition Français

- Près de 2 millions de visiteurs par an
- 9 halls d'exposition modulables de 7 200 à 48 000 m²
- Centre de Conventions avec ses 2 amphithéâtres pouvant accueillir 168 et 628 personnes
- 39 salles de réunion de 15 à 700 personnes
- 110 000 m² de surfaces extérieures
- Quelques célèbres salons : salons Maison & Objet, le SIAL, le Salon International de l'Emballage...
- Premier parc d'expositions labellisé HQE Haute Qualité Environnementale. Le hall 7 est la première infrastructure d'accueil de congrès et salons labellisée HQE. La toiture végétalisée est la plus grande de France pour ce type de bâtiment. Elle permet d'améliorer le confort acoustique et thermique du bâtiment et de réguler les eaux de pluie.



Photos non contractuelles.

Sources : <https://www.viparis.com/fr/site/paris-nord-villepinte>; <http://ville-villepinte.fr/commerces-emploi/atouts-du-territoire/parc-des-expositions/>; <https://www.tourisme93.com/parc-expositions-paris-villepinte.html>

Aéroville

Un Hub de loisirs près de Roissy

Ouvert le 16 octobre 2013,
Aéroville est un centre commerciale 4 étoiles avec :

- 149 boutiques
- 33 restaurants
- 1 cinéma
- Des services : aéro kidsclub, recharge véhicule électrique
- 4700 places de parking



Photos non contractuelles.

Source : office de tourisme 93 : <https://www.tourisme93.com/aeroville.html>

Paris-Le Bourget

1^{er} aéroport d'affaires en Europe

- A 13 kilomètres au nord-est de Paris
- A 7,5 km de l'aéroport de Roissy Charles de Gaulle
- 130 000 passagers par an environ
- L'aéroport du Bourget accueille les avions et hélicoptères dans un service dédié à l'aviation d'affaires mais également des avions "taxi", avion propriété de sociétés ou jets privés.
- L'aéroport du Bourget permet aux voyageurs d'arriver en peu de temps sur les différents parcs des expositions, centres d'affaires, rendez-vous d'affaires ou de loisirs sur la région Ile-de-France et Paris.



Parc Exposition du Bourget

Célèbre pour le Salon de l'aéronautique et de l'espace

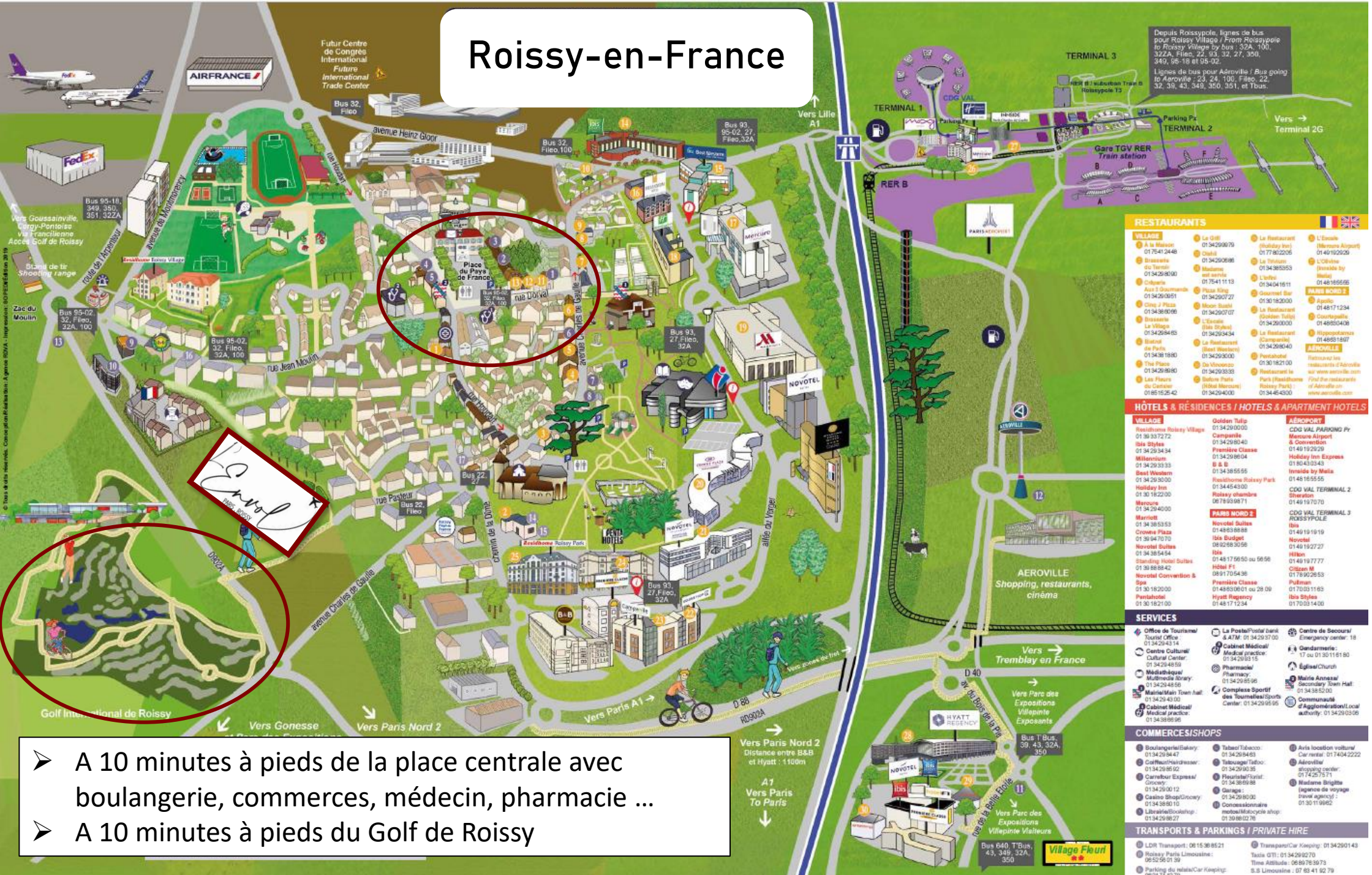
- 80 000 m² d'espaces d'exposition couverts, 3^{ème} parc d'exposition Francilien.
- 1 millions de visiteurs par an
- 25 hectares d'espaces verts et de surfaces d'exposition extérieures
- 30 évènements annuels



*Le salon de l'aéronautique et de l'espace draine plus de 2400 exposants, 500 000 entrées et 316 000 visiteurs uniques et **140 milliards de dollars** de contrats signés en 2019.*



Roissy-en-France



- A 10 minutes à pieds de la place centrale avec boulangerie, commerces, médecin, pharmacie ...
- A 10 minutes à pieds du Golf de Roissy

Une accessibilité exceptionnelle

Un référencement



by Consultim



Roissy se trouve à la jonction des autoroutes A1 du nord au sud (depuis Lille ou Paris) et de l'A104 « La Francilienne » d'est en ouest.
Paris est à 45 minutes de route (*Porte de Pantin*)



La gare de Roissy Charles de Gaulle est desservie par de nombreuses lignes de transport en commun qui relient la capitale et sa banlieue : RER B, Roissybus, Le Bus Direct, navettes VEA (à partir de Disneyland® Paris) et Filéo Roissy (au départ de 16 communes franciliennes), lignes de bus RATP... La Gare TGV relie également Roissy aux principales villes de l'hexagone, mais aussi Amsterdam, Bruxelles, Anvers...



L' Aéroport de Paris accueille les vols nationaux et internationaux, moyen et long courrier : 10 minutes de route



Navette pour les hôtels :

Des navettes pour les hôtels « Airport-hotel shuttles » desservent gratuitement les zones hôtelières de Roissy-en-France, du Mesnil-Amelot et Paris Nord 2.

Roissy-en-France

LA destination **MICE*** par excellence

- *Accessibilité unique*
- *Offre complète de salles de séminaire et de convention,*
- *Cadre spécifique pour vos rendez-vous professionnels :
parcours de golf, soirée gastronomique*
- *2 aéroports*
- *2 parcs des expositions*

**MICE* : Meetings Incentives Conventions & Events. * l'activité hôtelière et touristique liée à des événements de la vie des entreprises : réunions, conférences, séminaires et évènements professionnels



Tourisme d'affaires



L'Envol
PARIS . ROISSY

La résidence

Un référencement



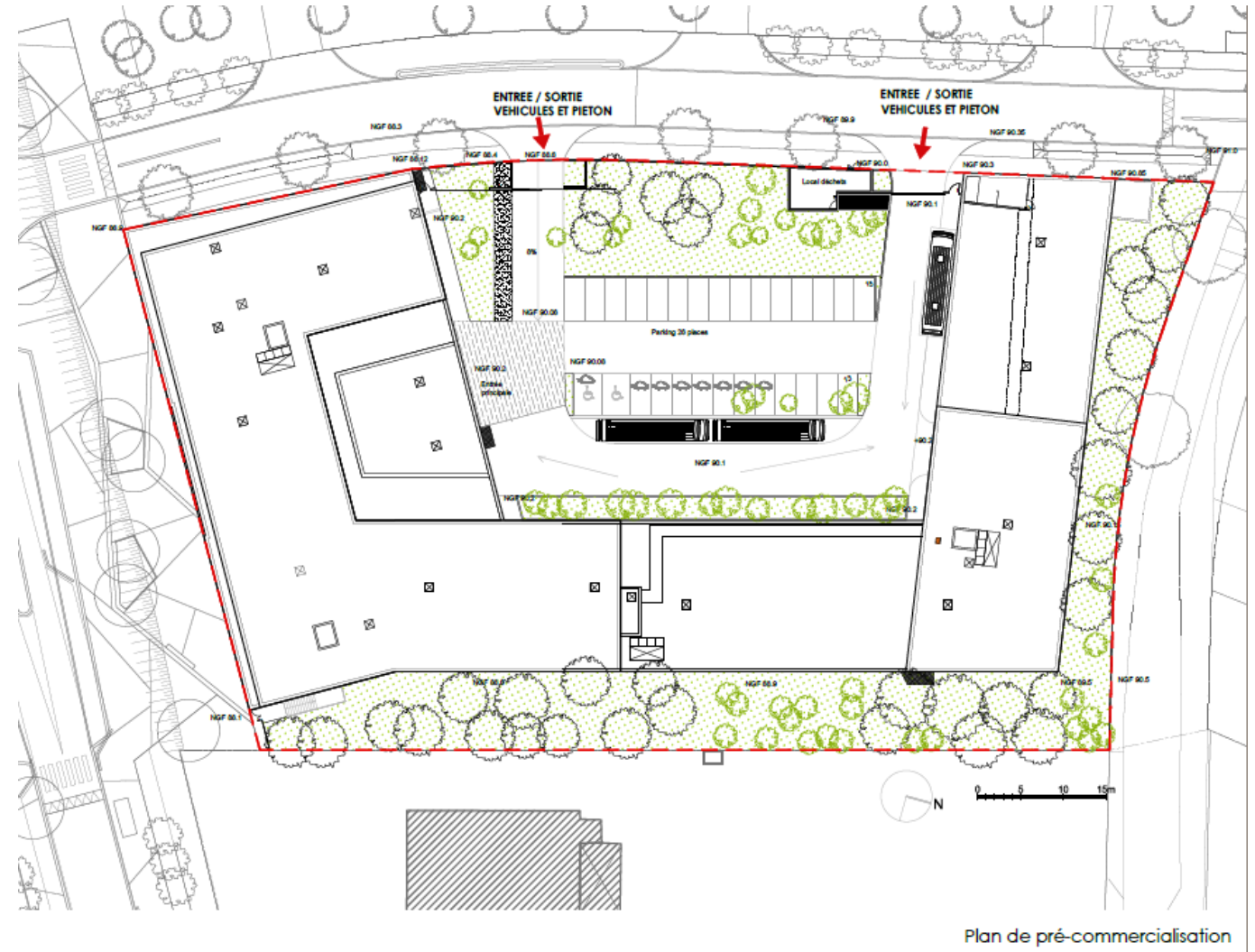
LA PLATEFORME DÉDIÉE À L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

by Consultim

** Photo non contractuelle*

La résidence : le projet

- Une résidence 4 étoiles
- 265 logements au global dont :
 - ✓ 241 -T1
 - ✓ 24 - T2
- Surfaces : 21 m² à 49 m²*
- 128 Places de parking au global dont :
 - ✓ 27 extérieures
 - ✓ 20 couvertes
 - ✓ 81 en sous sol
- Livraison prévisionnelle : 3^{ème} trimestre 2023.



La résidence : le projet 3D

Un référencement



by Consultim



*Découvrez
la résidence
en vidéo.*



La résidence : le projet 3D



« Harmonieusement connectée à son environnement, l'architecture de « l'Envol » se veut sobre et contemporaine. La résidence a été pensée selon un jeu de hauteurs allant du rez-de-chaussée au R+3, permettant la mise en valeur des différents programmes constitutifs du bâtiment et des espaces publics et paysagers qui le bordent.

La façade principale, rythmée par un calepinage vertical et un traitement différencié du socle en rez-de-chaussée, participe ainsi à l'animation d'une large place publique.

Les logements en cœur d'îlot offrent une diversité de vues vers l'extérieur, laissant largement entrer la lumière.

Le résultat : une résidence contemporaine, ouverte sur la ville, le paysage et le ciel, offrant fonctionnalité et confort d'usage »

Monsieur Luc Lemarchand, Architecte, Groupe EAI

La résidence : le projet 3D - T1

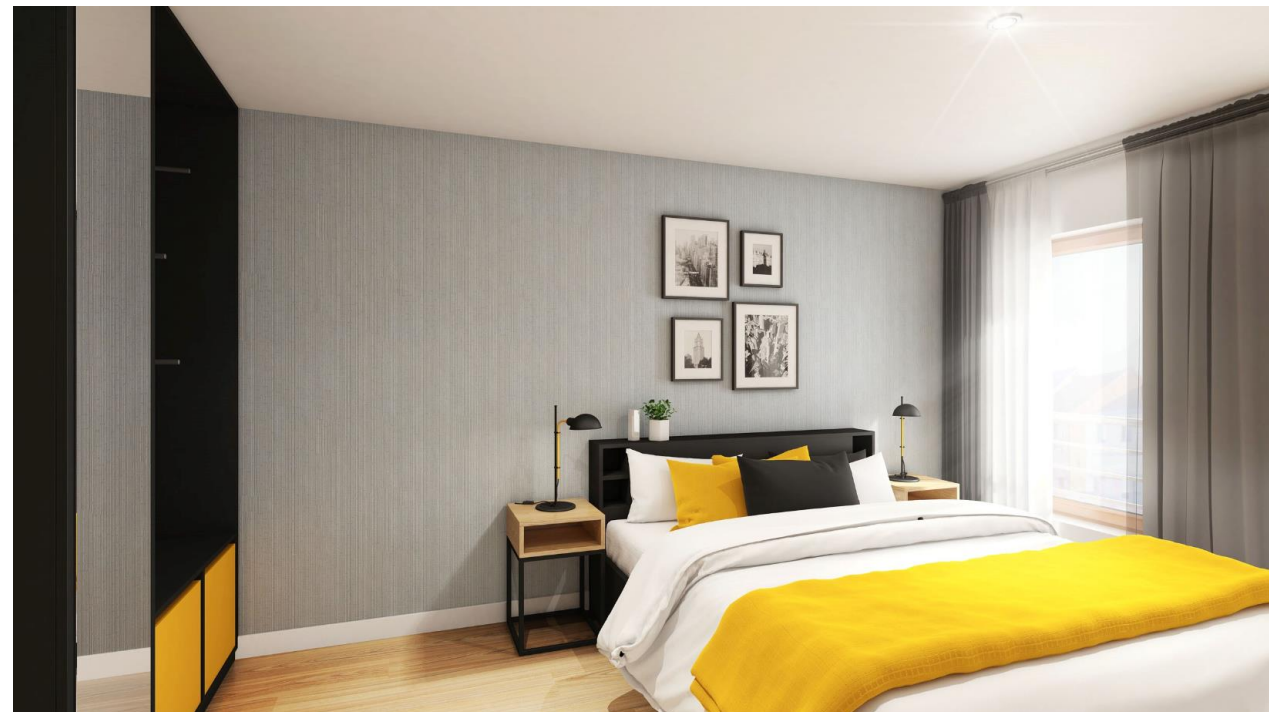
Un référencement



by Consultim



La résidence : le projet 3D - T2



La résidence : les services 3D

Un référencement



by Consultim



La résidence : les services 3D



- ✓ Un espace accueil/café
- ✓ Une salle de Fitness,
- ✓ 8 salles de réunion.

La résidence : typologies

Type	Nombre de couchage	Nombre de lots	Surface habitable ⁽¹⁾	Prix de vente HT ⁽²⁾
T1	2 à 4	137	De 21,11 à 33,82 m ²	De 107 333 € à 192 856 €
T2	4	12	De 33,21 à 48,82 m ²	De 179 604 € à 251 670 €

⁽¹⁾ Surfaces habitables

⁽²⁾ Hors frais de notaire et frais de prêt. Mobilier et parking inclus



Tourisme d'affaires



L'Envol
PARIS . ROISSY

Le Gestionnaire

Un référencement



LA PLATEFORME DÉDIÉE À L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

by Consultim

** Photo non contractuelle*



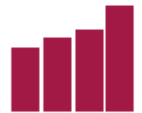
23

Taille (en nb de résidences)



16 ANS

Expérience / Ancienneté



82 MILLIONS €

Chiffre d'affaires 2019



HAUSSE DU CA

depuis 2016

Le gestionnaire :



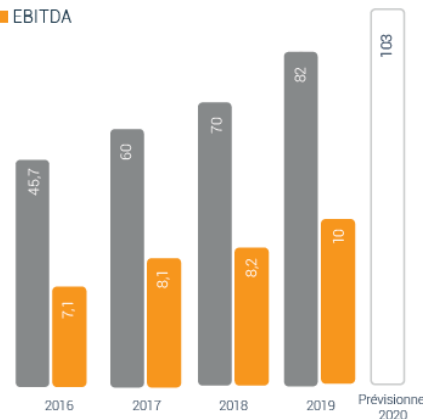
Créé en 2004 à Dublin en Irlande par les frères Walsh, toujours présents à la tête de la société, Staycity est aujourd'hui le leader des appart'hôtels au Royaume-Uni et en Irlande. Spécialiste de l'hébergement urbain, l'entreprise cible à la fois le segment à vocation affaires et loisirs.

Cœur de ville, proximité immédiate des transports, commerces, centres d'affaires et lieux touristiques sont autant de critères qui définissent le positionnement de l'offre de ce gestionnaire.

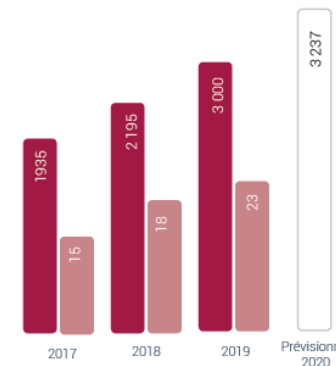
Déjà présent en Ile-de-France avec une résidence à Paris intra-muros et une seconde à Marne-la-vallée, Staycity a développé une activité couronnée de succès en devenant un des exploitants majeurs en Europe du secteur de l'appart'hôtel. Avec près de 3 000 appartements dans de grandes villes européennes (Paris mais aussi Birmingham, Dublin, Édimbourg, Liverpool, Londres, Lyon, Manchester, Marseille, Berlin, Venise et York), le groupe vise les 7 500 appartements d'ici 5 ans.

CHIFFRES - EVOLUTION

■ Chiffre d'Affaires en M€
■ EBITDA



■ Nombre de résidences
■ Nombre d'appartements





Tourisme d'affaires



L'Envol
PARIS . ROISSY

Etude Immobilière

Un référencement



LA PLATEFORME DÉDIÉE À L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

by Consultim

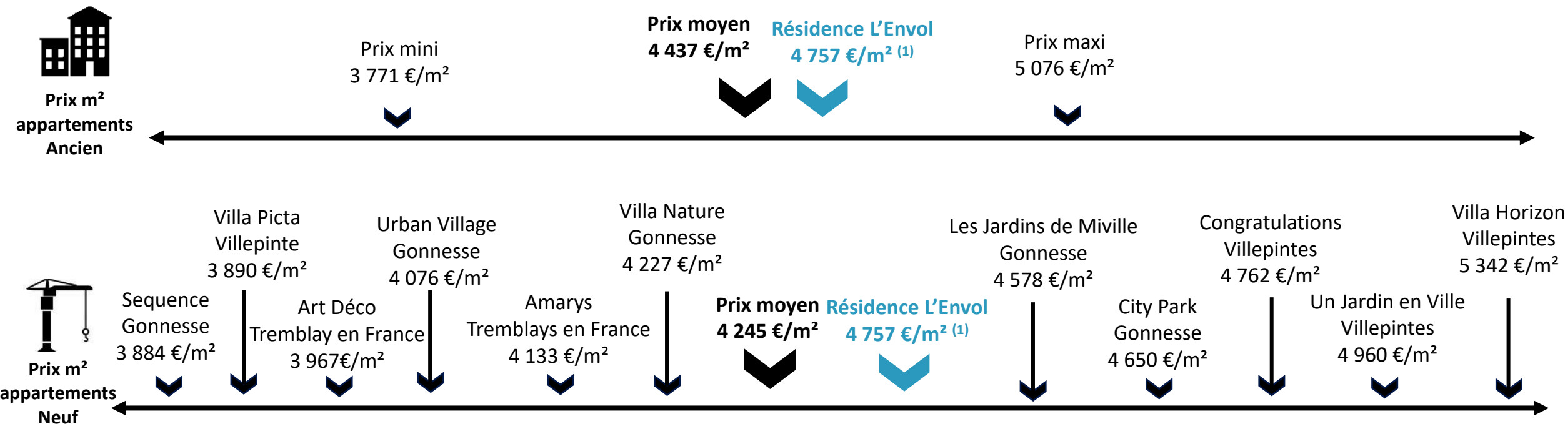
* Photo non contractuelle

L'étude immobilière

Un référencement



by Consultim



(1) Prix immobilier HT hors mobilier, hors parking et hors mobilier

Etude réalisée en janvier 2020 sur une sélection de 17 biens immobiliers situés dans un secteur proche (Sources : Se loger, bien ici, logic-immo.com, le bon coin)

Le marché de l'immobilier ancien T1

Lieu	Surface habitable en m²	Prix de Vente TTC	Description	Prix (en € au m²)
Roissy-en-France	31	165 000 €	ROISSY EN FRANCE a Vendre Appartement F1. ROISSY EN FRANCE / CENTRE VILLE . Pour Investisseur : Studio comprenant une pièce principale, cuisine indépendante aménagée, une salle de bains , wc, une cave, un parking. . Locataire en place.	5 323 €
Gonesse	35	132 000 €	DÉAL PREMIER ACHAT ! Au premier étage d'une résidence fermée et sécurisée de 1996, découvrez ce très joli appartement comprenant entrée avec rangements, salle de bain avec baignoire hydromassage et wc, cuisine (aménagée et équipée) ouverte sur salon et un coin chambre. Une place de parking en sous-sol. A visiter très rapidement !! JOIGNABLE 7J/7 , PROFITEZ DE NOS HONORAIRES RÉDUITS Le bien comprend 2 lots, et il est situé dans une copropriété de 72 lots (les charges courantes annuelles moyennes de copropriété sont de 960€).	3 771 €
Villepinte	30	152 000 €	Dans une résidence sécurisée et arborée, un studio de 30.74m² au 3ème étage avec ascenseur comprenant: une entrée avec placard, une pièce à vivre, une cuisine américaine aménagée et équipée, une salle d'eau avec WC.. . Dispose d'un box en sous-sol.. Vendu loué 152000 euros (146000 euros Hors Honoraires) - Honoraires Partagés entre le vendeur et l'acquéreur - Honoraires : 4.11 % TTC à la charge de l'acquéreur inclus.	5 067 €

Moyenne T1 ANCIEN : 4 677 €/m²

Le marché de l'immobilier ancien T2

Lieu	Surface habitable en m²	Prix de Vente TTC	Description	Prix (en € au m²)
Louvres	38	153 000 €	LOUVRES - Appartement 2 pièce(s) - Terrasse 43 m² ! EN EXCLUSIVITÉ CHEZ NESTENN... Superbe appartement de type F2 avec 43 m² de terrasse comprenant : un beau séjour avec coin cuisine aménagée et équipée ouvert sur une magnifique terrasse, une chambre et une salle d'eau. Une seule visite suffira pour vous séduire !!	4 026 €
Louvres	39	170 000 €	APPARTEMENT 2 PIECES A LOUVRES AVEC BALCON ET PLACE DE PK DANS BELLE RESIDENCE DE STANDING PROCHE GARE APPARTEMENT 2 PIECES COMPRENANT : Entrée, séjour donnant sur cuisine ouverte aménagée, une chambre ,salle de bains et wc. BALCON de 7 m270. 2 emplacements de parking extérieur. Les honoraires sont à la charge du vendeur.	4 359 €
Louvres	39	170 000 €	CET APPARTEMENT POUR 730Euros/MOIS * résidence de 2007 kaufman proximité immédiate gare et commerces. F2 de 39m² avec balcon et 2 places de parking. Entrée, salon de 22m² avec cuisine ouverte, une chambre de 10m², salle de bains, wc. Les honoraires sont inclus dans le prix, charge vendeur.	4 359 €

Moyenne T2 ANCIEN : 4 250 €/m²

Le marché immobilier neuf

Un référencement



L'Envol
Roissy-en-France
Livraison 3^{ème} T 2023
Prix au m² : 4 757 € HT

A GONESSE
1/ URBAN VILLAGE
Livraison 4^{ème} T 2021
Moyenne prix au m² T2: 4 076 € TTC
2/ CITY PARK
Livraison 3^{ème} T 2021
Moyenne prix au m² T1: 4 650 € TTC
3/ SEQUENCE
Livraison 4^{ème} T 2020
Moyenne prix au m² T2: 3 884€ TTC
4/ Les Jardins de Miville
Livraison 3^{ème} T 2021
Moyenne prix au m² (du T1 au T2): 4 578 € TTC

A VILLEPINTE
1/ Art Déco
Livraison 1^{er} T 2021
Moyenne prix au m² (du T1 au T2): 3 967 € TTC
2/ Amarys
Livraison 4^{ème} T 2021
Moyenne prix au m² (du T1 au T2): 4 133 € TTC

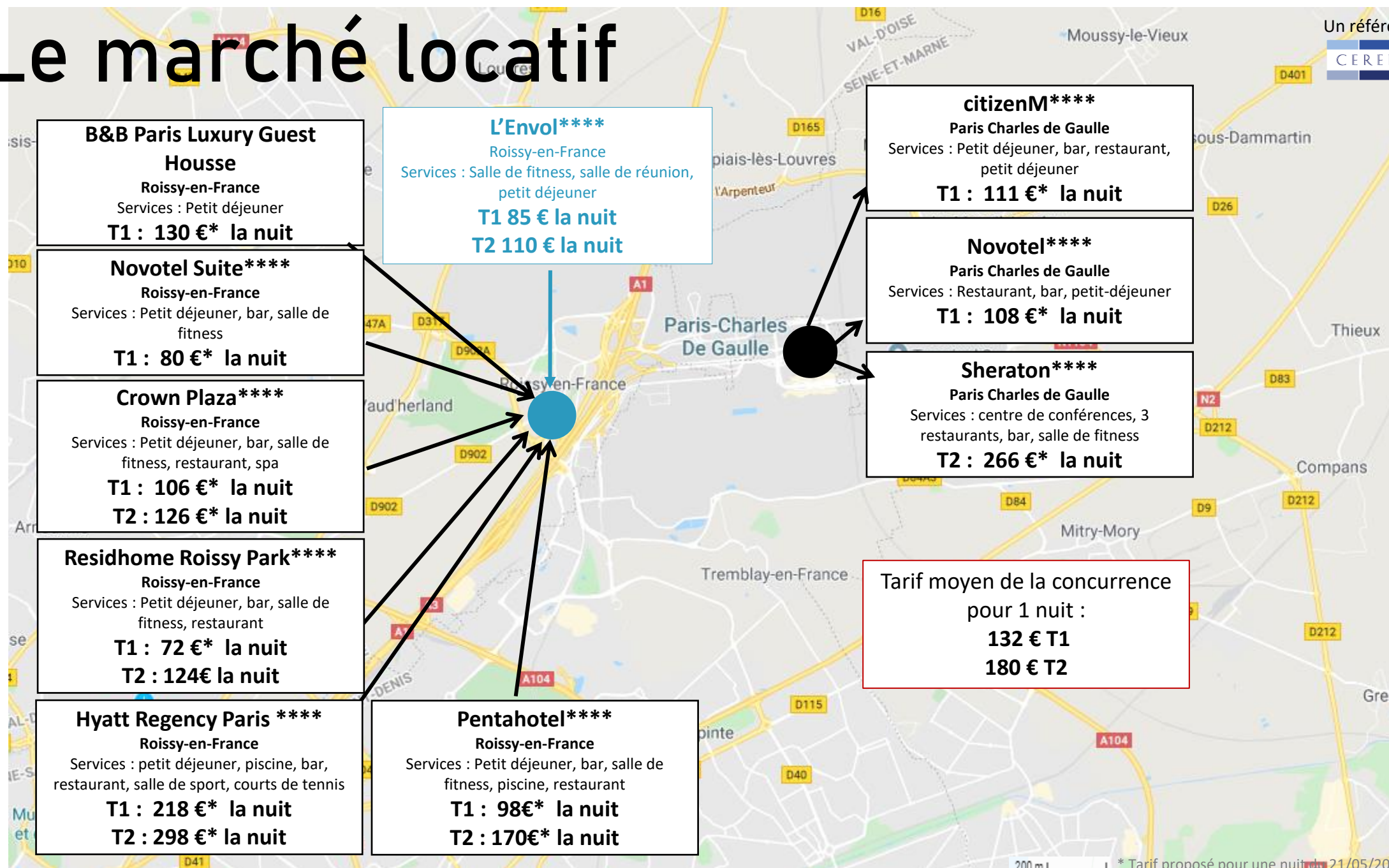
A VILLEPINTE
1/ VILLA PICTA
Livraison 4^{ème} T 2020
Moyenne prix au m² T2: 3 890 € TTC
2/ CONGRATULATIONS
Livraison 4^{ème} T 2020
Moyenne prix au m² T2: 4 762 € TTC
3/ VILLA HORIZON
Livraison 1^{er} T 2022
Moyenne prix au m² T2: 5 342 € TTC
4/ UN JARDIN EN VILLE
Livraison 4^{ème} T 2021
Moyenne prix au m² (du T1 au T2): 4 960€ TTC

Le marché locatif

Un référencement

CERENICIMO

by Consultim





Résidence L'Envol****

Roissy-en-France (95)

Type de fiscalité : Classique

Type de résidence : Affaires

Promoteur : Oceanis Promotion

Gestionnaire : StayCity



265 lots du T1
au T2



A partir de
107 333 € HT ⁽¹⁾



Rendement
4,3 % HT/HT ⁽²⁾



Livraison
prévisionnelle
3^{ème} T 2023

Avantages Consultim :

- Propertimo
- Immoguard



PROPERTIMO
by Consultim



Illustration et mobilier non contractuels

(1) Hors frais de notaire et frais de prêt

(2) Rendement incluant le mobilier (rendement moyen arrondi au dixième le plus proche) . En cas de défaillance du gestionnaire et/ou d'aléas du marché, il existe un risque d'impayé et, le cas échéant, d'ouverture de procédure collective susceptible d'affecter la rentabilité de l'investissement.



Roissy-en-France (95)

L'Envol****

Une exploitation



Un référencement



CERENICIMO, SAS au capital de 315 800 euros - 3 allée Alphonse Fillion 44120 VERTOU - 401 206 305 RCS NANTES - Carte professionnelle de transactions sur immeubles et fonds de commerce n°CPI 4401 2016 000 004 106 délivrée par la CCI de Nantes-Saint Nazaire Garantie financière CEGC, 16 rue Hoche – Tour Kupka B – TSA 39999 – 92919 La Défense Cedex– CERENICIMO est une filiale de CONSULTIM GROUPE. Document exclusivement réservé aux Professionnels du Patrimoine. Ne peut être diffusé aux clients finaux.
Une étude personnalisée réalisée par un Professionnel du Patrimoine est nécessaire pour comprendre la portée et les risques de l'investissement. La législation en vigueur, le marché de l'immobilier d'investissement et la situation personnelle et financière des acquéreurs potentiels étant susceptibles d'évolution, les informations présentes sur ce document ne sont données qu'à titre purement indicatif.