

ANGELYS GROUP

Paris

200 rue de Crimée

19^{ème} arrondissement,
fleuron du renouveau urbain

**ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ
INVESTISSEMENT LOCATIF**





“ Paris n’est pas
une ville,
c’est un pays. ”

FRANÇOIS 1^{ER}
Sacré roi de France en 1515

UNE VILLE EN PLEIN CŒUR

... De son économie

Capitale politique et économique de la France, Paris représente, depuis 2014, 30% de la richesse produite dans tout l’hexagone, avec un PIB de 649 milliards d’euros. Selon la Commission européenne, Paris est la capitale de l’innovation. Elle est classée 1^{ère} ville européenne en matière de levées de fonds pour les startups ; 1^{ère} ville européenne en matière de qualité de vie ; 1^{ère} ville la plus attractive pour les étudiants. Paris est internationalement reconnue pour son dynamisme économique.

... De ses transports

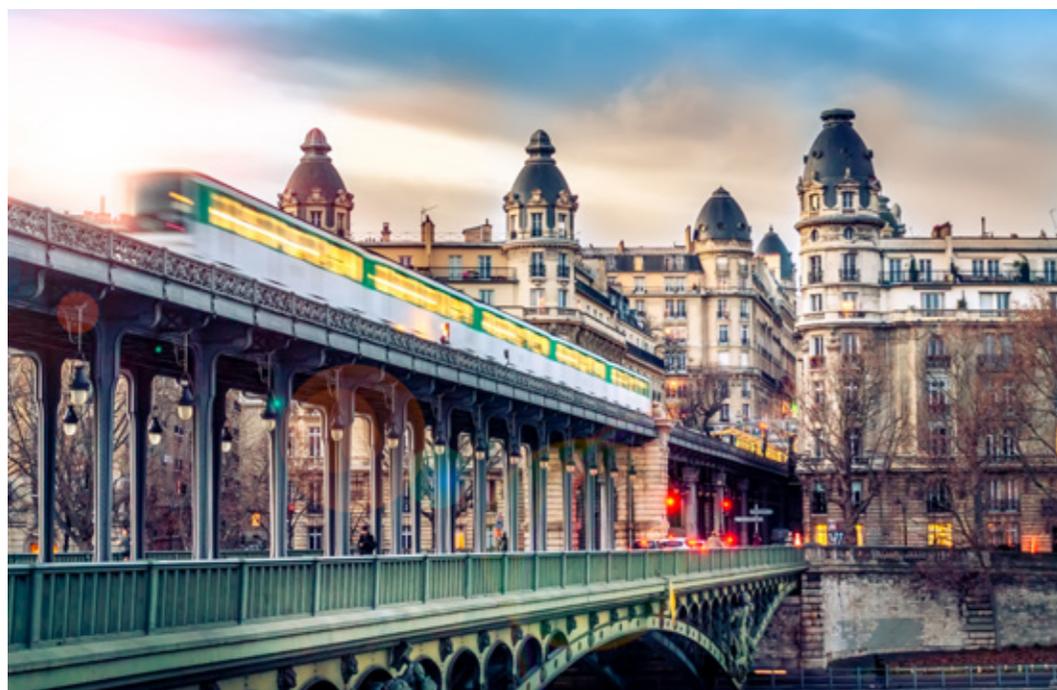
Métro, Réseau express régional (RER), Tramway, Transilien, Réseau de bus RATP, Autobus, Funiculaire... le réseau de transports en commun de l’agglomération parisienne est extrêmement vaste et pratique. Il permet à ses habitants de se déplacer facilement et relativement rapidement. Cœur de l’Europe, Paris est facilement accessible grâce à ses trois aéroports internationaux, Paris Charles-de-Gaulle, Paris Orly et Orly 3.

... De son enseignement

Ce n’est pas par hasard si l’enseignement supérieur de la ville de Paris est qualifié d’excellent dans le monde. Paris réunit plusieurs institutions les mieux classées sur le plan éducationnel. Écoles de commerce, d’ingénierie, prestigieuses grandes écoles, Paris offre à ses étudiants un enseignement supérieur d’exception et surtout de nombreuses opportunités de stages et d’expériences professionnelles.

... De sa culture

Ville mythique, ville de lumière, Paris est une véritable source d’inspiration pour beaucoup d’artistes français et internationaux, photographes, musiciens, peintres, poètes, écrivains... Outre son patrimoine historique impressionnant, Paris vibre avec ses nombreuses expositions, sa gastronomie moderne et ses terrasses et magasins animés. Quelques chiffres qui illustrent la vie culturelle parisienne : 20 000 ampoules scintillent sur la tour Eiffel toutes les heures, 119 restaurants étoilés régaler les gourmets, 490 parcs, jardins et squares fleurissent la capitale.



PARIS "CHIFFRÉE"

Superficie : 105,4 KM²

Population (2018) : 2 175 601 HABITANTS

Densité de la population (2018) : 20 641 HAB./KM²

Tourisme : 50 MILLIONS DE TOURISTES ACCUEILLIS EN 2019

Étudiants : 322 000 JEUNES SUIVENT DES ÉTUDES SUPÉRIEURES

Potentiel locatif : 64 % DE LOCATAIRES (43% MOYENNE NATIONALE)

Rendement locatif : 5,5 % BRUT DANS L'ANCIEN

Loyer moyen : 35,5 EUROS/M²

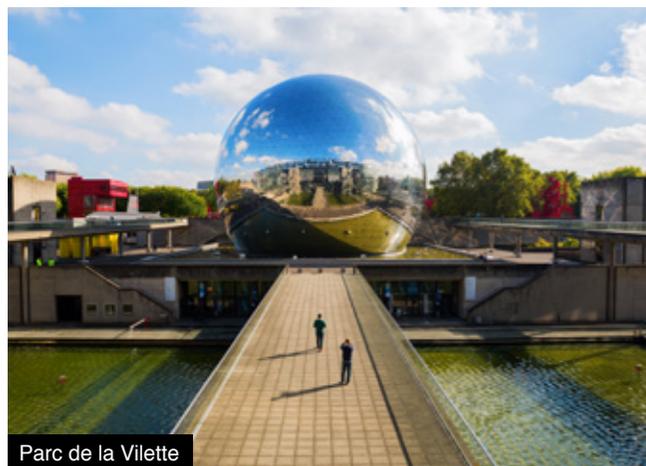


UN QUARTIER EN MOUVEMENT, LE 19^{ÈME} ARRONDISSEMENT

Situé au nord-est de Paris, le 19^{ème} arrondissement offre un cadre de vie très agréable grâce aux rives animées du canal de l'Ourcq, au parc des Buttes Chaumont et au grand parc de la Vilette. Cet arrondissement propose des lieux incontournables pour la culture, comme la Cité des Sciences et de l'Industrie, la Géode, le Cent-Quatre ou le Grand-Parquet. Le secteur est particulièrement apprécié des familles pour son effervescence et ses multiples lieux de promenade et de détente. Pittoresque, le parc des Buttes Chaumont est le lieu de tous les loisirs avec son lac, ses poneys, son guignol, ses balançoires et son réseau de sentiers. Sur les quais du canal de l'Ourcq se trouvent les deux cinémas MK2. La place de la Bataille de Stalingrad est le rendez-vous convivial d'une jeunesse qui fait la fête en soirée. Le 19^{ème} arrondissement est un enchantement pour les enfants, avec son Cafézoïde, les ateliers nombreux de la Cité des sciences, ou encore la programmation jeunesse du Théâtre Paris Villette. Côté transport, l'arrondissement est desservi par 6 lignes de métro sur 28 stations, ainsi qu'une ligne de tramway et une gare du RER E. Le 19^{ème} arrondissement de la ville de Paris permet de rejoindre facilement Montmartre, les Champs Élysées ou encore la gare Montparnasse.



Buttes de Chaumont



Parc de la Vilette



UNE VOIE QUI MÈNE AU 200 RUE DE CRIMÉE

La rue de Crimée est la plus longue du 19^{ème} arrondissement. Située entre les rues Manin et Botzaris, elle longe sur sa droite le parc des Buttes-Chaumont.

Au numéro 200 de la voie, lieu de l'opération, un immeuble de style haussmannien s'élève sur 6 étages. Bâti en 1880 en pierre de Saint-Maximin, l'immeuble s'ouvre sur une très belle cour et des jardins intérieurs qui sont typiques de l'architecture parisienne. Belles hauteurs sous plafond, beaux volumes, balcons, logements très lumineux...

Cette opération, retiendra sans nul doute, l'intérêt de nombreux investisseurs recherchant :

- **L'accession à la propriété**
- **L'investissement locatif**
- **L'acquisition d'une résidence principale ou secondaire**



NOTRE TRAVAIL DE RESTAURATION, LES PARTIES COMMUNES

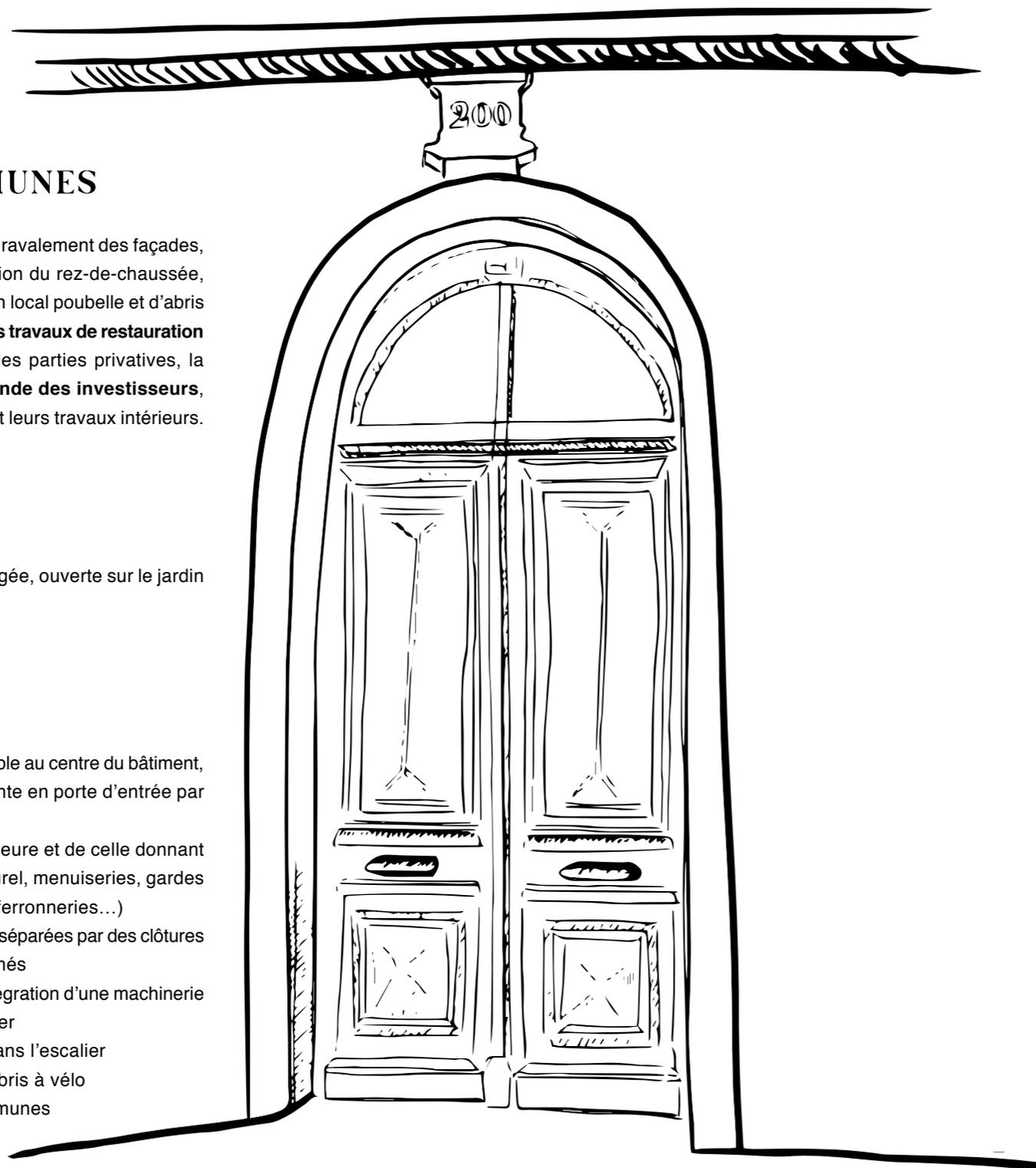
Déplacement de l'entrée de l'immeuble, ravalement des façades, réfection de la couverture, restructuration du rez-de-chaussée, installation d'un ascenseur, création d'un local poubelle et d'abris vélos, Angelys Group prévoit **d'importants travaux de restauration des parties communes**. S'agissant des parties privatives, la restauration sera réalisée **sur la demande des investisseurs**, leur permettant de choisir complètement leurs travaux intérieurs.

L'EXCEPTIONNEL

La création d'une villa idéalement protégée, ouverte sur le jardin arboré.

LE COIN TRAVAUX

- Déplacement de l'entrée de l'immeuble au centre du bâtiment, transformation de la fenêtre existante en porte d'entrée par agrandissement de la baie.
- Réfection totale de la façade extérieure et de celle donnant sur la cour (couverture en zinc naturel, menuiseries, gardes corps, modénatures et modillons, ferronneries...)
- Dans la cour, création de trois zones séparées par des clôtures en bois, pour des jardins engazonnés
- Installation d'un ascenseur avec intégration d'une machinerie moderne dans le noyau de l'escalier
- Réfection de toutes les fenêtres dans l'escalier
- Création d'un local poubelle et d'abris à vélo
- Décoration totale des parties communes



LE COIN TECHNIQUE

14 LOTS DONT UNE VILLA, DU T2 AU T4
SURFACES DE 37 À 93 M²

NIVEAUX : R+6

LOGEMENTS ACCESSIBLES À PARTIR DE 423 000 EUROS TTC

LIVRAISON PRÉVISIONNELLE
12 MOIS APRÈS LA DÉCLARATION D'OUVERTURE DU CHANTIER





En 20 ans, Angelys Group est devenu un acteur majeur de la **restauration d'immeubles anciens** situés essentiellement en centre-ville. Présent dans les plus grandes villes de l'hexagone, Angelys Group offre une expérience de **plus de 150 opérations de restauration** depuis sa création auxquelles s'ajoutent la **cinquantaine de réhabilitation** qu'il conduit chaque année.

Structure indépendante, Angelys Group maîtrise l'ensemble du processus lié à un **investissement locatif**. De plus, à travers ses deux filiales, Angelys Group répond également à des attentes spécifiques : **Monuments Historiques Angelys Group** intervient sur des bâtisses classées au registre des Monuments Historiques tandis que l'entité **Angelys Resort** se charge des acquéreurs tentés par l'hôtellerie.

Angelys Group se caractérise aussi par son **attachement aux principes du développement durable** : il met tout en œuvre pour améliorer la qualité de l'habitat.



NOTRE PACK CONFIANCE

(Des garanties offertes par Angelys Group)

- **Prix fixes et forfaitaires**
- **Garantie de bon achèvement des travaux dans le respect des délais prévus.**

NOTRE PACK ASSURANCE (En option)

- **La location**
- **La gestion locative**
- **Loyers impayés, dégradation**
- **Vacance locative**

(Toutes ces prestations sont assurées par l'agence immobilière d'Angelys Group, Angelys l'immobilier.)

ANGELYS GROUP

Document non contractuel - Illustrations non contractuelles - * temps donnés à titre indicatif selon conditions normales de circulation.



46 RUE DE PROVENCE
75009 PARIS

379 CHEMIN DE CABESTANY À BOMPAS
CHEMIN DE LA GLACIÈRE - 66000 PERPIGNAN

TEL +33 (0)4 68 63 67 20

FAX +33 (0)4 68 63 67 29

INFO@ANGELYS-GROUP.COM

WWW.ANGELYS-GROUP.COM