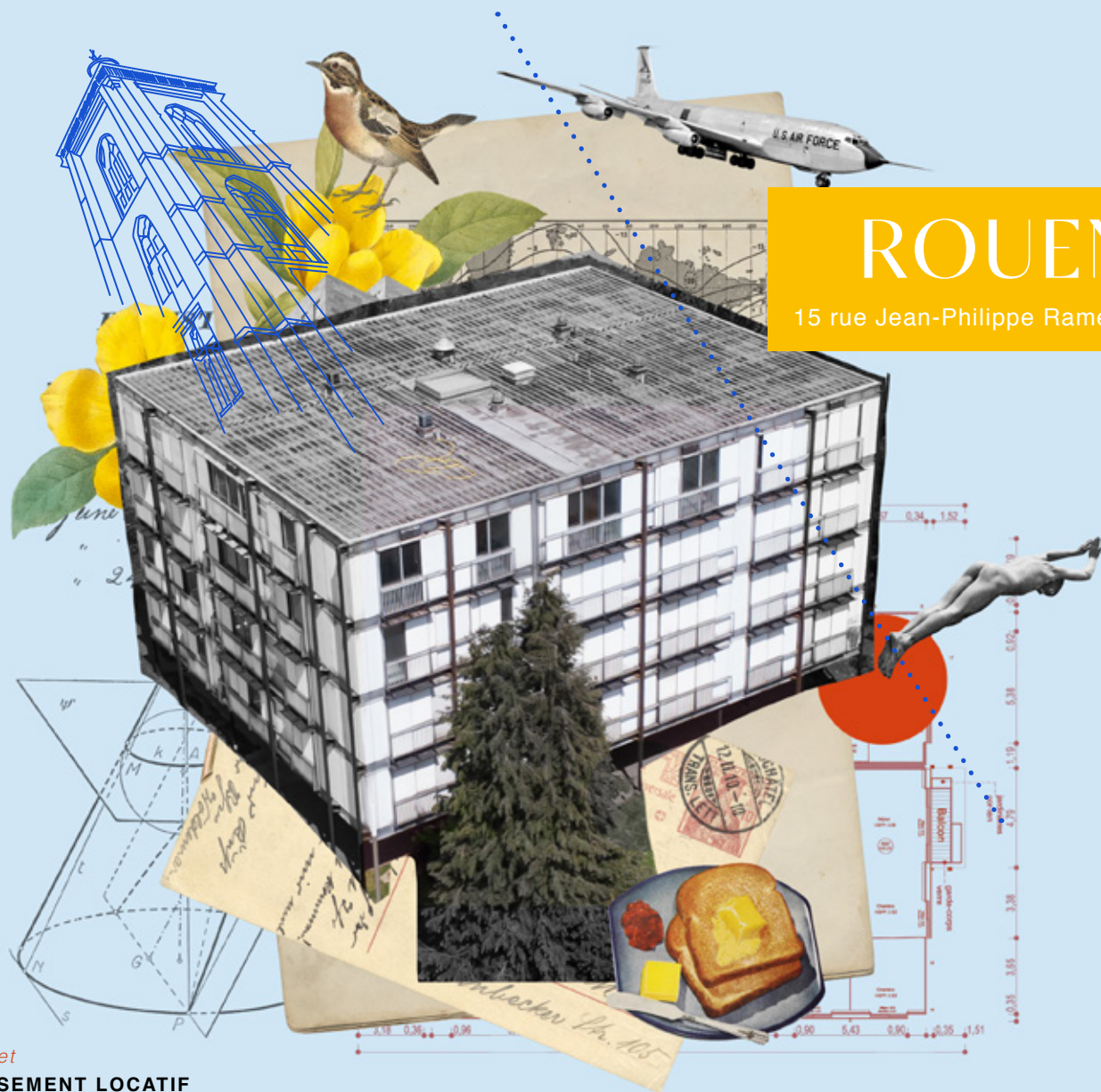


ANGELYS GROUP



ROUEN

15 rue Jean-Philippe Rameau

Votre projet

INVESTISSEMENT LOCATIF

**ACQUISITION D'UNE RÉSIDENCE PRINCIPALE
OU SECONDAIRE**

Fiscalité

DISPOSITIFS MONUMENT HISTORIQUE / DÉFICIT FONCIER



ROUEN,

Une ville "aux 100 clochers" en plein cœur

Capitale de la Normandie, Rouen est une ville portuaire au patrimoine culturel, historique et naturel unique. Classée « Ville d'Art et d'Histoire », Rouen se distingue par les nombreuses traces de son passé médiéval, à l'image de son centre piéton aux ruelles pavées bordées de maisons à colombages. Église gothique Saint-Maclou, Abbaye Saint-Ouen, Cathédrale Notre-Dame... Il suffit de lever les yeux pour admirer les magnifiques édifices abrités par la « ville aux 100 clochers ».

" À gauche, là-bas, Rouen, la vaste ville aux toits bleus, sous le peuple pointu des clochers gothiques. Ils sont innombrables, frêles ou larges, dominés par la flèche de fonte de la cathédrale, et pleins de cloches qui sonnent dans l'air bleu des belles matinées, jetant jusqu'à moi leur doux et lointain bourdonnement de fer, leur chant d'airain que la brise m'apporte, tantôt plus fort et tantôt plus affaibli [...]"

LE HORLA

(Nouvelle de Guy de Maupassant)



Le service de transports en commun à Rouen, appelé réseau Astuce, est l'un des plus importants réseaux de transports urbains de France. Les 4 lignes TEOR (Transports Est Ouest Rouennais) assurent une desserte de la rive droite. Depuis Bihorel et les Hauts de Rouen, le TEOR assure le transport vers les plateaux Nord, plus à l'Est, en passant par le centre-ville de Rouen.

44 000 étudiants sont recensés au sein de l'enseignement supérieur dans l'académie de Rouen. On peut donc parler de pôle universitaire d'envergure. Si tant d'étudiants choisissent de s'y installer, c'est parce qu'ils y trouvent tout ce dont ils ont besoin pour décrocher le diplôme qui leur permettra d'entrer dans la vie active. Le choix est aussi vaste au niveau des diplômes. du Bac+2 au Bac+8, que des disciplines et des établissements. Les étudiants disposent d'une université ainsi que d'écoles d'ingénieurs ou de commerce spécialisées.

Rouen sera-t-elle la capitale européenne de la culture en 2028 ? Jeanne d'Arc, Gustave Flaubert, Pierre Corneille, Guillaume Le Conquérant ou Claude Monet... Nombreux sont les attraits culturels reconnus à Rouen. Expositions, visites guidées, salons, conférences, spectacles, concerts, sports ou encore randonnées et ateliers pour enfants, le programme des événements culturels est toujours très riche à Rouen.





ROUEN "CHIFFRÉE"

Superficie : **21,4 KM²**
 Population (2019) : **110 276 HABITANTS**
 Densité de la population (2019) : **5 153 HAB./KM²**
 Espaces verts : **306 HECTARES**
 Étudiants : **44 311 INSCRITS**
 Tourisme (2019) : **143 653 VISITEURS**
 Potentiel locatif : **72 % DES HABITANTS SONT LOCATAIRES**
 Rendement locatif : **PROCHE DE 6%**
 Loyer moyen : **17,23 M²**



Quartier Grand'Mare, le renouveau urbain

Vaste étendue de champs et de bosquets, le plateau de la Grand'Mare offre à ses habitants un environnement verdoyant récemment mis en valeur par l'aménagement d'un sentier de randonnée de 4,5 km. Au début des années 60, le plateau est déclaré zone à urbaniser en priorité. Réhabilitation de nombreux immeubles, restructuration de la voirie ou encore création d'aires de jeux... Depuis une dizaine d'années, le quartier bénéficie d'un ambitieux projet de renouvellement urbain.

Situé à quelques kilomètres de la cathédrale Notre Dame de Rouen et à proximité immédiate du vallon suisse, l'emplacement du quartier est idéal : il offre l'avantage de profiter pleinement des atouts de la ville sans en subir les inconvénients. Commerces de proximité, écoles, collège, université, facilité d'accès aux transports en commun... la Grand'Mare dispose de toutes les commodités.

15 rue
Jean-Philippe
Rameau

UN PROJET ATYPIQUE

L'ensemble architectural " Verre et Acier "

Inscrit à l'Inventaire supplémentaire des monuments historiques, l'ensemble architectural « Verre et Acier », formidable exemple de collaboration d'architectes (Marcel Lods, Paul Depondt et Henri Beauclair), comprenait à l'époque 500 logements répartis sur 25 plots. Expérience unique d'industrialisation du bâtiment, sa conception a réuni de grands noms de l'industrie : Saint-Gobain pour le verre, Pechiney pour l'aluminium et l'Office technique pour l'utilisation de l'acier (Otua). Leur ambition : produire des logements « comme on fabrique des voitures ».

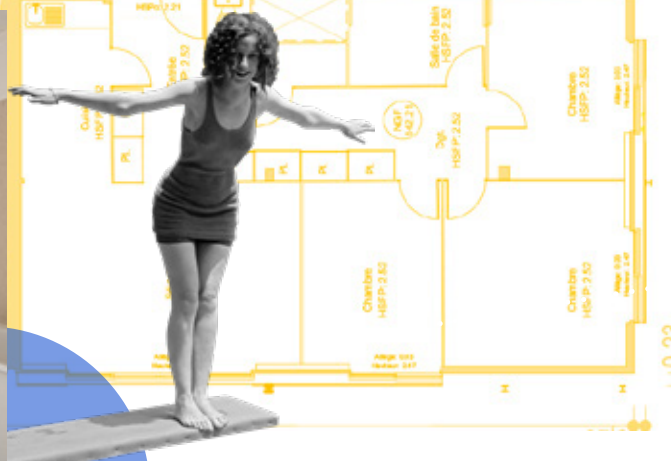
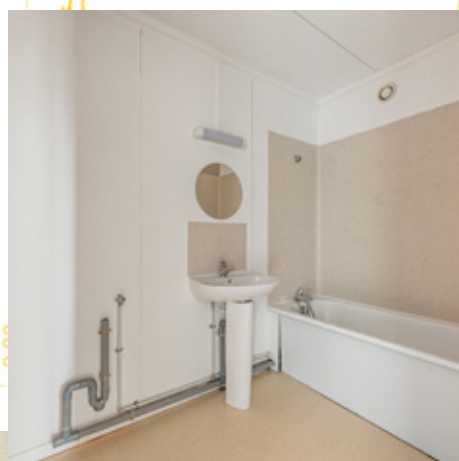
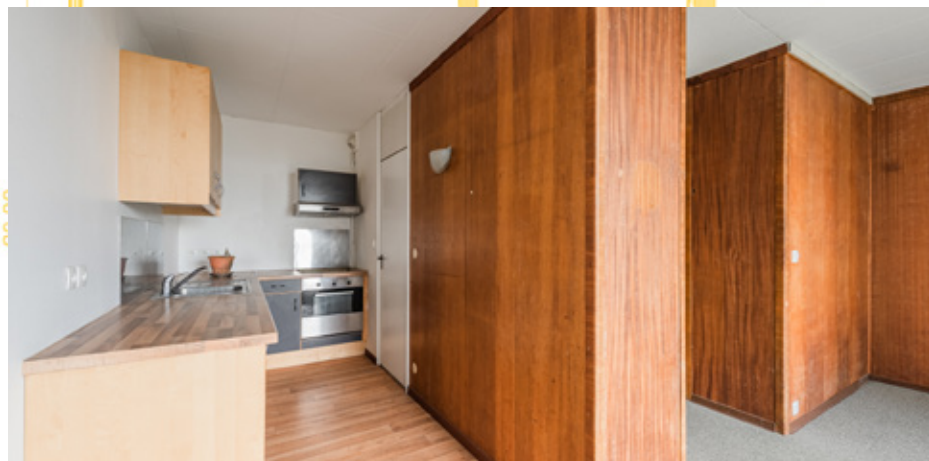
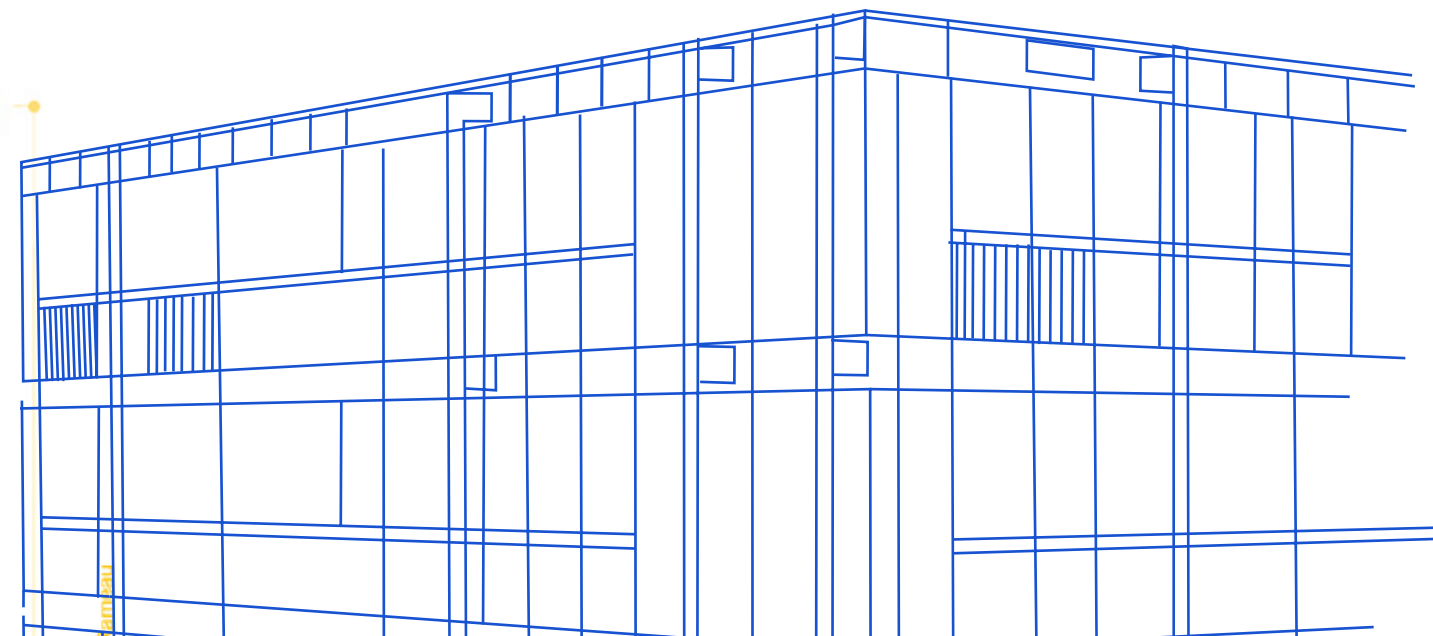
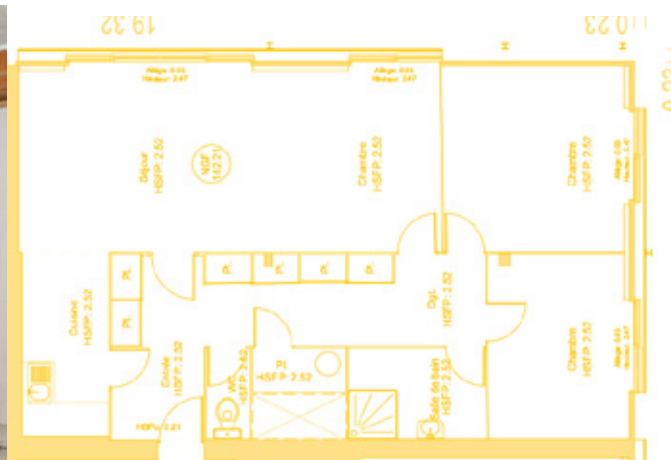
Cette construction s'appuie sur un montage d'éléments préfabriqués. Dotée d'une structure métallique et de façades mêlant aluminium et verre, cette réalisation se distingue par sa souplesse d'adaptation de l'habitat et par la large place offerte aux espaces verts.

Angelys Group va sublimer le dernier immeuble existant de l'ensemble architectural « Verre et Acier », véritable icône de l'architecture contemporaine, construit à partir de 1968 par le célèbre architecte Marcel Lods, pionnier dans le domaine de la préfabrication et défenseur de l'industrialisation intégrale du bâtiment.

Idéale pour les étudiants ainsi que pour les familles, cette opération répond aux attentes d'investisseurs intéressés par l'investissement locatif, l'acquisition d'une résidence principale ou secondaire.



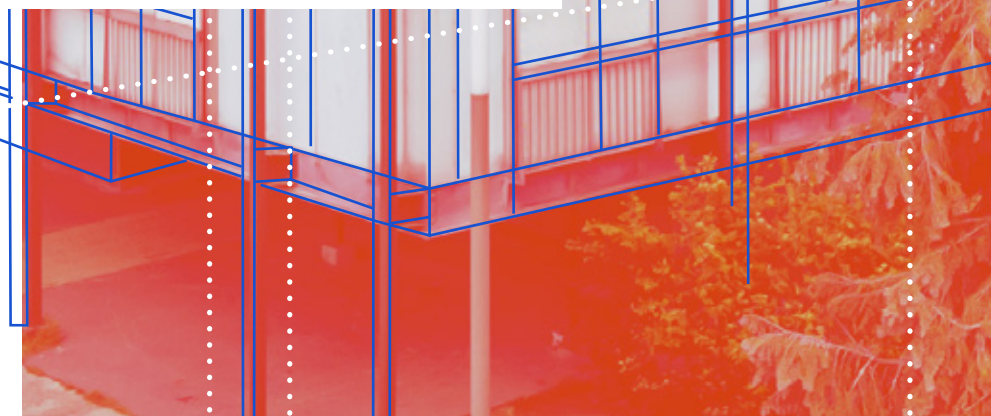
AVANT TRAVAUX



LE COIN TRAVAUX

- Remplacement des panneaux aluminium des façades (même teinte que l'existant)
- Remplacement de toutes les fenêtres et volets (fabrication sur-mesure)
- Remplacement de toutes les huisseries et volets coulissants
- Réfection du hall d'entrée avec des sas et des locaux collectifs sécurisés
- Dans la cage d'escalier, création en toiture d'un lanterneau de désenfumage diffusant une lumière sur les paliers
- Rénovation de vingt appartements de type T3, T4

Etat Existant
(relevé de géométrie)





LE COIN TECHNIQUE

TYPOLOGIE : 20 LOTS, T3 & T4
SURFACE DES APPARTEMENTS : 58 M² À 78M²
NIVEAUX : R+4

PRIX TOTAL : À PARTIR DE 235 110 €
% TRAVAUX : 67 %

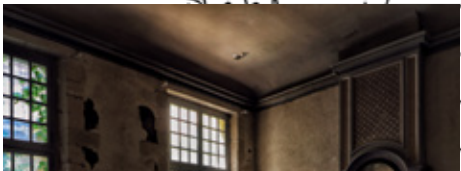
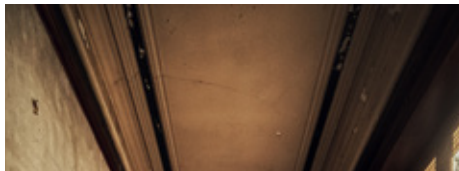
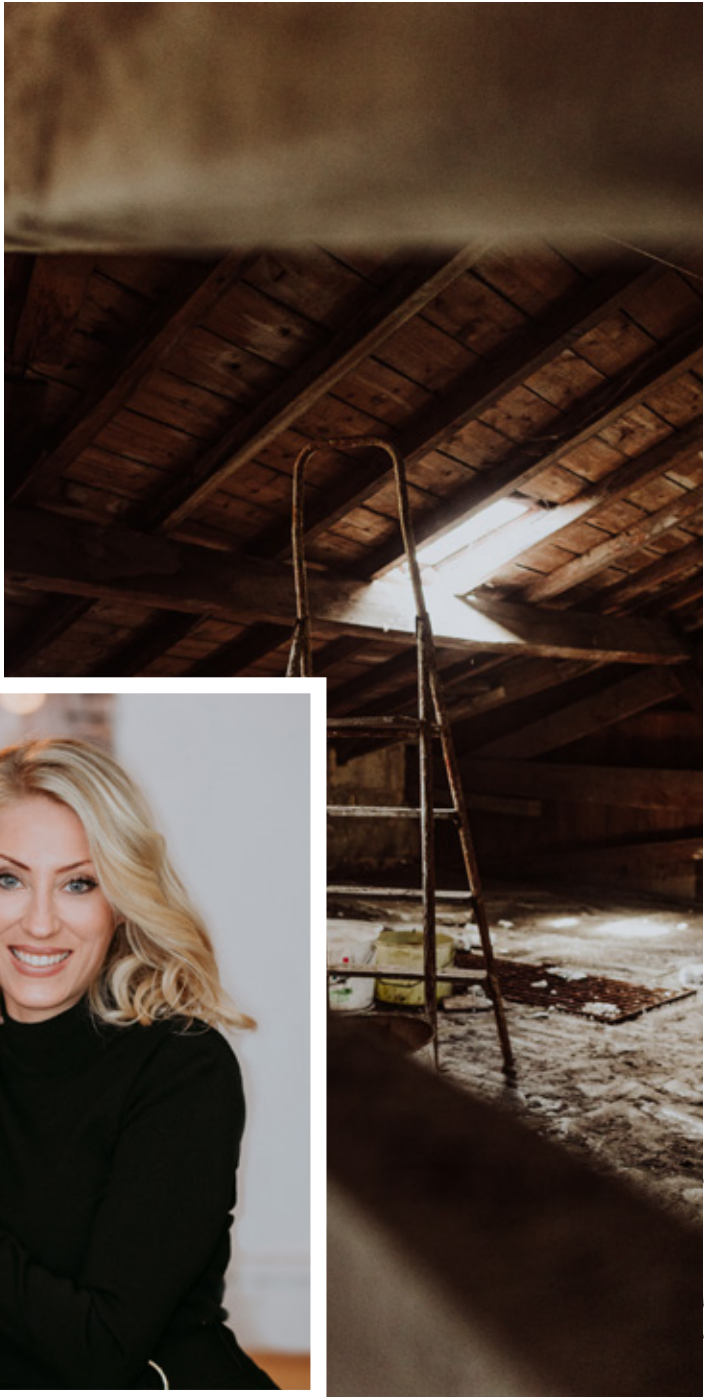
DÉFISCALISATION
MONUMENT HISTORIQUE - DÉFICIT FONCIER

LIVRAISON PRÉVISIONNELLE : FIN 2024

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)

NOTRE PACK ASSURANCE

(En option)

- . Prix fixes et forfaitaires
- . Garantie de parfait achèvement (Uniquement VIR)
- . Garantie biennale, décennale, et dommage ouvrage
- . Garantie fiscale et juridique
- . Garantie de première mise en location (vacance locative)
- . Garantie de bon achèvement des travaux dans le respect des délais prévus

- 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.

NOTRE BOOK
DES RÉALISATIONS



ANGELYS GROUP



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