ANGELYS GROUP
PARIS

CHELLES

10 -12 RUE DE GOURNAY

CENTRE VILLE

DÉFICIT FONCIER - POSSIBILITÉ TRANSFORMATION LMNP - PINEL OPTIMISÉ AU DÉFICIT FONCIER - PINEL RÉHABILITÉ

UNE VILLE ATTRACTIVE

Chelles est une commune du département de Seine-et-Marne, située dans la région Ile-de-France. Elle compte 53 247 habitants, ce qui fait d'elle la deuxième ville la plus peuplée du département après Meaux. Durant l'époque mérovingienne, Chelles était considérée comme la « capitale » de la France.
Située aujourd'hui à moins de 20 km de Paris et 20 minutes de l'aéroport international Roissy Charles de Gaulle, Chelles dispose de nombreux espaces naturels et équipements de loisirs, dont une base nautique et plusieurs parcs. La ville ne manque donc pas d'atouts.

INFORMATIONS

GÉOGRAPHIE, DÉMOGRAPHIE ET ÉCONOMIE

GÉOGRAPHIE

- Chelles est une ville située dans le département de Seine et Marne en Île de France, faisant partie du projet du Grand Paris
- Cette ville propose un cadre de vie agréable avec ses nombreux parcs et jardins en centre-ville, et sa proximité avec les bords de Marne
- C'est une ville assez verte avec le bord de Marne et le parc de la Mairie
- Niveau culture et animation, il y a une grande médiathèque, un conservatoire de musique, un théâtre, un cinéma, un bowling, des commerces variés dans le centre-ville.

DÉMOGRAPHIE

- 15 minutes depuis gare de l'Est (Ligne P) et 25 minutes depuis Haussmann St-Lazare (RER E).
- Future gare du Grand Paris dotée d'un cadre environnemental composé de 40 % d'espaces verts et naturels.
- Au cœur d'une agglomération de plus de 225 000 habitants.

ÉCONOMIE

- 1900 entreprises (dont 550 entreprises dans l'artisanat, 450 commerces, 400 entreprises de services, 300 professions libérales, et 200 sociétés industrielles)
- 1 centre commercial « Chelles 2 »
- Près de 300 commerces en centre-ville
- 58 hôtels, restaurants, cafés et près de 5 000 emplois générés par ce secteur d'activité.

10 -12 RUE DE GOURNAY
Fitness Park Chelles - Général de Gaulle
Au bain de soleil
TOTAL ACCESS
Peugeot Chelles Métin Groupe Gueudet
Espace Socio-culturel Jean Moulin
Gymnase Jules Ferry
Gerardeaux Pascal
PARIS CHELLES AUTOMOBILES...
Ecole maternelle/ Elémentaire Grande...
Canal de Chelles
Syneos Centrale A Beton Gournay Sur Marne
Entreprise Foschia
Le domaine câlin
Decarpentrie Minary Catherine
Matériaux Decarpentrie
Activauto
Marne
Marché provisoire
SEINE-ET-MARNE
SEINE-SAINT-DENIS

LOCALISATION

10 -12 RUE DE GOURNAY

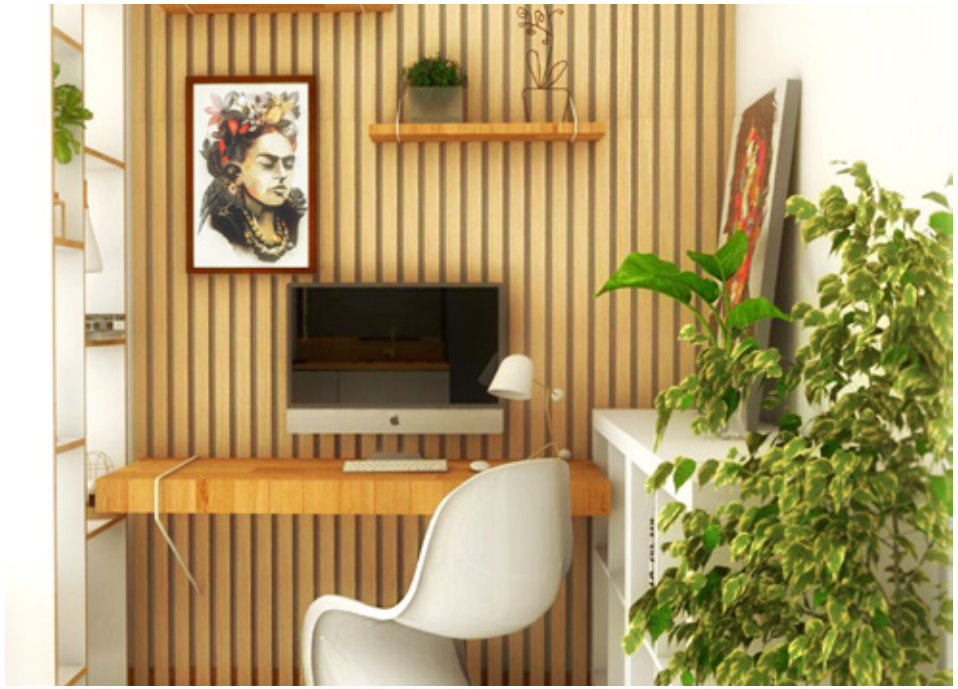
La rue de Gournay, située aux abords du canal de Chelles et de la Marne, se trouve dans le quartier Maréchal Foch.
Ce quartier résidentiel de centre-ville se compose de commerces de proximité, de petits immeubles et pavillons. S'y trouve également le conservatoire de musique.

COMMODITÉS

À PROXIMITÉ

- Les gares de Magenta et de Haussmann-St Lazare avec le RER Eole en 25 minutes
- La gare de l'Est par le réseau SNCF en 12 minutes
- La gare interconnexion TGV à Chessy (Parc Disney)
- Six lignes de bus pour 12 000 voyageurs quotidiens
- Un aérodrome

Une proximité géographique avec les grands pôles d'activités :
- À moins de 20 km de Paris
- Aux portes du pôle de Marne la Vallée
- À 15 min de l'aéroport de Roissy
- À 35 min de l'aéroport d'Orly
- Un conservatoire de Musique
- Un Centre d'Arts Plastiques
- Une médiathèque
- Onze espaces publics numériques en réseau wi-fi
- Une université inter-âges
- Un minigolf
- Douze équipements sportifs



OPÉRATION

10 -12 RUE DE GOURNAY

Le projet est constitué d'une résidence composée de quatre corps de bâtiment, comptabilisant 74 lots comprenant des studios, des T2, des T3 ainsi que 48 places de parking. La résidence est située dans un cadre agréable et verdoyant au bord du canal de Chelles et de la Marne, lieu idéal pour les promenades et la détente.

À NOTER

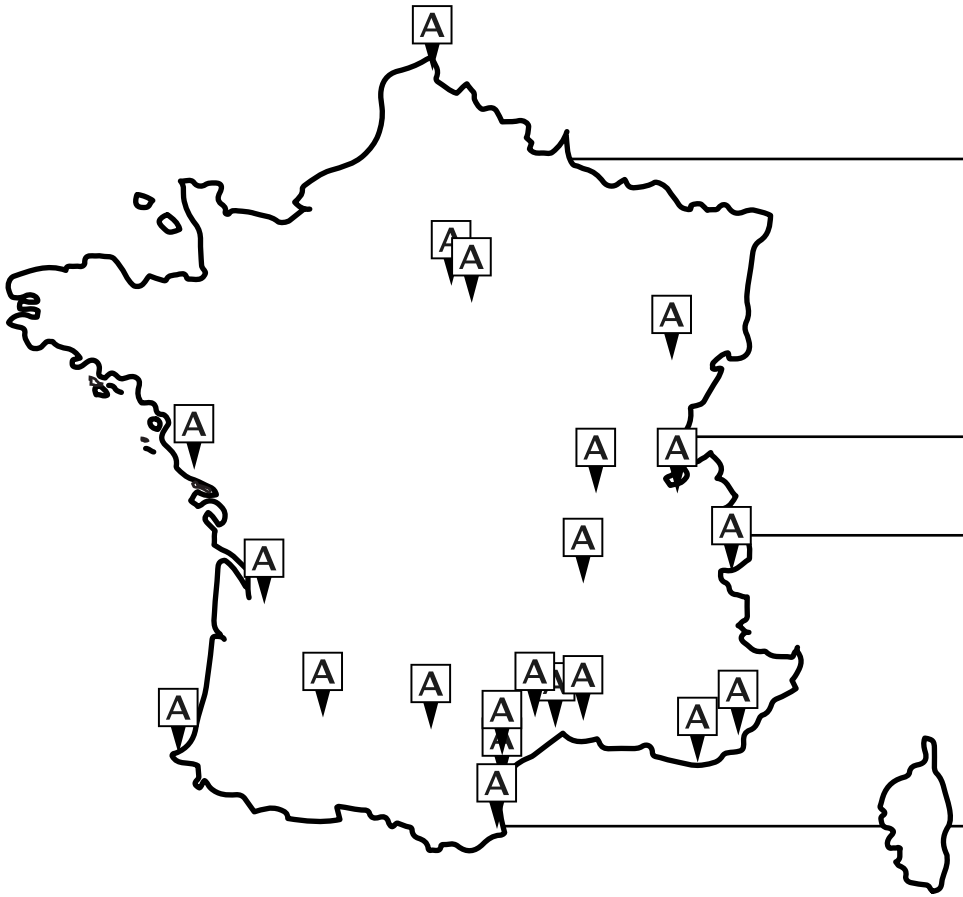
L'opération est éligible au Déficit foncier - Possibilité transformation LMNP - Pinel optimisé au Déficit foncier - Pinel réhabilité.

NOS ATOUTS

- Espaces verts
- Places de parking
- Bien desservi par les transports en commun (RER E, Bus 213, Transilien).
- Idéal pour jeunes ménages et étudiants tels que ceux de l' IFSITS du centre hospitalier Maison Blanche.

FICHE TECHNIQUE

- **Typologie : 24 lots**
- **Surfaces : de 17,25 m² à 42,42 m²**
- **Niveaux : R+2**
- **Prix travaux à partir de : 60 193 euros TTC**
- **Éligibilité : Déficit foncier - Possibilité transformation LMNP - Pinel optimisé au Déficit foncier - Pinel réhabilité**
- **Livraison prévisionnelle : 24 mois après la déclaration d'ouverture de chantier.**



NOTRE PACK CONFIANCE

(Des garanties offertes par Angelys Group)

- **Prix fixes et forfaitaires**
- **La garantie de parfait achèvement (Uniquement VIR)**
- **Garantie biennale, décennale, et dommage ouvrage**
- **Garantie fiscale et juridique**
- **Garantie de 1ère mise en location (carence locative)**

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

PARIS

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

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