

# CHELLES

PROJET DE RESTAURATION  
10-12-14-16 RUE DE GOURNAY

 **ANGELYS GROUP**  
*La noblesse du passé, l'excellence du présent*

DEFICIT FONCIER POSSIBILITE  
TRANSFORMATION LMNP  
PINEL OPTIMISE AU  
DEFICIT FONCIER

# CHELLES

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. Elle s'est par ailleurs inscrite dans l'Histoire de France avec l'édification de son abbaye royale.

Située aujourd'hui à moins de 20 km de Paris et 20 mn 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.



# CHELLES

## *Géographie et démographie*

*Chelles c'est aussi :*

**Superficie :** 1 590 hectares

**Population :** 53 247 habitants

**Equipements :**

- 44 établissements scolaires
- 1 Conservatoire de Musique, Centre d'Arts Plastiques, et Médiathèque
- 11 espaces publics numériques en réseau wi-fi
- 1 université inter-âges
- 12 équipements sportifs, 1 mini-golf
- 1 Centre nautique, théâtre, cinéma et musée municipal

**Entreprises :** 1900 entreprises (dont 550 entreprises dans l'artisanat, 450 commerces, 400 entreprises de services, 300 professions libérales, et 200 sociétés industrielles)

**Commerces :** 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 ;

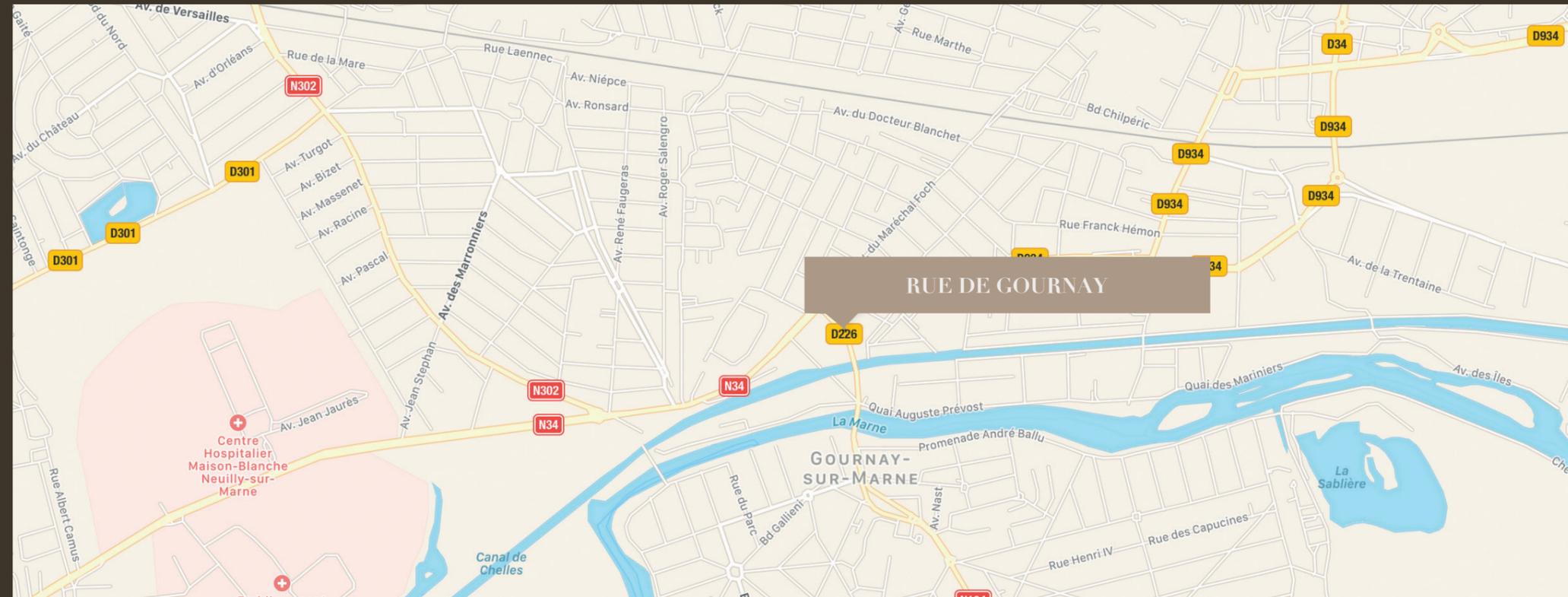
**Espaces publics :** 642 hectares d'espaces verts, naturels et protégés, 160 km de voirie, 23 km de pistes cyclables, et 20 hectares de plans d'eau ;

**Les transports :**

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

**Proximité avec les grands pôles d'activités :**

- A moins de 20 km de Paris,
- Aux portes du pôle de Marne la Vallée,
- A 15 mn de l'aéroport de Roissy,
- A 35 mn de l'aéroport d'Orly.



## 10-12-14-16 RUE DE GOURNAY

### ■ Chelles

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.



### ⊕ À proximité :

- Université Paris-Est-Marne-La-Vallée (UPEM)
- Enseignement : L'Institut de Formation Interhospitalier Théodore Simon (IFITS) au centre hospitalier de Maison Blanche
- Espace Socio-culturel Jean Moulin
- Gare de Chelles : RER E, le Transilien
- Commerces de proximité : poste, banque, pharmacie, supermarché, etc.
- La bordure du canal de Chelles.



6



## IMMEUBLE 10-12-14-16 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.

A 9 minutes en voiture et 23 minutes en bus (n°213) de l'Université Paris-Est Marne- La vallée- UPEM, Pôle universitaire renommé pour ses filières scientifiques au niveau européen, la résidence est une excellente opportunité d'investissement, sur un marché marqué par une demande non satisfaite de biens de petites tailles à destination des jeunes ménages et étudiants.



## FICHE TECHNIQUE

- Date de construction : 1985 ;
- Nombre de bâtiments : 4 ;
- Nombre de lots : 74 ;
- Typologie : Studio, T2 et T3 ;
- Surface habitable : de 17,25 m<sup>2</sup> à 42,42 m<sup>2</sup> ;
- Parking : 48 ;
- Prix des travaux : A partir de 60 135 € TTC ;
- Défisicalisation : Déficit Foncier avec possibilité de transformation en LMNP, Pinel optimisé au Déficit Foncier ;
- Livraison : 24 mois après DOC.

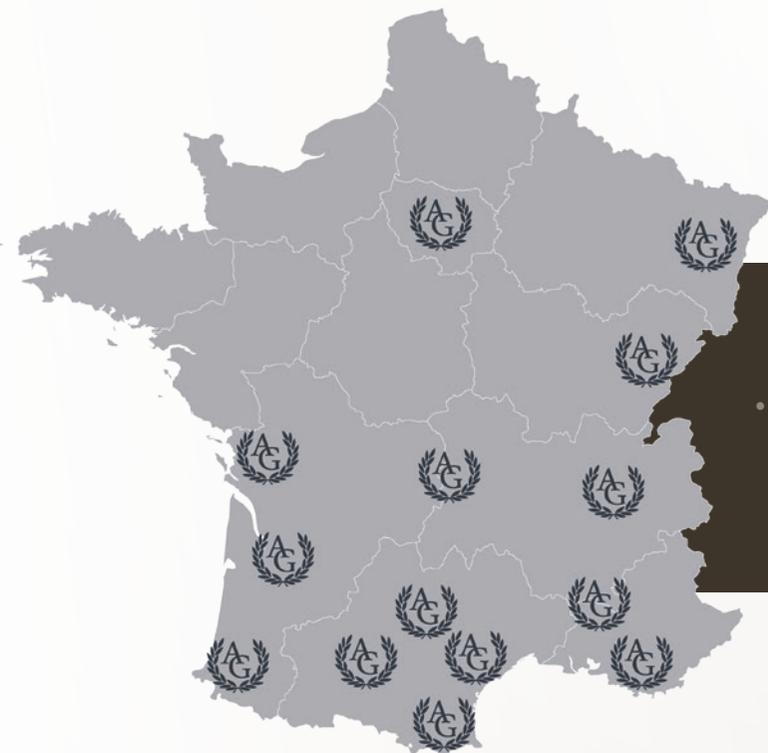


## NOS ATOUTS

- 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.

DEFICIT FONCIER POSSIBILITE  
TRANSFORMATION LMNP  
PINEL OPTIMISÉ  
AU DÉFICIT FONCIER

7



## PACK CONFIANCE

- *Garantie de prix fixes et forfaitaires*
- *Garantie décennale et dommage ouvrage*
- *Garantie fiscale et juridique par un cabinet d'avocats*
- *Garantie de 1ère mise en location*

 **ANGELYS GROUP**

52, Boulevard Clemenceau - 66 000 Perpignan  
Tél : 04 68 63 67 20 | Port : 06 31 71 28 06 | Fax : 04 68 63 67 29  
info@angelys-group.com - www.angelys-group.com