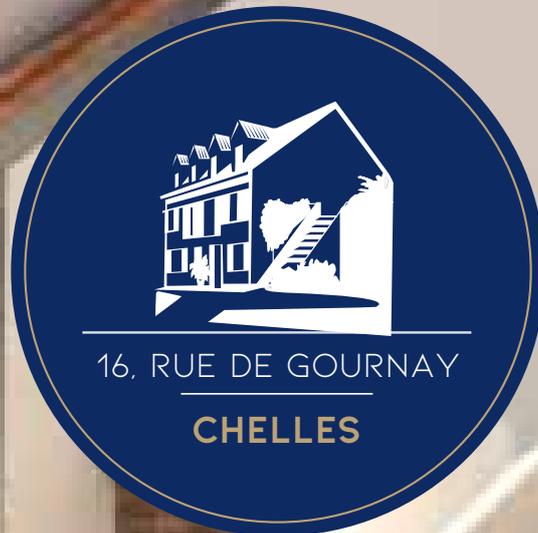


PINEL RÉHABILITÉ (V.I.R.)  
RÉSIDENTE PRINCIPALE



YCAP  
IMMOBILIER



## 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.

**Un cadre  
verdoyant  
à 20km  
de Paris**



## ACCÈS

### TRANSPORTS

15 minutes depuis gare de l'Est (Ligne P) et  
30 minutes depuis Haussmann Saint Lazare  
(RER E)

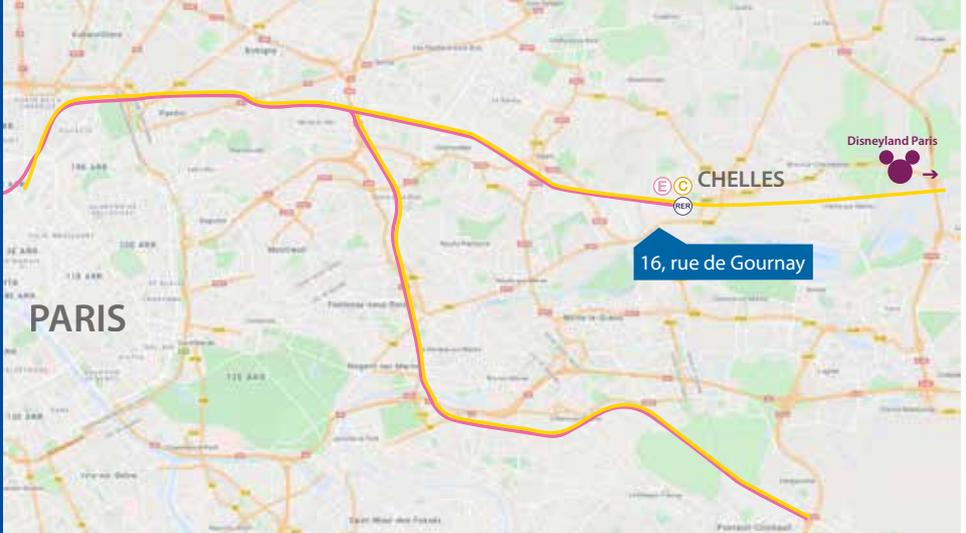
Future gare du Grand Paris > Ligne 16

Gare interconnexion TGV à Chessy (Parc Disney)

Six lignes de bus pour 12 000 voyageurs  
quotidiens

### EN VOITURE

Paris / Porte De Vincennes > 30 minutes



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 verte propose un cadre de vie agréable avec ses nombreux parcs et jardins en centre-ville, et sa proximité avec les bords de Marne.

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.

## UN DYNAMISME ÉCONOMIQUE

- 1 900 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.





## LE PROJET

### L'ADRESSE

16, rue de Gournay  
77500 CHELLES

### LA SITUATION

À 20 km de Paris

### LA FISCALITÉ

Pinel réhabilitation (V.I.R.)  
Résidence principale

### LES APPARTEMENTS

27 appartements  
Du studio au T2 duplex

### LE BUDGET

À partir de 125 000 €

### LA RENTABILITÉ

Jusqu'à 3,39 %

## UN CADRE VERDOYANT

---

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.

L'opération 16, rue de Gournay située dans la ville de Chelles, est composée de 27 logements répartis sur 3 niveaux. La résidence est située dans un cadre agréable et verdoyant, lieu idéal pour les promenades et la détente.



## LES ATOUTS DU PROJET

---

Espaces verts

Places de parking

Bien desservi par les transports en commun  
(RER E, Bus 213, Transilien)

Positionnement dans le Grand Paris

RER E et commerces accessibles à pieds

Idéal pour un investissement sécurisé et rentable

Forte demande locative





## LA GESTION

**COFIM IMMOBILIER**  
131bis, avenue du Maréchal Foch  
93360 NEUILLY-PLAISANCE

### **GESTION COURANTE SANS GARANTIES**

**4% HT  
4,80% TTC**  
(hors assurance loyers impayés)

LA GARANTIE (facultative)

**ASSURANCE LOYERS IMPAYÉS SAA  
(GROUPE SOCAF)**  
**2,50% TTC des encaissements**





## PINEL RÉHABILITÉ (V.I.R.)

### LE MÉCANISME

Le prix d'acquisition du foncier (ainsi que les frais afférents) et les dépenses de travaux de réhabilitation feront l'objet, dans la limite de 5 500 € le m<sup>2</sup> et de 300 000 €, de la réduction d'impôt sur le revenu « Pinel réhabilité ».

Cette réduction d'impôt sera égale à :

12% de ce montant et sera répartie sur 6 années si l'engagement de location est pris pour une durée de 6 ans (durée prorogeable 3 ans renouvelable une fois ouvrant droit à réduction d'impôt complémentaire).

ou 18% de ce montant et sera répartie sur 9 années si l'engagement de location est pris pour une durée de 9 ans (durée prorogeable 3 ans ouvrant droit à réduction d'impôt complémentaire).

ou 21% de ce montant et sera répartie sur 12 années si l'engagement de location est pris pour une durée de 12 ans.

La réduction d'impôt « Pinel réhabilité » sera applicable à compter de l'année d'achèvement du logement. Il est ici précisé que cette réduction d'impôt est prise en compte pour le calcul du plafonnement global prévu à l'article 200-0A du CGI.

### LES OBLIGATIONS

Entre autres obligations, le propriétaire s'engage à louer le bien pour une durée d'au moins 6 ans en tant que résidence principale du locataire et de respecter les plafonds de loyers et de ressources du locataire.

Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

**ZONE A**

Plafond de loyers\* : 13,56 € / m<sup>2</sup> / mois

*\* Information en vigueur au 31/12/2023*





W W W . Y C A P - I M M O B I L I E R . C O M

**YCAP**  
IMMOBILIER

1, boulevard Pasteur 75015 Paris - Tél.: 01 40 76 07 06 E-mail: immobilier@ycap.fr - Site: www.ycap-immobilier.com  
Société à responsabilité limitée au capital de 7 500 € - RCS Paris 481 593 507. Carte professionnelle n° CPI 7501 2016 000 003 072  
délivrée par la CCI de Paris Île-de-France. Garantie financière Allianz IARD, 87 rue de Richelieu 75002 Paris. Document non-contractuel.