

LE PIRE ENNEMI DE VOS IMPÔTS

RÉSIDENCE L'EXPRESS NEMOURS (77)



Pinel 2019

55, avenue Marceau
75116 Paris
06 50 63 80 23
nrivory@lpei.fr





Nemours, carrément séduisante



AU CŒUR du
parc naturel du
Gâtinais français,
Nemours offre
un cadre de vie
privilegié à ses
13 000 habitants
à seulement 1 h de

Paris. C'est aussi une ville au **patrimoine historique** important très **dynamique**.

Véritable **pôle d'attraction pour les entreprises**, Nemours possède un **riche tissu économique de plus de 7 000 emplois** qui se caractérise par **3 zones artisanales et industrielles** :

- la **ZAIN du Rocher Vert** : entreprises de services, de la grande distribution, industries technologiques et alimentaires ;
- la **ZAC des Hauteurs de Loing** : entreprises de stockage, conditionnement et commerces ;
- le **secteur le long RN7 à Nemours** : entreprises et commerces.



13 000
HABITANTS



PATRIMOINE
HISTORIQUE
IMPORTANT



PLUS DE 7000
EMPLOIS



3 ZONES
ARTISANALES ET
INDUSTRIELLES



CADRE DE VIE
VERDOYANT



Église Saint-Jean-Baptiste



Le Loing

Mont-Saint-Martin, un quartier carrément attractif

UN QUARTIER EN PLEINE MUTATION

Avec plus de **5 000 habitants**, soit près de la moitié de la population de Nemours, ce quartier tient une place importante au cœur de la commune. Commerçant et convivial, le **Mont-Saint-Martin** se **réinvente depuis 2008** dans le but d'offrir un nouveau souffle aux habitants.

Un projet ambitieux dont le but principal est de **recentrer l'humain au cœur du quartier**, grâce à la **création d'espaces et d'équipements publics accessibles à tous**. Également, une attention particulière a été portée à la **réhabilitation et la construction de logements**. L'aménagement des principaux **axes routiers** offrira un **accès aux pôles générateurs d'emplois** et facilitera les **déplacements quotidiens** des habitants.

DE NOMBREUX PROJETS

Le **renouvellement urbain** du quartier insuffle un **dynamisme** à la commune de Nemours et se traduit par plusieurs **aménagements** :

- plus de 900 logements **réhabilités** ;
- 2 **nouvelles voies d'accès** ;
- un **centre commercial** et ses **nombreuses boutiques** ;
- un **square** ;
- un **centre culturel**, pierre angulaire du projet qui offrira de nouveaux équipements et services ;
- un **gymnase de 2 600 m²** ;
- une **cuisine centrale** (600 repas par jour).

Tout est mis en place pour améliorer le cadre de vie des Nemouriens, et en séduire de nouveaux !



5 300
HABITANTS



À 1 H
DE PARIS



2 NOUVELLES
VOIES D'ACCÈS



TOUS COMMERCES
À PROXIMITÉ

GROUPE CARRERE

GROUPE/
CARRERE



L'Express,

une résidence carrément moderne



ÉLÉGANTE ET CONTEMPORAINE

Au cœur du quartier du **Mont St Martin**, la résidence **L'Express** est composée de **40 logements** de **2 et 3 pièces** répartis sur un **unique bâtiment** de **trois étages**. Les logements bénéficient tous d'agréables **volumes** et de **belles orientations**.

L'**architecture** de la résidence, aux lignes **contemporaines** et **harmonieuses**, s'intègre parfaitement à la rénovation du quartier : mur en **parement minéral**, formes **cubiques**, **toits terrasses** mêlés aux toitures plus **authentiques** ponctuent l'architecture de cette nouvelle réalisation.

La résidence bénéficie de **prestations de qualité** permettant à ses habitants de profiter d'un logement alliant **sécurité** et **bien-être** au quotidien : résidence **clôturée**, parking **privé**, **ascenseur**, **visiophone**.



40 LOGEMENTS
T2 ET T3



CONSTRUCTION RT2012
CONSOMMATION D'ÉNERGIE 3 FOIS PLUS BASSE QUE LA RT2005



ARCHITECTURE MODERNE
BALCONS ET TERRASSES



PARTIES COMMUNES DESIGNÉES
PAR UNE ARCHITECTE D'INTÉRIEUR



Une adresse carrément dynamique

À PROXIMITÉ DES COMMODITÉS

Située à **75 km au sud-est de Paris**, Nemours bénéficie d'une **situation géographique privilégiée** au cœur de la vallée du Loing. Son centre-ville se trouve à seulement **8 min à pied**.

Les habitants pourront profiter d'une **dizaine de commerces en pied d'immeuble** et d'un **accès direct** à toutes les **commodités** utiles au quotidien.

Nemours est une ville **dynamique** possédant de nombreuses infrastructures :

- le Château-Musée ;
- une bibliothèque ;
- salle de musculation, salle de boxe, gymnases, piscine...
- de nombreuses associations : théâtre, danse, loisirs créatifs, musique...
- 6 écoles maternelles et 6 écoles élémentaires, 2 collèges et un lycée.

SE DÉPLACER EN TOUTE SIMPLICITÉ

La commune bénéficie d'un **important réseau routier** : elle est longée par l'autoroute **A6** qui vous amènera à Paris en **1 h**. Elle est aussi proche de l'**A77** en direction de **Montargis - Nevers** et de la **D607** qui permet de rejoindre **Montargis** en **30 min**.

En bus

L'arrêt de bus de la ligne **34** (Seine-et-Marne express) et du réseau **STILL** est au **pied** de la résidence.

En train

- la **gare** de Nemours-St-Pierre, à **6 min**, permet de rejoindre le **centre de Paris** en **1 h** via les **TER, Intercités** ou encore le **transilien R**.

En voiture

- la **gare de péage de Nemours** se trouve à **5 min** de la résidence et vous permet ainsi de rejoindre **rapidement** l'autoroute **A6** et **Paris** en **1 h**.

 **TOUTES COMMODITÉS**
EN PIED D'IMMEUBLE

 **LIGNES DE BUS 34**
& RÉSEAU STILL

 **CADRE DE VIE DYNAMIQUE**
À 1H DE PARIS

 **ACCÈS A6**
EN 6 MIN

RÉSIDENCE ATLANTIS

**GROUPE/
CARRERE**

Des appartements

carrément fonctionnels



**APPARTEMENTS
T2 ET T3
LUMINEUX**



**BALCON OU
TERRASSE
POUR TOUS LES
LOGEMENTS**



**INTÉRIEUR SOIGNÉ
PAR UN
ARCHITECTE
D'INTÉRIEUR**

La résidence **L'Express** accueille ses **40 logements de 2 et 3 pièces** au sein d'une copropriété aux lignes **contemporaines**. Ceux-ci offrent de **beaux volumes** grâce à la cuisine ouverte sur le séjour. La plupart d'entre eux sont **traversants** ou bénéficient de **doubles orientations**, permettant de profiter d'un **éclairage naturel et lumineux**.

Les prestations ont été étudiées pour vous garantir **confort** et **qualité** : **parquet stratifié** dans les chambres et **carrelage grand format** dans les autres pièces, **peinture lisse** murs et plafonds, volet roulant **électrique** dans le séjour, **visiophone**, **sèche-serviettes** et **lave-linge** dans la salle de bains...

Un **architecte d'intérieur** a travaillé sur une tendance aux teintes **harmonieuses** et sur des **équipements modernes** pour parfaire les lieux.

Exemple d'aménagement

et détails des prestations d'un T3



SALLE DE BAINS

- Plan vasque sur-mesure encastré
- Robinetterie mitigeuse
- Miroir avec bandeau lumineux
- Baignoire avec pare-baignoire en verre
- Sèche-serviettes
- Lave-linge*



ESPACES DE RANGEMENT*

- Penderies et/ou étagères



FINITIONS

- Peinture lisse murs et plafonds
- Carrelage grand format
- Parquet dans les chambres



SÉJOUR

- Volet roulant électrique
- Thermostat d'ambiance



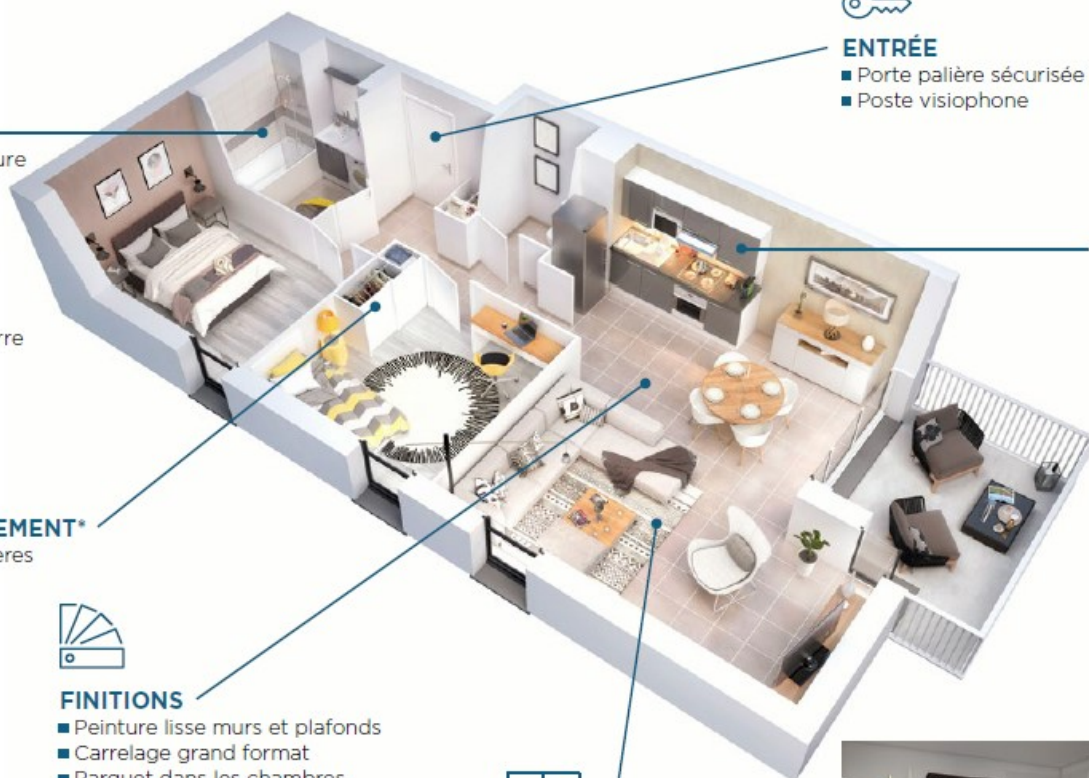
ENTRÉE

- Porte palière sécurisée 3 points et microviseur
- Poste visiophone



CUISINE SUR-MESURE*

- Meubles hauts et bas
- Plan de travail stratifié
- Évier encastré avec égouttoir
- Robinet mitigeur
- Hotte, four encastré, plaque vitrocéramique



*Compris dans l'équipement confort



Loft One,

un gestionnaire locatif global et transparent

Loft One gère **actuellement plus de 53 000 mandats en syndic et en gestion**, ce qui le place au 6^e rang des acteurs nationaux de l'administration de biens.

Nous vous accompagnons pendant **toute la durée de votre investissement**, administrant efficacement votre bien au quotidien et sécurisant vos revenus.

Nous possédons une vraie culture du logement à destination d'investisseurs depuis 1994, en vous offrant une **garantie locative comprenant loyers impayés, détériorations et vacances locatives**.

Un **espace client sécurisé** permet de consulter et faciliter la gestion de vos biens.



6^e ACTEUR NATIONAL
255 COLLABORATEURS
DANS TOUTE
LA FRANCE



53 000 LOTS GÉRÉS
EN SYNDIC
ET EN GESTION



12 BAUX / JOUR
SOIT EN MOYENNE
4 200 LOCATIONS
PAR AN



**DES GARANTIES
LOCATIVES**
LOYERS IMPAYÉS,
VACANCES
LOCATIVES...

LOFT ONE S'ARTICULE AUTOUR DE 4 MÉTIERS

GESTION	LOCATION	SYNDIC	TRANSACTION
14 600 lots gérés	4 200 locations par an	38 400 lots gérés	350 ventes par an

Loft One,

une gestion carrément sécurisée

NOS GARANTIES

Notre équipe, **rigoureuse** et **accessible**, vous propose une gestion sécurisée ainsi qu'une prise en charge **globale** et **transparente** de votre bien. Les garanties obligatoires sont égales à **2,10 %** du loyer annuel charges comprises. Si vous ajoutez la garantie optionnelle, le total de vos garanties représentera **4,5 % TTC** du loyer annuel charges comprises.

GARANTIES OBLIGATOIRES		
Loyers impayés (charges comprises)	Montant maximum par sinistre dans la limite du plafond global de garantie de 80 000 €	
	Sans franchise	Sans limitation de durée
Détériorations immobilières	Franchise d'un montant équivalent à 1 mois de loyer HC	9 500€ par sinistre
Frais de contentieux, serrurier, garde-meubles et déménagement	Sans franchise	Dans la limite du plafond des garanties: 80 000 €
Loyers impayés après départ prématuré, décès du locataire		
Prise en charge des frais de déménagement du locataire en cas de sinistre	Sans franchise	Dans la limite de 2 mois de loyers
Protection juridique dans le cadre du bail (hors loyers impayés et détériorations immobilières)	Seuil d'intervention 305 € TTC	3800€ TTC par litige
GARANTIE OPTIONNELLE		
Absence de locataire (entre deux locataires)	2 mois de franchise	Limitée à un plafond de 18600€ par sinistre. Durée de garantie: 8 mois de loyers hors charges franchise comprise

NOTRE OFFRE DE GESTION

Loft One vous assure une gestion **simple** et **efficace**, au taux de **9 % TTC** du loyer annuel hors charges: appels de loyers, reversements mensuels, aide à la déclaration de revenus fonciers, encaissement et restitution des dépôts de garantie, états des lieux, travaux.



Le Château-Musée



Le Musée de la Préhistoire



Forêt de Fontainebleau

L'Express,

carrément favorable à l'investissement locatif

UN EMPLACEMENT IDÉAL

À **80 km** au Sud de **Paris**, Nemours est une agréable commune de **13 000 habitants** située dans le département de **Seine-et-Marne**, à la limite des départements du **Loiret** et de l'**Yonne**.

La ville est traversée par **2 axes routiers importants** (la D607 et l'autoroute du sud) et bénéficie d'une **place privilégiée** en Île-de-France, à seulement **1H de Paris** et **30 min d'Orly**.

De plus, un **accès facile à l'A6** confère à Nemours une réelle **attractivité** pour les **entreprises**.

La ville possède un **riche tissu économique** de plus de **7 000 emplois** qui se répartissent sur **3 zones artisanales et industrielles** :

- la **ZAIN du Rocher Vert** : entreprises de services, de la grande distribution, industries technologiques et alimentaires ;
- la **ZAC des Hauteurs de Loing** : entreprises de stockage, conditionnement et commerces ;
- le **secteur le long RN7** à Nemours : entreprises et commerces.



À 1H
DE PARIS



13 000
HABITANTS



PLUS DE 7000
EMPLOIS



3 ZONES
ARTISANALES ET
INDUSTRIELLES



PATRIMOINE HISTORIQUE
IMPORTANT



CADRE DE VIE
IDÉAL

RÉSIDENCE L'EXPRESS

GRUPE/
CARRERE



La rivière des Petits Fossés



Le château-musée

Une adresse carrément dynamique

À PROXIMITÉ DES COMMERCES ET SERVICES

Située dans la partie **sud** du département de **Seine-et-Marne**, à **75 km au sud-est de Paris**, la ville de Nemours bénéficie d'une **situation géographique privilégiée au cœur de la vallée du Loing**. Son **centre-ville** riche de **nombreux commerces et services** se trouve à seulement **8 min à pied** de la résidence.

De plus, les habitants pourront profiter d'une **dizaine de commerces en pied d'immeuble** : tabac/presse, épicerie, pharmacie, salon de thé, salon de coiffure... ainsi les habitants bénéficient d'un **accès direct à toutes les commodités** utiles au quotidien.

Nemours est une ville **dynamique** possédant de nombreuses infrastructures **scolaires, sportives et culturelles** :

- le Château-Musée ;
- une bibliothèque ;
- salle de musculation, salle de boxe, gymnases, piscine...
- de nombreuses associations : théâtre, danse, loisirs créatifs, musique...
- 6 écoles maternelles et 6 écoles élémentaires, 2 collèges et un lycée.



QUARTIER RÉSIDENTIEL ET TRANQUILLE



NOMBREUX COMMERCES EN PIED D'IMMEUBLE



ARRÊT DE BUS À 1 MIN



ACCÈS A6 À 2 MIN



GARE À 5 MIN

RÉSIDENCE L'EXPRESS





Des appartements carrément bien pensés

DU SOL AU PLAFOND TOUT A ÉTÉ PENSÉ POUR PLAIRE

La résidence vous propose **40 logements** répartis sur un **unique bâtiment** de 3 étages. De **2 et 3 pièces**, la plupart des appartements sont **traversants** ou bénéficient de **doubles orientations**, permettant de profiter d'un **éclairage naturel et lumineux**. Ils sont tous pourvus d'une **terrasse** ou d'un **balcon**.

Les prestations sont à la hauteur des attentes des locataires :

- **espaces de vie** adaptés à la taille des ménages ;
- **ambiance moderne** et matières faciles à entretenir : **peinture lisse**, carrelage grand format et **parquet stratifié** dans les chambres ;
- **cuisine équipée** : meubles sur-mesure, plan de travail stratifié, évier, **plaque vitrocéramique**, **hotte**, **four**, **réfrigérateur** ou espace dédié ;
- **balcon ou terrasse** ;
- **salle de bains aménagée et équipée** : vasque sur meuble, **sèche-serviettes**, **machine à laver**.

Tous les logements sont également équipés de visiophone et incluent une place de stationnement privative.



APPARTEMENTS 2 ET 3 PIÈCES AVEC DOUBLE EXPOSITION



CUISINE OUVERTE ET ÉQUIPÉE



BALCON OU TERRASSE POUR TOUS LES LOGEMENTS



PLACE DE STATIONNEMENT SÉCURISÉE DANS LA RÉSIDENCE

RÉSIDENCE L'EXPRESS

GROUPE/
CARRERE



L'Express,

une rentabilité carrément assurée

UNE VILLE ATTIRANTE

La demande locative est importante : 62 % contre 43 % en France et les loyers sont plus bas que dans les grandes villes aux alentours. Nemours se situe à seulement quelques minutes de l'A6 : le développement des voies de communication urbaines encourage les entreprises à se décentraliser.

UN EMPLACEMENT CONVOITÉ

Au cœur du quartier du **Mont-St-Martin**, la résidence profite de **nombreuses commodités**, mais également d'une **dizaine de commerces au rez-de-chaussée** de la résidence. Des infrastructures **scolaires, sportives, culturelles** et **médicales** en nombre facilitent la vie des habitants.

UN RÉEL BESOIN EN LOGEMENTS

Les **Jeunes actifs** sont principalement à la recherche de logements **T2 et T3** sur le secteur. La résidence L'Express répond à cette demande en proposant **40 logements de 2 et 3 pièces** aux prestations **soignées** et répondant aux styles de vie actuels.

« Nemours est une ville séduisante pour les jeunes actifs de par son cadre de vie et sa proximité avec la capitale. Ils sont majoritairement à la recherche de logements T2 et T3. » Agence de l'Europe

UN LOYER AU PRIX DU MARCHÉ

Le **loyer moyen** de la résidence L'Express **s'aligne** sur les **prix proposés** sur le **marché de l'immobilier neuf** à Nemours. Ainsi, cela vous assure une mise en location **rapide** et **pérenne** de votre bien.

 **62 % DE LOCATAIRES**
CONTRE 43 % EN FRANCE

 **DES T2 ET T3**
LES BIENS LES PLUS
DEMANDÉS

 **UNE MISE EN LOCATION**
RAPIDE ET PÉRENNE

RÉSIDENCE L'EXPRESS

**GROUPE/
CARRERE**



18 boulevard Lazare Carnot
BP 67131
31071 Toulouse Cedex 7

LE PIRE ENNEMI
DE VOS IMPÔTS

55, avenue Marceau 75116 Paris
06 50 63 80 23 - nrivory@lpei.fr