CAP WEST
GROUPE

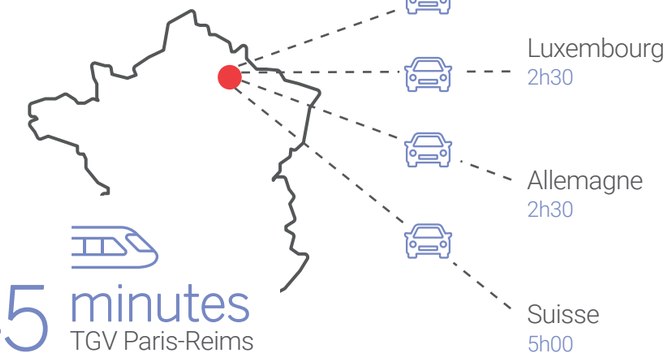
VOUS AVEZ TOUT POUR INVESTIR REIMS

RÉSIDENCE AFFAIRES

REIMS

GRAND EST / MARNE

1er pôle économique
de la Champagne-Ardenne



45 minutes
TGV Paris-Reims

30 minutes
Aéroport Roissy-Charles de Gaulle

La Marne représente
66% de l'appellation
Champagne

6 monuments
classés au Patrimoine
mondial de l'UNESCO

LE GRAND EST
RÉGION D'INNOVATION

Située au cœur de l'Europe, la région Grand Est est la seule de France à être limitrophe de 4 pays qui comptent parmi les plus riches de l'Europe : l'Allemagne, la Belgique, le Luxembourg et la Suisse.

Deuxième région industrielle de France, le Grand Est attire massivement les investissements étrangers et se place au deuxième rang des régions qui accueillent des projets d'investissements. Elle est la première région française pour l'impact des investissements étrangers sur l'emploi et la deuxième région pour les investissements industriels (7 des plus gros investissements étrangers dans l'industrie se sont faits dans le Grand Est en 2018).

La région est riche de la diversité de ses milieux naturels, de ses écosystèmes, contrastés et typiques.
Les filières agricoles, viticoles et forestières sont des moteurs pour l'économie régionale.

Le Grand Est est la première région de France pour la production et l'exportation de produits agro-alimentaires, de produits bois, de blé tendre ou de maïs. 80 % de son territoire est dédié à l'agriculture et à la forêt.

Pour développer des compétences nécessaires aux entreprises sur son territoire, la région a engagé un partenariat avec les 50 Grandes Écoles du Grand Est (écoles d'ingénieurs, de management, d'arts et d'architecture) ; elle accompagne des initiatives renforçant les synergies entre établissements, les relations avec les entreprises et l'attractivité internationale et transfrontalière des établissements avec un budget dédié de 11 M€ sur la période 2015-2020.

2e région industrielle

5 labels French Tech

5 560 000 habitants

LA MARNE
DÉPARTEMENT STRATÉGIQUE

La Marne bénéficie d'un vaste réseau d'interconnexions qui favorise les échanges humains et commerciaux.

Elle est traversée par 3 grands axes autoroutiers :
- A4 (Paris-Strasbourg),
- A26 (Londres-Calais-Marseille),
- A34 (Reims-Charleville-Mézières).

Le département se situe aux portes du bassin parisien à 45 min en TGV de Paris et au carrefour des grandes infrastructures qui la relient à l'Europe grâce, notamment, à l'aéroport Paris-Vatry.

Terre d'histoire, la Marne regorge de monuments historiques et d'édifices remarquables, dont 6 sont classés au Patrimoine mondial de l'UNESCO (dont la Cathédrale Notre-Dame et le Palais du Tau à Reims...). Forte d'un patrimoine historique et culturel important, le département possède de nombreux musées.

43% des entreprises sont liées aux **transports & services**

6 monuments classés

562 000 habitants

REIMS
VILLE D'EFFERVESCENCES

Abritant de nombreuses maisons de champagne parmi les plus prestigieuses, Reims est une ville d'effervescences : culturelle, sportive, économique...

Avec ses musées, ses parcs, ses commerces et restaurants, ses équipements sportifs et culturels, la 12e ville de France offre ainsi un cadre de vie exceptionnel tant pour ses habitants que pour ses visiteurs.

Situé au cœur de la ville, le Centre des congrès est un site privilégié pour le tourisme d'affaires. Fonctionnel et moderne, ce bâtiment dispose de 2 amphithéâtres de 350 et 700 places dotés d'équipements de première qualité, 3 espaces d'expositions, 12 salles de commissions, 2 espaces de restauration.

Reims est le 1er pôle économique de la région Champagne-Ardenne. Les principaux secteurs d'activités économiques de la ville sont l'agroalimentaire, en particulier le champagne, la santé, l'industrie automobile, les banques et les assurances, l'immobilier, l'industrie des métaux et du verre et pour terminer son pôle d'enseignements et de recherches (avec de grandes écoles telles que Reims Management School, Science Po, CNAM, CESI, SUPINFO etc.).

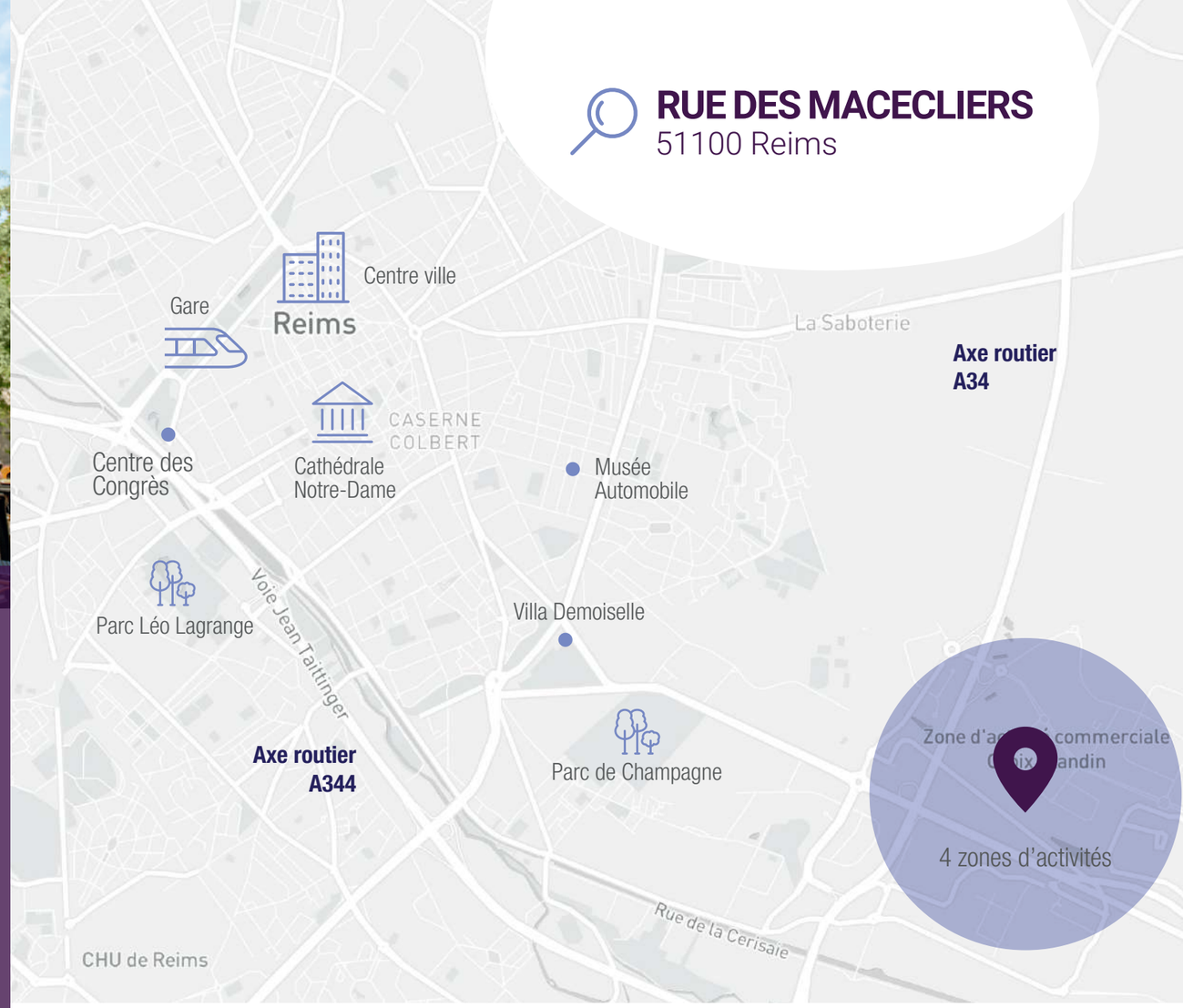
La proximité avec la capitale est un élément considérable de l'attractivité de la ville. Seulement à 45 minutes de Paris ou à 30 minutes de l'aéroport de Roissy-Charles de Gaulle en TGV. De même, la desserte autoroutière (A4, A26, A34) situe la ville à seulement deux heures du Luxembourg et de Bruxelles. Ces infrastructures font de Reims une ville ouverte à l'international.

45 minutes
TGV Paris-Reims

3700 établissements
spécialisés dans le commerce, les transports et divers services.

185 000
habitants

RUE DES MACECLIERS
51100 Reims



5 km du centre ville

10 min de la gare

Trajet gare-aéroport Roissy-Charles de Gaulle 30 min en train

10 min de la Cité des Congrès

LIVRAISON PRÉVUE
1ER SEMESTRE
2024
CAP WEST

RÉSIDENCE AFFAIRES
ESPACES, SERVICES ET ENVIRONNEMENT VERDOYANT

Promoteur-exploitant et copropriétaire, CAP WEST Groupe est partie prenante dans chacun de ses programmes immobiliers.

CAP WEST Résidences & Affaires est une marque partenaire des voyageurs d'affaires et de la mobilité des entreprises. Véritable alternative à l'hôtellerie traditionnelle, sa raison d'être est d'accompagner les voyageurs, individuels ou en groupe, à travers des solutions d'hébergements et de services conçues et dédiées aux séjours de moyenne à longue durée. Plus que jamais, espace, liberté et flexibilité paraphrasent l'esprit de notre marque.

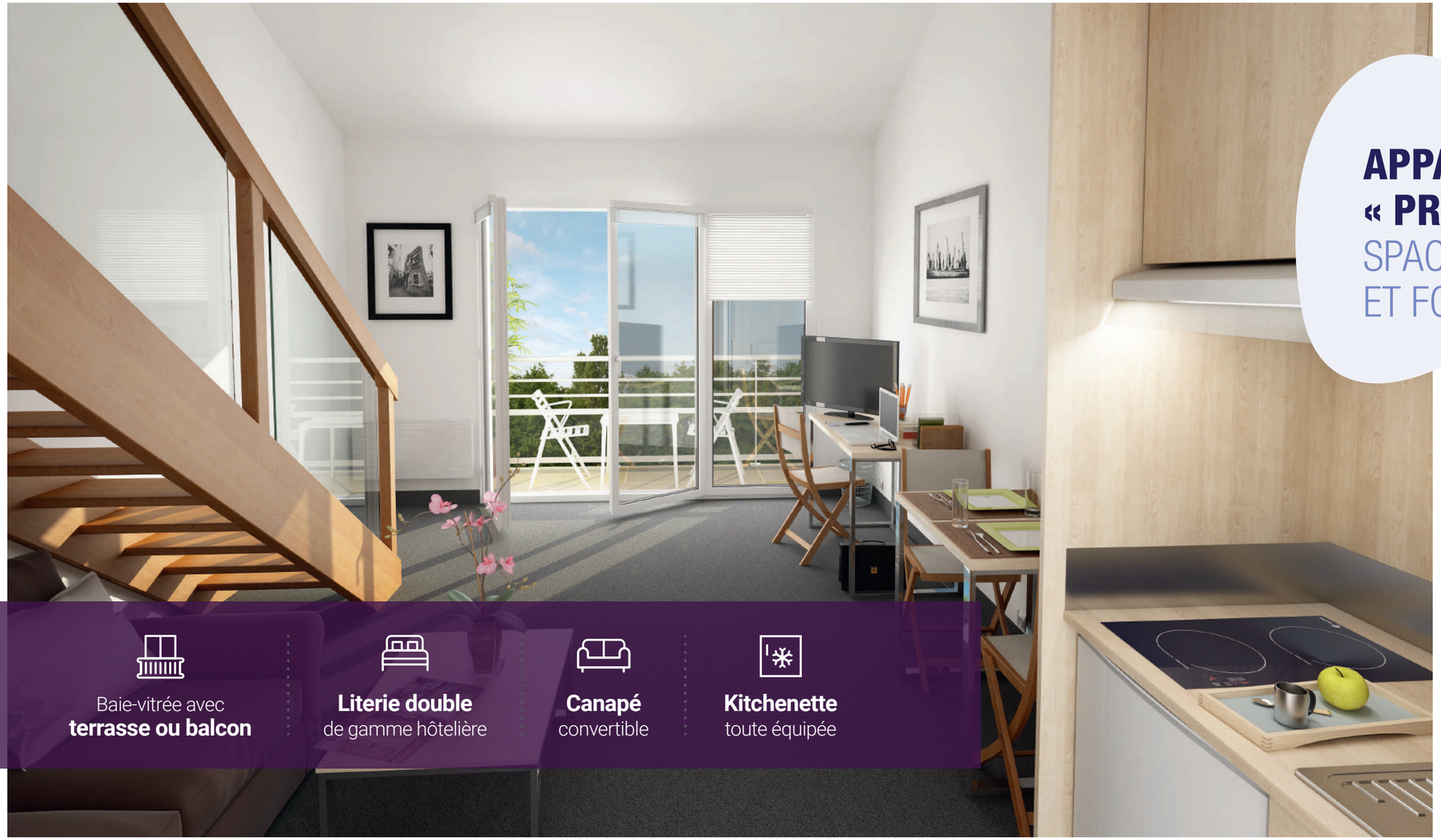
Péri-urbaine, la résidence est conçue pour favoriser les espaces dédiés à l'environnement naturel et paysager.

Résidence **sécurisée**

Vidéo **surveillance**

Salle **de sport**

Parking **privé**



Baie-vitrée avec
terrasse ou balcon

Literie double
de gamme hôtelière

Canapé
convertible

Kitchenette
toute équipée

APPARTEMENT « PRÊT À VIVRE »

SPACIEUX, LUMINEUX ET FONCTIONNELS

107 appartements
du studio au T3
à partir de 24 m²

La résidence décline une gamme d'appartements à partir de studio de 24 m² jusqu'aux appartements de 2 à 3 chambres ou duplex de plus de 80 m².

Espace et lumière naturelle sont les principaux atouts intérieurs auxquels s'ajoute un aménagement fonctionnel pour travailler confortablement ou se détendre sereinement.

Intégralement meublés, tous les intérieurs sont pourvus d'une literie de gamme hôtelière et d'un canapé convertible-lit.

Compacte, la kitchenette intègre équipements électroménagers et modules de rangement. Elle peut se faire discrète en se fermant comme un placard au style contemporain. Indépendante, la salle d'eau se veut spacieuse avec pour confort un large bac à douche (170x80).

VOUS AVEZ TOUT POUR INVESTIR

Considéré comme une valeur sûre, l'investissement immobilier reste un placement attractif de premier ordre : il convient à de multiples projets, notamment celui de préparer sa retraite, de bénéficier de revenus complémentaires tout en soulageant sa fiscalité ou simplement se constituer un capital patrimonial.

LOUEUR EN MEUBLÉ NON PROFESSIONNEL (LMNP)

UN INVESTISSEMENT AUX MULTIPLES LEVIERS

UN CADRE FISCAL ÉCONOMIQUE

Le statut LMNP est l'équilibre idéal entre l'investissement locatif et son potentiel fiscal.
Dès l'acquisition, le remboursement de la TVA perçu par l'acquéreur lui permet de réduire de manière significative le coût de financement de son acquisition immobilière. Sur le long terme, les revenus locatifs sont neutralisés fiscalement (catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux).

ACHAT NEUF ET « CLÉS EN MAIN »

Le prix d'acquisition du bien immobilier s'entend « acte en main » incluant les frais de procuration, les frais d'acte notarié dont les frais hypothécaires.
Durant la période de vente en état futur d'achèvement, les frais de dossier (forfait) et les intérêts intercalaires restent à la charge du promoteur-constructeur. Sans surprise, le prix du bien demeure identique jusqu'à la livraison du bien.

GESTION DÉLÉGUÉE ET SEREINE

Dans le cadre du bail commercial qui lie le propriétaire et l'exploitant, la gestion locative lui est déléguée en sa qualité d'opérateur hôtelier. Ce dernier assure ainsi tout le processus commercial et opérationnel de son activité avec la fourniture de services para-hôteliers auprès d'une clientèle de voyageurs. L'investisseur se libère des contraintes quotidiennes.

LOYERS SÉCURISÉS

Les conditions de versement et de révisions périodiques des loyers sont sécurisées à travers le bail commercial dont l'engagement est établi pour une durée minimale de 9 années. Ainsi, le propriétaire perçoit ses loyers de manière fixe et régulière sur le long terme.

Le régime du Loueur en Meublé Non Professionnel (LMNP) apporte des réponses à toutes ces attentes via ces leviers économiques. Au-delà de ces attraits économiques immédiats et à long terme, il est tout aussi intéressant de prendre en considération l'encadrement juridique rattaché à la résidence. Celui-ci permet de déléguer les contraintes et la gestion opérationnelle auprès d'un professionnel à travers le bail commercial.

www.capwestgroupe.com
02 51 81 02 02
contact@capwestgroupe.com

© Document et photos non contractuels - Illustrations : ATIX ILLUSTRATIONS & Adobe stock - Tous droits réservés - S.A.S.U CAP WEST GROUPE - RCS 454 023 946 EVRY - Siège social : 3bis rue d'Alembert - 91 240 SAINT MICHEL SUR ORGE