



BAKER

**CHESSY**

| SEINE-ET-MARNE (77)



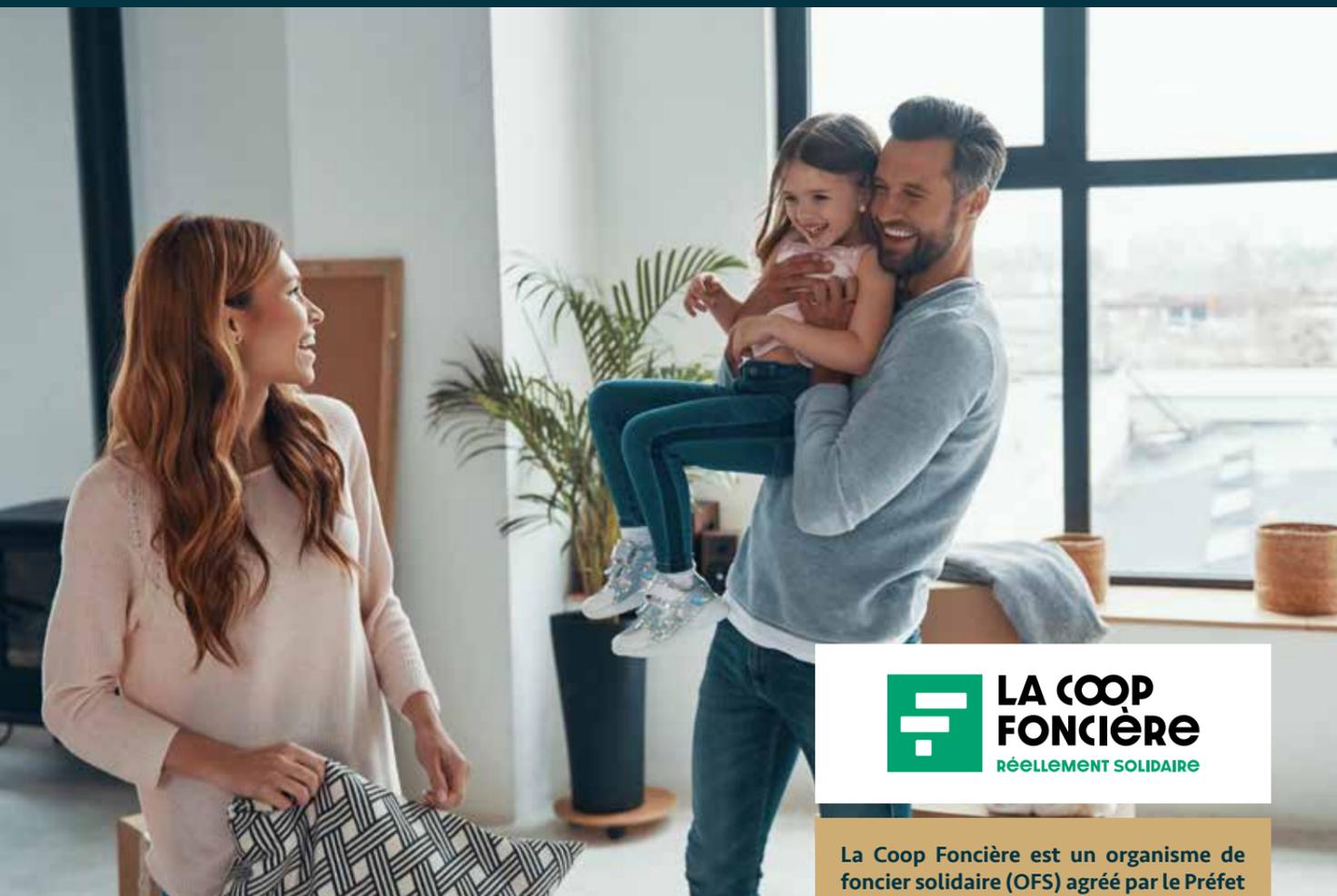
**LEGENDRE**  
IMMOBILIER

Plurial Novilia   
Groupe ActionLogement

RUE D'ARIANE-RUE HADDOCK  
77700 CHESSY

# Faites le choix du **BRS**

## Pour acheter votre résidence principale



La Coop Foncière est un organisme de foncier solidaire (OFS) agréé par le Préfet de région. Les OFS sont des organismes à but non lucratif créés par la loi ALUR en 2014. Sa mission principale est de porter le foncier d'opérations immobilières cédées dans le cadre du Bail Réel Solidaire. Elle favorise ainsi l'accès à la propriété à coût maîtrisé.

## BAIL RÉEL SOLIDAIRE

### LE PRINCIPE

Sécurisé et encadré par la loi, le Bail Réel Solidaire (BRS) est un dispositif innovant d'accès à la propriété.

Le principe repose sur la dissociation du foncier et du bâti. La Coop Foncière garde la propriété du foncier et cède ses droits sur les logements dans le cadre de baux de 80 ans. Délestés du poids du foncier et bénéficiant d'une TVA à 5,5%, les logements peuvent être vendus à un prix abordable jusqu'à 30%

en dessous des prix du marché de l'accession libre.

Le BRS est destiné à des ménages sous plafonds de ressources qui s'engagent à occuper leur logement à titre de résidence principale et à ne faire qu'une plus-value limitée lors de la revente. En complément de leur emprunt bancaire, les ménages s'engagent également à payer une redevance contenue pour l'usage du foncier.



## LES CONDITIONS D'ÉLIGIBILITÉ

- Respecter les plafonds de revenus du Bail Réel Solidaire (BRS). Ils dépendent des ressources, du nombre de personnes composant le foyer et de la zone géographique du bien acheté.
- Obligation de résider dans le logement en tant que résidence principale.
- S'engager à ne pas louer le logement.

### PLAFONDS DE RESSOURCES AU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2024 (BASE REVENU FISCAL DE RÉFÉRENCE N-2)\*



	ZONES A BIS ET A
1 personne seule	37 581 €
2 personnes sans personne à charge (hors jeune ménage)	56 169 €
3 personnes ou personne seule + 1 personne à charge ou jeune ménage	73 630 €
4 personnes ou personne seule + 2 personnes à charge	87 909 €
5 personnes ou personne seule + 3 personnes à charge	104 592 €
6 personnes ou personne seule + 4 personnes à charge	117 694 €
Personne supplémentaire	13 116 €

\* Les plafonds de ressources BRS sont actualisés chaque année

Pour tout savoir sur le BRS et tester votre éligibilité, rendez-vous sur [www.coopfoncierfrancilienne.fr](http://www.coopfoncierfrancilienne.fr)



## LES AVANTAGES



Des prix d'achat jusqu'à 30 % inférieurs à ceux du marché.



La possibilité de cumuler le BRS et le PTZ (Prêt à Taux Zéro).



Une TVA réduite de 5,5% au lieu de 20%.



La revente ou la transmission à vos héritiers.



Une garantie de rachat de votre logement.

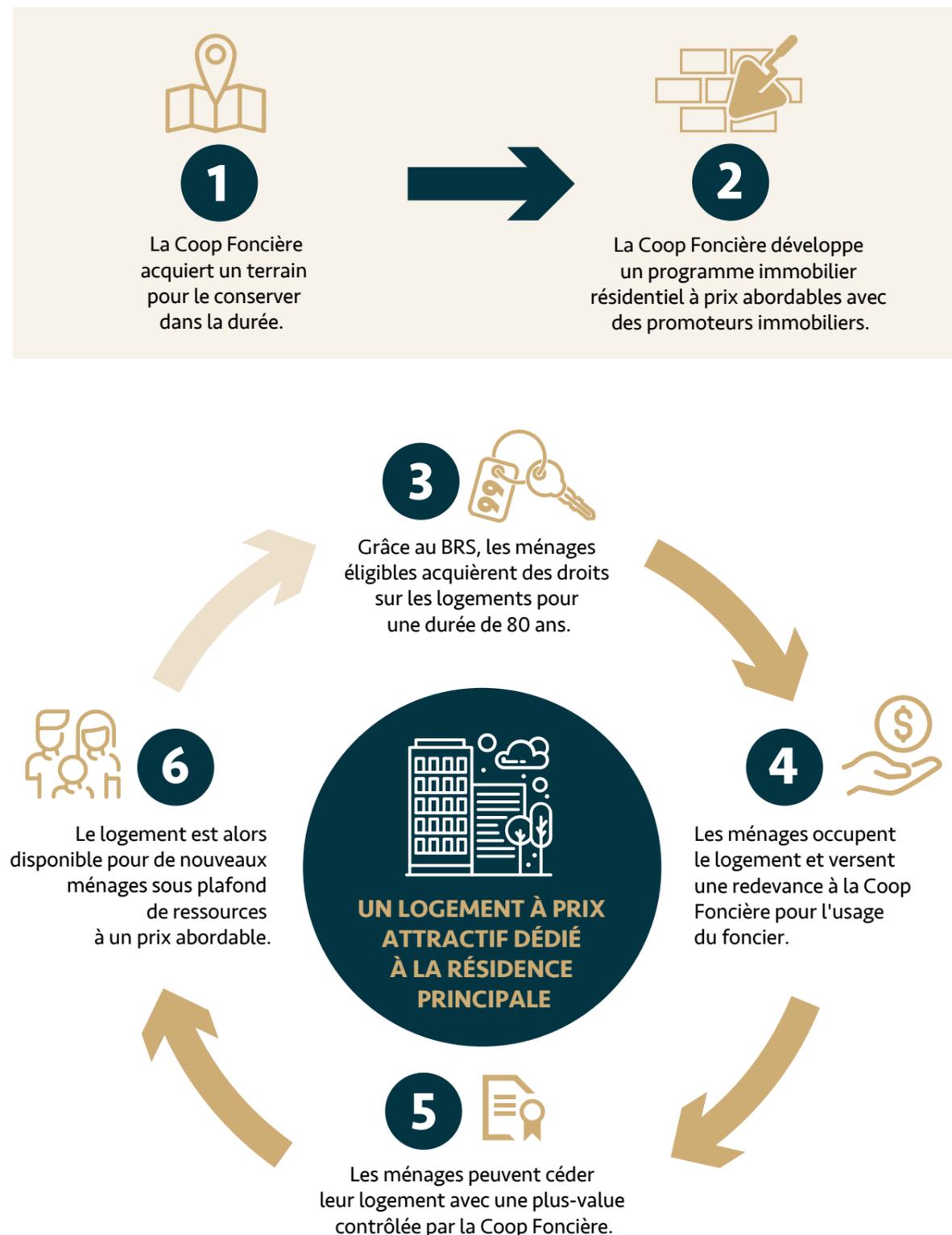
### LA REVENTE DU BIEN

- > Vous pouvez revendre votre logement à un prix régulé par l'OFS. Le prix de revente ne peut excéder le prix d'achat initial, augmenté de l'Indice du Coût de la Construction (ICC) et des éventuels frais de travaux réalisés entre l'achat et la revente.
- > Les futurs acheteurs doivent être approuvés par l'OFS, disposer de revenus inférieurs aux plafonds du dispositif BRS, et acquérir le logement en tant que résidence principale.

### LA TRANSMISSION DU BIEN

- > Vous avez la possibilité de léguer votre bien à vos héritiers. S'ils souhaitent habiter le logement, ils devront respecter les plafonds de ressources en vigueur et en faire leur résidence principale.
- > En cas de décès de l'un des conjoints (mariage ou PACS), aucune condition d'éligibilité n'est requise pour le conjoint survivant, qui continue à occuper le logement à titre de résidence principale.

## COMMENT ÇA MARCHE



# Val d'Europe

## Un bassin de vie, de travail et de plaisirs

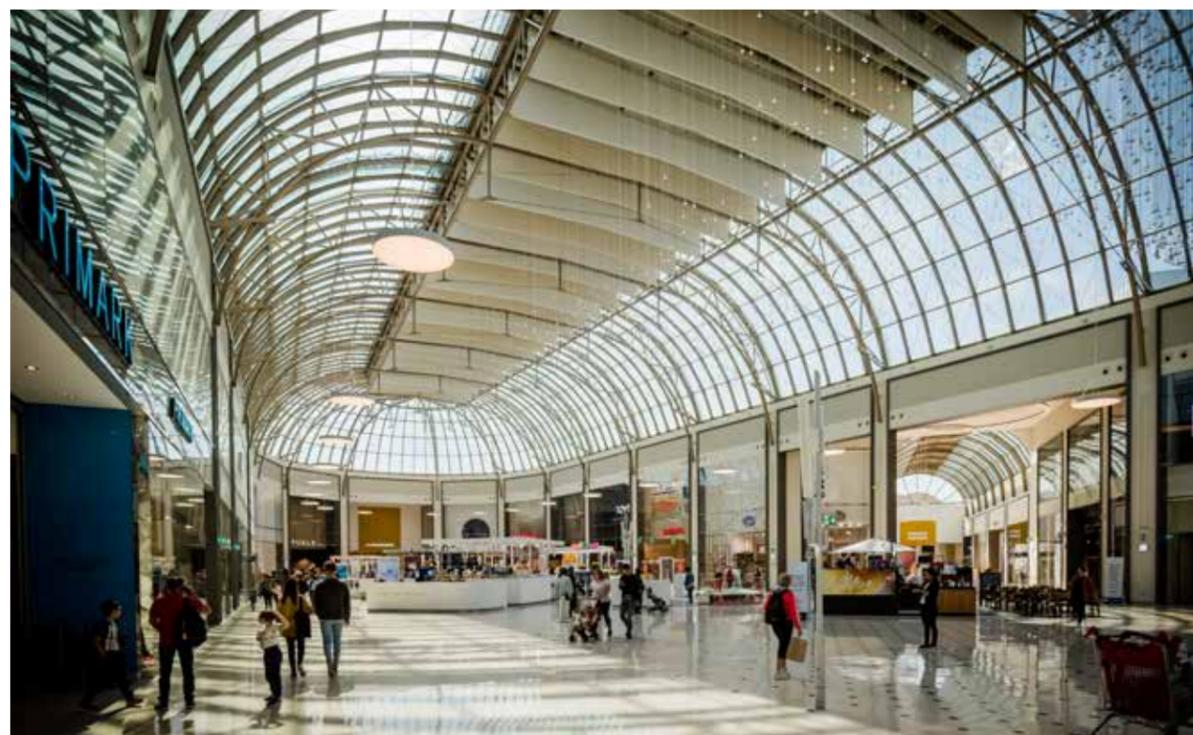
En Seine-et-Marne, à moins de 35 minutes<sup>(1)</sup> de Paris, Val d'Europe Agglomération s'impose naturellement comme l'un des territoires les plus dynamiques et attractifs d'Île-de-France.

Le Val d'Europe se démarque principalement par son architecture urbaine moderne et sa capacité à réunir tous les services essentiels pour faciliter la vie de ses habitants. Grâce à des voies de circulation soigneusement conçues, un réseau de transports

en commun efficace, ainsi qu'une offre variée de commerces, services, boutiques, espaces de loisirs, d'attractions et de détente, le Val d'Europe séduit à bien des égards.

S'inspirant de l'histoire de France avec son style néo-haussmannien, le territoire du Val d'Europe propose un cadre paysager d'exception, alliant harmonieusement végétation et plans d'eau.

Centre commercial Val d'Europe

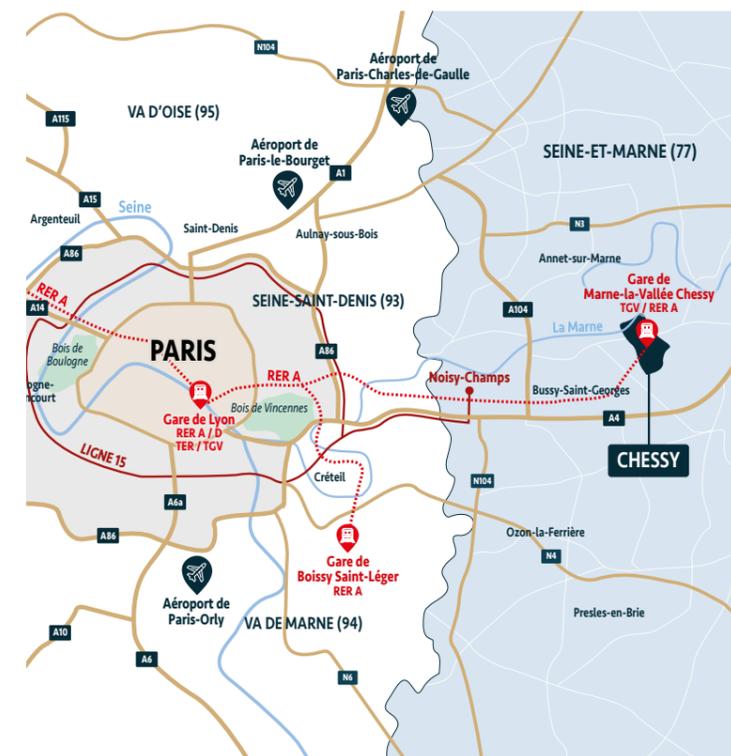


Gare de Marne-la-Vallée Chessy



-   
**Parcs**  
Disneyland Paris®  
Walt Disney Studios®
-   
**Centre commercial**  
Val d'Europe  
& La Vallée Village®
-   
**Centre**  
aquatique
-   
**Golf**  
18 trous

### Tous les essentiels à proximité



### Les chiffres clés<sup>(2)</sup>

**10** communes  
pour 53 000 habitants

**7 000** entreprises  
pour 46 000 emplois

**235** hectares d'espaces verts  
et 35 plans d'eau

**28** km de pistes cyclables

(1) Source : Google Maps, sous réserve des conditions de trafic et de météo.

(2) Sources : valdeurope-attractivite.fr - valdeuropeaggllo.fr.

# Chessy

## Le cœur du Val d'Europe

De part sa position stratégique au cœur du Val d'Europe, Chessy s'inscrit pleinement dans la dynamique économique et touristique de ce lieu unique de vie et d'échanges.

Point d'accès principal de l'agglomération du Val d'Europe, Chessy bénéficie de deux gares RER A, d'une gare TGV qui est devenue le premier hub de France<sup>(1)</sup>, de nombreuses lignes de bus, ainsi que des autoroutes A4 et A410, offrant une connexion rapide vers Paris et de nombreuses villes françaises et européennes.

Entre ville et village, autour d'une nature généreuse, elle a été désignée comme une des communes les plus accueillantes d'Île-de-France. Proches des bords de la Marne, les rues du vieux village ont conservé tout leur charme d'antan, tandis qu'un nouveau centre urbain en plein essor, réserve à ses résidents une vie riche et épanouie.

Parc du Bicheret

### Les chiffres clés<sup>(2)</sup>

**+ de 7 000**  
habitants

**4** établissements scolaires

**9** établissements sportifs  
et culturels

**40** associations

**720** entreprises

**1** grand parc public

(2) Source : chessy77.fr.

(1) Source : disneylandparis-news.com.



### ZAC DES STUDIOS ET DES CONGRÈS

Nouveau lieu de vie, dans le prolongement du centre urbain de Chessy, ce nouveau quartier de 148 hectares incarne la ville de demain. Il accueillera à terme, des logements, des commerces, des bureaux, une

halle marchande couverte, un grand parc de 3 hectares et de nouveaux équipements publics... Autant d'aménagements qui témoignent d'une urbanisation harmonieuse, conviviale et à échelle humaine.



Passage des Écoles





## Le mot de l'architecte



*Inspirée librement de la période Art Déco, la résidence s'inscrit dans son quartier et exprime la fraîcheur et la modernité des réalisations de grands architectes tel que Robert Mallet-Stevens. Le dessin des portes et des baies travaillées aux tonalités lumineuses colorées tout spécialement dessinées confèrent de la beauté aux détails architecturaux.*

*Les logements font la part belle à la lumière, aux vues sur le parc voisin et le jardin intérieur est conçu comme un îlot de fraîcheur planté. L'exigence de sobriété et de qualité environnementale est ici particulièrement pensée pour être associée à la qualité de vie offerte à tous.*



ARCAS ARCHITECTURE & URBANISM PARIS

VOTRE APPARTEMENT LUMINEUX  
AVEC VUES SUR PARC

# Baker

## Une identité haute en couleur

Dessinée par l'agence d'architectes ARCAS, la résidence BAKER s'invite dans la ZAC des Studios et des Congrès, en lisière du futur grand parc urbain aménagé de 3 hectares.

À 10 minutes à pied<sup>(1)</sup> de toutes les commodités et de la gare RER/TGV de Marne-la-Vallée Chessy, proche de Disneyland Paris® et du centre commercial Val d'Europe, votre nouvelle adresse offre une vie quotidienne facile et pratique !

BAKER attire le regard par une signature architecturale librement inspirée de la période Art Déco, à l'échelle de son environnement résidentiel. L'angle arrondi de la résidence sublimé par des vitraux aux couleurs

chatoyantes caractérise le projet et affirme son identité. Ailleurs, ce sont les jeux de volumes, les derniers niveaux en retrait et les briquettes apparentes qui rythment les façades.

Avec cette position phare à l'angle de la rue d'Ariane et de la rue Haddock, la résidence instaure un dialogue entre l'espace public, son cœur d'îlot largement végétalisé et le futur grand parc urbain offrant ainsi à ses résidents un environnement oxygénant dans un quartier vivant et animé.

Alliant esthétique et fonctionnalité, la résidence BAKER est conçue pour garantir une qualité de vie optimale.

BALCON, TERRASSE À CIEL OUVERT  
ET JARDIN PRIVATIF



(1) Source : Google Maps, sous réserve des conditions de trafic et de météo.

## Une douceur de vivre intérieure préservée

À l'intérieur, la résidence BAKER propose un cadre paisible pour ses appartements, du 2 au 5 pièces, majoritairement tournés vers la tranquillité du jardin paysager et le futur parc urbain voisin, véritable havre de fraîcheur.

Ce panorama rare en cœur de ville est accentué par la présence de généreuses ouvertures qui invitent littéralement la nature et la lumière naturelle dans les intérieurs.

Idéalement agencées, les cuisines sont ouvertes sur les séjours, mettant à l'honneur le confort et la convivialité.

La majorité des logements s'ouvrent sur de beaux espaces extérieurs privés aussi charmants qu'intimistes. Les balcons, les terrasses à ciel ouvert et les jardins privés pourront être aménagés au gré des envies, avec la promesse d'agréables instants en famille ou entre amis.



## Une gamme de prestations qui allie confort et bien-être

### Les logements



Balcons, terrasses ou jardins privés



Sol stratifié dans les pièces sèches et carrelage dans les pièces humides



Menuiseries double vitrage en PVC



Plancher chauffant



Volets roulants



Salle de bains ou salle d'eau avec meuble vasque, miroir, bandeau lumineux, sèche-serviettes

### La résidence



Résidence sécurisée



Chauffage collectif urbain



Places de parking sécurisées en sous-sol



Locaux à vélos



Cœur d'îlot paysager



Toitures végétalisées



## La garantie d'habiter dans une résidence responsable

**RE 2020**

Cette nouvelle réglementation énergétique et environnementale vise à améliorer les performances énergétiques des bâtiments neufs (principalement en matière d'isolation et de consommation), à réduire de manière significative l'empreinte carbone des bâtiments neufs, à diminuer leur impact sur le climat (émissions de gaz à effet de serre) et à améliorer le confort des habitants (renforcement du confort d'été).



## Une adresse connectée à votre quotidien\*

### À pied

Commerces ..... 8 min.  
 École primaire et crèche ..... à moins de 10 min.  
 Gare RER Val d'Europe ..... 10 min.

### À vélo

Lycée ..... 4 min.  
 Collège ..... 5 min.  
 Parc du Bicheret ..... 11 min.

### En voiture

Centre commercial Val d'Europe ..... 6 min.  
 Centre commercial La Vallée Village® ..... 8 min.  
 Autoroute A4 ..... 8 min.  
 Gare TGV de Marne-la-Vallée Chassy ..... 9 min.  
 Disneyland Paris® ..... 10 min.  
 Centre aquatique du Val d'Europe ..... 10 min.

### En transports en commun Depuis la gare RER Val d'Europe

RER A  
 Vincennes ..... 33 min.  
 Châtelet-Les Halles ..... 44 min.  
 La Défense ..... 55 min.

LIGNES DE BUS  
 2228-2233-2260-2-6-16-18-19-22-32-34-42-43-46-  
 60-69-N130-N138

\*Sources : Google maps - RATP (sous réserve de conditions de trafic et de météo).



# BAKER

VIVRE EN TOUTE SÉRÉNITÉ

UNE RÉALISATION

**LEGENDRE**  
IMMOBILIER

**Plurial Novilia**   
Groupe ActionLogement



**VAL D'EUROPE**  
AGGLOMÉRATION

**REAL ESTATE**  
**DEVELOPMENT**

by EuroDisney

**EpaFrance**  
l'âme dans l'aménagement