



**GROUPE FRANCE EPARGNE®**

Le Patrimoine Pierre au Cœur des Villes



**Epargne Retraite®**

CREATEUR DE REVENUS COMPLEMENTAIRES

## DOSSIER DE PRESENTATION

### Appart'City Cap Affaires® Saint-Maurice

ZAC Delacroix - Av. du Maréchal Leclerc - 94410 Saint-Maurice



**GROUPE FRANCE EPARGNE®**

12, Rue de la Verrerie - CS 20519 - 44105 Nantes Cedex 4

Tél : 02 40 69 61 19 - Fax : 02 40 69 50 85

[www.gfe-epargne-retraite.com](http://www.gfe-epargne-retraite.com) / [contact@gfe-sas.com](mailto:contact@gfe-sas.com)



## GROUPE FRANCE EPARGNE®

Le Patrimoine Pierre au Cœur des Villes

12, rue de la Verrerie – CS 20519 – 44105 Nantes Cedex 4

Tél : 02 40 69 61 19 – Fax : 02 40 69 50 85

[contact@gfe-sas.com](mailto:contact@gfe-sas.com)

# INFOS PARTENAIRES

### Direction Commerciale

De 9h à 12h30 et de 14h à 19h  
Du lundi au vendredi

### Service Financement

De 8h15 à 12h30 et de 13h45 à 18h30  
Du lundi au vendredi

Confirmation de la réservation auprès du client  
par lettre recommandée AR dès réception  
du contrat préliminaire et du chèque

### Services Options, Simulations et Réservations

De 8h45 à 13h et de 14h à 19h  
Du lundi au vendredi

De 9h à 13h et de 14h à 17h  
Le samedi

Durée de l'option : 24 heures

Toute réservation doit impérativement être confirmée par  
téléphone après le RDV

Le dossier de réservation doit être transmis par fax ou mail  
dans les 24 heures, puis par courrier dans les 5 jours

## LES INTERVENANTS

<b><u>Maître d'ouvrage :</u></b>	SCI SAINT MAURICE RIVE GAUCHE 104, bd Montparnasse 75682 PARIS Cedex 14
<b><u>Notaire :</u></b>	Maître THERET 16, avenue Kléber 75116 PARIS
<b><u>Bail commercial :</u></b>	Appart'city Cap Affaires® Bail commercial Dom'Ville'Services De 11 ans et 6 mois renouvelable
<b><u>Bureau de contrôle :</u></b>	QUALICONSULT Europarc 131-135, chemins des Bassins 94000 CRETEIL
<b><u>Cabinet comptable</u></b>	SOREGOR 10, Avenue de Broglie Parc de la Rivière – BP 71235 44312 NANTES Cedex 3

## Appart'City Cap Affaires® Saint-Maurice

Saint-Maurice est un carrefour de communication et un bassin d'emploi innovant à proximité immédiate de Paris. Cette situation privilégiée fait du Val-de-Marne un des territoires les plus attractifs de la région parisienne

### *Saint-Maurice et son Economie*

Saint-Maurice est dotée de trois pôles économiques forts :

- Un pôle de santé publique avec les deux hôpitaux, (Hôpital National, Hôpital Esquirol) et l'Institut de Veille Sanitaire.
- Un pôle eau/environnement avec OTV (Véolia), Anjou Recherche et le Centre Service Client de la Générale des Eaux.
- Un pôle de formation avec l'Ecole de Kinésithérapie, le Centre de Formation par l'Apprentissage du Moulin de Chaussée, et le Centre de Formation par l'Apprentissage des Métiers de l'automobile.

Les emplois de bureau représentent plus d'un tiers des emplois val-de-marnais et la tertiarisation de l'économie constitue un enjeu de taille pour attirer des emplois de bureaux et les conserver sur le département.

De plus, le Val-de-Marne présente des atouts certains pour accueillir les entreprises :

- du foncier et des sites valorisables aux portes de Paris
- un maillage dense de dessertes routières et de transports en commun
- des valeurs locatives attractives.

L'économie est tournée vers Orly-Rungis, les entreprises de la santé et le cinéma. Le pôle d'Orly est **le deuxième plus important bassin d'emplois en Ile-de-France** avec 60 000 emplois. La mise en sommeil du projet de troisième aéroport parisien relance le site d'Orly avec un projet de construction d'un troisième aérogare. La logistique constitue l'un des points forts du département grâce à de bonnes infrastructures de transports variés aux portes de Paris : air, route, rail et fluvial. Le Marché international de Rungis profite pleinement de ces possibilités.

La santé est un secteur de pointe dans le département avec une concentration de centres hospitaliers et de recherches de renom. Le CHU Henri Mondor de Créteil ou l'Institut Gustave-Roussy de Villejuif, notamment. Le Val-de-Marne est le **second au plan national**, après Paris, en **matière de médecine clinique**.

Les hautes technologies possèdent dans la vallée de la Bièvre un espace dédié. Sur les 27 communes de cette "Silicon Valley" à la française, dix se trouvent en Val-de-Marne. Autre activité importante, mais qui s'appuie cette fois sur une longue tradition plus que centenaire : le cinéma. Les boucles de la Marne sont particulièrement concernées par cette activité, perpétuant ainsi la mémoire des studios de Joinville.

## *Les atouts géographiques de Saint-Maurice*

Aux portes de Paris, bordée par le Bois de Vincennes et la Marne, plus petite des communes limitrophes de Paris, Saint-Maurice est située à 2,5 km des boulevards périphériques et en amont du confluent de la Seine et de la Marne qui traversent la ville.

La ville est bordée au sud par la Marne et au nord par le grand poumon vert que représente le Bois de Vincennes. A l'est et à l'ouest, Saint-Maurice est délimitée respectivement par Joinville-le-Pont et Charenton-le-Pont.

Son environnement géographique lui donne la forme d'un haltère avec, à chaque extrémité, le quartier de Gravelle et de l'Ecluse à l'est et le quartier du Plateau à l'ouest.

Ces 2 pôles sont reliés sur 3 kilomètres par la rue du Maréchal Leclerc, insérée entre le Bois de Vincennes et l'autoroute A4.

En quelques années, d'un quartier à l'autre, la ville s'est transformée et a embelli, parfois par petites touches pour le quartier ancien du Plateau, ou de façon plus spectaculaire pour le nouveau quartier de Gravelle.

Saint-Maurice, ville aux contours géographiques si particuliers a su préserver son patrimoine et n'a rien perdu de son charme... tout en se dessinant une nouvelle identité et en développant de nouveaux atouts.

## *Le Val-de-Marne, un département touristique*

Les bords de Marne avec ses guinguettes et ses îles constituent un site remarquable, connu de longue date par les touristes en quête de dépaysement.

Résolument tourné vers la modernité, le Musée d'art contemporain du Val-de-Marne propose dans le centre-ville de Vitry-sur-Seine un espace dédié à l'art en France depuis 1950 sur 10 000 m<sup>2</sup>.

Le Lac de Créteil est un plan d'eau d'environ 40 hectares qui permet la pratique de la voile, notamment. Ce lac urbain est également un site naturel important aménagé pour faciliter le passage des migrations d'oiseaux. Le Val-de-Marne est également une terre de châteaux, on peut y visiter entre autres, le Château de Vincennes et le Château de Grosbois.

Le département abrite également de petites perles comme la toute première roseraie du monde : la Roseraie du Val-de-Marne, créée par Jules Gravereaux en 1894.

Patrimoine architectural :

- Villas anciennes du début du XX<sup>ème</sup> siècle.
- Les meulières sont des constructions typiques de la banlieue de Paris. Les plus belles, de style Art Nouveau sont des villas construites pour les riches parisiens qui souhaitaient se détendre dans la campagne autour de Paris. Certaines de ces maisons se distinguent par des décorations en fer forgé (verrières, portes, fenêtres...) en briques et en céramiques et constituent de véritables curiosités architecturales qui se découvrent au cours de promenades notamment dans les rues des anciennes communes du Val-de-Marne.