



CALAIS (62)

RÉSIDENCE

*Philéa*

---

UNE RÉSIDENCE IDÉALE  
POUR ÉTUDIANTS & JEUNES ACTIFS  
URBAINS CALAISIS

**M**ARIGNAN

## INVESTIR EN TOUTE LIBERTÉ AU SEIN D'UNE RÉSIDENCE PENSÉE POUR ÉTUDIANTS ET JEUNES ACTIFS

En investissant dans ces lieux de vie, pensés pour les attentes des 18-30 ans, vous pourrez profiter des conditions fiscales avantageuses du dispositif LMNP (Loueur en Meublé Non Professionnel) non géré.

Le statut du LMNP vous permet de percevoir des loyers peu ou pas fiscalisés. C'est une opportunité pour optimiser vos revenus locatifs tout en simplifiant votre gestion immobilière.

### AVEC LE STATUT LMNP AVEC MANDAT DE GESTION VOUS POURREZ :

- **PERCEVOIR UN LOYER** DE FAÇON AUTONOME ET À FORTE RENTABILITÉ
- **REVENDEUR VOTRE BIEN** QUAND VOUS LE SOUHAITEZ
- **BÉNÉFICIER DES LOYERS PEU OU PAS IMPOSÉS**, GRÂCE À L'AMORTISSEMENT DES MURS DE VOTRE APPARTEMENT ET DU MOBILIER

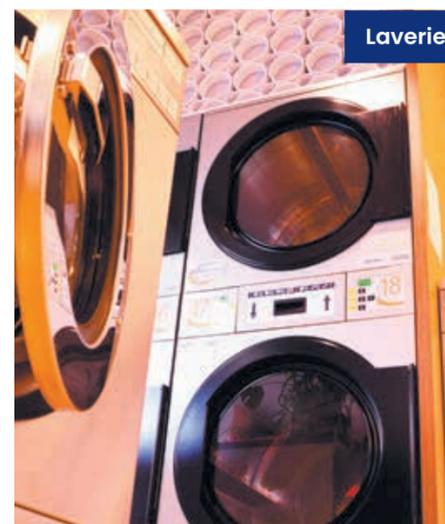
avantages  
**LMNP**  
avec Mandat  
de Gestion



*Bien plus  
que des logements*

La résidence **Philéa** à Calais propose un cadre de vie de qualité avec une décoration soignée et la promesse d'une vie en communauté conviviale.

Des espaces communs connectés\*\*, propices aux échanges, au bien être et à la convivialité, faisant de notre résidence un cadre de vie idéal pour réussir ses études ou bien démarrer sa vie active !



Laverie



Salle de détente/caféteria



Espace sportif

## LE « PACKAGE INVESTISSEUR », POUR UNE GESTION EN TOUTE SÉRÉNITÉ\*

Confiez la gestion locative à notre partenaire, professionnel de l'immobilier de la région, pour bénéficier :

- de la recherche du locataire
- de l'assurance des loyers impayés et dégradations mobilières
- de la fourniture d'un pack mobilier
- d'un accompagnement par un cabinet comptable

*\* détails complets à découvrir auprès de votre conseiller commercial Marignan*

*\*\* Equipements communs (laverie et espace sportif) accessibles par les locataires sur abonnement*

# Philéa,

## UN NOUVEAU MODERNISME SUR LES TRACES DU PASSÉ

Pensé comme un nouvel ensemble intergénérationnel, proposant des logements senior, pour jeunes actifs et étudiants, **Philéa** prend place au cœur d'un îlot de verdure à l'angle de la rue Ingres et de la rue Rembrandt.

Son bâtiment déployé sur 3 étages se dévoile en filigrane dans une déclinaison de teintes monochromes. Le gris clair de ses enduits et de son parement de briques répond à l'anthracite des menuiseries et des garde-corps qui ponctuent sa façade. Cette harmonie donne à la résidence une facture élégante et découpée. La succession de toits à deux pans offre à l'ensemble un cachet certain, mis en valeur par un jeu de lignes, de creux et de reliefs.



## UN HAVRE DE CONFORT ET DE BIEN-ÊTRE

### ÉNERGIE

- Pompe à chaleur collective

### CONFORT

- Kitchenette équipée
- Revêtement de sol PVC
- Salle de bains équipée avec bac de douche extraplat et faïence toute hauteur
- Menuiseries et volets roulants PVC
- Meuble vasque avec portes et miroir

### SÉCURITÉ

- Portail sécurisé
- Videophone ou système intratone



Clin d'oeil à cette métamorphose, le pignon de l'ancienne fabrique est conservé et protège de la rue le vaste parking à vélo couvert et le jardin partagé. Jalonné d'arbres hauts, cet espace clos abrite des jardins partagés qui se prolongent à l'arrière du bâtiment et composent un décor verdoyant que les résidents auront plaisir à contempler depuis leur appartement. Un chemin piétonnier relie la rue à l'espace commun via cet environnement à l'atmosphère apaisante.



## UNE RÉSIDENCE PRATIQUE, À L'ESPRIT SEREIN

- 61 logements prolongés d'un espace extérieur pour la grande majorité, au sein d'une résidence neuve
- Un espace commun en rez-de-chaussée et des jardins partagés
- Des accès sécurisés depuis la rue Ingres, dédiés aux piétons et aux véhicules
- Un grand parking à vélos, couvert et sécurisé
- Des stationnements aériens au sein de la résidence

# Investir

## AU CŒUR DE LA DYNAMIQUE CALAISIENNE

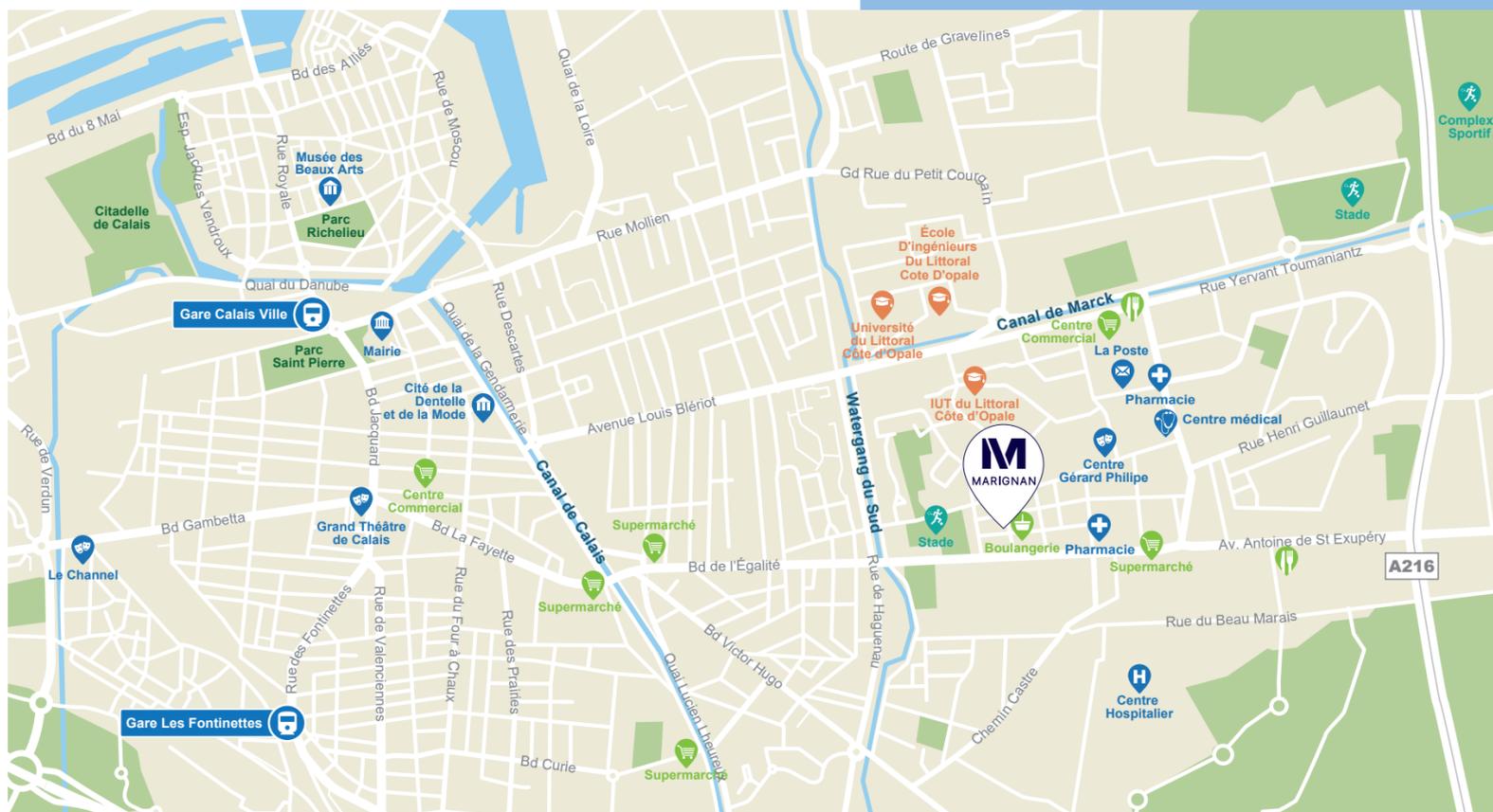
Ville portuaire tournée vers l'international et située à moins de 1h20 de Lille par l'A25 ou l'A16, Calais villa la plus peuplée du Pas-de-Calais avec ses 76 000 habitants, est la commune la plus peuplée du département. La cité dentellière a su se réinventer et filer sa propre voie : elle offre aujourd'hui un environnement économique et étudiant dynamique.

La résidence **Philéa** prend place dans cet élan, au sud-est de la ville, au cœur du quartier du Beau-Marais où vit un quart de la population de Calais. Relié au centre historique par plusieurs lignes de bus, le secteur héberge l'hôpital Jean-Eric-Techer, plus gros centre hospitalier de la Côte d'Opale, comptant près de 2 000 salariés. Rapidement accessible depuis la résidence, le campus du Littoral Côte d'Opale accueille quant à lui chaque année près de 3 000 étudiants.



### CALAIS, UNE MÉTROPOLE TOURNÉE VERS L'AVENIR, L'EUROPE ET SA JEUNESSE :

- Le plus important port de France et la ville la plus peuplée du département du Pas-de-Calais\*\*\*
- Plusieurs infrastructures d'enseignements supérieurs : Université du Littoral Côte d'Opale, école d'ingénieur, laboratoires de recherche... \*\*\*
- Plus de 7 500 entreprises réparties sur 8 zones d'activités\*\*\*
- Un centre hospitalier employant 2 000 salariés avec plus de 10% de jeunes actifs
- Une accessibilité optimale depuis Londres (1h en Eurostar\*\*) et Paris (1h45 en TGV\*\*)
- Une station balnéaire et des loisirs à prix accessibles (voile, cinéma, théâtre...) \*\*\*



Le quartier Beau-Marais dispose d'un centre commercial animé et regorge de nombreux commerces de proximité et infrastructures, qui facilitent le quotidien de ses habitants. Ici, la municipalité investit pour l'avenir via son Nouveau Programme de Rénovation Urbaine (NPRU) qui devrait encore renforcer l'attractivité du secteur. Dans cette logique de transformation, le parc Bois Campagne, second poumon vert de la ville, propose aujourd'hui aux petits comme aux grands, des agrès sportifs et un terrain multisports.

**Un secteur plein d'élan, calibré pour la vie active !**

## L'ESSENTIEL À PROXIMITÉ

### ADRESSE DE LA RÉSIDENCE :

9 rue Murillo, 62100 Calais



Arrêt de bus Julien-Denis à 2 min\* à pied  
Gare TER de Beau-Marais à 16 min\* à pied



IUT du Littoral Côte d'Opale à 8 min\* à pied  
Faculté des sciences et techniques des activités physiques et sportives (Staps) à 18 min\* à pied  
École d'ingénieurs du Littoral Côte d'Opale à 17 min\* en transports et à 5 min\* à vélo



Centre commercial 4 min\* à vélo, 2 min\* en voiture  
Pharmacie à 7 min\* à pied, 2 min\* à vélo  
Mairie de Calais à 9 min\* en voiture  
Parc Bois Campagne à 6 min\* à pied  
Centre hospitalier à 5 min\* en voiture, 19 min\* en transports en commun

\* Sources : Google Maps \*\* Temps indicatif donné par la SNCF pour le trajet le plus rapide. \*\*\* Classement établi par l'association Villes de France et Mytrafic. \*\*\*\* Infos sur valenciennes.fr MARIIGNAN, siège social : Tour Hekia - 52 avenue du Général de Gaulle 92000 PARIS LA DEFENSE - Société par Actions Simplifiée au capital de 12.000.000 €, identifiée au SIREN sous le numéro 438 357 295 et immatriculée au Registre des Commerces et des Sociétés de NANTERRE. Illustrations et plans non contractuels dus à la libre interprétation des artistes. Les appartements, balcons et terrasses sont vendus et livrés non aménagés et non meublés. Crédits photos : Freepik, Perspectiviste : Visiolab, Architecte : GBL Architectes - Novembre 2024

# MARIGNAN

Marignan est un spécialiste de la promotion immobilière s'envergure nationale, fort de 50 ans d'expérience et de savoir-faire.

Nos équipes écoutent, conçoivent et innovent pour offrir des logements en adéquation avec les nouveaux usages, respectueux de l'environnement et en harmonie avec le tissu urbain environnant, existant ou à venir. De l'appartement à la maison individuelle, le savoir-faire reconnu de Marignan répond à la même exigence d'excellence, de la conception jusqu'à la réalisation de chaque projet.

**03 62 81 15 15**  
marignan.immo