



MASSY (91)

Situation géographique

- ❖ Massy est une commune française dans le département de l'Essonne, située à 15 km de Paris au sud-ouest.
- ❖ C'est la première ville économique du département de l'Essonne avec près de 2 000 entreprises dont 1 500 sièges sociaux.
- ❖ Accès rapide à Paris avec l'autoroute A6 ainsi qu'aux axes sud franciliens permettent d'accéder au reste de l'Ile-de-France via l'A10, la N118 et l'A86.
- ❖ L'aéroport d'Orly est situé à 7 km (15 minutes de voiture)
- ❖ Massy est également très bien desservie par le réseau de transports en commun avec le RER B, RER C et le TGV.
- ❖ **Future capitale sud du Grand Paris** : à partir de 2024, la ligne 18 du Grand Paris Express fera son entrée à Massy avec deux arrêts, l'un au cœur du quartier Atlantis/Vilmorin, l'autre dans le quartier Massy-Opéra
- ❖ La ville bénéficie de toutes les structures nécessaires à l'accueil des enfants : 10 structures petite enfance, 25 écoles, maternelles et élémentaires, 3 collèges, 3 lycées et 2 établissements d'enseignements supérieurs.

Description du Programme

- ❖ Il est situé au cœur du quartier Opéra, à proximité du RER B « Les Baconnets » et d'infrastructures scolaires. La Place de France accueille l'opéra, la médiathèque Jean Cocteau, le cinéma, des commerces, des restaurants, des services et la future gare du Grand Paris. À quelques minutes à pieds se trouvent le parc Descartes, le centre omnisports Pierre de Coubertin et l'hôpital Jacques Cartier.
- ❖ Harmonieusement intégrée dans cet environnement, le programme affiche une architecture moderne. Parées d'enduits gris clair et de métal bronze champagne, les façades séduisent par leur élégance. Elles se démarquent également par leurs volumes et leurs jeux de décrochés s'élevant sur 2, 4 ou 6 étages. Ce décalage permet la création de larges terrasses plein ciel dont certaines, prolongées d'un espace végétalisé, sont à vivre comme une maison sur le toit. Les balcons élégamment habillés de garde-corps en verre clair opalescent laissent entrer pleinement la lumière dans les appartements. Lieu de détente et d'échanges, la terrasse paysagée commune exposée sud-est située au 1er étage mêle plantes et arbustes fleuris. Enfin, en rez-de-chaussée, des commerces participent à la vie pratique au sein du quartier.



Description du programme (suite)

- ❖ Cette résidence se décline du 2 au 5 pièces dont de beaux 4 ou 5 pièces en duplex. La plupart bénéficient d'un balcon, d'une loggia ou d'une terrasse plein ciel. A l'intérieur, le soin apporté à l'agencement offre des orientations doubles, voire même triples pour les 5 pièces. Une telle disposition garantit une luminosité naturelle abondante aux pièces de vie tout au long de la journée. Vaste séjour avec cuisine ouverte, chambres confortables dont pour certains de belles suites parentales avec salle d'eau et des rangements.
- ❖ Les prix débutent à 190 000 € pour un prix moyen / m2 d'environ 5 000 €. La rentabilité locative devrait être comprise autour de 3,5 %.
- ❖ Le bien sera livré au premier trimestre 2020.

Dispositif Fiscal

PINEL :

- ❖ L'investissement en PINEL permet de réduire son impôt de 12, 18 ou 21% (sur la base du prix d'acquisition du bien) selon la durée d'engagement de location qui peut être respectivement de 6, 9 ou 12 ans. Cette réduction est octroyée sous certaines conditions, à savoir, le bien neuf non meublé doit être loué dans les 12 mois suivant la livraison du bien, en résidence principale à un locataire respectant un plafond de ressources donné et le loyer est particulièrement encadré. Il est possible de louer le bien à un ascendant ou à un descendant à condition que ce dernier ne soit pas rattaché au foyer fiscal du propriétaire.
- ❖ Le dispositif reste valable jusqu'au 31 décembre 2017 et entre dans le plafond des niches fiscales fixé à 10 000 € par an.

Promoteur

NEXITY :

- ❖ Nexity est le premier promoteur résidentiel national avec un chiffre d'affaire de 3,06 milliards d'euros en 2015 et avec un nombre de réservations de 14 235 du pôle immobilier résidentiel à fin décembre 2015.
- ❖ Nexity veille à intégrer de grands enjeux sociaux et environnementaux au cœur de ses opérations.

