



« Ville Nature »

Situation géographique

CERGY PONTOISE (95)

- ❖ À 30 km de Paris et de l'aéroport Roissy Charles-de-Gaulle, Cergy est résolument active avec les nombreuses entreprises qui occupent son territoire. Elle profite d'un réseau de transports complet permettant des déplacements en bus, train, RER et en voiture avec l'A15 et l'A86.
- ❖ Second pôle académique d'Île-de-France et dotée de grandes écoles comme l'ESSEC, la ville attire de nombreux étudiants. Cergy, c'est aussi les berges de l'Oise, 2 000 ha d'espaces verts, 27 km de voies piétonnes et cyclables, 150 ha de plans d'eau, un port de plaisance et une base de loisirs ... C'est également une ville culturellement inspirée.

Description du Programme

- ❖ Il est situé dans un nouveau quartier dont la centralité répond aux besoins quotidiens. En effet, le centre commercial Les 3 Fontaines et la gare RER A de Cergy Préfecture, qui dessert La Défense en 33 minutes, sont à proximité. Rapidement et facilement accessible, l'autoroute A15 est également une bonne alternative pour rejoindre Paris et sa couronne. Le pôle universitaire est à seulement 6 minutes à pieds.
- ❖ La situation est idéale notamment pour les étudiants. 3 lignes de bus à pieds de la résidence facilitent les déplacements journaliers et complètent l'offre de transports performante que propose la ville.
- ❖ L'architecture contemporaine du programme se distingue dans cet environnement urbain. Le choix des teintes et des matériaux lui permet de se fondre harmonieusement dans un décor verdoyant. Son parc paysager et arboré est traversé par d'agréables allées piétonnes. Des aires de jeux ont également été aménagées.



Description du programme (suite)

- ❖ Il s'agit de la deuxième tranche du programme. Elle comprend 39 logements, du studio au T5 Double hauteur, mezzanine, suite parentale, vaste séjour, sont autant de prestations de qualité qui privilégient l'espace pour le plus grand confort intérieur. Les vues sont dégagées. Faisant partie intégrante de ce projet, le parc apparaît comme un véritable atout au quotidien.
- ❖ Les prix débutent à 109 000 € pour un prix moyen / m2 inférieur à 3 000 €. La rentabilité locative devrait être comprise entre 3,6 et 4,3 % selon les appartements.
- ❖ Le bien sera livré à partir du second semestre 2019.

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.

