

Appartement neuf Bezons

Résidence Art Déco à 25 min de La Défense



1. Situation

Commune du Val-d'Oise située sur les rives de la Seine, Bezons bénéficie d'une localisation stratégique au cœur du Grand Paris IMMODEFISC, à la frontière de l'Île-de-France et aux portes des grands pôles économiques de l'Ouest parisien. Idéalement positionnée sur la rive droite de la Seine à seulement 10 km de Paris, la ville permet une connexion aisée avec les pôles économiques de La Défense et de Cergy-Pontoise, tout en profitant de la proximité des grands axes routiers A15, A86 et A14.

La résidence est implantée à l'angle de la rue Rouget de Lisle et de la rue Cécile Duparc, dans un quartier connecté et en plein renouveau. Commerces, écoles et services sont accessibles à pied. Le bus 272 et le tramway T2 permettent de rejoindre La Défense en 25 minutes, et plusieurs gares ferroviaires connectées au réseau Transilien facilitent les déplacements vers Paris et l'aéroport de Roissy-

SELECT'PLACEMENTS – SARL au capital de 9.400 € immatriculée au RCS de Paris sous le n°432240182 - Immatriculé à l'Orias sous le n° 07005216
Conseiller en Investissement Financier enregistré CIF sous le numéro D013212, sous le contrôle de l'AMF, 17 Place de la Bourse 75002 Paris
Courtier en Assurance et en Réassurance sous le contrôle de l'ACPR 4 Place de Budapest 75009 Paris
Intermédiaire en Opérations de Banque et en Services de Paiement

Adhérent de la CNCEF enregistré sous le n° D013212, association agréée par l'AMF 17 Place de la Bourse 75002 Paris
Carte de Transactions Immobilières, enregistrée sous le n°CPI75012018000033116

Assurance Responsabilité Civile Professionnelle et Garantie Financière n°33300 auprès de MARKEL Insurance SE immatriculée en Allemagne à Munich sous le n° 233618, ayant son siège social Sophienstrasse 26 – 80333 Munich, et soumise au contrôle du Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Marie-Curie-Str. 24-28, 60439 Frankfurt am Main, exerçant en France par l'intermédiaire de sa succursale « Markel France » immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 852 780 576, et située au 93 Avenue Charles de Gaulle, 92200 Neuilly-sur-Seine

Charles-de-Gaulle. Vianova En voiture, les autoroutes A15, A86 et A14 sont rapidement accessibles. Le quotidien des habitants est facilité par un centre-ville animé, riche en boutiques, restaurants et terrasses, tandis que le Parc Albert Bettencourt et de nombreux espaces verts offrent un cadre idéal pour des moments de détente en famille. Les familles bénéficient également d'une offre scolaire complète de la maternelle au lycée, ainsi que de lieux culturels comme le théâtre Paul Éluard et la Médiathèque Maupassant. Les Nouveaux Constructeurs Bezons est par ailleurs éligible aux zones QPV/ANRU (TVA à 5,5 %) et au dispositif LLI (TVA à 10 %), ce qui renforce l'attractivité du programme pour les investisseurs comme pour les primo-accédants.

2. Le bien immobilier

3. Caractéristiques de l'investissement

Vianova Le programme est éligible au Prêt à Taux Zéro (PTZ) en zone A, permettant de financer jusqu'à 50 % du coût total sans intérêt. La fiscalité est celle de la résidence classique (promoteur Jeanbrun). Les lots sont libres, à l'exception d'un T3 pré-réservé. Chamalières s'affirme comme l'une des adresses résidentielles les plus prisées de la métropole clermontoise. Surnommée la « ville du Président », cette commune de caractère en lisière de Clermont-Ferrand conjugue qualité de vie exceptionnelle, avenues arborées, villas Belle Époque et panorama sur la chaîne des Puys. Intégrée à la dynamique du Grand Clermont, elle bénéficie de la proximité immédiate des principaux axes routiers, des pôles d'emplois industriels, tertiaires et universitaires de la métropole.

La résidence Beausite est implantée au 7-9 avenue Beausite, dans le quartier éponyme perché en position dominante sur les hauteurs de Chamalières — l'un des secteurs les plus feutrés et confidentiels de l'agglomération, réputé pour ses belles demeures et son panorama embrassant largement Clermont-Ferrand. L'environnement immédiat est particulièrement riche : l'arrêt de bus Massenet (ligne S10) est à 2 minutes à pied, permettant de rejoindre la Maison de la Culture en 10 minutes via le tram A ; l'arrêt Thermes (lignes B et E7) est à 8 minutes à pied avec accès à Jaude en 7 minutes. En voiture, le centre-ville de Clermont-Ferrand est à 10 minutes (2,7 km), la gare SNCF à 24 minutes, l'aéroport Clermont-Ferrand Auvergne à 20 minutes (8,7 km), et les autoroutes A75, A89 et A71 sont accessibles en 10 à 17 minutes. À pied, la crèche Les Bout'Choux est à 5 minutes, le centre aquatique des Hautes-Roches à 6 minutes, les commerces de proximité à 8 minutes, l'école maternelle Paul Lapie à 8 minutes, et les parcs thermaux de Royat et Montjoly à 12 minutes. La vie culturelle est également dense, avec le pôle culturel Fontmaure (La FAC), les marchés hebdomadaires, la forêt du Colombier et la Triennale mondiale de l'estampe.

2. Le bien immobilier

La résidence Bezons Rouget de Lisle est un programme neuf de 47 appartements du 2 au 4 pièces, répartis sur plusieurs niveaux du rez-de-chaussée aux étages

supérieurs. L'architecture, d'inspiration Art Déco, se distingue par ses lignes élégantes et ses façades soignées, harmonieusement intégrées dans un quartier en pleine mutation. La résidence s'ouvre sur un îlot paysager apaisant, offrant un cadre de verdure au cœur de l'environnement urbain.

Chaque appartement est prolongé d'un espace extérieur privatif — balcon ou terrasse plein-ciel — et bénéficie d'intérieurs lumineux et soigneusement agencés. Les surfaces habitables des T2 s'échelonnent de 37,7 m² à 44,9 m², celles des T3 de 58,4 m² à 68,3 m², et les T4 atteignent jusqu'à 88,3 m², avec des surfaces annexes pouvant dépasser 67 m² pour les appartements en rez-de-chaussée avec jardin. Les expositions sont variées — Sud, Sud-Est, Sud-Ouest, Est, Nord et Nord-Ouest — permettant à chaque acquéreur de trouver la configuration qui lui convient. Le DPE cible B garantit une performance énergétique élevée, conformément aux normes imposées par la RE 2020.

3. Caractéristiques de l'investissement

Les prix s'échelonnent de 214 000 € à plus de 340 000 € en TVA à 5,5 % (zone QPV/ANRU), de 223 000 € à plus de 350 000 € en TVA à 10 % (LLI), et de 243 000 € à 340 000 € environ en TVA normale à 20 % pour les T2 et T3 disponibles. Les prix au m² dans le neuf à Bezons varient entre 4 200 € et 5 800 € selon les quartiers, restant compétitifs comparés aux communes voisines comme Colombes ou Nanterre où les prix dépassent souvent 6 000 €/m².

Vous souhaitez en savoir plus sur cette opportunité ?

Nos conseillers en gestion de patrimoine vous transmettent la documentation sur le programme puis vous accompagnent dans l'analyse de cette opération et son intégration dans votre stratégie globale (fiscalité, financement, objectifs patrimoniaux).

[**Contact**](#)