

## Palaiseau - Quiétude LMNP Etudiant



### Description du programme :

#### Investissez à Palaiseau, à seulement 18 km de Paris !

- Avec près de 35 000 habitants, Palaiseau bénéficie d'une situation privilégiée à proximité immédiate de nombreux axes routiers (A6, A10, A126, N118 et N20).
- Labellisée « Ville et active et sportive », la commune conjugue à merveille qualité de vie et dynamisme économique et culturel. On y retrouve de nombreux équipements : cinéma, théâtre, conservatoire, centre aquatique, stades multisports...
- Ville nature par excellence, Palaiseau est agrémentée de nombreux parcs et jardins permettant aux habitants de se ressourcer : la forêt domaniale et ses 55 hectares boisés ainsi que la rivière de l'Yvette et ses berges.

SELECT PLACEMENTS – SARL au capital de 9.400 € immatriculée au RCS de Paris sous le n°432240182  
Immatriculé à l'Orias sous n° 07005216

Conseiller en Investissement Financier, enregistré CIF sous n°D013212, membre de la CNCIF, sous le contrôle de l'AMF, 17 Place de la Bourse 75002 Paris  
Courtier d'Assurance ou de Réassurance sous le contrôle de l'ACPR 4 Place de Budapest 75009 Paris

Mandataire d'Intermédiaire en Opérations de Banque et en Services de Paiement  
Carte de Transactions Immobilières, enregistrée sous n°CPI75012018000033116

Assurance Responsabilité Civile Professionnelle n° 127.113.363 MMA IARD 14 Boulevard Daniel et Alexandre Oyon 72030 Le Mans Cedex  
Garantie Financière à hauteur de 115.000 € n° 022.001.12.551 sur l'activité de Transaction sur Immeubles et Fonds de Commerce QBE Europe Boulevard du Régent 37, BE 1000, Bruxelles

## Une ville jeune et dynamique qui attire pour son bassin d'emploi

- Palaiseau est une commune attractive à proximité immédiate du Plateau de Saclay, le plus grand centre de R&D de France. Il regroupe 15% de la recherche publique et privée française et conforte sa position parmi les 8 clusters mondiaux. À l'horizon 2027, le campus accueillera plus de 20 000 enseignants-chercheurs, plus de 25 000 étudiants et 20 000 salariés.
- Projet phare du Grand Paris, il comporte 3 grands volets : scientifique avec 14 établissements d'enseignement supérieur, économique avec l'implantation de centres R&D et d'aménagement du territoire centré sur un grand campus urbain mixant logement étudiant et résidentiel.
- Avec plus de 200 associations, la ville de Palaiseau dispose d'un tissu associatif dynamique qui contribue au quotidien à la vitalité de la commune.

## Commodités et transports

- La résidence est située dans la zone aménagée du quartier de Polytechnique – Le Central, appartenant au cluster Paris-Saclay : École polytechnique à 600 m, centre-ville à 5 km, Centre Commercial Villebon 2 à 8 km et Aéroport Paris-Orly à 18 km.
- Des déplacements facilités : bus 91-06, 91-08 et 91-10 à 300 m, gare RER B Le Guichet à 7 minutes et Lozère à 13 minutes en voiture. Future ligne de métro 18 (en 2026) située à 400m, permettant de rejoindre Versailles, Massy-Palaiseau, à l'aéroport d'Orly et Paris.
- De nombreux commerces, services, infrastructures d'éducation et de santé se situent à proximité.

## Focus prestations/résidence

- Une résidence à l'architecture contemporaine, avec un jardin paysager pensé comme un paisible écrin de nature. Le Central s'étend autour de la Place de l'Agronomie, l'âme de ce nouveau quartier convivial.
- Naturellement lumineux, les appartements du T2 au T3 aux surfaces généreuses sont conçus et agencés pour optimiser leur surface habitable. Ils bénéficient d'une double voire triple exposition, tous prolongés de balcon ou loggia. Les T3 sont dotés d'un parking en sous-sol.
- Des espaces communs et des services répondant aux nouveaux modes de vie : boîte à colis connectée, locaux vélos, poussettes et encombrants, locaux communs partagés (espace de coworking, atelier de bricolage etc.), vélos-cargos et véhicules en autopartage.

## Le + du programme

- Une résidence éco-responsable construite avec des matériaux durables qui respecte la Réglementation Énergétique 2020.

Capitale du Val de Loire et étape incontournable sur la route des châteaux de la Loire, Tours est une ville classée au patrimoine mondial de l'UNESCO

- Avec environ 137 000 habitants et une forte population étudiante (27400), elle est à la fois dynamique et animée, offrant une multitude de loisirs et d'événements culturels tout au long de l'année

### **Tours, une ville à l'emplacement idéal pour les étudiants et jeunes actifs**

- Près de 14 000 entreprises qui génèrent plus de 115 000 emplois sur le territoire
- Un pôle universitaire : 34 laboratoires et structures de recherche labellisés, 1200 enseignants et chercheurs, 6 UFR, 2 IUT, 1 école polytechnique universitaire d'ingénieurs, 1 université du temps libre, de nombreuses formations supérieures personnalisées
- Un emplacement de qualité : 19 TGV par jour pour rejoindre Paris en 1h30

### **Commodités / transports**

- La résidence est très bien desservie par les transports en commun : tramway A au pied de la résidence, lignes de bus proches, à deux pas de la gare
- Le quartier est pratique et peut se vivre à pied : à quelques minutes de marche de toutes les commodités et services. De nombreux restaurants et cafés autour de la résidence
- Le Vieux Tours et ses rues animées (bars, salles de concert et théâtres) sont à 20 minutes à pied et 15 minutes en tramway ou bus
- Les campus universitaires se situent entre 9 et 20 minutes à vélo et 12 à 20 minutes en transports en commun
- L'aéroport de Tours – Val de Loire se trouve à 15 minutes en voiture

### **Focus prestations / services**

- La résidence offre un cadre de vie authentique grâce à la réhabilitation de l'ancienne maison des cheminots de Tours allée à la construction de nouveaux bâtiments
- Une adresse centrale idéale proposant des studios modernes et entièrement équipés et meublés.
- La résidence étudiante sera équipée d'une centrale de traitement d'air permettant le rafraîchissement de certains locaux des espaces communs : salon lounge, cafétéria

### **Le + du programme**

- La résidence est équipée de locaux partagés tels qu'une salle de Fitness, des salles d'études, une cafétéria, une laverie et des locaux à vélos, ou encore un salon lounge Game Room
- Roof top : terrasse accessible au niveau du bâtiment B

**Adresse du programme :** Boulevard Thomas Gobert - Palaiseau

**Régime fiscal :** Location Meublée Etudiants

**Nombre de logements mis en vente :** 7

**Prix moyen :** 6.000 € / m<sup>2</sup> TTC meublé

**Rentabilité :** 3,2 % (HT/HT)

**Exploitant :** Pas de bail commercial

**Date d'actabilité prévisionnelle :** T2 2024

**Date de livraison prévisionnelle :** T2 2026



**Pour obtenir la documentation du programme et la grille de prix :**

- ✉ [info@maubourg-patrimoine.fr](mailto:info@maubourg-patrimoine.fr)
- ☎ 01.42.85.80.00