

# LA VILLA PANORAMA

174 bis, avenue de la Division Leclerc  
92160 ANTONY

Livraison : 2<sup>ème</sup> semestre 2013



## SITUATION

- Antony séduit ceux qui la découvrent par sa qualité de vie et sa proximité de Paris : à seulement 6 km au sud de Paris (10 mn en voiture), la commune se trouve à l'intersection des grands axes de communication d'Île-de-France.
- Des espaces verts, des maisons individuelles, de nombreux services publics, des animations pour tous les âges, des associations très actives, des équipements sportifs de qualité, une vie culturelle riche et accessible à tous... Antony possède tous les atouts. L'espace et la sérénité que lui confèrent ses parcs, squares publics et jardins privés sont autant de respirations dans un beau paysage urbain. Ses 142 hectares de verdure sont répartis sur de nombreux espaces verts publics dont le prestigieux parc de Sceaux
- Ville animée et vivante disposant d'un réseau de transports particulièrement développé, elle devient progressivement une ville active qui attire les entreprises. Sa vitalité se reflète dans son dynamisme économique : plus de 600 commerces, artisans et services divers, et plus de 160 entreprises sont répartis sur tout le territoire. Antony est également la sous-préfecture des Hauts-de-Seine et fait partie de la communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre.

## DESSERTES

- AXES ROUTIERS : Autoroutes A86, A10 et A6 et RN 20 reliant Paris en quelques minutes
- RER : 5 stations sur la ligne B et 1 station sur la ligne C
- ORLYVAL : métro reliant Antony à l'AÉROPORT d'Orly en 5 mn
- Gare SNCF TGV de Massy-Palaiseau (accès en 10 mn par le RER B) : dessert 60 destinations sans transiter par Paris
- BUS : une vingtaine de lignes de bus desservent la ville

## CONCEPTION DE LA RÉSIDENCE

- Petite résidence à taille humaine, LA VILLA PANORAMA affiche une architecture traditionnelle avec ses façades pierre et enduit et ses toits à la Mansart. LA VILLA PANORAMA répond dans ses proportions et ses harmonies à l'immeuble neuf, voisin, situé à l'angle de la rue Germaine et de l'avenue de la Division Leclerc, formant une entrée de rue homogène.
- Elevé sur 3 étages + combles et 2 niveaux de sous-sol, le bâtiment composant la résidence LA VILLA PANORAMA comprend 12 logements du 2 au 4 pièces, un local commercial en rez-de-chaussée, 7 stationnements et 7 box en sous-sol, et 5 stationnements en RDC.
- Les 12 logements spacieux et lumineux, bénéficient d'une orientation au Sud ou à l'Est, bénéficient de prestations de qualité gages de confort et de sécurité.

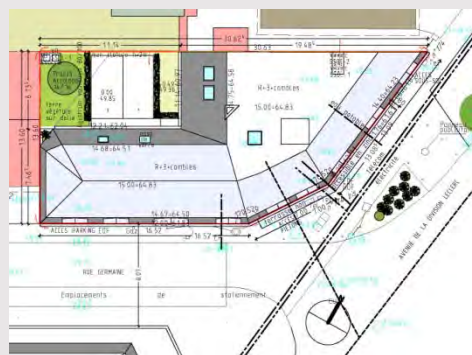
## CONDITIONS FINANCIÈRES

- **Prix moyen** : 4.750 € TTC le m<sup>2</sup> habitable
- **Fourchette de prix** : de 304.000 à 449.300 € TTC parking inclus
- **Rentabilité brute moyenne** : 3,54 % (parking inclus)
- **Dépôt de garantie** : chèque encaissable de 1.500 €

## PLAN DE SITUATION



## PLAN MASSE



# LA VILLA PANORAMA

174 bis, avenue de la Division Leclerc  
92160 ANTONY

Livraison : 2<sup>ème</sup> semestre 2013



## PRESTATIONS

- Accès sécurisé au hall d'entrée par digicode et par vidéophone
- Porte palière avec paumelles anti-dégondages et serrure de sécurité 3 points
- Parquet au sol dans les pièces sèches
- Carrelage au sol dans les pièces humides
- Double vitrage isolant
- Volets roulants dans les séjours et chambres
- Placards aménagés
- Faïence murale dans les salles de bains autour des 3 côtés de la baignoire ou de la douche, toute hauteur
- Vasque en porcelaine blanche surmontée d'un miroir dans les salles de bain et salles d'eau
- Production d'eau chaude sanitaire assurée par chaudière collective, et le cas échéant par panneaux solaires avec ballons de stockage
- Meuble évier dans les cuisines
- Chauffage collectif au gaz par chaudière
- Appareils d'émission de chaleur : radiateurs
- Ascenseur desservant tous les niveaux
- Monte-voitures pour accéder aux places de parkings situées en sous-sol
- Bâtiment Basse Consommation. Label BBC EFFINERGIE

## PROMOTEUR : CG PROM

- Entreprise familiale créée il y a une dizaine d'année par Stéphane LEFEBVRE DU PREY.
- CG PROM construit ou réhabilite des programmes immobiliers de logements, d'hôtels, de locaux d'activités et de bureaux en régions, en Ile-de-France et sur Paris.

## GESTIONNAIRE : AMMONITIA

- Investir dans l'immobilier pour constituer un patrimoine suppose de s'appuyer sur un partenaire en toute sécurité.
- La connaissance approfondie du métier et de toutes ses subtilités, la sécurité, la pertinence du conseil, la qualité des garanties proposées, l'expertise fiscale et financière sont autant de points forts de la société AMMONITIA, spécialisée au plan national, dans la gestion d'immobilier, résidentiel neuf et d'investissement. Rassemblant parmi les meilleurs spécialistes de la profession, fiables et efficaces, parfaitement au fait des besoins et des attentes des partenaires et des investisseurs, AMMONITIA met tout en œuvre pour construire une relation exemplaire et durable avec ses clients.
- Le management d'AMMONITIA s'est entouré de collaborateurs rompus aux pratiques de la construction patrimoniale.
- Leur savoir-faire se déploie selon cinq métiers clairement identifiés : Expertises locatives, Location, Gestion locative de patrimoine, Comptabilité mandants centralisée, Fiscalité.

## LES ATOUTS DU PROGRAMME

- Situation idéale en Ile-de-France, au sein d'une commune animée et dynamique, à proximité de tous les équipements et infrastructures nécessaires à la vie de tous les jours
- Prestations de qualité alliant sécurité et confort
- Label Bâtiment Basse Consommation (BBC)
- Avantages fiscaux d'un investissement en Scellier BBC

## TYPOLOGIE DES LOTS VENDUS

- Lots commercialisés en Scellier BBC :
  - 6 logements de type T3 et T4, d'une surface habitable comprise entre 60 m<sup>2</sup> et 86 m<sup>2</sup>
- Annexes :
  - Stationnement ou box en sous-sol ou au rez-de-chaussée

**AZUR** Fixe : 01 71 73 92 29  
GSM : 06 98 03 26 36  
**InterPromotion** Fax : 09 72 12 75 27  
[www.azur-interpromotion.com](http://www.azur-interpromotion.com)  
[contact@azur-interpromotion.com](mailto:contact@azur-interpromotion.com)



**AZUR**

**InterPromotion**

Fixe : 01 71 73 92 29

GSM : 06 98 03 26 36

Fax : 09 72 12 75 27

[www.azur-interpromotion.com](http://www.azur-interpromotion.com)

[contact@azur-interpromotion.com](mailto:contact@azur-interpromotion.com)

# LA VILLA PANORAMA ANTONY (92)

Livraison : 2<sup>ème</sup> semestre 2013

# LA LOI SCCELLIER

A compter du 01/01/2011 et jusqu'au 31/12/2011, les investissements réalisés par les contribuables français pour l'acquisition de logements neufs ou en Etat Futur d'Achèvement, ou pour la construction de logements neufs, permettent de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu.

## LE DISPOSITIF SCCELLIER ET SCCELLIER BBC :

- Le montant de l'investissement est plafonné à 300.000 Euros par an et ne peut porter que sur un logement par an, situé en zone A, A bis, B1 ou B2.
- La réduction d'impôt est répartie, par parts égales, sur 9 années. Si le montant de la réduction d'impôt excède l'impôt dû au titre d'une année d'imposition, le solde peut être imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre des années suivantes jusqu'à la sixième incluse. Le bénéfice de ce report est conditionné au maintien de la mise en location du logement ayant ouvert droit au bénéfice de la location.
- Le dispositif Scellier est cumulable avec d'autres investissements locatifs bénéficiant d'avantages fiscaux.
- La réduction d'impôt est acquise pour l'année qui suit la livraison selon le taux en vigueur au moment de l'acquisition.
- L'acquéreur doit louer le logement nu à usage d'habitation pendant 9 ans à un locataire qui peut être un ascendant ou un descendant mais qui ne doit pas appartenir au foyer fiscal du bailleur. Les loyers doivent respecter un plafond fixé par décret. La location devra prendre effet dans les 12 mois de l'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure.

## LE DISPOSITIF SCCELLIER INTERMEDIAIRE :

- Lorsque le logement acquis est attribué dans le secteur intermédiaire, avec un plafond de revenus des locataires et sous réserve que la location se poursuive au-delà des 9 ans, sur 12 ou 15 ans, l'investisseur peut bénéficier d'un supplément annuel de réduction d'impôt à hauteur de 1,67% du prix du logement pendant 6 années supplémentaires, par période de 3 ans. Si la réduction d'impôt est supérieure à l'impôt sur le revenu dû par le contribuable, le solde peut être imputé sur le revenu dû au titre des six années suivantes.
- L'investisseur bénéficie d'un abattement supplémentaire de 30 % sur ses revenus fonciers.
- Le logement ne peut être loué à un ascendant ou à un descendant

## REDUCTION D'IMPÔTS :

- L'acquéreur bénéficie d'une réduction d'impôts qui varie selon la date de l'investissement et le choix du dispositif fiscal :

<i>Date de l'investissement</i>	<i>Scellier 9 ans</i>	<i>Scellier BBC 9 ans</i>	<i>Scellier Intermédiaire 12 ans</i>	<i>Scellier Intermédiaire 15 ans</i>	<i>Scellier Intermédiaire BBC 12 ans</i>	<i>Scellier Intermédiaire BBC 15 ans</i>
<b>Signature des actes avant le 31/12/2011</b>	13%	22%	18%	23%	27%	32%

\* : selon la Loi de Finance 2010 pour 2011 ; sous réserve de modifications légales ultérieures



## GÉOGRAPHIE

Région : Ile-de-France  
Département : Hauts-de-Seine  
Situation : Sous-préfecture des Hauts-de-Seine, Antony est située au sud de Paris, à 8 km de la porte d'Orléans. La ville fait partie de la Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bievre qui regroupe 7 communes des Hauts de Seine et de l'Essonne, soit 180.632 habitants



## DÉMOGRAPHIE

Superficie : 9,5 km<sup>2</sup>  
Population : 61.240 habitants (2008)  
Densité : 6.446 habitants / km<sup>2</sup>  
Ménages : 24.527 ménages (Insee 2006)  
dont 32,4% de ménages d'une personne et 65% de ménages avec famille (24,8% de couple sans enfants, 31,1% de couples avec enfants et 9,1% de famille monoparentale)



## HABITAT

Logements : 26.235 logements (Insee 2006)  
Etat : 24.526 résidences principales, 387 résidences secondaires, 1.322 logements vacants  
Type : 34,2% de maisons (5 pièces en moyenne) et 65,3% d'appartements (3 pièces en moyenne)  
Typologie : T1 : 7,6% | T2 : 14,5% | T3 : 26,3% | T4 : 25,3% | T5 et plus : 23,2%  
Occupation : 56,7% de propriétaires et 40,6% de locataires (dont 18% de location en HLM)  
Equipement : 66,3% des logements ont au moins un emplacement de stationnement, 79,2% des ménages ont au moins une voiture (dont 25,4% ont 2 voitures ou plus)



## ÉQUIPEMENTS

Enseignement : 14 établissements multi-accueil pour les tout-petits, 2 haltes jeux, 28 écoles maternelles et primaires publiques et 3 privées, 5 collèges, 1 lycée et 1 lycée professionnel, 1 IUFM  
Sports : Terrains de football, de rugby, de basket, de handball de sandball, stades, hall et piste d'athlétisme, courts de tennis extérieurs et couverts, gymnases, salles spécialisées, 3 piscines, boulodrome, skate park, 1 poney club  
Culture - loisirs : Maison des arts, Château Sarran, médiathèques, bibliobus, cinéma Le Select, ludothèques, théâtres, conservatoire de musique, de théâtre et de danse, centres de loisirs, nombreuses associations

## ANTONY, VILLE AUX MULTIPLES ATOUTS



La commune d'Antony séduit ceux qui la découvrent par sa qualité de vie à proximité de Paris :

des espaces verts, des maisons individuelles, de nombreux services publics, des animations pour tous les âges, des associations très actives, des équipements sportifs de qualité, une vie culturelle riche et accessible à tous...

Le service culturel de la commune organise de nombreux événements tout au long de l'année qui représentent des temps forts pour les Antoniens : la journée du patrimoine, le festival musical "Place au jazz", une saison musicale proposant des concerts de musique classique, Guitares à Antony, le festival de BD "Des bulles dans la ville", un grand concert pour la fête de la musique...

L'espace et la sérénité que lui confèrent ses parcs, squares publics et jardins privés sont autant de respirations dans le paysage urbain d'Antony. Ses 142 hectares de verdure sont répartis sur de nombreux espaces verts publics dont le prestigieux parc de Sceaux (environ 180 ha, dont 60 ha antoniens), le parc Heller (9 ha), les Coulées vertes (5 ha), mais aussi le parc du Breuil et de la Bièvre et plus de 20 autres squares, jardins et parcs. Ces poumons verts permettent d'effectuer d'agréables promenades à travers la ville.

Ville animée et vivante disposant d'un réseau de transports particulièrement développé, ANTONY devient progressivement une ville active qui attire les entreprises. Sa vitalité se reflète dans son dynamisme économique : plus de 600 commerces, artisans et services divers, et plus de 160 entreprises sont répartis sur tout le territoire. Antony est également la sous-préfecture des Hauts-de-Seine et fait partie de la communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre.

## ANTONYPOLE, UN NOUVEAU PÔLE ÉCONOMIQUE PORTEUR DE L'URBANITÉ DE DEMAIN

Au coeur du territoire sud du Grand Paris, la commune d'Antony lance le projet d'aménagement Antonypole avec 60 ha dédiés aux innovations :

ANTONYPOLE crée un pôle d'excellence environnementale et urbaine, positionné en complémentarité avec les dynamiques de croissance des territoires sud franciliens. ANTONY renforce l'attractivité économique existante par la production, à terme, de plus de 350.000 m<sup>2</sup> SHON. L'opération, par ses dimensions et son environnement, développera un urbanisme, un paysage et une architecture qui proposeront une nouvelle dynamique et un nouveau vocabulaire sur ce territoire.

ANTONYPOLE a pour ambition d'offrir des conditions d'implantation optimales pour les entreprises innovantes et un cadre de vie à taille humaine pour ses habitants. Le site s'étend sur 60 ha compris entre l'A6, l'A10 et la N20. Il s'inscrit dans la dynamique économique des pôles de croissance qui l'entourent : OIN de Saclay et d'Orly / Rungis.

Symbole de l'attractivité économique grandissante de la ville, Antony accueille sur son territoire de nombreux centres de décision et de recherche notamment sur le pôle d'affaires de la Croix-Berny où Sanofi-Aventis, Veolia Waters, Adisséo, Chronopost International, Pomona, Axis communication, Infopro Communications, Foncia... ont choisi de s'implanter. Cette attractivité ciblée s'exprime également par la présence de plusieurs leader mondiaux de la filière Biotech/Santé confirmant la spécificité économique du secteur.



Une accessibilité et une desserte exceptionnelles, favorisées par la proximité de réseaux de transports et de circulation structurants :

- Accès direct A10 / A6 / N20
- Réseaux Bus Paladin
- Accès RER B et C : 5mn
- Pôle multimodal Croix de Berny : 10mn
- Gare TGV Massy : 10mn
- Aéroport Orly : 10mn

## ANTONY : UN EMPLACEMENT CLE AU CŒUR DES HAUTS DE SEINE



À seulement 6 km au sud de Paris (10 mn en voiture), la ville d'Antony se trouve à l'intersection des grands axes de communication d'Île-de-France. La commune bénéficie d'une offre de transports diversifiée qui répond à tous les besoins de déplacements :

- o AXES ROUTIERS :
  - Dessertes par les Autoroutes A86, A10 et A6
  - La RN 20 relie Paris en quelques minutes
- o RER :
  - 5 stations sur la ligne B desservent Paris, dont 3 des principales gares (du Nord, de Saint-Lazare et de Lyon) en moins de 35 mn, et l'AÉROPORT de Roissy-Charles-de-Gaulle en 45 mn
  - 1 station sur la ligne C dessert la gare d'Austerlitz de Paris en 30 mn

- o ORLYVAL : ce métro automatique relie Antony à l'AÉROPORT d'Orly en 5 mn
- o Gare SNCF TGV de Massy-Palaiseau (accès en 10 mn par le RER B) : 40 trains/jour desservent plus de 60 destinations sans transiter par Paris
- o BUS : Antony est desservie par 10 lignes du réseau de la RATP et 1 ligne du Noctilien, 9 lignes du réseau Paladin et 2 lignes du réseau Daniel Meyer, ainsi que par le Trans-Val-de-Marne, qui dessert Créteil, le Marché de Rungis, le Centre Commercial Belle Épine ...

### Prochainement :

- o Une bretelle d'accès autoroutier supplémentaire sur l'A6 permettra de simplifier l'accès depuis ANTONYPOLE vers Paris et Orly
- o Dans le cadre du Grand Paris, une nouvelle ligne de métro automatique reliera Orly à Nanterre via l'Antonypole, Massy Gare et Versailles

## PLAN DE SITUATION DU PROGRAMME



VILLA PANORAMA est située :

- à 730 m du RER, arrêt Fontaine Michalon : dessert Paris/St-Michel en 25 mn (ligne B)
- à 2 pas des arrêts de bus n° 197, 319 et N21
- à 1.300 m du centre ville d'Antony
- à 500 m du site d'ANTONYPOLE

VILLA PANORAMA jouit d'un emplacement idéal à proximité des commerces et des équipements :

- crèches
- écoles maternelle et élémentaire
- collèges
- lycées
- conservatoire
- bibliothèque
- équipements sportifs

## VUE AÉRIENNE DU SITE : UN ENVIRONNEMENT PAVILLONNAIRE



## ENVIRONNEMENT IMMEDIAT DU PROGRAMME



Petite résidence à taille humaine, LA VILLA PANORAMA affiche une architecture traditionnelle avec ses façades pierre et enduit et ses toits à la Mansart.

LA VILLA PANORAMA répond dans ses proportions et ses harmonies à l'immeuble voisin, situé à l'angle de la rue Germaine et de l'avenue de la Division Leclerc, formant une entrée de rue homogène.



A proximité de la résidence, commerces, restaurants, services, sont à la disposition des résidents ...

# CONCEPTION DE LA RÉSIDENCE

## LA VILLA PANORAMA, UNE RÉSIDENCE DE QUALITÉ



# CONCEPTION DE LA RÉSIDENCE

## LA VILLA PANORAMA, UNE RÉSIDENCE DE QUALITÉ



Élevé sur 3 étages + combles, et 2 niveaux de sous-sol, le bâtiment composant la résidence LA VILLA PANORAMA comprend :

- 12 logements du 2 au 4 pièces,
- un local commercial en rez-de-chaussée,
- 7 stationnements et 7 box en sous-sol, et 5 stationnements en RDC.

Les 12 logements spacieux et lumineux, bénéficiant d'une orientation au Sud ou à l'Est, offrent des prestations de qualité gages de confort et de sécurité : accès sécurisé au hall d'entrée par digicode et par vidéophone, parquet dans les pièces sèches, volets roulants dans les séjours et chambres, placards, chauffage collectif au gaz par chaudière, eau chaude sanitaire assurée par chaudière collective ou panneaux solaires, ascenseur desservant tous les niveaux, monte-voitures pour accéder aux parkings, ...

