

LOI PINEL  
RÉSIDENCE PRINCIPALE



LES JARDINS DU CHÂTEAU  
DE LA BARRIÈRE  
**LIEUSAIN**

**YCAP**  
IMMOBILIER

VISUEL À CARACTÈRE ILLUSTRATIF ET  
NON CONTRACTUEL



L'HÔTEL DE VILLE

L'ECOPÔLE DE SÉNART

# LIEUSAIN

**L'ESPRIT D'UN VILLAGE,  
DANS UN ÉCRIN DE VERDURE**

Lieusaint offre à ses habitants l'équilibre entre l'habitat, l'emploi, les équipements et l'environnement.

La ville allie à la fois un esprit urbain avec un caractère nature, ponctué de liaisons douces, d'espaces verts, de fleurissement. Une ceinture verte se construit petit à petit et entoure Lieusaint d'un écrin de nature.

Sa proximité du Carré Sénart, lui apporte une attractivité avec ses espaces culturels et de loisirs, son campus universitaire, ses établissements administratifs, de santé et ses bureaux.

Une coulée douce, reliant le centre ville de Lieusaint à la gare RER, permet aux Lieusaintais de rejoindre les transports en commun dans un cadre agréable. Les enfants peuvent bénéficier d'aires de jeux dans les nombreux parcs de la ville.



**DANS LA ZONE  
DU GRAND PARIS  
GRANDE ACCESSIBILITÉ  
PAR TOUT MODE  
DE TRANSPORT**



**450 HECTARES  
D'ESPACES VERTS**

## LE DYNAMISME D'UNE GRANDE VILLE GRÂCE À SON POSITIONNEMENT STRATÉGIQUE - GRAND PARIS

Le centre commercial Westfield Carré Sénart

Le Théâtre-Sénart, Scène nationale

L'Université Paris Est Créteil - Campus Sénart

### CARRÉ SÉNART

7 454 ENTREPRISES ET 44 018 EMPLOIS

8 PARCS D'ACTIVITÉS DYNAMIQUES

1 000 EMPLOIS CRÉÉS CHAQUE ANNÉE



Lieusaint fait partie de l'agglomération Grand Paris Sud composée de 24 communes qui favorise le développement de l'économie locale.

Elle offre à ses habitants l'accès à de nombreuses structures économiques, un pôle commercial (Carré Sénart) vaste et moderne se composant de boutiques, d'un cinéma et de restaurants, d'établissements d'enseignements supérieurs et de centres culturels.



### UNE OFFRE ÉDUCATIVE VARIÉE

Lieusaint est une des communes les plus dynamiques du territoire, aussi bien au niveau économique que résidentiel.

Au sud de l'écoquartier, le campus universitaire de Sénart-Fontainebleau ainsi que le Parc d'activité Université-Gare et le Parc du Levant, confirment sa vocation universitaire et tertiaire.

### SÉNART EN CHIFFRES :

54 groupes scolaires

14 collèges

8 lycées

1 pôle universitaire rattaché à l'université de Paris Est Créteil comprenant 1 IUT, 6 DUT, 1 Master, 4 licences et 20 licences professionnelles

3 500 étudiants et 30 000 élèves

1 École d'ingénieurs ICAM Paris-Sénart

1 École supérieure du professorat et de l'éducation

Des établissements de formation professionnelle





LES JARDINS DU CHÂTEAU  
DE LA BARRIÈRE

LIEUSAINT

### L'ADRESSE

Avenue Pierre Gilles de Gennes  
Avenue de Corbeil  
77127 LIEUSAINT

### LA SITUATION

À 5 minutes en voiture de la zone d'activités  
commerciales, culturelles, de loisirs et tertiaires  
«Carré Sénart»

À 15 minutes à pied de la Gare RER Lieusaint Moissy

À 15 minutes de Melun en voiture

À 35 minutes de Paris en RER

### LA FISCALITÉ

Loi Pinel - Résidence principale

### LA RÉSIDENCE

Du Studio au T4 en Attique

Appartements prolongés de jardin, balcon ou  
terrasse

Parking double en sous-sol (*hors studios*)

### LE BUDGET

À partir de 132 500 euros

### LA RENTABILITÉ

Jusqu'à 4,22%



VISUEL À CARACTÈRE ILLUSTRATIF ET NON CONTRACTUEL

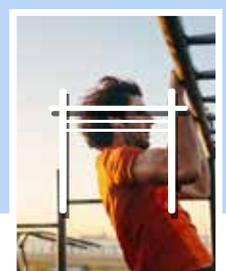
DES ESPACES DE VIE AMÉNAGÉS  
POUR LE BIEN ÊTRE DE SES HABITANTS



JARDIN PARTAGÉ



AIRE DE JEUX



PARCOURS SANTÉ

# UN LIEU DE VIE AGRÉABLE & ARBORÉ

## DES PARTIES COMMUNES AGRÉABLES & SÉCURISÉES

- Résidence sécurisée et clôturée
- Contrôle d'accès par visiophone
- Ascenseur
- Local vélo et poussette
- Espaces verts, potager, parcours de santé, aire de jeux
- Parking en sous-sol
- Porte d'accès au parc de stationnement électrique

## DES INTÉRIEURS DE QUALITÉ

### LES PRESTATIONS

- Revêtement de sol : carrelage dans toutes les pièces hormis chambres en parquet
- Faïence toute hauteur dans les salles d'eau ou salles de bains
- Volets roulants électriques
- Menuiseries en PVC blanc
- Chauffage gaz
- Salle de bain / salle d'eau :**
  - Meuble vasque double portes avec miroir et bandeau lumineux
  - WC suspendus

## LES TRANSPORTS

### BUS

De nombreuses lignes de bus desservent a ville de Lieusaint dont le T-ZEN

### RER

La commune est située sur la ligne du RER D qui va de Creil (60) à Melun  
La gare de «Lieusaint-Moissy» permet de rejoindre Paris Gare de Lyon en 35 minutes par ou Melun en 13 minutes

### AUTOROUTES

Lieusaint est accessible par l'A6 et l'A4.



# LA GESTION



## CITYA IMMOBILIER

33-43 avenue Georges Pompidou  
31131 BALMA

### GESTION COURANTE SANS GARANTIES

**6% HT**

**7,2% TTC**

*(hors assurance loyers impayés)*

### LA GARANTIE (FACULTATIVE)

**Assurance loyers impayés  
2,8% TTC des encaissements**

**FRAIS D'ASSISTANCE  
À LA LIVRAISON OFFERTS !\***

**6 MOIS  
D'HONORAIRES DE GESTION  
REMBOURSÉS\***

\*Sur un mandat de 3 ans

# LA FISCALITÉ

## LES AVANTAGES DU DISPOSITIF PINEL

Une réduction d'impôt flexible  
sur 6 ans, 9 ans ou 12 ans.

Un avantage fiscal pouvant  
aller jusqu'à 63 000 €.

Une solution permettant de  
se constituer un patrimoine.

## LOI PINEL

### LES CONDITIONS

#### L'ESSENTIEL

Réaliser un investissement locatif neuf & bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu.

#### LES AVANTAGES FISCAUX

Réduction d'impôt calculée sur le prix de revient du bien déductible dès l'année d'achèvement de :

- > 12 % sur 6 ans
- > 18 % sur 9 ans
- > 21 % sur 12 ans

#### LES OBLIGATIONS

S'engager à louer le bien au moins 6 ans en tant que résidence principale du locataire.

Respecter les plafonds de loyers et de ressources du locataire.

Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

#### ZONE A

**PLAFONDS DE LOYERS\* :**  
**13,09 € / M<sup>2</sup> / MOIS**

*\* Information en vigueur au 31/12/2022*



Y C A P - I M M O B I L I E R . C O M

**YCAP**  
IMMOBILIER

37, avenue Pierre 1<sup>er</sup> de Serbie 75008 Paris - Tél. : 01 40 76 07 06 E-mail : [immobilier@ycap.fr](mailto:immobilier@ycap.fr) - Site : [www.ycap-immobilier.com](http://www.ycap-immobilier.com)  
Société à responsabilité limitée au capital de 7 500 € - RCS Paris 481 593 507. Carte professionnelle n° CPI 7501 2016 000 003 072  
délivrée par la CCI de Paris Île-de-France. Garantie financière Allianz IARD, 87 rue de Richelieu 75002 Paris. Document non-contractuel.