

AGORA

 **MARLY-LA-VILLE**

3F



LE VILLAGE DE DEMAIN VOUS APPARTIENT

3F  **Accession**

Marly-la-Ville, entre campagne et bourg animé

Située dans le Val-d'Oise, Marly-la-Ville allie le charme d'un bourg verdoyant au dynamisme d'un emplacement stratégique. Proche des grands axes routiers, la commune permet de rallier rapidement le grand bassin d'emploi de Roissy-Charles de Gaulle et s'appuie sur deux gares RER D (Louvres et Survilliers-Fosses) pour faciliter votre quotidien.

C'est dans ce cadre privilégié que s'installe Agora, au cœur du renouveau du quartier historique du Haras. Ce secteur d'avenir s'enrichit d'infrastructures de qualité : un nouveau groupe scolaire, une salle communale, un institut thérapeutique et une future zone équestre et de loisirs. La nature y est reine, avec de vastes espaces publics verts, une aire de jeux et le tout nouveau Jardin Budé.

Depuis Agora, la vie s'organise entièrement à pied. À seulement 2 minutes*, le centre-bourg historique vous offre toutes ses commodités : commerces de bouche, Carrefour Express, pharmacie, cabinet médical et écoles. Enfin, la ligne de bus R1 au pied du quartier et les magnifiques parcs environnants viennent parfaire ce quotidien à la fois pratique et serein.



Collège Françoise Dolto



Église Saint-Etienne

À voir, à faire à Marly-la-Ville

Encore plus de verdure

- Parc Allende, rue Roger Salengro
- Parc Jean Moulin, rue Roger Salengro

Tous en mouvement

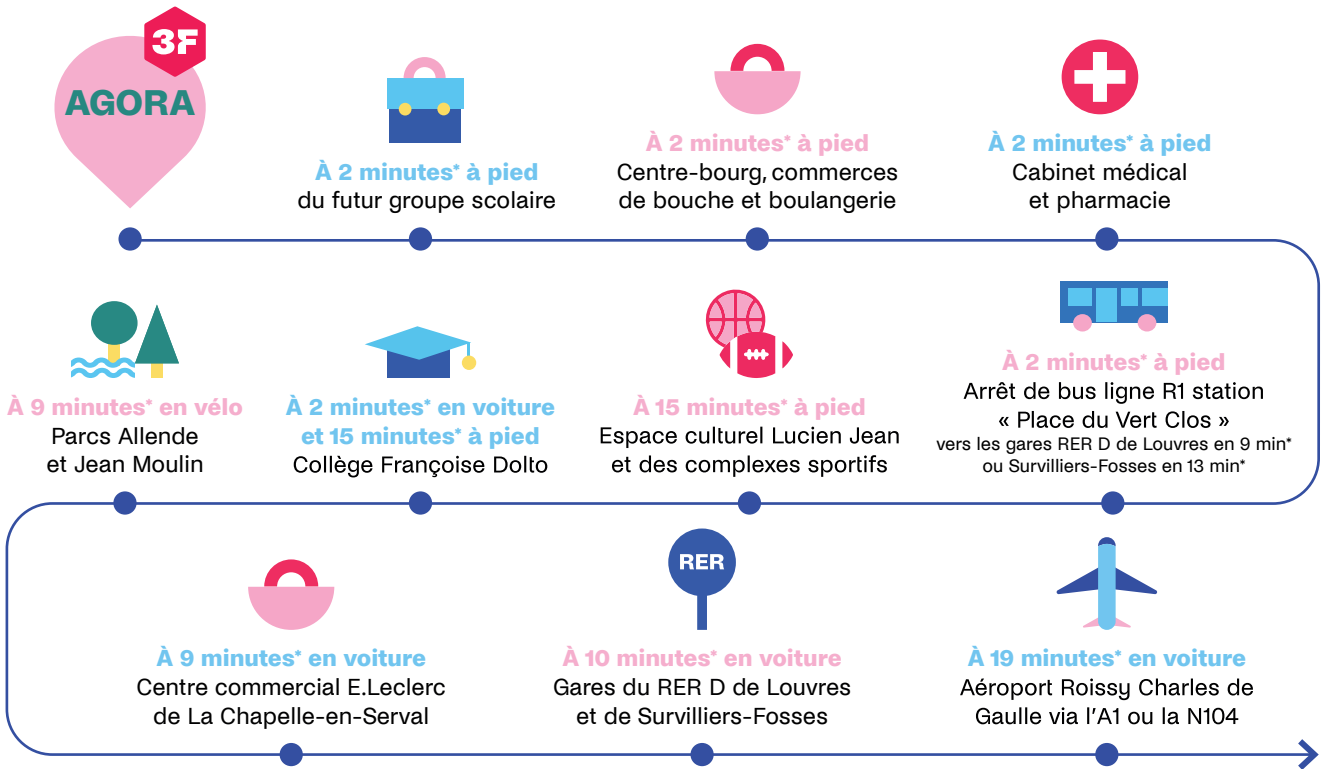
- COSSEC, rue Serge Laverdure
- Salle omnisport, rue Marcel Petit
- Skate parc, rue Marcel Petit
- Courts du Tennis Club, chemin du Loup

Esprit de culture

- Espace Culturel Lucien Jean, rue Marcel Petit
- Bibliothèque municipale, allée des Noisetiers
- École municipale de musique et de danse, rue Colone Fabien



Le quotidien à portée de main



La maison individuelle, un cocon pensé pour toute la famille

**Maisons
mitoyennes
4 pièces avec
jardin**

Agora déploie ses maisons mitoyennes de 4 pièces comme de véritables cocons de sérénité. Habillée d'un enduit lumineux, leur architecture à taille humaine s'organise en de petites longères conviviales de seulement 2 à 5 logements. Élevées d'un unique étage sous combles, elles s'insèrent ainsi avec beaucoup de douceur dans cet esprit village.

Grâce à une conception entièrement traversante, chaque intérieur profite d'un vaste séjour baigné de lumière, sublimé en hauteur par de jolies lucarnes maçonnées en retrait. Conviviales, ces pièces de vie s'ouvrent toutes directement sur un double extérieur : un charmant jardin d'accueil structure l'entrée à l'avant, tandis qu'à l'arrière, une belle terrasse se prolonge d'un jardin privatif clos.

Alliant le cachet d'une architecture traditionnelle à des prestations modernes, cette réalisation garantit un confort de vie idéal au quotidien.



L'appartement traversant : un intérieur chaleureux et baigné de lumière

**Appartements
du 2 au 3 pièces
avec balcon, terrasse
ou jardin**

Agora réinterprète les codes de l'habitat autour d'un véritable esprit village. Conçue dans le respect de l'histoire locale, son architecture puise son inspiration dans les lignes épurées des longères traditionnelles pour s'insérer avec une parfaite harmonie dans son environnement.

Ce projet à taille humaine, mariant de nobles enduits clairs et des balcons filants en bois, se déploie sur trois petits bâtiments d'un unique étage, garantissant une tranquillité idéale avec un maximum de quatre logements par hall d'entrée.

Déclinés du 2 au 3 pièces, les appartements sont pensés comme de véritables cocons offrant depuis l'intérieur des vues apaisantes sur le clocher Saint-Étienne. Atout majeur de leur conception, les plans traversants laissent circuler la clarté naturelle, illuminant une pièce à vivre conviviale avec cuisine ouverte. Cet espace chaleureux s'ouvre par de larges baies vitrées sur un balcon, une terrasse ou un jardin privatif clos.



Des prestations pensées pour votre bien-être

Côté appartements

- Chauffage et eau chaude assurés par une pompe à chaleur collective
- Balcons filants et terrasses
- Jardins privatifs clos en rez-de-chaussée dotés d'un espace de rangement privatif en bois
- Isolation acoustique renforcée
- Menuiseries extérieures en bois avec double vitrage thermique isolant
- Salle de bains équipée d'un radiateur sèche-serviettes
- Accès sécurisés contrôlés par visiophone, système Intratone et badges Vigik®

Côté maisons individuelles

- Chauffage et production d'eau chaude par une pompe à chaleur individuelle
- Belles terrasses extérieures réalisées en dalles sur plots
- Jardins privatifs individuels dotés d'un cellier de rangement en bois
- Grand garage individuel intégré pour le stationnement sécurisé de la voiture et des vélos
- Menuiseries performantes avec double vitrage thermique isolant
- Vitrages retardateurs d'effraction au rez-de-chaussée pour protéger votre intérieur
- Salle de bains accueillant un radiateur sèche-serviettes confortable



Le PSLA⁽¹⁾, l'opportunité à saisir

Vous souhaitez acheter
en PSLA mais avez encore
quelques doutes ? Pas de
panique, balayons-les ensemble



Idée reçue N°1

Propriété

L'acquisition en PSLA se déroule en deux phases :

la première est une période location, qui permet de prendre possession de votre logement en douceur. La deuxième phase intervient en moyenne 18 mois après la période locative : la levée d'option. Lorsque celle-ci intervient, vous devenez, pleinement propriétaire de votre logement.



Idée reçue N°2

Avantages fiscaux

Et si ! En achetant votre logement neuf en location-accession, vous bénéficiez d'une exonération de taxe foncière durant 15 ans, idéale pour épargner.



Idée reçue N°3

Qualité du logement

Faux ! Avec le PSLA, vous devenez propriétaire d'un logement neuf de qualité, répondant aux exigences actuelles en termes de réglementation environnementale.



Idée reçue N°4

Achat sécurisé

Pas d'inquiétude. En achetant en PSLA avec Immobilière 3F, vous bénéficiez d'une garantie de rachat à prix convenu (80%) pendant 10 ans. Vous pouvez également garder l'esprit tranquille grâce à la garantie de relogement, valable durant 10 ans.



"Il y a trop de critères pour devenir propriétaire en PSLA, je ne suis pas éligible..."



Idée reçue N°5

Éligibilité

Il existe en effet des critères pour devenir propriétaire en location-accession, votre logement doit être votre résidence principale et vous devez répondre aux plafonds de ressources en fonction de la composition de votre foyer, sur l'année N-2.

UN ACCES FACILITÉ À LA PROPRIÉTÉ

La location-accession vous fait profiter de nombreux avantages afin de simplifier votre accès à la propriété :



• **TVA réduite à 5,5%⁽²⁾** au lieu de 20%



• **Prêt à taux zéro⁽³⁾** : empruntez une partie du montant de votre achat sans intérêts

• **Pas d'appels de fond** durant la période de construction du logement

• **Prix du logement encadré** par les plafonds au m² définis par l'État

• **Redevance mensuelle** (composée d'une part acquisitive et locative) de maximum 33 % du revenu de votre foyer durant la période locative



Pourquoi nous choisir ?

Acteur majeur de l'immobilier résidentiel, le Groupe 3F offre, au sein d'Action Logement Immobilier, un cadre de vie à près de 700 000 personnes en France. Il gère près de 300 000 logements locatifs et livre plus de 8 000 logements neufs par an. Sa raison d'être « Une adresse pour chacun, un avenir pour tous » guide au quotidien l'action de ses 4639 collaborateurs.

Depuis 2015, le Groupe 3F met son savoir-faire au service de l'accession à la propriété à travers ses filiales régionales et sa marque 3F Accession en Île-de-France. Nous proposons des dispositifs d'achat de logement neufs adaptés aux besoins des villes et personnalisés en fonction des attentes et situations des futurs propriétaires.

Le Groupe 3F développe une gamme de logements de qualité qui répond aux défis de l'accession à la propriété dans le neuf pour tous les ménages.

01 71 02 54 57
agora.groupe3f.fr