

BEZONS – **PROMENADE ROUSSEAU**

UNE RÉSIDENCE SENIORS EN BORD DE PARC DANS LA DYNAMIQUE DU GRAND PARIS



LES BONNES RAISONS D'INVESTIR EN RÉSIDENCE SENIORS DANS UNE VILLE DU GRAND PARIS

Bezons ne cesse de cultiver une nouvelle attractivité à environ 10 km* des Portes de Paris et à proximité de la Seine. Elle bénéficie d'un cadre de vie remarquable grâce aux nombreux espaces verts, dont le Parc Albert Bettencourt situé à deux pas de la résidence.

Fière de son patrimoine historique, la ville offre en plus un potentiel économique indéniable puisqu'elle est proche des pôles de La Défense (à 3,5 km*) et de Cergy-Pontoise (à 20 km*). À cette situation stratégique s'ajoute une offre de transports exceptionnelle pour rejoindre la capitale et les communes alentours du Val-d'Oise. Le tramway T2 permet de rallier la Porte de Versailles en 45 minutes* et La Défense en 13 minutes*. La ligne assure des correspondances avec les RER A et C, les lignes L et J du Transilien, le métro ligne 1, 8, 9, 10 et 12 et également 7 lignes de bus. Chaque jour, la qualité de vie Bezonnaise s'apprécie grâce au cœur de ville, aux commerces et à la richesse de ses infrastructures, dont un théâtre.

L'ART DE VIVRE AU SEIN D'UN QUARTIER OÙ COMMERCES ET SERVICES SONT À PORTÉE DE MAIN



DANS LA DYNAMIQUE NATIONALE DE LA DÉMOGRAPHIE DES SENIORS

Représentant plus de 13,7 millions* de personnes en France, soit 21 %* de la population, les plus de 65 ans ne cessent de progresser ainsi que leurs besoins de logement, de services et d'accueil.



UNE LARGE PLACE LAISSÉE À LA NATURE ET UNE DIVERSITÉ POUR TOUS LES GOÛTS

La résidence trouve une place privilégiée face au Parc Albert Bettencourt à proximité immédiate des 45 boutiques et du théâtre du cœur de ville.



LES GARANTIES D'UN GRAND GROUPE DE L'IMMOBILIER

COGEDIM Club® propose des appartements neufs à louer aux seniors, équipés et meublés. Situés en centre-ville, ils permettent d'être à proximité des commerces, transports, services publics et pôles médicaux.

LES 3 BONNES RAISONS D'INVESTIR AVEC COGEDIM CLUB®

1 UNE SIGNATURE RECONNUE

Depuis 50 ans, COGEDIM s'est forgé une solide réputation dans tous les secteurs de l'immobilier. Depuis plus de 15 ans, **COGEDIM développe un nouveau concept de résidences services**, en phase avec les attentes actuelles des seniors.

Qualité architecturale et pérennité des résidences sont toujours au cœur de son développement.

2 UN PATRIMOINE IMMOBILIER DE QUALITÉ

À Bezons, **les logements du studio au 3 pièces de la résidence sont tous équipés et meublés**. Ils constituent un patrimoine immobilier de qualité, à la fois durable et persistant. Ouverte sur un agréable espace paysager, la résidence dispose en outre **de nombreux équipements de premier ordre, (d'un espace remise en forme, d'une restauration qualitative...) et de belles parties communes** conçues avec soin, afin d'offrir le meilleur confort aux résidents.

L'investissement en résidence COGEDIM Club® permet d'investir sous le statut Loueur Meublé Non Professionnel⁽¹⁾. Vous pouvez ainsi **amortir le prix de revient immobilier et mobilier de votre achat et déduire les intérêts d'emprunt de votre loyer⁽¹⁾**, afin de percevoir des loyers pour tout ou partie nets d'impôt.

Les Résidences COGEDIM Club® offrent la possibilité de **l'investissement « Censi-Bouvard⁽²⁾»**. Ce statut ouvre le droit à une **réduction d'impôt à hauteur de 11% de votre prix de revient immobilier**, pour une durée de 9 ans. De plus, vous pouvez bénéficier d'un report de votre avantage fiscal pendant 6 ans tant qu'il n'est pas compensé par votre impôt sur le revenu. Dans le cadre du dispositif Censi-Bouvard, le non-respect des engagements de location entraîne la perte des incitations fiscales. La résidence COGEDIM Club® propose à ses locataires résidents plusieurs services à la carte et bénéficie du statut de résidence services. En signant un bail commercial avec la société de gestion COGEDIM RÉSIDENCES SERVICES, vous récupérez la TVA sur votre investissement immobilier et mobilier⁽³⁾.

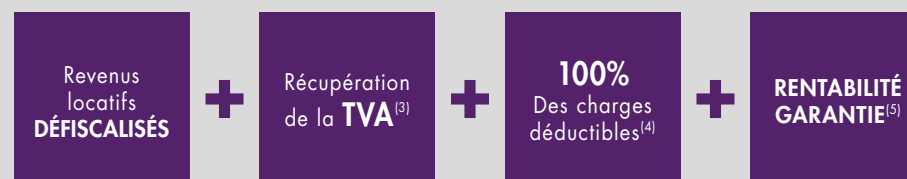
3 AUCUN SOUCI DE GESTION

Les résidences COGEDIM Club® sont **gérées directement par COGEDIM RÉSIDENCES SERVICES qui est votre locataire**, garantissant ainsi la qualité des services dans la durée.

La gestion complète de la résidence est à sa charge, les locataires finançant quant à eux les dépenses courantes de la copropriété.

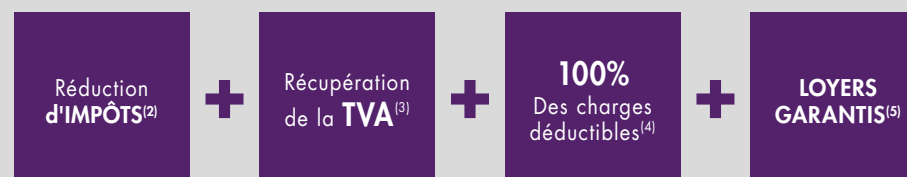
Un bail commercial d'une durée de 9 ans et 3 mois ferme est signé entre COGEDIM RÉSIDENCES SERVICES et vous, vous garantissant ainsi la perception de votre loyer et une gestion sans souci de votre bien⁽³⁾.

OPTIMISER SA RETRAITE EN AUGMENTANT SES REVENUS AVEC LE DISPOSITIF LMNP

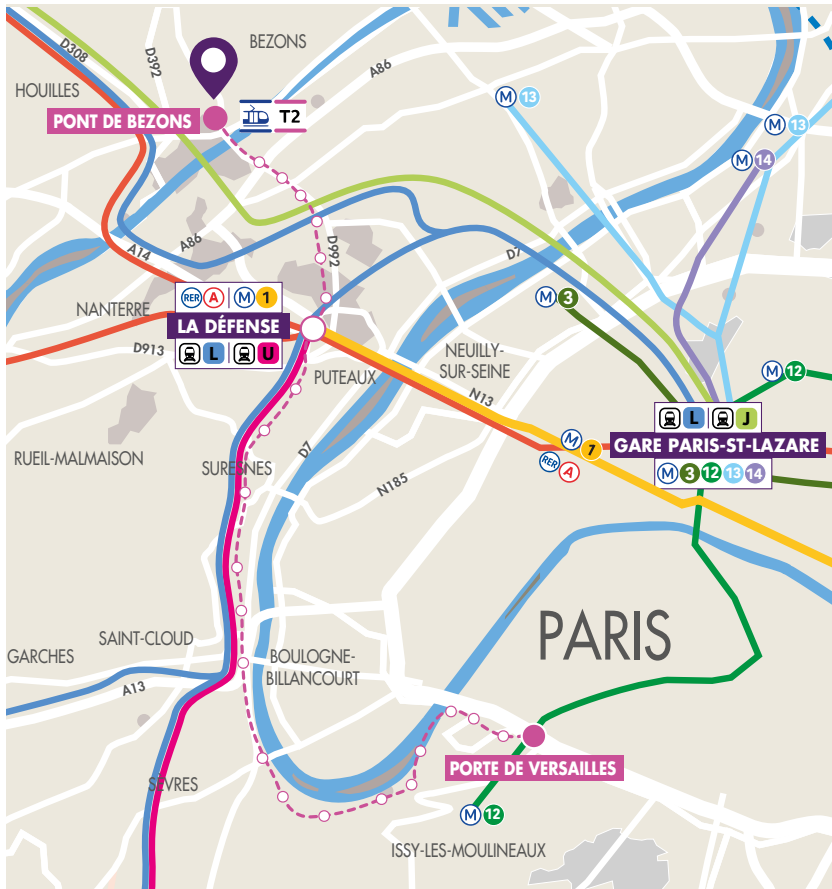


OU

RÉDUIRE SES IMPÔTS AVEC LE LMNP⁽¹⁾ (DISPOSITIFS CENSI-BOUVARD⁽²⁾)



UNE SITUATION IDÉALE AUX PORTES DE PARIS



EN VOITURE

À 20 min* de l'A15 (Paris - Cergy-Pontoise)
prolongée au nord par l'A16 (Paris - Calais).

À 7 min* de l'A86 prolongée au nord par l'A1 (liaison
autoroutière directe avec l'aéroport Roissy-Charles-de-Gaulle).

À 9 min* de l'A14, connectée à l'A13 à hauteur de Poissy
en direction de Paris

EN TRAMWAY

À 900 m* de la station "Pont-de-Bezons" ligne T2 :
 "La Défense" en 13 min*
 "Porte-de-Versailles" en 45 min*

Pour rejoindre Paris :
environ 25 min* avec le T2 et la ligne 1 du métro

EN BUS

À 6 min* à pied de l'arrêt "La Grâce de Dieu",
bus 262 direction gare de "Maisons-Laffitte"
RER A / "Pont-de-Bezons"

À 12 min* à pied de l'arrêt "Pont-de-Bezons"
Terminus T2, bus 367 direction "Rueil-Malmaison"
RER A / "Pont-de-Bezons"

À L'ORÉE DU NOUVEAU CŒUR DE VILLE DE BEZONS

UN AUTRE TEMPO DE VIE



Le nouveau centre-ville

Promenade Rousseau s'installe dans le nouveau cœur de ville de Bezons. En retrait de l'effervescence de la ville, la résidence s'assure ainsi une sérénité, tout en bénéficiant des commodités offertes par ce lieu de vie prisé.

Pour votre plus grand plaisir, les avantages de ce nouveau quartier sont nombreux. Ses 14 hectares dédiés aux piétons et les 19 000 m² de commerces et restaurants invitent à faire ses courses, à se restaurer ou à flâner sur la nouvelle place centrale à l'ombre de sa pergola. Parfaitement équipé, ce cœur de ville repensé dispose d'un centre médical, d'un hypermarché et d'un centre de fitness. L'accessibilité est aussi facilitée par la création d'une voie dédiée aux bus et d'un parking public souterrain.

DES TRANSPORTS POUR SE DÉPLACER FACILEMENT



LE TRAMWAY, LA VOIE DE LA FACILITÉ

Le tramway T2 est un atout majeur pour les déplacements. Il permet de relier facilement Paris, dont La Défense en 13 minutes* et la Porte de Versailles en 45 minutes*. La ligne assure également des correspondances avec les RER A et C, les lignes L et U du Transilien, le métro lignes 1, 8, 9, 10 et 12 et également 7 lignes de bus. Fin d'année 2022*, le RER E sera prolongé jusqu'à Nanterre-La-Folie.



UNE SITUATION IDÉALE

Bezons est idéalement située à proximité immédiate de Paris. Elle bénéficie de l'attractivité de grandes entreprises et un large maillage en transports. Les autoroutes A86, A15 et A14 toutes proches permettent de rejoindre l'aéroport Roissy-Charles de Gaulle.

BEZONS – **PROMENADE ROUSSEAU**





UNE RÉSIDENCE AUX LIGNES ÉLÉGANTES ET AUX APPARTEMENTS OUVERTS SUR LA NATURE

**Adresse particulièrement prisée en cœur de ville,
Promenade Rousseau assure un investissement de grande qualité,
bénéficiant de tout le savoir-faire de Cogedim.**

Située le long de la voie piétonne Camille Claudel,
en lisière du nouveau cœur de ville et du Parc Albert Bettencourt,
La résidence déploie sa silhouette monochrome d'un blanc étincelant.

Ouvertes sur un vaste cœur d'îlot paysager, les façades s'animent
avec une succession de "vagues". Les balcons et terrasses bordés
de garde-corps en métal perforé blanc laissent filtrer la lumière
et confèrent une originalité marquante et séduisante.

La résidence, avec ses formes galbées, laisse apparaître le cœur d'îlot
paysager de 1 200 m², imaginé comme un jardin contemplatif et aménagé
avec des pas japonais permettant à chaque résidant d'avoir le sentiment
d'habiter au cœur d'un jardin préservé.

Les appartements du studio au 3 pièces bénéficient tous
du plaisir de profiter d'un bel espace extérieur dans le prolongement
des espaces de vie, balcon, terrasse ou loggia,
invitant à contempler des vues dégagées sur la ville,
le cœur d'îlot paysager ou le Parc.



Exemple d'intérieur Cogedim Club®

CONVIVIALITÉ ET BIEN-ÊTRE LA SÉRÉNITÉ AU QUOTIDIEN

Garantir aux résidents un bien-être quotidien est notre priorité. C'est dans cette optique que COGEDIM Club® a conçu des espaces partagés conviviaux avec une décoration unique esthétiquement guidée par le cadre naturel qu'offre la ville.

Matériaux de qualité, mobilier sobre et contemporain, teintes douces et pastel donnent à la décoration une touche supplémentaire de raffinement propice à des instants de sérénité.

Restaurant avec terrasse donnant sur le Parc, salon bibliothèque avec une grande cheminée, salon de projection, salle bien-être (activités/sport), bibliothèque... Tout est réuni pour passer d'agréables moments de partage.



DES SERVICES RÉPONDANT À TOUTES LES ENVIES

Fidèle au concept des Résidences Services, COGEDIM Club® propose une palette de services négociés avec des partenaires sélectionnés.

Outre la conciergerie, dont bénéficieront automatiquement les résidents, une large gamme de services leur sera présentée pour agrémenter leur confort de vie au quotidien tout en maîtrisant leurs charges.

UNE RESTAURATION DE QUALITÉ

Si chaque appartement dispose d'une cuisine équipée, les résidents apprécieront l'ambiance chaleureuse du restaurant et les menus préparés.

Une restauration qualitative soigneusement sélectionnée et adaptée aux besoins de chacun sera proposée avec également des repas à thème en fonction des saisons et des animations.



Exemple d'intérieur Cogedim Club®

BEZONS – PROMENADE ROUSSEAU



Exemple d'intérieur Cogedim Club®

* Sources: Google Maps / RATP / rer-eole.fr / INSEE / statista.com (en 2021) (1) En LMNP, vous pouvez amortir jusqu'à 85 % de la valeur immobilière de votre bien et 100 % du mobilier. La valeur du terrain (qui représente en moyenne 15 % du montant global de l'investissement immobilier) ne peut pas s'amortir dans le droit français. Le statut LMNP permet de déduire des revenus locatifs toutes les charges inhérentes à l'investissement et de ce fait percevoir des loyers nets d'impôt et nets de contributions sociales (Intérêts d'emprunt, Frais de notaire, Taxes foncières, Amortissement du mobilier, Travaux d'aménagement, Honoraires de cabinet comptable, Amortissement du bien immobilier). Comme tout investissement, investir en LMNP peut présenter des risques. Dans le cadre du statut LMNP/LMP, le non-respect des engagements de location entraîne la perte des incitations fiscales. Plus d'informations sur cogedim.com. (2) L'investissement en régime Censi-Bouvard permet de bénéficier d'une réduction fiscale de 11% du prix de revient de l'acquisition dans la limite de 300 000 € HT, soit 33 000 € d'économie pour un achat avant le 31/12/2022. Cette réduction est étalée sur 9 ans reportable 6 ans sous certaines conditions. (3) Article 261/D4 du Code Général des Impôts : récupération de la TVA dans le cadre de l'acquisition d'un logement meublé dans une résidence avec services. (4) L'ensemble des charges liées à l'exploitation du bien (hors celles récupérables auprès du locataire) sont déductibles de vos revenus locatifs. Les résidences services sont gérées par un exploitant avec lequel l'acquéreur signe un bail commercial d'une durée de 9 ans et 3 mois ferme, garantissant le versement de 100 % des loyers pendant toute la durée du bail. (5) Les résidences services Cogedim Club® sont gérées par COGEDIM RESIDENCES SERVICES avec lequel l'acquéreur signe un bail commercial d'une durée de 9 ans et 3 mois ferme, garantissant le versement de 100 % des loyers pendant toute la durée du bail.- Cogedim SAS, 87 rue de Richelieu 75002 Paris, RCS PARIS n°054500814 - SIRET 054 500 814 00063 - COGEDIM RESIDENCES SERVICES - 87 rue de Richelieu 75002 Paris - SNC au capital de 1 000 000 € - 394 648 455 RCS Paris B - APE 4110A - Cartes de transaction et gestion immobilières CPI 75012016000013499 délivrée par la CCI de Paris Ile de France - Garantie : CEGC – 16 rue Hoche – 92919 Paris La Défense Cedex.- Illustrateurs : Views / Shift Visuals - Illustrations non contractuelles laissées à la libre interprétation de l'artiste, destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptibles d'adaptations. Crédits photos : G. Cretinon / IStock / Cogedim – Document et illustrations non contractuels – Conception: IBIZA – Juillet 2022 – NE PAS JETER SUR LA VOIE PUBLIQUE



DES APPARTEMENTS BIEN PENSÉS AU CONFORT OPTIMAL

Les appartements, du studio au 3 pièces, proposent des espaces de vie uniques avec un salon fonctionnel, une cuisine équipée, des rangements, de larges baies vitrées pour capter la lumière.

Pour tous, un balcon ou une terrasse prolonge la pièce de vie avec, pour certains, des vues sur le jardin intérieur. Des places de stationnement couvertes et un local vélos au rez-de-chaussée assurent une mobilité optimale en cœur de ville.



Exemple d'intérieur Cogedim Club® à Enghien-les-Bains



Exemple d'intérieur Cogedim Club® au Pouliguen



DES SERVICES ET ÉQUIPEMENTS DE CHOIX

- Une équipe présente 7J/7 et joignable 24H/24
- Assistance aux démarches administratives
- Accès aux espaces clubs
- Tea-time quotidien
- Des activités en groupe (animations ou cours de remise en forme)
- Téléassistance
- Accès sécurisé (digicode, vidéophone et badge Vigik)
- Un abonnement internet et téléphone illimité
- Parkings

Mais également des prestations à la carte :

- Un service d'entretien ménager
- Un service de blanchisserie-pressing
- Un service de restauration
- Et tout autre service sur demande

COGEDIM Club® se réserve le droit d'apporter toutes évolutions et modifications qui s'avéreraient nécessaires pour mieux prendre en compte les besoins et les attentes des résidents. COGEDIM Club® effectuera les démarches nécessaires pour obtenir l'agrément QUALITÉ SERVICES à la personne.

