

ÉRAGNY-SUR-OISE – **LES BELLES PROMENADES**

EN BORD DE L'OISE, UNE RÉSIDENCE SENIORS AU COEUR DE LA DYNAMIQUE DU GRAND PARIS



LES BONNES RAISONS D'INVESTIR EN ÎLE-DE-FRANCE DANS UNE RÉSIDENCE SENIORS À ÉRAGNY-SUR-OISE

**Au cœur du Val-d'Oise et profitant du dynamisme francilien du Grand Paris,
Éragny-sur-Oise offre à ses habitants
un cadre de vie paisible à seulement 30 km* de Paris.**

Entre animations et quiétude, la commune bénéficie de sa proximité avec la dynamique Cergy et la bucolique Pontoise.
Fort de ses 45 hectares d'espaces verts,
Éragny-sur-Oise est le point de départ idéal pour de belles balades.



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.



LE CHARME D'UNE COMMUNE FRANCILIENNE AU CŒUR DU GRAND PARIS

Un emplacement incomparable face à la gare et la Mairie, dans un environnement paisible à quelques pas des berges de l'Oise.



LES GARANTIES D'UN GRAND GROUPE DE L'IMMOBILIER FRANÇAIS

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

LES 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 Éragny-sur-Oise, **les logements de la résidence du studio au 3 pièces 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 (espace remise en forme, 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.

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⁽²⁾**.

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 résidents 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



UNE SITUATION IDÉALE QUI PROFITE DE TOUTES LES CONNEXIONS DU VAL-D'OISE AU GRAND PARIS



EN VOITURE

- Accès à l'A15 à 7 min* (3,4 km via la N184) vers Paris (Porte de Saint-Ouen) en 35 min*.
- Accès à Cergy en 11 min* via la D203.

EN BUS

- Ligne 49, arrêt « Éragny gare » à 250 m*, vers la gare RER de « Neuville-Université » en 6 min*.

À VÉLO

- Vélo2, station aux abords de la gare d'« Éragny-Neuville », Place Alexandre Prachay à 250 m*.

EN TRAIN

- Gare SNCF d'« Éragny-Neuville » à 2 min* à pied, Transilien ligne J vers la Gare « Paris-Saint-Lazare » en 30 min*.
- Gare RER A de « Neuville-Université » à 5 min* en voiture, vers La Défense Grande Arche en 27 min*.

UNE QUALITÉ DE VIE PRÉSERVÉE À PROXIMITÉ D'ENGHIEEN-LES-BAINS ET DE MAISONS-LAFFITTE

—
**À seulement 30 km* de Paris,
Éragny-sur-Oise s'illustre par ses charmes restés intacts et son art de vivre passionnant.**



Les bords de Seine à Maisons-Laffitte



Le lac d'Enghien et son casino

UN CADRE DE VIE BUCOLIQUE PROPICE AUX BALADES ET AUX DÉCOUVERTES DU PATRIMOINE RÉGIONAL

—
La plus belle façon d'apprécier Éragny-sur-Oise, ville fleurie à l'esprit village, est de flâner dans les petites rues du centre-ville, s'attarder aux étals du marché de la Place de la Challe, se détendre au sein du Parc Urbain, parcourir les allées de l'éco-parc Colonel Beltrame ou encore se promener au fil de l'eau sur les bords de l'Oise.

La douceur de vivre est incomparable.

En prime, cette agréable commune gagne en attractivité grâce à sa situation privilégiée proche des nombreuses activités de Maisons-Laffitte ou d'Enghien-les-Bains, son lac, son casino et ses restaurants gastronomiques.

UNE OPPORTUNITÉ RARE POUR INVESTIR EN RÉSIDENCE SENIORS
DANS UN QUARTIER À L'ESPRIT VILLAGE



UNE VILLE AU CHARME AUTHENTIQUE ENTRE ANIMATION ET QUIÉTUDE



Centre-ville
et commerces

Gare

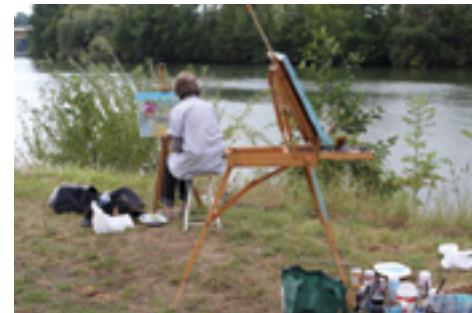
Face à la Mairie, la résidence bénéficie de tous les avantages du centre-ville, la sérénité du quartier de « la Côte » en plus. Autour de la gare SNCF « Éragny-Neuville », les résidents profiteront d'un choix étayé de commerces et de services de proximité, facilement accessibles à 2 min* à pied.

Avec 3 fleurs** au concours des villes fleuries, Éragny-sur-Oise offre un cadre particulièrement attrayant. Au nord de la résidence, en traversant un quartier résidentiel verdoyant, vous rejoignez les berges de l'Oise, havre de nature propice aux promenades et à la détente.

Et tout au long de l'année, profitez d'une programmation culturelle variée au théâtre de l'Usine ou à l'espace des Calandres tout en découvrant le large choix de la bibliothèque Albert Camus.



À 2 min* à pied de la Mairie et à 5 min* à pied du centre-ville commerçant



À 15 min* à pied des bords de l'Oise



À 2 min* à pied de la gare SNCF d'« Éragny-Neuville »



À proximité directe des balades le long de l'Oise

Proche de tout, proche de vous...



À 2 min* à pied de la Mairie et de la gare SNCF d'« Éragny-Neuville »

À 5 min* à pied des commerces et du centre-ville

À 15 min* à pied des bords de l'Oise

À 5 min* en voiture du RER A « Neuville-Université » qui permet d'accéder en 30 min* à « Paris-Saint-Lazare »

À 8 min* en voiture du Centre Commercial Art de Vivre

ÉRAGNY-SUR-OISE – **LES BELLES PROMENADES**

L'ALLIANCE PARFAITE D'UNE AMBIANCE VÉGÉTALE ET D'UNE ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

**Adresse particulièrement prisée en cœur de ville, la résidence assure un investissement de grande qualité,
le savoir-faire Cogedim Club® en plus.**

Parfaitement intégrée dans un environnement résidentiel paisible, aux côtés d'élégantes maisons neuves signées Cogedim, Les Belles Promenades est une réalisation de très bonne facture qui fait écho à son environnement proche. Elle prend place le long d'un mail piétonnier agrémenté d'arbres aux essences variées et s'organise autour d'un jardin verdoyant en cœur d'îlot, soigneusement aménagé par notre paysagiste Alice Tricon. Ainsi, le bien-être et la sérénité des résidents seniors sont chaque jour au rendez-vous.





Un art de vivre ouvert sur de généreux espaces extérieurs.

Dessinée avec le souci du détail par le cabinet d'architectes Studio Architecte, la résidence présente une architecture élégante où chaque volume participe à une écriture contemporaine affirmée. Aux regards, les façades associent harmonieusement l'enduit blanc lumineux, la brique et la pierre, autant de matériaux de qualité pérenne qui inscrivent la résidence dans le temps.

L'architecture fait également la part belle aux espaces extérieurs qui viennent prolonger tous les appartements sans exception.

Les loggias, les balcons et les terrasses offrent jusqu'à 29 m² de surface et sont ainsi une invitation à la détente, à prendre le temps d'apprécier la quiétude et la nature entourant la résidence.

Au sein de cette résidence seniors de standing, les résidents profiteront d'une qualité de vie sur-mesure.



CONVIVALITÉ 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, esthétiquement guidés 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. Salons confortables, salle de restaurant avec terrasse extérieure, salle de remise en forme, espaces extérieurs ombragés... 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® à Lyon 7^e

* Sources: Google Maps / RATP / statista.com (en 2021) ** Source : Mairie (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) 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. (3) 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. (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. – 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. - Illustrateur : Shift Visuals, Views - 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 : P. Moulou, G. Crétonin, iStock, Getty Images – Document et illustrations non contractuels – Conception : IBIZA – Mai 2022 – NE PAS JETER SUR LA VOIE PUBLIQUE – 

DES APPARTEMENTS BIEN PENSÉS AU CONFORT OPTIMAL

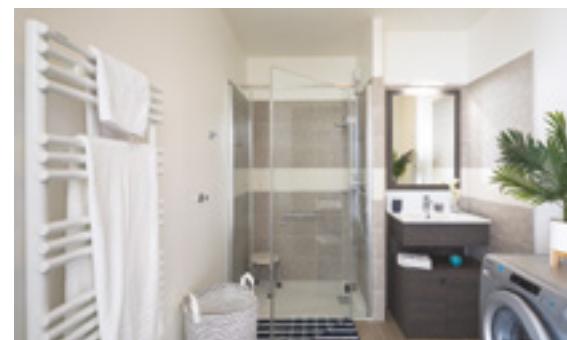
Les appartements, du studio au 3 pièces, proposent des espaces de vie uniques avec un salon fonctionnel, une cuisine équipée, des rangements, de larges baies vitrées pour capter la lumière.

Pour la plupart, une terrasse, un balcon ou une loggia prolonge la pièce de vie avec vue sur le jardin intérieur.

Un local vélos en sous-sol assure 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

- Un logement complètement meublé et équipé
- Une équipe présente 7j/7 et 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

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'avèreraient 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.

