

CHILLY-MAZARIN - **LE CLOS MAZARIN**

DANS UN CADRE PAISIBLE, UNE RÉSIDENCE SENIORS AU CŒUR DU GRAND PARIS



LES BONNES RAISONS D'INVESTIR EN ÎLE-DE-FRANCE DANS UNE RÉSIDENCE SERVICES SENIORS À CHILLY-MAZARIN

Nichée au cœur de l'Essonne et bordée par l'Yvette, Chilly-Mazarin offre à ses habitants une qualité de vie rare et privilégiée au cœur du Grand Paris.

La ville profite du dynamisme de la communauté d'agglomération de Paris-Saclay tout en conservant un air de campagne avec ses 30 hectares** d'espaces verts qui lui confèrent un patrimoine naturel récompensé de « 3 fleurs ** » au Concours des Villes et Villages Fleuris !



COGEDIMclub®
RÉSIDENCES SENIORS



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

Une adresse proche des commerces et lignes de bus, dans un cadre résidentiel.



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

COGEDIM Club® propose des appartements neufs à louer, équipés et meublés. À proximité du centre-ville, ils permettent aux seniors d'être ainsi proches 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 Chilly-Mazarin, **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.

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 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⁽⁵⁾.

OPTIMISER SA RETRAITE EN AUGMENTANT SES REVENUS AVEC LE LMNP⁽¹⁾ (EN AMORTISSEMENT)

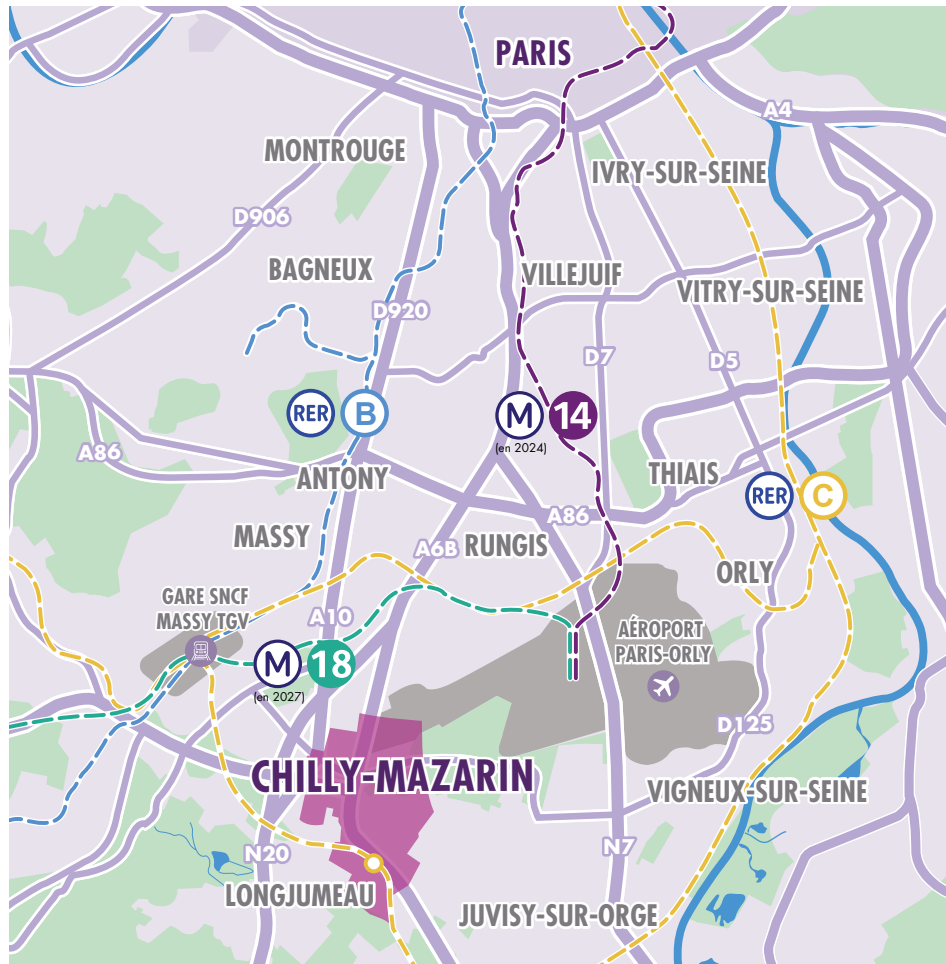


OU

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



UNE SITUATION IDÉALE QUI BÉNÉFICIE D'UNE EXCELLENTE CONNEXION AVEC PARIS



EN VOITURE

- Accès vers Paris - Porte d'Orléans en 14 min* via l'autoroute A6
- Accès à Palaiseau en 15 min* via l'autoroute A126
- Accès à l'aéroport d'Orly en 14 min* via la D118 et la N7

EN BUS

- Ligne 297 à 2 min* à pied vers la gare RER C de « Chilly-Mazarin »

EN TRAIN

- Gare RER C de « Chilly-Mazarin » à 8 min* en voiture, vers « Gare d'Austerlitz » en 36 min*
- Gare de « Massy TGV » à 10 min* en voiture

Proche de tout, proche de vous...



UNE QUALITÉ DE VIE RECHERCHÉE ENTRE ESPACES VERTS ET DYNAMISME CULTUREL

À seulement 16 km* de Paris,
Chilly-Mazarin s'illustre par ses charmes restés intacts et la qualité de son art de vivre.



Parc de l'Hôtel de Ville



Cinéma François Truffaut



Parc des Champs-Foux

LA DOUCEUR DE VIVRE ENTRE L'YVETTE ET LES NOMBREUX ESPACES VERTS

Chilly-Mazarin se révèle être idéale pour apprécier la vie en toute quiétude.

Ses 30 hectares** d'espaces verts, de parcs et de bois offrent à la commune une multitude de lieux de promenade. La culture n'est pas en reste avec la Médiathèque Albert Camus, le Conservatoire de musique et de danse, le Cinéma François Truffaut qui offrent des programmations variées, enrichies par la proximité avec le Théâtre de Longjumeau ou de La Passerelle à Palaiseau et l'Opéra de Massy pour les mélomanes.

L'année est aussi rythmée par des événements en tous genres : carnaval, brocantes, marché de Noël, Fête de la musique...

UNE OPPORTUNITÉ RARE POUR INVESTIR EN RÉSIDENCE SENIORS DANS UN ENVIRONNEMENT VERDOYANT ET CONVIVAL

Idéalement située à proximité du centre-ville de Chilly-Mazarin, la résidence représente un investissement pérenne et rentable, la garantie COGEDIM Club® en plus.

Niché dans un quartier paisible où il fait bon vivre, Le Clos Mazarin s'inscrit harmonieusement dans son environnement résidentiel. Bénéficiant d'un accès depuis la rue de Launay, la résidence dévoile un espace extérieur champêtre où se côtoient un verger et un jardin potager. Une allée privée et sécurisée permet l'accès aux appartements, et, pour toujours plus de confort et de sérénité, une maison de santé sera installée à l'entrée côté rue.





Un cocon de tranquillité, moderne et sécurisé.

Imaginé par Gera Architectes, Le Clos Mazarin se distingue par son architecture contemporaine. Un jeu de volumes apporté par les retraits et alternances de teintes permet d'offrir du cachet à l'ensemble. Les façades sont subtilement parées d'un enduit blanc ou beige et de plaquettes de parement en pierre, matériaux réputés pour leur pérennité. Les garde-corps traités en verre permettent d'avoir des pièces de vie lumineuses.

Pensés pour favoriser l'épanouissement personnel des résidents, tous les appartements sont prolongés par des balcons ou terrasses d'une surface généreuse allant jusqu'à 55 m².



CONFORT ET CONVIVIALITÉ UNE RÉSIDENCE À L'ESPRIT « MAISON DE FAMILLE »

Nous avons à cœur d'offrir à tous les résidents un bien-être quotidien.

Cette volonté se traduit par les nombreux espaces conviviaux propices à l'épanouissement et sublimés par un esthétisme chaleureux.

La décoration des espaces de vie partagés se caractérise par une sélection soignée de matériaux de qualité, agrémentée d'un mobilier sobre et contemporain aux nuances douces et naturelles. Ainsi, salon confortable, salle de restauration ouverte sur une terrasse, espace de remise en forme et salon de beauté multiplient les instants de détente et d'échange.



Exemple d'ambiance COGEDIM Club®

DES SERVICES RÉPONDANT À TOUTES LES ENVIES

Fidèle au concept des Résidences Services, COGEDIM Club®
propose une multitude de services
élaborés 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'ambiance COGEDIM Club®



*Sources : Google Maps/RATP/SNCF, **ville-chilly-mazarin.fr ; villes-et-villages-fleuris.com 2006 ; statista.com 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 contribution 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.

(5) Les résidences services Cogedim Club® sont gérées par COGEDIM RÉSIDENCES 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 RÉSIDENCES 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 : La Fabrique à Perspectives - PH2B - 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 : Philippe Moulou, Istock Konstantin Postumitenko et Shutterstock - Les appartements sont vendus et livrés non meublés et non aménagés. Document et illustrations non contractuels - Conception : ■ illusio.fr - Septembre 2022 • Ne pas jeter sur la voie publique

DES INTÉRIEURS DE QUALITÉ POUR UN CONFORT OPTIMAL

Les appartements déclinés du studio au 3 pièces dévoilent des pièces à vivre fonctionnelles composées d'un salon, d'une cuisine équipée, d'une salle d'eau et d'espaces de rangements.

Les intérieurs se veulent particulièrement lumineux grâce aux larges baies vitrées qui diffusent la lumière naturelle. Tous les appartements disposent d'un bel espace extérieur prolongeant la pièce à vivre et permettant de profiter de moments privilégiés.



Exemple d'intérieur COGEDIM Club® à Lyon 7°



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



Exemple d'intérieur Cogedim Club® au Pouliguen



DES SERVICES ET ÉQUIPEMENTS DE CHOIX

- Un appartement complètement meublé et équipé
- Accueil 7j/7, un interlocuteur 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 dans les appartements
- Accès sécurisé (digicode, vidéophone et badge Vigik®)
- Un abonnement internet et téléphone illimité vers les numéros fixes

Mais également des prestations à la carte sur devis :

- Un service d'entretien ménager
- Un service de blanchisserie-pressing
- Un service de restauration 7j/7
- 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.

