

# COUR DES LYS - BBC COGEDIM CLUB®

72/78, Grande Rue

92310 Sèvres

Livraison : 2<sup>ème</sup> Trimestre 2014



## SITUATION

- Ancienne ville royale, la commune de Sèvres est réputée pour sa qualité de vie préservée à seulement 6 kilomètres de Paris. Résidentielle et agréable à vivre, Sèvres dispose d'équipements de qualité réunis dans un centre-ville convivial. Face à Boulogne-Billancourt, sur l'autre rive de la Seine, Sèvres cultive depuis des siècles une quiétude reconnue. Le Parc de Saint-Cloud au Nord, la Forêt de Meudon au Sud, le Bois des Fausses-Reposes en lisière de Versailles, le Parc de Brimborion, sont autant d'échappées vertes où s'évader pour un heure ou une après-midi.
- La Résidence COUR DES LYS incarne une adresse de choix et offre un cadre de vie des plus agréables à proximité de Paris. À deux pas de la Mairie, de la Poste, du marché couvert, des commerces de la Grande Rue et du SEL (centre culturel réputé pour sa programmation), la résidence bénéficie d'un emplacement privilégié en plein cœur de ville, gage d'un quotidien agréable pour ses résidents.

## DESSERTES

- Voiture : Accès aisé à la N118 vers l'A10 et l'A11 Voies sur berges à 2 km et périphérique à 4,3 km.
- Bus : arrêts de bus à quelques mètres : lignes 171, 26 et 469
- Tramway : Ligne 2 à 5 mn en bus (ligne 171).
- Train : Gare SNCF Sèvres-Rive Gauche à 500 m desservie par la ligne N du TER : rejoint Paris Montparnasse en 15mn.
- Avion : Aéroport d'Orly à 20 mn par l'A86, et 45 mn de trajet par le périphérique et l'A1 pour l'aéroport de Roissy.

## CONCEPTION DE LA RÉSIDENCE

- Le projet immobilier de COGEDIM s'inscrit dans une opération d'ensemble qui se développe sur 6 niveaux de superstructures, comprenant une résidence avec services destinées à héberger de façon majoritaire une clientèle de seniors (COUR DES LYS) et Résidence à usage d'habitation (TERRASSES EN VILLE).
- Par son architecture aux lignes contemporaines, la Résidence COUR DES LYS s'inscrit harmonieusement dans la continuité du bâti existant, du côté de la Grande Rue. Façade élégante, hall d'entrée de standing commun à COUR DE LYS et à la résidence TERRASSES EN VILLE, grandes baies vitrées, derniers étages parés en partie de bois, matériaux nobles... Tout concourt à créer une résidence accueillante et de caractère. COUR DES LYS est encadrée par de nombreux îlots de verdure, donnant un cadre de vie verdoyant aux résidents.
- Tous équipés et meublés, dotés de baies vitrées accueillant généreusement la lumière naturelle, les 88 appartements de la Résidence COUR DES LYS riment avec confort et bien-être. Du studio au 3 pièces, ils peuvent être prolongés par un balcon, une terrasse aux derniers étages ou un jardin privatif pour profiter des beaux jours.

## CONDITIONS FINANCIÈRES

- **Fourchette de prix** : de 361.322 à 419 577 € TTC mobilier inclus
- **Rentabilité moyenne** : 3,77 % HT/HT mobilier inclus
- **Prix moyen** : 6.660 €uros HT le m<sup>2</sup> habitable (hors mobilier)

## PLAN DE SITUATION



## PLAN MASSE





### PRESTATIONS

- Double vitrage thermique isolant
- Volets roulants en PVC commandés électriquement dans les séjours et chambres
- Portes palière : serrure de sûreté AZP\*\* 5 points latéraux, système anti-dégondable
- Façade miroir sur le placard de l'entrée.
- Parquet au sol des pièces sèches
- Carrelage grès cérame au sol des pièces humides
- Cuisine équipée : meubles bas et hauts, plaques vitrocéramiques, hotte à recyclage, réfrigérateur, four, lave-vaisselle
- Salle de bains équipée : meuble lavabo avec miroir et rangements, pare-douche selon plan, lave-linge, receveur de douche extra-plat, robinetterie mitigeuse chromée, radiateur sèche serviettes
- Chauffage électrique distribué par panneaux rayonnants
- Eau chaude sanitaire collective assurée par chaufferie gaz
- Accès à la résidence par digicode à l'extérieur puis par vidéophone depuis le hall d'entrée
- Parking sur 3 niveaux et ascenseurs

### PROMOTEUR : COGEDIM

- Opérateur multi produits de renom, présent en Ile-de-France et dans huit grandes villes en région, COGEDIM cultive l'art de réinventer et d'anticiper les tendances de vies depuis 45 ans. Son approche globale lui permet de concevoir des espaces à vivre qui dessinent harmonieusement le visage des villes. COGEDIM développe chacun de ses produits en concertation avec les collectivités. En véritables partenaires, il répond à leurs besoins en termes d'habitat et d'urbanisme, en créant une offre étendue et diversifiée. Anticipation de la future image urbaine, intégration harmonieuse des immeubles dans leurs quartiers et dans la ville, COGEDIM doit sa notoriété et sa réputation à la qualité de sa « signature ».

### GESTIONNAIRE : COGEDIM CLUB

- COGEDIM développe un concept dans lequel services et sécurité sont compatibles avec des niveaux de charges locatives raisonnables. Situées en cœur de ville, les Résidences Club s'adaptent aux besoins des seniors, tant au niveau des prix que des prestations. Les Résidences Club sont pensées dans les moindres détails, respectueuses de l'environnement, pourvues des dernières évolutions techniques et de sécurité. Proposées à la location, les Résidences Club sont gérées par le Groupe COGEDIM, garantissant ainsi la qualité des services et leur maintien dans la durée. L'entretien de la résidence, le choix des sous-traitants et la gestion de la copropriété sont assurés par le Groupe afin de répondre au mieux aux attentes des résidents et de pouvoir faire évoluer les prestations en fonction des demandes.

### LES ATOUTS DU PROGRAMME

- Un emplacement de choix au cœur de Sèvres : la résidence est située au pied des commerces et à quelques minutes des bus, de la gare SNCF et de la ligne 2 du Tramway
- Les parties privatives et communes reflètent le souci du détail et de l'esthétique, et le soin porté par COGEDIM à la sélection des meilleurs équipements, prestations et matériaux.
- La conception des appartements et des services est adaptée et étudiée pour favoriser le bien-être des résidents
- L'ensemble des logements est en cours de labellisation BBC (Bâtiment Basse Consommation)

**AZUR** Fixe : 01 71 73 92 29  
GSM : 06 98 03 26 36  
**InterPromotion** Fax : 09 72 12 75 27  
[www.azur-interpromotion.com](http://www.azur-interpromotion.com)  
[contact@azur-interpromotion.com](mailto:contact@azur-interpromotion.com)



**AZUR**  
InterPromotion

Fixe : 01 71 73 92 29

GSM : 06 98 03 26 36

Fax : 09 72 12 75 27

[www.azur-interpromotion.com](http://www.azur-interpromotion.com)

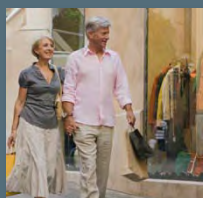
[contact@azur-interpromotion.com](mailto:contact@azur-interpromotion.com)

# COUR DES LYS SÈVRES (92)

RÉSIDENCE SERVICES BBC COGEDIM CLUB®  
LIVRAISON 2<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2014

## RÉSIDENCE COGEDIM CLUB<sup>®</sup>, L'ART DE VIVRE DES SÉNIORS ACTIFS

### UN NOUVEAU CONCEPT D'HABITAT ANCRÉ DANS LE PRÉSENT, PENSÉ POUR LE FUTUR



#### L'ÉVOLUTION D'UNE GÉNÉRATION : SÉNIORS, UNE POPULATION D'AVENIR

La France compte aujourd'hui plus de 18,9 millions d'**individus de 50 ans et plus, soit environ un tiers de la population totale**. Selon les projections de l'INSEE, **ce chiffre pourrait quasiment doubler à l'horizon 2050** en raison de deux phénomènes majeurs constatés ces dernières décennies : l'accroissement constant de l'espérance de vie et l'avancée en âge des très nombreux baby-boomers des années 1945-1965. Même s'il existe des différences d'âge ou de ressources économiques, ces nouveaux seniors disposent de temps libre et de l'énergie qui leur permettent de s'impliquer activement dans la vie de la cité. Véritables acteurs sociaux, ils s'inscrivent dans une logique de dynamisme qui contraste avec les générations passées. Source d'animation et de vitalité commerciale au cœur des villes, les seniors représentent une population significative de consommateurs.

#### ANTICIPER LES NOUVEAUX BESOINS DES SÉNIORS

Les besoins de ces nouveaux seniors en termes d'habitat sont réels. Inscrits dans la problématique globale du logement, ils rentrent de fait dans les préoccupations de COGEDIM. Soucieux de répondre aux attentes des villes et de leurs populations, toujours à l'écoute des tendances générationnelles, COGEDIM a créé un **concept spécifique** en réponse à ce sujet d'actualité.

#### DES NOUVELLES TENDANCES DE VIE

Si 50% des seniors – divorcés, célibataires ou veufs, et par conséquent plus fragilisés – sont en quête de convivialité, la tendance la plus répandue consiste à conserver son indépendance le plus longtemps possible et chez soi. Cependant, 70% des seniors vivant en maison individuelle, s'orientent vers le logement collectif, habitat plus adapté, plus facile d'entretien et moderne, plus proche de la famille ou mieux sécurisé. Avec une préférence pour le centre-ville, **leur choix se porte sur des lieux de vie animés et proches de toutes les commodités**.

#### UN BESOIN DE RÉPONSE SUR MESURE

L'idée de départ de la réflexion de COGEDIM est d'être en complète opposition avec le modèle classique de la maison de retraite, souvent conçue comme un espace de confinement, excentrée des pôles d'animation. En opposition avec cette forme d'habitat, COGEDIM développe **des résidences de cœur de ville**, ouvertes sur l'extérieur. Fidèle à la philosophie qui l'anime, COGEDIM a donc créé un concept de résidences unique et attractif. **Entièrement tourné vers le bien-être des seniors actifs**, ce concept est fondé sur une analyse minutieuse de leurs besoins et de leur évolution. En meilleure santé et donc plus autonome qu'auparavant, les seniors auront ainsi pour longtemps à leur disposition **un habitat qui leur permettra de vivre mieux**.

## RÉSIDENCE COGEDIM CLUB® : CENTRALITÉ, CONFORT ET SÉCURITÉ

### DES RÉSIDENCES LOCATIVES OPTIMISÉES, LA SÉRÉNITÉ DANS LA VILLE AVEC LA VILLE



#### DE VRAIS GAGES DE BIEN-ÊTRE

Destinées aux **séniors non dépendants**, les Résidences Club de COGEDIM sont à taille humaine. D'un nombre de logements entre 50 et 100, les Résidences Club proposent des surfaces généreuses allant du grand studio au 3 pièces. **Spécifiquement adaptées** à leurs occupants et conçues selon les dernières normes environnementales, les performances techniques (domotique, acoustique, communication, internet ...) de ces appartements sont garanties d'un **véritable confort de vie individuel** et permettent de réaliser des économies d'énergies substantielles.

#### DES AVANTAGES POUR LES VILLES ET LEURS HABITANTS

Ce nouveau concept fait partie intégrante d'un **parcours résidentiel que peut proposer une municipalité**. Après la résidence étudiante, le logement libre et social, la Résidence Club permet de compléter l'offre d'habitat, en direction des séniors. Adaptées à leurs besoins en termes de typologie et de logements, les Résidences Club proposent des loyers au niveau du marché, pour chaque type d'appartement offert à la location.



#### UN QUOTIDIEN FACILITÉ PAR DES SERVICES

Les Résidences Club sont des **résidences services non médicalisées**. Elles ne requièrent aucun financement public. Les services proposés par les Résidences Club sont centralisés autour de l'accueil. Ce dernier assure la **sécurité** des résidents, tout en leur offrant des services optionnels pour leur **faciliter la vie**. Seuls les services d'accueil sont imposés aux résidents, permettant ainsi de **limiter les charges locatives**. Les autres services – restauration, prestations de services à la personne et assistance non médicalisée, loisirs – sont proposés à la carte, afin que chacun ne paye que sa sélection. Les résidents bénéficieront en outre des dispositifs d'allègements fiscaux et sociaux auxquels les contribuables ont droit pour des services rendus à domicile dans le cadre de la réglementation en vigueur.



#### UN LIEN ÉTROIT À CULTIVER

Cogedim permet aux séniors actifs de continuer à vivre dans leur ville, proche de leurs relations familiales et sociales. Chaque Résidence Club s'appuie sur le tissu économique local pour fournir aux résidents les commandes et prestations de services demandées auprès de la conciergerie.

## AUX PORTES DE PARIS, UNE ADRESSE PRIVILÉGIÉE



Hôtel de Ville



Parc de Saint-Cloud



Maison des Jardies



Musée de la céramique

Ancienne ville royale, la commune de Sèvres est réputée pour sa qualité de vie préservée à seulement 6 kilomètres de Paris.

Résidentielle et agréable à vivre, Sèvres dispose d'équipements de qualité réunis dans un centre-ville convivial.

Face à Boulogne-Billancourt, sur l'autre rive de la Seine, Sèvres cultive depuis des siècles une quiétude reconnue. Du bleu et de l'or sur l'aile d'une porcelaine ont fait sa renommée mondiale, mais c'est bien de vert qu'il est question à Sèvres. Le Parc de Saint-Cloud au Nord, la Forêt de Meudon au Sud, le Bois des Fausses-Reposes en lisière de Versailles, le Parc de Brimborion, sont autant d'échappées vertes où s'évader pour un heure ou une après-midi.

Prisée par de nombreux peintres pour son caractère champêtre, comme le Douanier Rousseau, Sisley, Corot et Marie Bracquemond, Sèvres se distingue par ses monuments et sites de renom, comme le Centre international d'études pédagogiques, la Manufacture nationale de porcelaine, créée sous Louis XV à l'initiative de sa favorite Madame de Pompadour, et la Maison des Jardies, où vécurent successivement Balzac, Corot et Gambetta ...

## SÈVRES ET SES SENIORS EN QUELQUES CHIFFRES



### SEVRES - CHIFFRES INSEE 2006

Superficie : 391 hectares  
 Population totale : **23.726 habitants**  
 Densité moyenne : 6.068 habitants/km<sup>2</sup>

Population par âge : 0 à 14 ans : 4.815 personnes  
 15 à 29 ans : 4.371 personnes  
 30 à 44 ans : 5.502 personnes  
 45 à 60 ans : 4.794 personnes  
**61 à 74 ans : 2.628 personnes**  
**plus 75 ans : 1.615 personnes**

Logements : 10.654 logements sur la commune  
**9.837 résidences principales**  
 20,8% de maisons / 5 pièces moyen  
 78% d'appartements / 3 pièces moyen

**Habitants de Sèvres de plus de 55 ans vivant seuls dans leurs logements : 1.577 sévriens (dont 1.166 femmes)**

- de 55 à 64 ans : 534 personnes dont 373 femmes
- de 65 à 79 ans : 647 personnes dont 462 femmes
- 80 ans et plus : 396 personnes dont 331 femmes

### Population par Catégorie socioprofessionnelle :

Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	508
Ouvriers	963
Employés	2.588
Professions intermédiaires	3.076
Sans activité professionnelle	3.144
<b>Retraités</b>	<b>3.668</b>
Cadres et professions intellectuelles sup	4.962

### Ménages par type de ménage et âge de la personne de référence :

Type de ménages	55 à 64 ans	65 à 79 ans	80 ans et +
<b>personne seule sans famille</b>	<b>534</b>	<b>647</b>	<b>396</b>
plusieurs personnes sans famille	108	28	31
famille principale monoparentale	344	128	73
famille principale couple	2.238	1.721	436

## FACE À LA MAIRIE, AUX PORTES DU PARC DE SAINT-CLOUD



La Résidence COUR DES LYS incarne une adresse de choix et offre un cadre de vie des plus agréables à proximité de Paris. À deux pas de la Mairie, de la Poste, du marché couvert, des commerces de la Grande Rue et du SEL (centre culturel réputé pour sa programmation), la résidence bénéficie d'un emplacement privilégié en plein cœur de ville, gage d'un quotidien agréable pour ses résidents.

De l'autre côté de la Grande Rue, à 3 mn à pied de la résidence en descendant vers la Seine, le SEL (Sèvres espace loisirs, le centre culturel sévrien) propose conférences et séances de cinéma. Sur le trottoir d'en face, la mairie, installée en 1834 dans l'ancien Hôtel de Courchamp, rappelle que Sèvres fut une destination privilégiée pour la noblesse au XVIII<sup>e</sup> siècle. Poursuivant l'avenue, voici les grilles du Parc de Saint-Cloud où sont proposés des cours de jardinage, de cuisine, des ateliers nature ou artistiques. Dans son prolongement, la Cité de la Céramique et son musée, qui permet aussi aux amateurs de se former dans ses ateliers de peinture sur porcelaine et de modelage-pastillage. Autres pratiques culturelles facilement accessibles, celles qui sont offertes par le Conservatoire de musique et de danse, ou celles de la bibliothèque – médiathèque.

La Mairie de Sèvres proposent également de nombreuses activités aux Séniors tout au long de l'année : sorties à la journée, voyages subventionnés, activités sportives (aquagym, gymnastique, randonnées pédestres, ...), initiation aux multimédias, ...

## UNE ADRESSE BIEN DESSERVIE, À QUELQUES MINUTES DE PARIS



- **Voiture**  
Accès aisé à la N118 vers l'A10 et l'A11 à 2 km via la route du Pavé des Gardes. Voies sur berges à 2 km et périphérique à 4,3 km. La Défense est à 17 mn dans des conditions normales de circulation.
- **Bus**  
Arrêt "Marché Saint-Romain" à 1 mn à pied desservi par le bus 171. Arrêt "Square de la Forge" à 2 mn de marche, desservi par le bus 26 et le bus Optile 469.
- **Tramway**  
Ligne 2, station "Musée de Sèvres – Tramway" à 5 mn en bus (ligne 171). "La Défense-RER" en 16 mn, station "Issy-Val de Seine-RER" en 8 mn.
- **Train**  
Gare SNCF Sèvres-Rive Gauche à 500 m desservie par la ligne N du TER : rejoint Paris Montparnasse en 15mn.
- **Avion**  
Aéroport d'Orly à 20 mn par l'A86, et 45 mn de trajet par le périphérique et l'A1 pour l'aéroport de Roissy dans des conditions normales de circulation.

# CONCEPTION DE LA RÉSIDENCE

## UNE RÉSIDENCE INTÉGRÉE DANS SON ENVIRONNEMENT



Le projet immobilier de COGEDIM, situé 72/78 Grande Rue à Sèvres, s'inscrit dans une opération d'ensemble qui se développe sur 6 niveaux de superstructures, comprenant :

**COUR DES LYS** : Résidence avec services destinées à héberger de façon majoritaire une clientèle de seniors.



L'ensemble immobilier à rénover situé Grande Rue, sera composé de 88 appartements répartis entre le R+1 et le R+5, des locaux communs en R+2, et 8 surfaces commerciales au RDC.

**TERRASSES EN VILLE** : Résidence à usage d'habitation.



La résidence neuve sera composée de 66 appartements répartis sur 2 bâtiments. Compte tenu de l'ensemble immobilier et de la déclivité du terrain, les accès à la résidence se feront par la rue Ledermann et par la Grande Rue.

Un parking comprenant 117 emplacements de stationnement, répartis sur 3 niveaux (R-1, RDC et R+1), desservira les 2 programmes immobiliers.

# CONCEPTION DE LA RÉSIDENCE

## UNE ARCHITECTURE ÉLÉGANTE DE QUALITÉ

Par son architecture aux lignes contemporaines, la Résidence COUR DES LYS s'inscrit harmonieusement dans la continuité du bâti existant, du côté de la Grande Rue.

Façade élégante, hall d'entrée de standing commun à COUR DE LYS et à la résidence TERRASSES EN VILLE, grandes baies vitrées, derniers étages parés en partie de bois, matériaux nobles... Tout concourt à créer une résidence accueillante et de caractère.

COUR DES LYS est encadrée par de nombreux îlots de verdure, donnant un cadre de vie verdoyant aux résidents.

Les toitures de la Résidence COUR DES LYS seront par ailleurs en grande partie végétalisées pour une parfaite intégration à leur environnement.



COUR DES LYS ABRITE UN VÉRITABLE HAVRE DE PAIX POUR LES SENIORS EN QUÊTE DE SÉRÉNITÉ EN CENTRE-VILLE ...

## DES APPARTEMENTS ÉTUDIÉS AVEC LE PLUS GRAND SOIN

Avec leurs prestations rigoureusement sélectionnées, les appartements constituent un produit d'exception en région parisienne et un patrimoine immobilier de qualité.

MOBILIER ET ACCESSOIRES (selon plans) :

- Séjour : canapé pour T2 et T3, table de repas, chaises, table basse, meuble bas support TV, télévision, lit + tête de lit pour les T1, fauteuil pour les T3
- Chambre 1 : lit double avec 2 matelas et 2 sommiers, tête de lit
- Chambre 2 : lit 1 personne avec matelas et sommier, tête de lit
- Cuisine équipée : meubles hauts et bas, plaques vitrocéramiques, hotte à recyclage, réfrigérateur, four traditionnel, lave-vaisselle
- Salles d'eau / wc : meuble lavabo avec miroir et rangements, pare-douche selon plan, patères, poubelle, accessoire wc, barres d'appuis PMR
- Divers : lot luminaires et lot tringlerie et rideaux selon projet décorateur, lave-linge
- Sécurité : détecteur de fumée



Tous équipés et meublés, dotés de baies vitrées accueillant généreusement la lumière naturelle, les 88 appartements de la Résidence COUR DES LYS riment avec confort et bien-être.

Du studio au 3 pièces, ils peuvent être prolongés par un balcon, une terrasse aux derniers étages ou un jardin privatif pour profiter des beaux jours.

## LA QUALITÉ COGEDIM AU SERVICE DES RÉSIDANTS

### DES ESPACES COMMUNS AGRÉABLES ET CONVIVIAUX

Pensés par un architecte d'intérieur comme de véritables pièces à vivre, les espaces communs de la résidence (accueil, office, restaurant, espace salon bibliothèque, espace polyvalent, ...) invitent à la convivialité et au bien-être.

Matériaux de qualité, mobilier haut de gamme, jeux de couleurs et de matières... Tout a été pensé pour créer une ambiance accueillante dans un cadre de standing.

Les lieux de vie de la résidence, regroupés autour de plusieurs salles et salons prolongés par une terrasse et un jardin, permettent aux seniors d'accéder aux services proposés par la résidence et de vivre des moments de convivialité dans un cadre raffiné.

Un niveau de parking regroupe 49 places de stationnement dont 9 places doubles destinées aux occupants de la résidence COUR DES LYS.

### DES SERVICES ET ÉQUIPEMENTS À LA CARTE

La Résidence Cour des Lys propose de nombreux services à la carte, tels que restauration, assistance non médicalisée... Autant de services optionnels et disponibles sur simple demande auprès de l'accueil, qui permettent aux résidents de maîtriser leurs charges locatives selon leurs besoins et leurs envies. Avec un service de location de chambre d'hôtes, les amis ou les parents ont la possibilité d'être logés au sein même de la résidence

