

VILLEJUIF (94)

# COGEDIM CLUB



Le jardin

UNE RÉSIDENCE SENIORS AU CŒUR DE LA VIE

*d'Aragon*

**AZUR** Fixe : 01 73 70 35 02  
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)



# Le Jardin d'Aragon, 12 garanties pour réussir votre investissement...

## 1 UNE SIGNATURE RECONNUE

Depuis 45 ans, COGEDIM s'est forgé une solide réputation dans tous les secteurs de l'immobilier. **Précurseur dans les années 70 avec les Hespérides, COGEDIM crée aujourd'hui un nouveau concept** de résidences services, en phase avec les nouvelles attentes des seniors. **Qualité architecturale et pérennité des résidences sont toujours au cœur de son développement.**



## 3 DES RÉSIDENTS DE QUALITÉ

Les Résidences COGEDIM CLUB sont destinées aux seniors en quête d'un logement plus moderne et sécurisé en cœur de ville. **Locataires stables et sécurisants, fiables et solvables, ils garantissent la pérennité de l'exploitation** et la bonne tenue de l'immeuble.

## 4 UN PLACEMENT UTILE ET CITOYEN

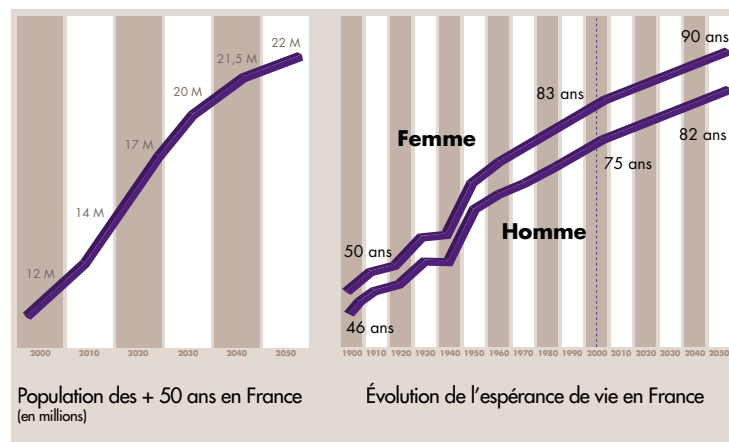
En investissant dans une Résidence COGEDIM CLUB, vous avez **la possibilité de louer à vos ascendants, ou même de profiter de votre bien dans les années à venir.** Vous apportez également une contribution sociale tout en vous constituant un patrimoine de qualité.



## 2 UN PRODUIT D'AVENIR

Selon l'INSEE, **le nombre de seniors va quasiment doubler à l'horizon 2050.** Cette population a d'ores et déjà un réel besoin d'habitat adapté à ses nouveaux modes de vie. Aujourd'hui, **un Francilien sur six a plus de 60 ans.**

(source INSEE)



# ...avec COGEDIM et la loi Censi-Bouvard

L'investissement en résidence seniors permet de cumuler deux avantages fiscaux particulièrement attractifs : la loi Bouvard et le dispositif LMNP (Loueur en Meublé Non Professionnel).

## 5 COGEDIM EST VOTRE LOCATAIRE

Les Résidences COGEDIM CLUB sont gérées directement par COGEDIM 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 ferme est signé entre COGEDIM et vous, vous garantissant ainsi la perception de votre loyer et une gestion sans souci de votre bien.

## 6 LA RÉCUPÉRATION DE LA TVA

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 à 19,6 % sur votre investissement immobilier et mobilier<sup>(a)</sup>.

## 7 UNE FISCALITÉ TRÈS AVANTAGEUSE

Votre investissement en régime Censi-Bouvard vous permet également de bénéficier d'une réduction fiscale de 18% du prix de revient de votre acquisition dans la limite de 300 000 € HT, soit jusqu'à 54.000 € d'économie. Cette réduction est étalée sur 9 ans. La récupération de la TVA ajoutée à la réduction d'impôts confère à ce placement une fiscalité particulièrement attractive.

## 8 UNE RENTABILITÉ GARANTIE

Votre investissement vous assure des loyers garantis par bail pendant une période minimale de 9 ans, se traduisant par une rentabilité nette hors mobilier avant impact fiscal de 3,9%<sup>(b)</sup>. Après impact fiscal, elle est de 4,75%<sup>(c)</sup>.

## Exemples d'investissements\*

2 pièces Lot 04  
pour  
**168 €/mois<sup>(1)</sup>**  
les 9 premières années

Pour un logement de 44 m<sup>2</sup>,  
l'investissement HT se monte  
à 237 000 € (soit 283 000 € TTC).

Cet investissement sera financé de la  
façon suivante :

Récupération de TVA	<b>46 000 €</b>	Économies d'impôts 30% du prix de vente TTC
Economie d'Impôt sur le revenu	<b>40 000 €</b>	
Revenus locatifs (B.I.C.)	<b>84 000 €</b>	Loyers garantis par bail 30% du prix de vente TTC
Solde	<b>113 000 €</b>	Effort d'épargne 40% du prix de vente TTC

Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

(1) Mention Légale pour un prix 237.000,00€ / Taux hors Assurance : 3,85% / Durée : 25 ans  
Selon conditions en vigueur au 13 janvier 2011, réservées aux clients Cogedim pour un prêt immobilier distribué par LCL. Après étude préalable et sous réserve d'acceptation de votre dossier. Prêt amortissable à taux fixe, à échéances modulables et d'une durée variable maximum de 27 années.  
Exemple de financement avec un prêt de 237.000,00 € sur 25 années au T.E.G annuel de 4,26 % assurance incluse (ADI obligatoire incluse de 0,27 % l'an pour un emprunteur âgé de moins de 36 ans à la date de l'offre), vous remboursez 300 mensualités de 1.284,76 €. Le coût total du crédit est de 148.428,00 € assurance incluse et frais de dossier offerts, sous réserve des charges liées aux garanties éventuelles.

L'emprunteur dispose d'un délai de réflexion de 10 jours - vente subordonnée à l'obtention du prêt - en cas de refus la vente est annulée et le vendeur est tenu de rembourser les sommes versées.

«Crédit Lyonnais, SA, au capital de 1.847.860.375 €, SIREN 954 509 741- RCS Lyon, siège social, 18 rue de la République 69002 Lyon, siège administratif, 19 boulevard des Italiens 75002 PARIS, inscrit sous le numéro d'intermédiaire en assurance ORIAS : 07001878»

\*Pour la démonstration, les chiffres ont été arrondis au millier le plus proche. (a) Art. 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. (b) Taux au 1<sup>er</sup> janvier 2011 selon les stocks disponibles et les conditions du bail de Cogedim Résidences Services. (c) Selon la fiscalité en vigueur.

3 pièces Lot 310  
pour  
**280 €/mois<sup>(2)</sup>**  
les 9 premières années

Pour un logement de 61 m<sup>2</sup>,  
l'investissement HT se monte  
à 329 000 € (soit 393 000 € TTC).

Cet investissement sera financé de la  
façon suivante :

Récupération de TVA	<b>64 000 €</b>	Économies d'impôts 30% du prix de vente TTC
Economie d'Impôt sur le revenu	<b>54 000 €</b>	
Revenus locatifs (B.I.C.)	<b>118 000 €</b>	Loyers garantis par bail 30% du prix de vente TTC
Solde	<b>157 000 €</b>	Effort d'épargne 40% du prix de vente TTC

Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

(2) Mention Légale pour un prix 329.000,00€ / Taux hors Assurance : 3,85% / Durée : 25 ans  
Selon conditions en vigueur au 13 janvier 2011, réservées aux clients Cogedim pour un prêt immobilier distribué par LCL. Après étude préalable et sous réserve d'acceptation de votre dossier. Prêt amortissable à taux fixe, à échéances modulables et d'une durée variable maximum de 27 années.

Exemple de financement avec un prêt de 329.000,00 € sur 25 années au T.E.G annuel de 4,26 % assurance incluse (ADI obligatoire incluse de 0,27 % l'an pour un emprunteur âgé de moins de 36 ans à la date de l'offre), vous remboursez 300 mensualités de 1.783,48 €. Le coût total du crédit est de 206.044,00 € assurance incluse et frais de dossier offerts, sous réserve des charges liées aux garanties éventuelles.

L'emprunteur dispose d'un délai de réflexion de 10 jours - vente subordonnée à l'obtention du prêt - en cas de refus la vente est annulée et le vendeur est tenu de rembourser les sommes versées.

«Crédit Lyonnais, SA, au capital de 1.847.860.375 €, SIREN 954 509 741- RCS Lyon, siège social, 18 rue de la République 69002 Lyon, siège administratif, 19 boulevard des Italiens 75002 PARIS, inscrit sous le numéro d'intermédiaire en assurance ORIAS : 07001878»



...au cœur de la ville



## 9 UN EMPLACEMENT DE CHOIX

Ancienne "Grande Rue" du centre-ville, la rue Jean-Jaurès concentre tous les atouts. Les petites **boutiques, les restaurants, les services à la personne, tout est à portée de main**. Mairie, services publics et grands hôpitaux sont à proximité. L'adresse privilégiée du Jardin d'Aragon répond ainsi à tous les critères plébiscités par les seniors.

## 10 DES TRANSPORTS AU PLURIEL

Le **métro ligne 7 n'est qu'à 5 minutes à pied**. De nombreux bus, la proximité de la Nationale 7 et le futur Tramway reliant Orly complètent une accessibilité idéale. Ainsi, la résidence se présente comme **une adresse privilégiée pour les seniors souhaitant rester au contact immédiat de Paris**.



# ... en résidence COGEDIM CLUB



## 11 UNE CONCEPTION D'APPARTEMENTS TRÈS ÉTUDIÉE

En bordure d'un magnifique parc, les logements de la résidence, du studio au 3 pièces, sont tous **équipés et meublés**. Ils constituent un **patrimoine immobilier pérenne et durable**.

De plus, un **vaste jardin privatif, dans le prolongement du restaurant**, offre un environnement privilégié à la belle saison.

## 12 DES SERVICES ÉTUDIÉS POUR LE BIEN-ÊTRE DES RÉSIDANTS

Le principe des Résidences COGEDIM CLUB est de proposer **de nombreux services à la carte**, tels que la restauration, l'assistance non médicalisée, les loisirs..., **le plus souvent mis en place avec des prestataires locaux**. Hormis les services d'accueil, ils sont tous optionnels, pour permettre aux résidents de maîtriser leurs charges locatives.





# Une résidence COGEDIM CLUB L'ART DE VIVRE DES SENIORS ACTIFS

Pionnier de l'immobilier depuis 45 ans, COGEDIM a conçu ses résidences seniors avec le double objectif de satisfaire toutes les attentes des seniors et des investisseurs. Pour cela elles répondent à un cahier des charges précis :

- Une localisation en centre-ville
- Une qualité de réalisation irréprochable, gage de valorisation dans le temps
- Une gestion intégrée, symbole d'un engagement dans la durée
- Des services à la carte et évolutifs, pour s'adapter à l'évolution des demandes