

DUFLOT

2014



- 7ème Tendance

- Lyon (7ème)

Selectys



7ème Tendance

Lyon (7ème)



- ★ Un quartier dynamique et animé
- ★ A proximité de la gare multimodale Jean Macé
- ★ Une demande locative forte
- ★ Une actabilité immédiate

➤ Bénéficiant à la fois de l'effervescence du centre-ville et de l'animation de l'avenue Berthelot et de la place Jean Macé, ce quartier s'est ouvert à de nouveaux horizons, devenant ainsi un emplacement convoité pour y résider.

Sa situation permet en outre de bénéficier de la proximité d'écoles, collèges et lycées (groupe scolaire Berthelot à 500 mètres) accueillant les enfants dans les meilleures conditions, y compris pour leurs études supérieures.

Les prestations et les matériaux intérieurs ont été sélectionnés pour leur pérennité et leur raffinement, gage de la qualité des résidences Cogedim.



Régime fiscal :
Duflot



Nombre de lots : 30



Assurances locatives: carence, vacance...



Livraison :
4e trimestre 2014



A partir de 171 500 €



Gestionnaire :
Elyade



Passage des actes :
4e trimestre 2012



Typologie :
du T1 au T3



Label BBC : oui

L'avis de Selectys

Emplacement...★★★★★

Rentabilité.....★★★★★

Prestations.....★★★★★

- + Un quartier dynamique complètement réaménagé
- + Des moyens de transport aisés (métro à 700 m)
- + De nombreuses écoles, lycées, facultés à proximité
- + Des prestations soignées signées Cogedim
- + Des assurances locatives complètes : carence, vacance, impayés...
- + Une résidence mixte accession / location

Selectys

Tel : 04 92 565 765 /// www.selectys.com

3 bis avenue Foch 05000 GAP /// 2 bis rue Fargès 13008 Marseille
Fax : 04 92 565 769 /// info@selectys.com

■ A. Présentation

- Fiche technique
 - Les intervenants
-

■ B. Le site

- Le département
 - La ville
-

■ C. La résidence

- Situation
 - Présentation
-

■ D. Gestion

- Elyade
 - Garanties locatives
-

■ E. Promoteur

- Cogedim



■ A. Présentation

■ Présentation

■ 7ème Tendance ■ Lyon

Fiche technique

■ La résidence

Adresse de la résidence.....Angle rue Lortet et Bd Yves Farge 69007 LYON
 Nombre de lots30
 Passages des actes4e trimestre 2012
 Date prévisionnelle de notification4e trimestre 2012
 Date prévisionnelle de livraison4e trimestre 2014

■ La réservation

Informations sur les disponibilités :04 92 565 765
 Dépôt de garantie :5 % du prix de vente à l'ordre de Me BAILLY - encaissé
 Appels de fonds prévisionnels :• 5 % à la réservation (dont dépôt de garantie)
 • 15 % au démarrage du terrassement
 • 10 % à l'achèvement du terrassement
 • 5 % à l'achèvement des fondations
 • 20 % à l'achèvement du plancher bas RDC
 • 15 % à la mise hors d'eau
 • 15 % à l'achèvement des doublages
 • 5 % à la mise en peinture
 • 5 % à l'achèvement du logement
 • 5 % à la livraison

■ Les sites internet

■ www.selectys.com

■ Présentation

■ 7ème Tendance ■ Lyon

Les intervenants

■ Maître d'ouvrage **SNC COGEDIM GRAND LYON**

■ Notaire : **Maître BAILLY**
91 cours Lafayette
69006 LYON

■ Commercialisateur : **SELECTYS**
• 3 Bis Avenue Foch
05000 GAP
• 2 Bis Rue Fargès
13008 Marseille
04 92 565 765

■ Agence immobilière : **ELYADE**
Parc d'activités du Cassé II
29, rue Jean Monnet
31240 ST JEAN



■ B. Le site

■ Le site

■ 7ème Tendance

■ Lyon

Le département

■ Le Rhône

- Le Rhône est un des huit départements de la région Rhône Alpes. Son chef-lieu est Lyon. Ce département doit son nom au fleuve qui traverse son territoire. C'est le 4e département français en terme de population.
- Avec son développement du réseau routier et sa géographie particulière du département, le Rhône est un véritable carrefour d'échanges à l'échelle internationale.
- Du nord au sud et de l'est à l'ouest, des voies de communication terrestres et aériennes au départ de Lyon assurent des liaisons directes. L'autoroute en provenance de Paris (A6) et de l'est de la France (A31) rejoint celle du soleil (A7).
- Le TGV au départ de Lyon est désormais à quelques heures de Paris, Londres, via Lille et la Méditerranée.
- L'aéroport Saint-Exupéry est relié aux grandes métropoles mondiales.
- Variété des paysages et richesse du territoire confèrent au département un rôle déterminant et stratégique dans les échanges commerciaux.

■ Le site

■ 7ème Tendance

■ Lyon

La ville

■ Lyon

Dynamique et attractive, Lyon est la ville idéale pour investir

- Avec une offre immobilière maîtrisée et une qualité de vie reconnue, la demande locative reste très élevée.
- Métropole européenne à taille humaine, Lyon est le 2ème bassin d'emploi en France et la capitale de la région Rhône Alpes. En effet, elle est l'un des plus grands pôles économiques français avec ses 1500 centres de décision basés dans l'agglomération.
- Ce dynamisme se traduit par la présence d'institutions internationales comme Interpol, Euronews, l'OMS (Organisation Mondiale de la Santé) ou le CIRC (Centre International de Recherche sur le Cancer). Le développement de pôles de compétitivité (biotechnologies, clean technologies, loisirs numériques...) incite de nombreux ingénieurs à rejoindre Lyon.
- En outre, elle offre un subtil mélange entre cadre de vie attractif et dynamisme économique.
- Lyon accueille également des événements artistiques de premier plan tels que les Nuits Sonores, les Nuits de Fourvière, les Biennales de la Danse et d'Art Contemporain et la Fête des Lumières, chef d'œuvre artistique et technologique.

Se déplacer à Lyon

- La ville a joué un rôle pionnier avec les Vélo'V, précurseurs des Vélib' parisiens. Par ailleurs, Lyon est dotée de toutes les infrastructures de transport comme le tramway, le métro et de nombreuses lignes de bus.
- Avec l'Aéroport Lyon-Saint Exupéry et ses 3 gares TGV, Lyon est connectée aux plus grandes métropoles européennes et mondiales ! Elle se trouve à 2h de TGV de Paris et 1h40 de Marseille et de la Méditerranée.



■ C. La Résidence

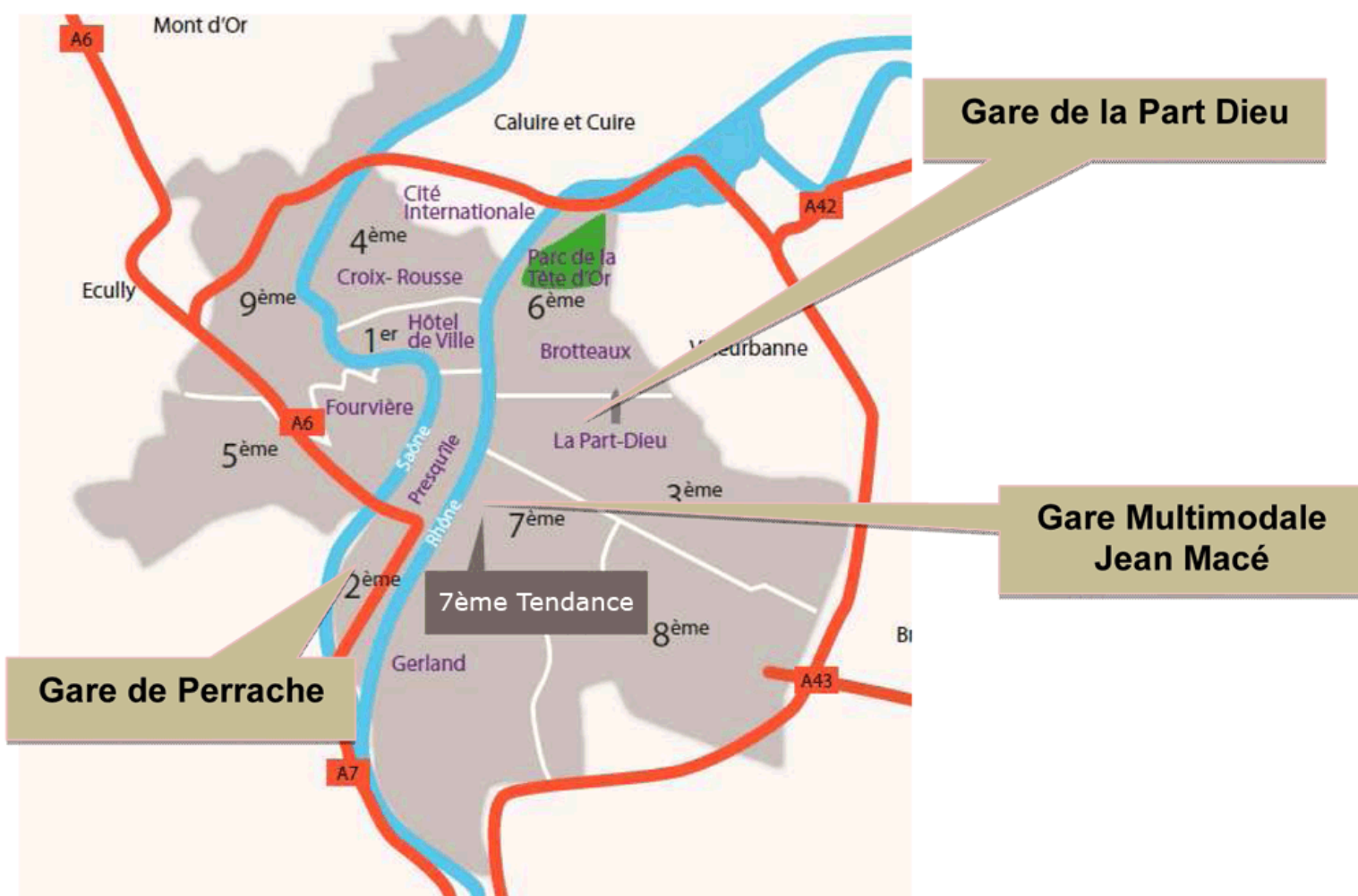
■ Le site

■ 7ème Tendance

■ Lyon

Situation

■ Emplacement



■ Le site

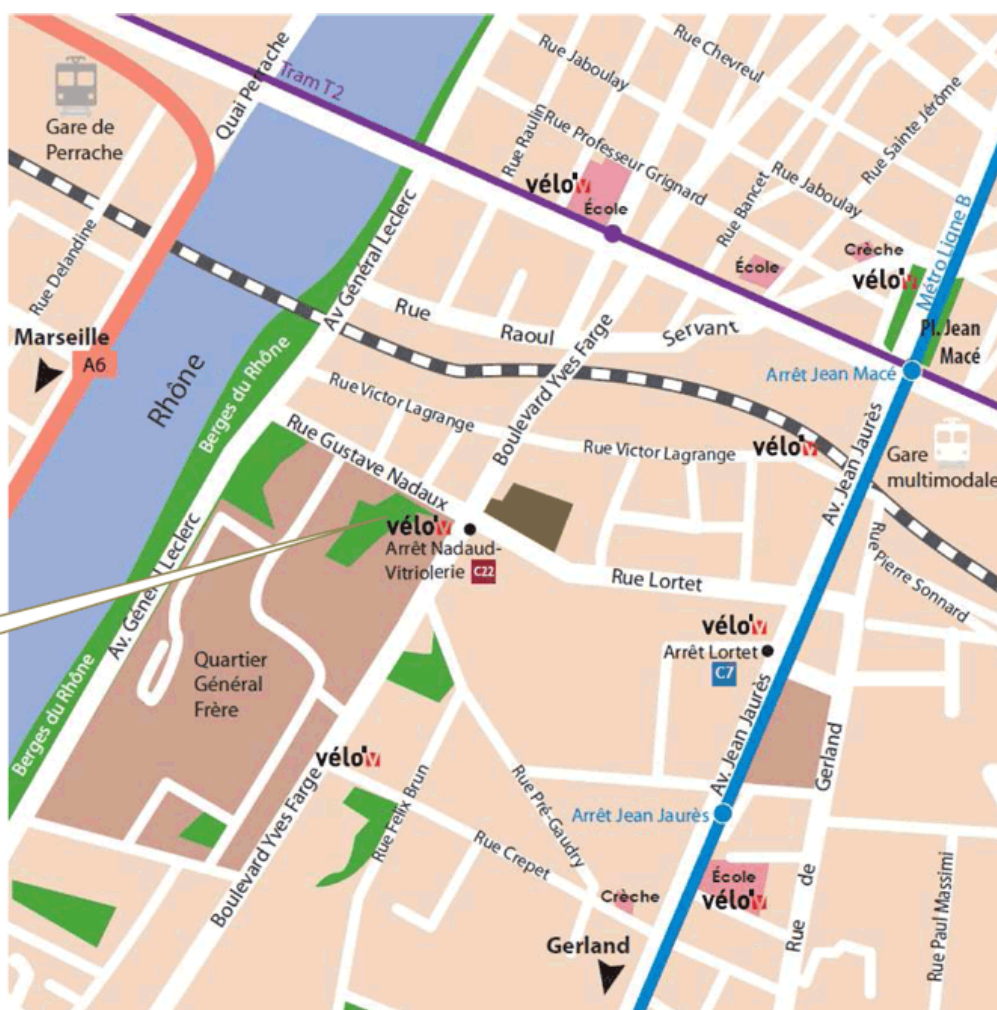
■ 7ème Tendance

■ Lyon

Situation

■ Plan du quartier

7e Tendance

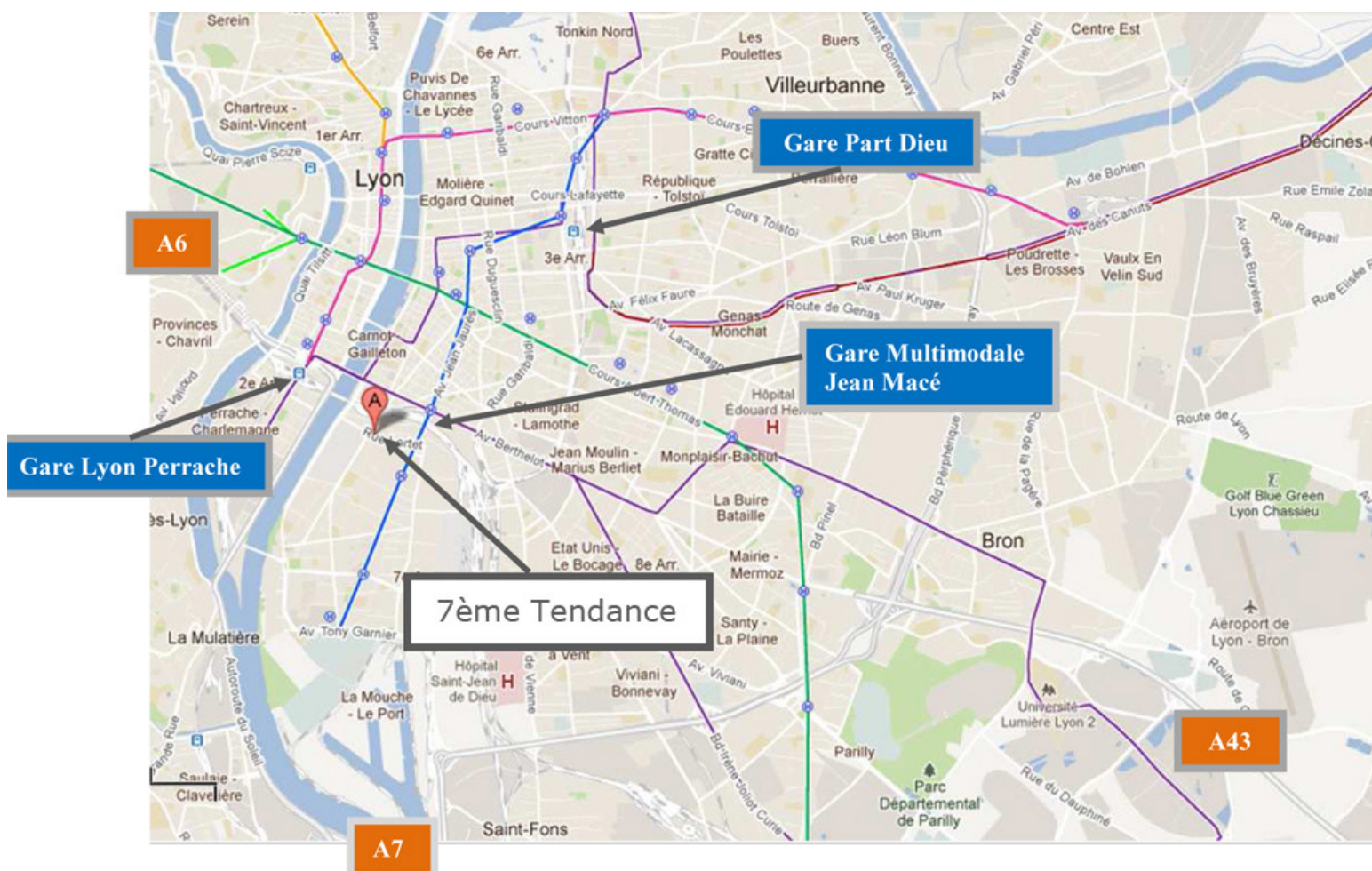


■ 7ème Tendance

■ Lyon

Vue aérienne

■ Plan des métros et tramway



■ 7ème Tendance
■ Lyon

Plan de Masse

■ Plan de Masse



■ La résidence

■ 7ème Tendance

■ Lyon

Situation

■ La situation

- Bénéficiant à la fois de l'effervescence du centre-ville et de l'animation de l'avenue Berthelot et de la place Jean Macé, ce quartier s'est ouvert à de nouveaux horizons, devenant ainsi un emplacement convoité pour y résider.
- Situé au Sud de Lyon, le long des berges du Rhône, le 7e arrondissement a longtemps été connu pour son dynamisme économique. Ce quartier a su trouver ses lettres de noblesse grâce à l'implantation d'importants pôles d'éducation, comme l'École Normale Supérieure de Sciences et Lettres, les facultés de Lyon II et Lyon III, le Lycée International, et la création de Technopoles d'entreprises orientées vers la recherche. Largement convoité par les entreprises désireuses de trouver un emplacement stratégique, ce secteur s'est orienté depuis vers l'habitat et séduit davantage grâce à son accessibilité.
- A proximité immédiate ou à 10 minutes à pied, bus et métro (gare multimodale Jean Macé à 700 mètres seulement) rendent les déplacements aisés et rapides. Une facilité dont profitent les automobilistes grâce aux grands axes routiers proches.
- Sa situation permet en outre de bénéficier de la proximité d'écoles, collèges et lycées (groupe scolaire Berthelot à 500 mètres) accueillant les enfants dans les meilleures conditions, y compris pour leurs études supérieures.

- + **Un quartier dynamique et animé**
- + **Des moyens de transport aisés (métro à 700 m)**
- + **De nombreuses écoles, lycées, facultés à proximité**
- + **Une situation agréable et pratique**

■ La résidence

■ 7ème Tendance ■ Lyon

Présentation

■ 7ème Tendance

- 7ème Tendance fait partie d'un magnifique ensemble résidentiel contemporain, les Allées Laurantines, qui se composent de cinq petites résidences indépendantes, rythmées de nombreuses perspectives créant une saisissante dynamique architecturale.
- Au fil de la journée, la lumière effleure les façades et les espaces verts, faisant découvrir une façon nouvelle de percevoir chacune des résidences.
- En son cœur, l'architecte a créé un jeu d'allées intérieures, révélant un somptueux jardin à la française au caractère très contemporain où se marient un véritable patchwork de couleurs, d'essences végétales, d'arbres à hautes tiges minutieusement taillés et d'allées arborées de tilleuls. L'espace paysager ainsi dévoilé inspire détente, promenade et convivialité.
- Le style contemporain de chaque résidence a fait l'objet d'une véritable recherche architecturale. L'écriture des façades joue avec l'alternance des textures et des effets, mêlant décrochés et lignes épurées : garde-corps vitrés totalement transparents ou surlignés de lignes métalliques horizontales, parements de feuilles de laurier tel un bas-relief végétal en rez-de-chaussée et sur les façades devenant de véritables fresques végétales.



Les jardins

■ La résidence

■ 7ème Tendance ■ Lyon

Présentation

■ 7ème Tendance

- Clairs et spacieux, les appartements offrent une conception architecturale adaptée aux exigences de chacun. Du studio au 5 pièces, les aménagements intérieurs ont été réalisés afin d'optimiser les espaces et de créer des aménagements chaleureux, lumineux et fonctionnels.



- La majorité des espaces de vie offerts par les appartements sont prolongés par des balcons ou de généreuses terrasses, allant jusqu'à 95 m² aux derniers étages. Les résidents ont ainsi l'agrément de profiter d'une dimension extérieure privilégiée et de vues sur le sublime jardin, procurant une sérénité inattendue si rare en cœur de ville...
- Les prestations et les matériaux intérieurs ont été sélectionnés pour leur pérennité et leur raffinement, gage de la qualité des résidences Cogedim.

- + Une architecture contemporaine élégante
- + De beaux aménagements paysagers
- + Des prestations soignées signées Cogedim
- + Des appartements bien conçus



■ D. Gestion

■ 7ème Tendence

■ Lyon

Elyade



- Elyade a choisi de regrouper tous les services liés à l'administration de biens pour accompagner ses clients et assurer, avec sérieux et implication, le meilleur service, quelle que soit l'activité :
 - Location : Pour une location rapide, sécurisée, au prix du marché
 - Transaction : Pour un achat ou une vente réussis
 - Gestion : Pour rendre accessible l'immobilier et garantir les revenus locatifs
 - Garanties : Pour des garanties adaptées aux besoins de chacun
 - Syndic : Pour une maîtrise des charges et un entretien irréprochable, Elyade dispose d'un Service Projet qui réalise des études de marché pour évaluer la valeur locative des biens et garantir les meilleurs loyers.

- Lors du montage du projet immobilier, l'équipe marketing d'Elyade réalise une étude du marché locatif local. Cette étude comprend :
 - La situation géographique de la résidence
 - L'estimation de l'ensemble des cibles potentielles
 - Le profil des ménages
 - Le nombre de logements construits dans la ville ainsi que leur répartition par typologie
 - L'étude de la concurrence
 - La bonne vision du marché selon les professionnels

La force commerciale d'Elyade, appuyée par une communication multi-canal percutante, des partenariats locaux et des outils de prospection variés, apporte réactivité et efficacité dans la location des logements.

Une communication ciblée et organisée :

- Parutions dans la presse
- Spots radio
- Publicité sur Internet
- Campagnes d'e-mailing
- Distribution massive de prospectus
- Panneaux d'affichage 4x3
- Communication terrain (bâches, Akylux...)
- Organisation de journées portes ouvertes
- Installation de bureaux de location
- Décoration d'appartements témoins
- Partenariats locaux

Chiffres :

- 42 collaborateurs
- 1 500 locations par an
- 4 000 lots en gestion
- 5 000 lots en syndic

Pour bénéficier de la gestion locative de son bien et d'un contrat de garanties de loyer, le(s) réservataire(s) demande(nt) à recevoir une proposition de mandat de gérance de la société ELYADE.

Cette proposition reprendra les éléments suivants :

Le(s) Réservataire(s) :

	ACHETEUR	CO ACHETEUR
NOMS		
Prénoms		
Courriel		
Adresse		

Le Logement :

Nom Résidence :				Adresse Résidence :			
Numéro				Type	Superficie	Etage	Loyer souhaité/pratiqué
Lot	Bâtiment	Parking(s)	Cave/Cellier				
Fiscalité choisie :		☐ Scellier ☐ Scellier intermédiaire		☐ Autre :			

Le Récapitulatif Offre :

	Premium	Confort	Sérénité
Gestion Courante	☒	☒	☒
Garanties de loyers impayés. Déteriorations Immobilières. Frais de procédure et de contentieux relevant d'un impayé de loyers.		☒	☒
Vacance locative			☒
Carence locative	☒	☒	☒
Taux Global TTC (base TVA 19.60 %)	6.00 % TTC	8.00 % TTC	10.50 % TTC
Merci de cocher votre choix	☐	☐	☐

Fait en deux exemplaires originaux, à _____, le _____

Votre conseillère
Cécile BOIVIN
 05.62.22.28.36
 cboivin@elyade.com

Signature :

Le(s) Réservataire(s),

Signature(s) :

Détail des Offres

Gestion :

		Premium	Confort	Sérénité
Gestion	Représentation du propriétaire	♦	♦	♦
	Appel – Révision des Loyers	♦	♦	♦
	Régularisation de charges	♦	♦	♦
	Relance – Contentieux	♦	♦	♦
	Relevé et paiement mensuel	♦	♦	♦
Location	Honoraires de 1 ^{ère} location	Offerts	Offerts	Offerts
Technique	Assistance à la livraison	♦	♦	♦
	Suivi des réserves	♦	♦	♦
	Surveillance Technique	♦	♦	♦
Taux de gestion Courante (base TVA 19.60 %)		6.00 % TTC	6.00 % TTC	6.00 % TTC

Détail des Garanties :

		Premium	Confort	Sérénité
Loyers Impayés	Durée-Montant	-	Illimité	Illimité
	Base Indemnisation		100 % du loyer charges comprises	100 % du loyer charges comprises
	Franchise		Aucune	Aucune
Frais de procédure et de contentieux relevant d'un impayé de loyer	Montant		Compris	Compris
	Franchise		Aucune	Aucune
	Montant		Illimité	Illimité
Détériorations Immobilières	Franchise		Aucune	Aucune
	Montant			
Vacance Locative	Durée		-	6 mois
	Base indemnisation			100% du loyer hors charges
	Franchise			2 mois
Taux (base TVA 19.60 %)			2.00 % TTC	4.50 % TTC

Garantie Elyade :

		Premium	Confort	Sérénité
Carence Locative	Point de départ	1 ^{er} jour du mois suivant la livraison		
	Durée	6 mois		
	Base indemnisation	100 % du loyer hors charges		
	Dont Franchise	3 mois		



■ E. Promoteur

■ Le Promoteur

■ 7ème Tendance

■ Lyon

Cogedim



- Depuis plus de 45 ans, COGEDIM cultive la passion du beau. Beaux sites, belles architectures, belles prestations... Beaux volumes, beaux matériaux, beaux espaces dédiés aux clients, et à leurs voisins, qui vivent derrière ou devant les belles façades des immeubles dont COGEDIM est le créateur. Cette exigence est un tout, une attention permanente et quotidienne portée au produit, de la conception à la livraison.

Cogedim, le beau à vivre

- L'ambition de Cogedim est de donner à chacun de ses clients, selon ses goûts et ses besoins, le plaisir de s'approprier son lieu de vie. La «signature» COGEDIM s'exprime en particulier dans des prestations de la meilleure qualité, alliant toujours esthétique et innovation.
- Equipements et prestations dans les appartements répondent à la qualité des plans, mais aussi à la beauté des façades et des espaces communs, souvent décorés par un architecte spécialisé. Résidences, hôtels particuliers et immeubles témoignent du savoir-faire de Cogedim mis au service d'un cadre de vie harmonieux, agréable et original.

Des sites exceptionnels

- COGEDIM doit d'abord sa notoriété à la qualité des adresses sur lesquelles elle construit ou rénove. D'abord, une attention particulière est portée à la qualité de la desserte, à la présence toute proche des commerces mais aussi des établissements scolaires de renom, des équipements de loisirs ou de soins...
- Ensuite, ses réalisations bénéficient presque toujours d'un environnement naturel qui leur garantit rareté, confort et calme : proximité d'un jardin ou d'un parc, d'un point d'eau, d'un fleuve ou des rives de la mer, présence d'un jardin intérieur ou de larges balcons et terrasses, vue largement dégagée, même en plein cœur urbain : tels sont les critères qui permettent de reconnaître une réalisation COGEDIM.
- Enfin, les sites COGEDIM sont réputés pour être toujours situés dans les quartiers les plus agréables, qu'ils soient campés sur leur réputation.

■ Le Promoteur

■ 7ème Tendance ■ Lyon

Cogedim

Le groupe Altarea/Cogedim

■ Altarea Cogedim conjugue la récurrence des revenus d'une foncière commerces et la valeur ajoutée d'un promoteur présent sur les trois principaux marchés de l'immobilier :

- COMMERCE
 - 3 ° foncière cotée Française
 - 1 ° foncière multi-canal :
 - Commerce physique :
 - 2,6 Mds€ de patrimoine
 - 160 M€ de loyers bruts annuels
 - 815 M€ de projets
 - Commerce on line :
 - 6 à 8 millions de visiteurs uniques par mois
 - 384 M€ de volume d'activité on line
- LOGEMENT
 - 4 200 logements réservés (2011)
 - 1 205 M€ TTC de logements réservés
- BUREAUX
 - 170 000 m² de bureaux livrés
 - 623 000 m² de projets maîtrisés
 - 102 M€ de chiffre d'affaires

