

CENSI
BOUVARD

2015



- Residence Seniors Fleur d'Azur

- Pégomas (06)

The logo for Selectys, featuring a stylized 'S' in a square followed by the word 'electys' in a lowercase sans-serif font.

Residence Seniors Fleur d'Azur

Pégomas (06)



- ✦ Un cadre de vie privilégié
- ✦ Une demande locative forte insatisfaite
- ✦ Une gestion Cogedim Residences
- ✦ Une opportunité patrimoniale

➤ En plein cœur de Pégomas, à deux pas de tous les commerces et infrastructures, Fleur d'Azur est une résidence de caractère située en retrait de la rue afin d'offrir une sérénité totale aux résidents.

Bien orientée pour profiter au maximum du paysage qu'offre l'arrière-pays cannois, Fleur d'Azur propose 78 logements entièrement équipés et meublés, dotés de larges balcons et terrasses.

Au cœur d'un jardin paysager planté de multiples essences locales (palmiers, oliviers, pins, acacias...), une agréable piscine, dédiée au farniente et aux bains de soleil, est proposée aux résidents.



Régime fiscal :
Censi Bouvard
Lmnp



Nombre de lots : 78



Services : Piscine,
ménage, pressing, livrai-
son de courses...



Livraison :
2e trimestre 2015



A partir de : 192 000 € HT
Mobilier inclus



Gestion : Cogedim
Residences Services



Passage des actes :
3e trimestre 2013



Restauration :
Oui



Label BBC : oui

L'avis de Selectys

Emplacement... ★★★★★

Rentabilité..... ★★★★★

Prestations..... ★★★★★

- + Un emplacement "premium" à proximité de toutes les commodités
- + Une qualité de vie privilégiée à 12 km de Cannes
- + Des prestations haut de gamme signées Cogedim
- + Une opportunité patrimoniale
- + Une gestion assurée par Cogedim Résidences, symbole d'un engagement dans le temps
- + Un droit de priorité pour une occupation personnelle
- + Une absence d'indemnité d'éviction dans le cas d'une utilisation personnelle

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

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. La gestion

- Cogedim Residences Services
-

■ E. Le promoteur

- Cogedim



■ A. Présentation

■ Présentation

■ Fleur d'Azur

■ Pégomas

Fiche technique

■ La résidence

Adresse de la résidence.....	154 avenue de Grasse 06580 PEGOMAS
Permis de construire.....	PC 006 090 11 E0041 Obtenu le 13/06/2012
Nombre de lots.....	78 lots
Passages des actes.....	3e Trimestre 2013
Date de livraison prévisionnelle	2ème Trimestre 2015
Date de début des travaux.....	3e Trimestre 2013

■ La réservation

Informations sur les disponibilités :	04 92 565 765
Dépôt de garantie.....	5 % à l'ordre du Credit Agricole - CIB - Encaissé
Appels de fonds prévisionnels :.....	<ul style="list-style-type: none"> • 5 % A la réservation • 25 % A l'acte authentique • 5 % A l'achèvement des fondations • 25 % A l'achèvement du plancher bas du rdc • 10 % A la mise hors d'eau • 13.61 % A l'achèvement des cloisons

Si achat TTC :

- 11.39 % A l'achèvement des travaux de l'appartement
- 5 % A la remise des clés

■ Les sites internet

■ www.selectys.com

■ Fleur d'Azur

■ Pégomas

Les intervenants

■ Maître d'ouvrage [SNC COGEDIM MEDITERRANEE](#)

■ Notaire : [Etude Notariale de Me BLET](#)
154 avenue de Cannes
06210 MANDELIEU LA NAPOULE

■ Commercialisateur : [SELECTYS](#)

- 3 Bis Avenue Foch
05000 GAP
- 2 Bis Rue Fargès
13008 Marseille
04 92 565 765

■ Gestionnaire : [COGEDIM RESIDENCES SERVICES](#)



■ **B.** Le site

■ Le site

- Fleur d'Azur
- Pégomas

Le département

■ Les Alpes Maritimes

■ Complètement au sud-est de la France, longeant la Méditerranée, avec la frontière italienne à l'est, la côte d'Azur et son arrière-pays, les Alpes Maritimes possèdent des trésors touristiques réputés dans le monde entier.

■ La particularité du département, outre sa côte prestigieuse, est d'avoir un paysage escarpé tout près du littoral. Ici, les Alpes plongent dans la mer ! A certaines périodes de l'année vous pourrez hésiter entre une journée de ski nautique et une journée de ski de piste.



■ Les deux sites ne sont qu'à une heure de voiture l'un de l'autre. L'ensoleillement est aussi légendaire avec ses 320 jours de beau temps annuels.

■ Les Alpes d'Azur

Tout à fait au nord du département, les Alpes se présentent avec leurs sommets enneigés et leurs stations de ski ensoleillées dont certaines sont à 1 heure de la mer. 80% des Alpes Maritimes appartiennent à la montagne.

■ L'hiver tous les sports de neige sont praticables, l'été les 325 km de rivières navigables offrent la possibilité de faire du canyoning ou du canoë kayak.

■ Le Parc Naturel du Mercantour

Le Parc Naturel du Mercantour propose un ensemble de paysages exceptionnels où l'ensemble des espèces animales et végétales ont pu être préservées grâce aux conditions climatiques favorables et à la main attentive de l'homme. Du Col de Tende à l'Ubaye, le parc s'étend sur plus de 120 km et couvre 68 500 ha !

+ Une région ensoleillée

+ Des paysages variés mer / montagne / campagne



Selectys

■ Le site

- Fleur d'Azur
- Pégomas

La Ville

■ Pégomas

■ Une situation emblématique

A seulement 12 km de la baie de Cannes, capitale de cinéma et sa mythique Croisette, à 10 km de Grasse et à moins d'une heure de la montagne, vous avez rendez-vous pour découvrir Pégomas.

Au cœur de l'arrière-pays Cannois, Pégomas est un ravissant village au charme provençal typique, niché dans un écrin de verdure. Des contreforts du Tanneron au confluent de la Siagne et de la Mourachonne, Pégomas est bercé d'une lumière généreuse et embaumé par le mimosa et autres essences du sud, pins, palmiers, cyprès...

■ Une atmosphère unique

A seulement quelques minutes des plages de la Côte d'Azur, Pégomas offre le must de la qualité de vie au quotidien, tant recherché des seniors. Les mas provençaux et petits immeubles s'articulent autour de la place centrale du village où, à l'ombre des platanes, s'altèrent et s'animent commerces de proximité, équipements et services nécessaires au quotidien, ainsi que terrasses et restaurants.

Côté détente, des promenades sont aménagées à proximité du centre-ville et le long de la rivière. De nombreuses manifestations rythment l'année, dont la célèbre fête du mimosa fin janvier.

Côté transports, le village est desservi par l'autoroute A8, la D9 et la D109 reliant Cannes à Mandelieu, et bénéficie de nombreuses lignes de bus.

■ Le site

■ Fleur d'Azur

■ Pégomas

Accès

■ Plan d'accès



• En voiture :

A seulement 12 km de Cannes par la D109 et D9.

Par l'autoute A8, sortir en direction de Mandelieu, entrer dans Mandelieu et prendre la direction Pégomas, suivre la direction de la «Zone Artisanale des Mimosas» (D109), traverser le Quartier de la Fénerie (D109), entrer dans Pégomas.

• En bus :

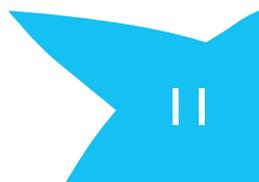
Nombreuses lignes de bus à proximité desservant Cannes (lignes 610, 611), Grasse (lignes 610, 29), Mandelieu (ligne 611).

• En train :

Gare SNCF Cannes à 15 min (lignes TGV et TER).



■ C. La Résidence

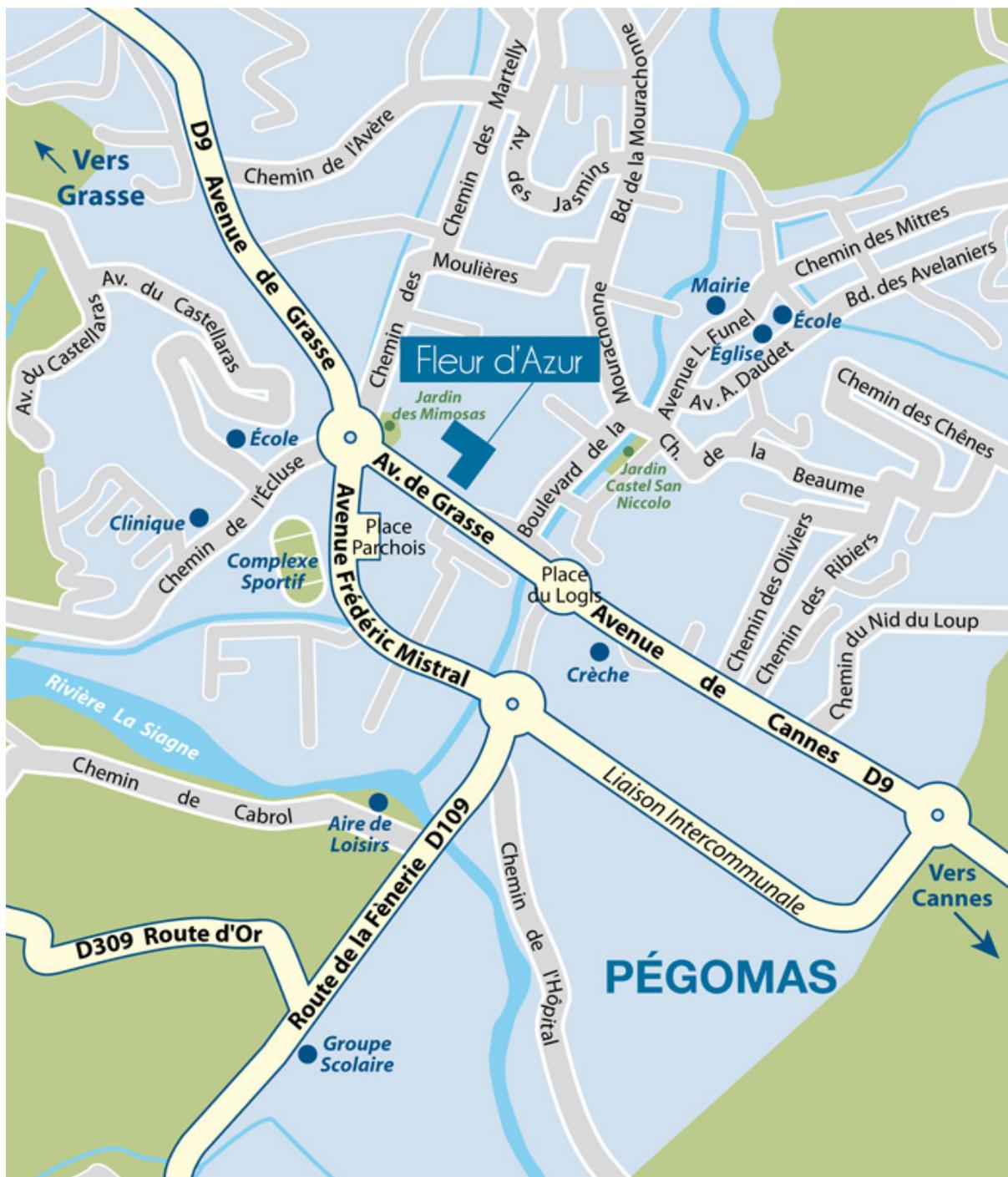


■ La résidence

- Fleur d'Azur
- Pégomas

Situation

■ Plan de la ville



■ La résidence

- Fleur d'Azur
- Pégomas

Situation

■ Situation

- Fleur d'Azur rassemble toutes les qualités recherchées par les seniors ! En plein cœur de Pégomas, à deux pas de tous les commerces et infrastructures, Fleur d'Azur est une résidence de caractère située en retrait de la rue afin d'offrir une sérénité totale aux résidents.
- Bien orientée pour profiter au maximum du paysage qu'offre l'arrière-pays cannois, Fleur d'Azur propose 78 logements entièrement équipés et meublés, dotés de larges balcons et terrasses.

- + **Un emplacement «premium»**
- + **Une qualité de vie privilégiée**
- + **Un village de charme**
- + **A 12 km de Cannes**
- + **A proximité de toutes les commodités**

■ La résidence

- Fleur d'Azur
- Pégomas

Présentation

■ Fleur d'Azur



■ Une piscine en cœur d'îlot pour encore plus d'agrément

Au cœur d'un jardin paysager planté de multiples essences locales (palmiers, oliviers, pins, acacias...), une agréable piscine, dédiée au farniente et aux baignades, est proposée aux résidents.

■ Des espaces communs harmonieux et agréables

Tout est pensé pour le bien-être des résidents ! La plupart des appartements, du studio au 3 pièces, sont orientés sur le jardin paysager. Pour un confort optimal, ils sont tous prolongés vers l'extérieur par une agréable loggia ou une terrasse. Ils réunissent toutes les facettes du bien-être et constituent un patrimoine immobilier de grande qualité. Cette situation rare et privilégiée, associée aux prestations répondant aux attentes les plus exigeantes, en font un véritable produit d'exception dans la région.

■ La résidence

■ Fleur d'Azur

■ Pégomas

Présentation

■ Fleur d'Azur

■ Des services et équipements de choix

Conformément au cahier des charges des résidences COGEDIM CLUB®, Fleur d'Azur propose de nombreux services à la carte :

- Restauration
- Ménage, pressing, livraison de courses, réservation de transport, petit entretien, aide informatique, conciergerie, garde d'animaux...
- Hébergement de courte durée pour les membres de la famille ou les visiteurs des résidents
- Animations culturelles et sportives
- Soins esthétiques à domicile, garde malade, aide à la mobilité et transports de personnes...

Les services sont optionnels et disponibles sur simple demande auprès de l'accueil, permettant ainsi aux résidents de maîtriser leurs charges selon leurs besoins et envies.

- + **Des prestations haut de gamme signées Cogedim**
- + **Un concept éprouvé**
- + **Une opportunité patrimoniale**
- + **Une gestion assurée par Cogedim Résidences, symbole d'un engagement dans le temps**
- + **Une réponse efficace à une demande locative insatisfaite**
- + **Des services à la carte pour s'adapter à l'évolution des demandes**
- + **Un droit de priorité pour une occupation personnelle**
- + **Une absence d'indemnité d'éviction dans le cas d'une utilisation personnelle**

■ La résidence

- Fleur d'Azur
- Pégomas

Prestations

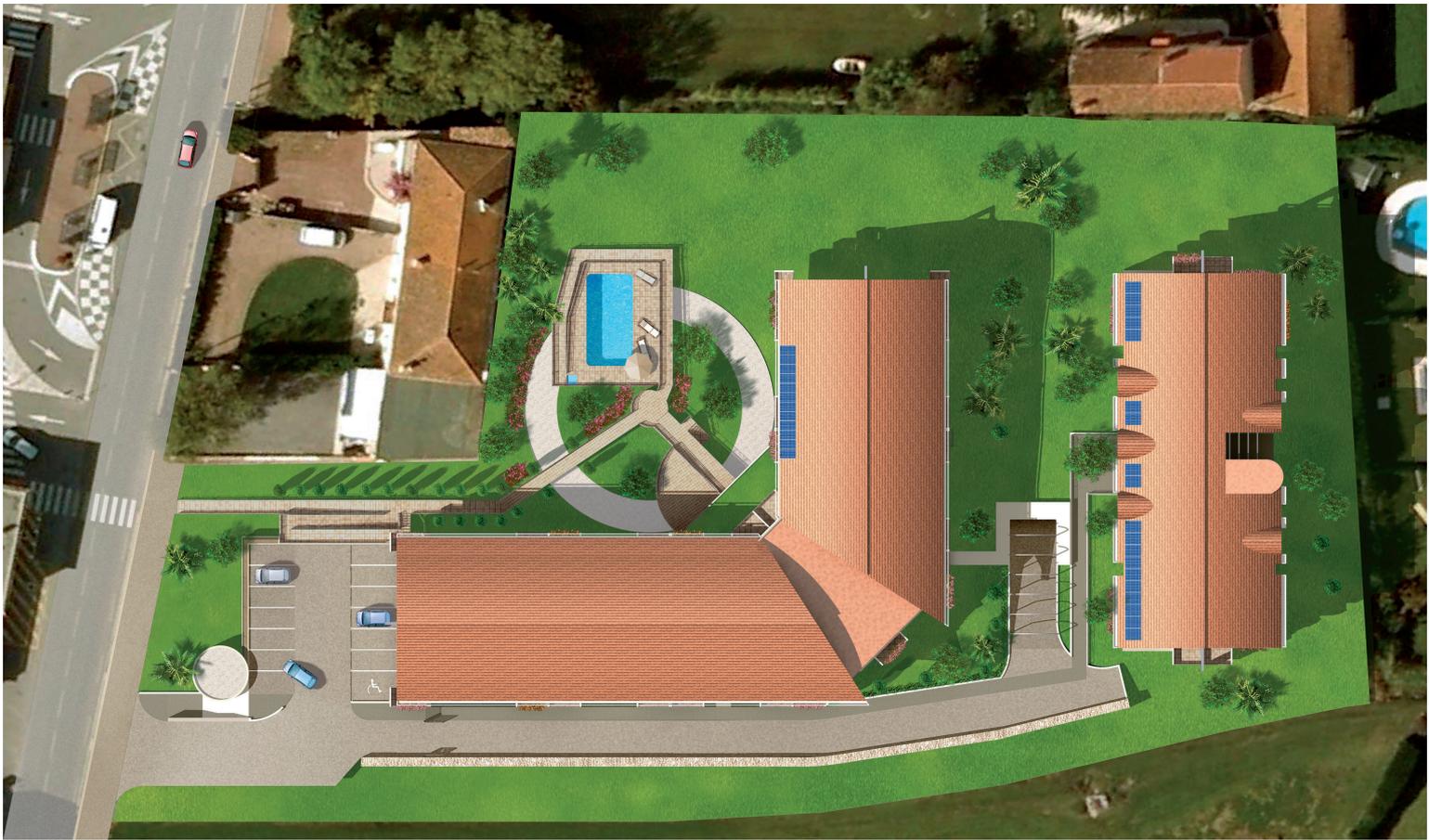


Exemples de prestations

- Fleur d'Azur
- Pégomas

Situation

■ Plan de Masse





■ D. La Gestion

■ Cogedim Residences Services

■ Résidences Cogedim Club : l'art de vivre des seniors actifs

Véritable pionnier de l'immobilier, notamment sur le segment des résidences services seniors avec les Hespérides lancées en 1976, Cogedim a repensé son concept pour répondre aux seniors d'aujourd'hui.

■ Seniors, 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 de très nombreux baby-boomers des années 1945-1965.

■ Anticiper les nouveaux besoins des seniors

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.

■ 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 autonomes qu'auparavant, les seniors auront ainsi pour longtemps à leur disposition un habitat qui leur permettra de vivre mieux.

■ Fleur d'Azur

■ Pégomas

Cogedim Residences
Services

■ Cogedim Residences Services

■ Les Résidences Cogedim Club : Centralité, confort et sécurité au service de la qualité de vie

- Des résidences locatives optimisées
- De vrais gages de bien-être

Destinées aux seniors 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 en outre de réaliser des économies d'énergies substantielles.

■ Un quotidien facilité par des services

Les Résidences Club de Cogedim sont des résidences service 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 législation en vigueur.

■ Un accompagnement dans la durée

Proposées à la location, les Résidences Club sont gérées par le groupe Cogedim lui-même. 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.



■ E. Le Promoteur

■ Le Promoteur

- Fleur d'Azur
- Pégomas

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 rivages 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

- Fleur d'Azur
- Pégomas

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



 Selectys
