

CENSI
BOUVARD

2014



■ Résidence Seniors Cour des Lys

■ Sèvres (92)

The logo for Selectys is located at the bottom center. It features the word 'Selectys' in a modern, sans-serif font. The letter 'S' is stylized, with a blue square background and a white outline. A blue horizontal line is positioned below the text.

Résidence Seniors Cour des Lys

Sèvres (92)



- ★ Une opportunité patrimoniale
- ★ Des prestations haut de gamme
- ★ Un emplacement premium
- ★ Une réalisation Cogedim

➤ La résidence "Cour des Lys" incarne une adresse de choix et offre un cadre de vie des plus agréables, à proximité de Paris.

Par son architecture aux lignes contemporaines, la résidence s'inscrit harmonieusement dans la continuité du bâti existant.

Façade élégante, hall d'entrée de standing, grandes baies vitrées, derniers étages parés en partie de bois, matériaux nobles... Tout concourt à créer une résidence accueillante et de caractère.

Encadrée de verdure, elle abrite un véritable havre de paix pour les seniors en quête de sérénité en centre-ville.



Régime fiscal :
Censi Bouvard



Nombre de lots : 88



Gestion : Cogedim
Residences Services



Livraison :
2e T 2014



A partir de : 265 300 € HT
Mobilier inclus



Passage des actes :
3e T 2012



Label BBC : oui

L'avis de Selectys

Emplacement... ★★★★★

Rentabilité..... ★★★★★

Prestations..... ★★★★★

- + Un emplacement "premium" à proximité de toutes les commodités
- + Une adresse de choix dans un cadre de vie des plus agréables, à proximité de Paris
- + Des accès faciles au centre de Paris (à 15 min de Montparnasse)
- + Un cadre de vie verdoyant, véritable havre de paix pour les seniors
- + Des prestations de haut standing signées Cogedim
- + Une qualité de conception et de réalisation irréprochable, gage de valorisation dans le temps
- + Une gestion intégrée assurée par Cogedim, symbole d'un engagement dans la durée

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

■ Cour des Lys ■ Sèvres

Fiche technique

■ La résidence

Adresse de la résidence.....	72 - 78 Grande Rue 92310 SEVRES
Permis de construire.....	PC 09207211 0012. Obtenu le 03/11/2011
Nombre de lots.....	88 lots
Passages des actes.....	3e trimestre 2012
Date de livraison.....	2e trimestre 2014

■ La réservation

Informations sur les disponibilités :	04 92 565 765
Dépôt de garantie.....	5 % à l'ordre de ME GUIBERT (encaissé)
Appels de fonds prévisionnels :.....	<ul style="list-style-type: none"> • 5 % à la signature du contrat (dépôt de garantie) • 29 % au démarrage des travaux • 20 % à l'achèvement du curage de l'immeuble • 10 % à l'achèvement du plancher haut du R+4 • 5 % à la mise hors d'eau • 10 % à la mise hors d'air

Si achat HT :

- 4.61 % au démarrage des peintures

Si achat TTC :

- 16 % au démarrage des peintures
- 5 % à la livraison

■ Les sites internet

■ www.selectys.com

■ Cour des Lys ■ Sèvres

Les intervenants

- Promoteur **COGEDIM**

- Maître d'ouvrage **SCCV SEVRES GRANDE RUE**

- Notaire : **Etude Notariale de Maître GUIBERT**
32 avenue Raymond Poincaré
75016 PARIS

- Commercialisateur : **SELECTYS**
 - 3 Bis Avenue Foch
05000 GAP
 - 2 bis rue Fargès
13008 Marseille**04 92 565 765**

- Gestionnaire : **COGEDIM RESIDENCES SERVICES**
8 avenue Delcassé
75008 PARIS



■ B. Le site

■ Le site

■ Cour des Lys
■ Sèvres

Le département

■ Les Hauts-de-Seine



- Le département des Hauts-de-Seine est le deuxième département le plus peuplé d'Ile de France après Paris, avec 1,5 million d'Alto-Sénaquais en 2008, et l'un des plus riches de France. Son chef-lieu est Nanterre.
 - Il appartient à la petite couronne de la région Ile-de-France et est limitrophe des départements de Paris à l'est, du Val-d'Oise au nord, des Yvelines à l'ouest, de l'Essonne au sud, du Val-de-Marne au sud-est et de la Seine-Saint-Denis au nord-est.
 - Du fait de sa forme et de sa position «centrale», c'est le département de la région parisienne qui touche le plus de départements franciliens.
 - En dehors des parcs et bois, les Hauts-de-Seine sont entièrement urbanisés, ce qui en fait un département-ville.
 - La population du département, c'est :
 - 13 % de la population francilienne
 - une population en forte augmentation (+8,7 % par rapport à 1999)
 - 21,5 % de personnes de plus de 60 ans en 2005 et 26 % en 2030 (scénario source Insee)
 - Six Hôpitaux de Paris : Ambroise-Paré à Boulogne-Billancourt, Antoine-Béclère à Clamart, Beaujon à Clichy, Louis-Mourier à Colombes, Raymond-Poincaré à Garches et Coeurin-Celton à Issy-les-Moulineaux. Plusieurs hôpitaux privés sont également installés dans le département dont l'hôpital privé d'Antony et l'hôpital Foch à Suresnes.
- En outre, de nombreuses associations à destination des seniors sont présentes sur le territoire et notamment le forum GIGA SENIOR : c'est un forum qui se déplace dans les communes du département pour proposer un suivi médical et de vie quotidienne. Son objectif est de proposer un programme complet de prévention et de dépistage et d'aider à l'organisation d'une retraite heureuse et épanouie (présentation des associations de proximité).

■ Sèvres

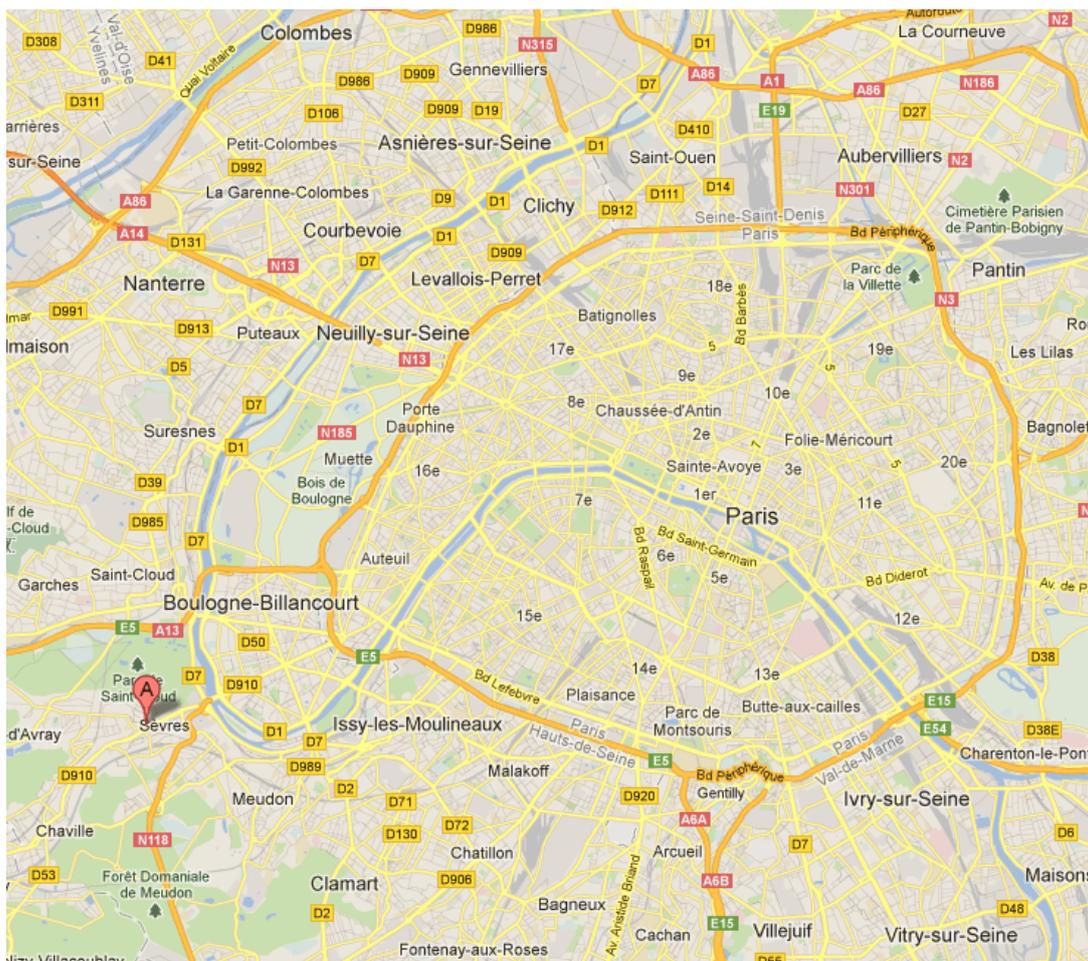
- Ancienne ville royale, bordée par le Parc de Saint-Cloud et la Forêt de Meudon, Sèvres est réputée pour sa qualité de vie préservée, à seulement 6 km de Paris.
- Résidentielle et agréable à vivre, elle dispose d'équipements de qualité réunis dans un centre-ville convivial.
- Sèvres dispose d'un réseau de transport diversifié, offrant un accès simple et rapide à Paris : le tramway Issy - La Défense, la gare Sèvres Ville d'Avray (à 20 minutes de la gare Saint-Lazare et à 12 minutes de la Défense) et la gare Sèvres - Rive Gauche (à 15 minutes de la gare Montparnasse).
- Plusieurs bus rejoignent en 5 minutes la station de métro Pont de Sèvres (ligne 9). L'A13 et la N118, principaux axes routiers, se trouvent également à proximité.
- La ville met aussi à la disposition des personnes à mobilité réduite un service de minibus pour favoriser leurs déplacements.

Le site

■ Cour des Lys
■ Sèvres

Accès

Plan d'accès



GARE SNCF SEVRES/VILLE-D'AVRAY

Ligne Paris Saint-Lazare/Versailles rive droite
Place Pierre Brosolette
Tél. : 36 35

GARE SNCF SEVRES-RIVE GAUCHE

Ligne Paris Montparnasse/Versailles chantiers
1, rue Auguste Rodin
Tél. : 36 35

TRAMVAL DE SEINE

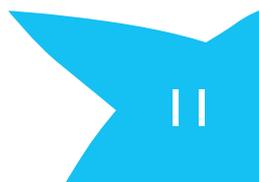
La ligne T2 La Défense / Issy-Val-de-Seine dessert les stations Musée de Sèvres, à proximité immédiate du Pont de Sèvres et comportant un parking, et Brimborion.

METRO

Ligne 9 - Pont de Sèvres / Mairie de Montreuil (Boulogne-Billancourt)



■ C. La Résidence



■ La résidence

■ Cour des Lys
■ Sèvres

Situation

■ L'îlot Nature

■ Une adresse rare en cœur de ville

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.



■ Une résidence intégrée dans son environnement

Jouxtant la résidence «Terrasses en Ville», la «Cour des Lys» est encadrée par de nombreux îlots de verdure, offrant 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.

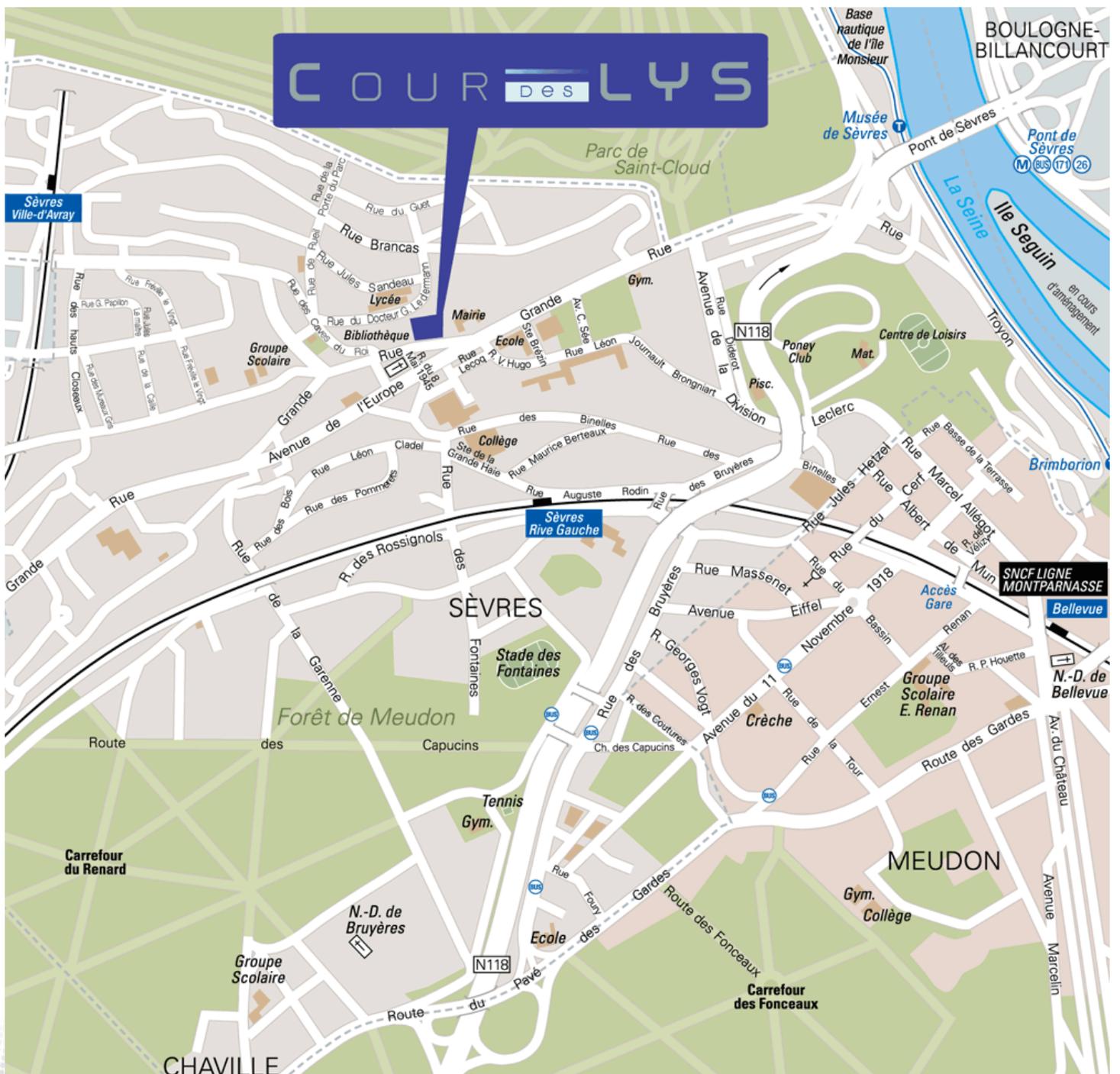
- + Une localisation en centre-ville
- + Un emplacement «premium» à proximité de toutes les commodités
- + Une adresse de choix dans un cadre de vie des plus agréables, à proximité de Paris
- + Des accès faciles au centre de paris (à 15 min de Montparnasse)

La résidence

- Cour des Lys
- Sèvres

Situation

■ Situation



■ La résidence

■ Cour des Lys ■ Sèvres

Présentation

■ Cour des Lys

■ 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 des Lys» et à la résidence en accession), grandes baies vitrées, derniers étages parés en partie de bois, matériaux nobles... Tout concourt à créer une résidence accueillante et de caractère. Encadrée de verdure, elle abrite un véritable havre de paix pour les seniors en quête de sérénité en centre-ville.



■ Des espaces communs agréables et conviviaux

Pensés par un architecte d'intérieur comme de véritables pièces à vivre, les espaces communs de la résidence 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.

■ La résidence

■ Cour des Lys ■ Sèvres

Présentation

■ Cour des Lys

■ Des appartements étudiés avec le plus grand soin

Tous équipés et meublés, dotés de baies vitrées accueillant généreusement la lumière naturelle, les 88 appartements de la résidence «Cour des Lys» offrent 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. Avec leurs prestations rigoureusement sélectionnées, ils constituent un produit d'exception.



■ 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.

- + Des prestations de très haut standing
- + Une signature Cogedim
- + Une qualité de conception et de réalisation irréprochable, gage de valorisation dans le temps
- + Un cadre de vie verdoyant, véritable havre de paix pour les seniors
- + Une gestion intégrée assurée par Cogedim, symbole d'un engagement dans la durée
- + Des services à la carte pour s'adapter à l'évolution des demandes

■ La résidence

- Cour des Lys
- Sèvres

Plan de masse

■ Plan de masse





■ D. La Gestion

■ Repères

■ 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.

■ Repères

■ 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

■ Cour des Lys
■ Sèvres

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

■ Cour des Lys ■ Sèvres

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
