

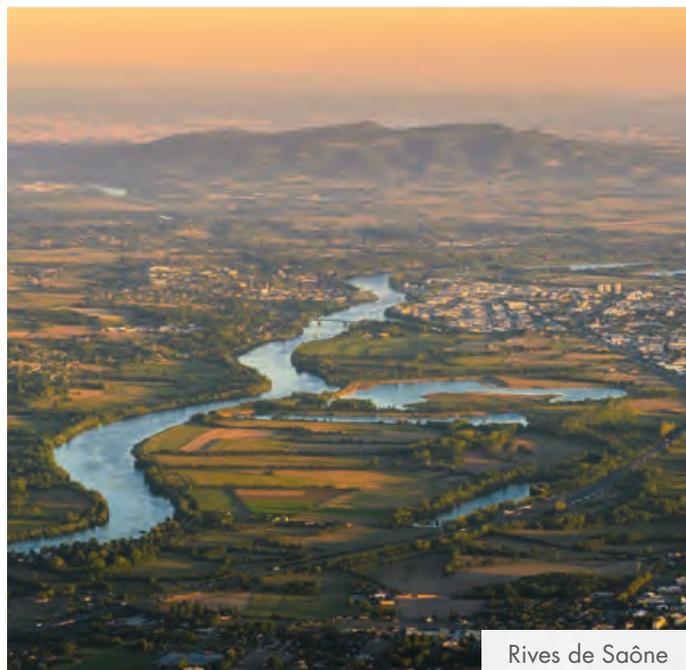


## **À VILLEFRANCHE-SUR-SAÔNE** **COEUR IMPÉRIAL**

RÉSIDENCE SERVICES SENIORS  
**IDÉALEMENT SITUÉE EN CENTRE-VILLE**

Capitale du Beaujolais, en plein cœur des sublimes paysages de la plaine de la Saône, Villefranche-sur-Saône est « l'alternative nature » idéale, à seulement 20 min\* en TER de Lyon. Cité à taille humaine, elle possède un patrimoine architectural remarquable qu'elle a su préserver et faire vivre au fil du temps, tout en donnant à son centre urbain, la vigueur que l'on attend d'une sous-préfecture.

Idéalement située à 35 km\* au nord de Lyon, Villefranche-sur-Saône rayonne du Lyonnais jusqu'au Mâconnais, de la Dombes jusqu'aux pierres dorées, avec le dynamisme d'un grand pôle urbain qui a su créer sa propre identité, à mi-chemin entre vie citadine et vie rurale.



Rives de Saône

## LE CHARME D'UNE VIE DE VILLAGE AUX PORTES DE LYON

### BALADES HISTORIQUES ET CULTURELLES AU CŒUR DE LA CALADE

Les 37 000 caladois conjuguent un art-de-vivre mêlant legs du passé, notamment lors de la traditionnelle Fête des Conscrits chaque dernière semaine de janvier, et vision d'avenir directement inspirée d'un long héritage d'innovation et de commerce.

Mais vivre à Villefranche-sur-Saône, c'est aussi profiter à loisir des rives de Saône réhabilitées, du théâtre sur la place des Arts, de musées emblématiques à l'image du Musée d'Art Moderne Paul Dini ou de celui des Conscrits situé à proximité de la majestueuse Collégiale Notre-Dame-des-Marais. Et comment ne pas s'attarder sur les étals du célèbre marché du lundi, couvert pour partie et véritable trésor gastronomique.



Place des Arts à 9 min\* à pied

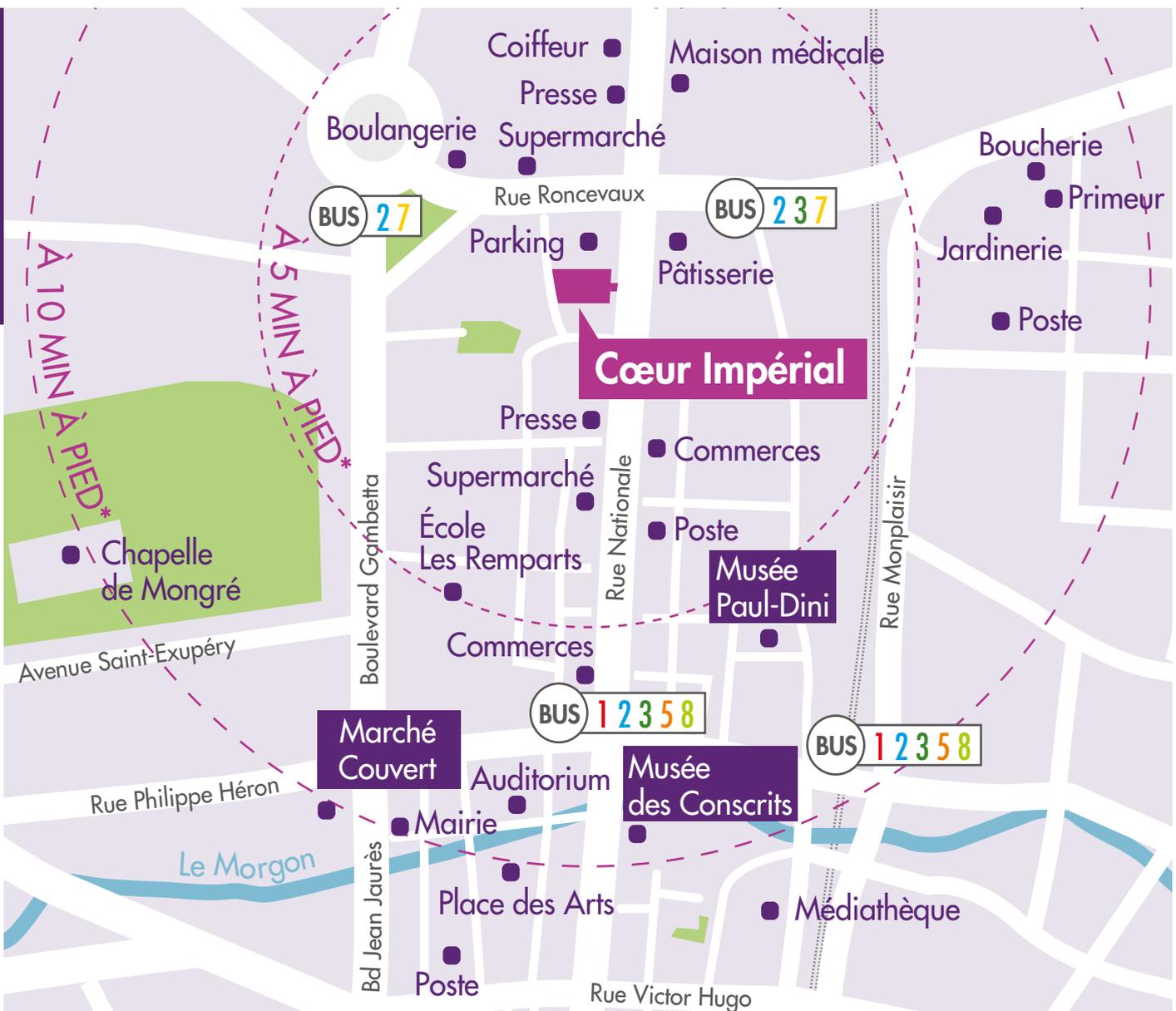
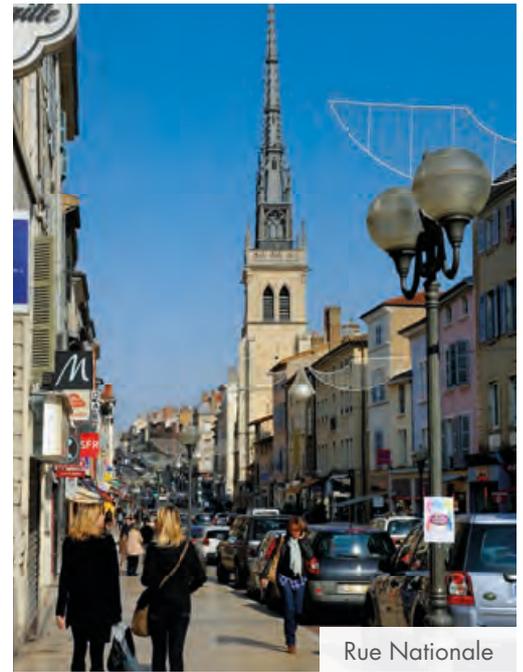
## UNE ADRESSE CŒUR DE VILLE POUR UNE VIE FACILE

Bordée de très belles demeures Renaissance, la Rue Nationale est l'adresse la plus réputée de la ville. Elle en est son cœur battant et son poumon commerçant.

Pratique, elle concentre en son périmètre de multiples boutiques et services : pâtisserie, maison médicale de garde, bureau de poste, banque, salon de coiffure, presse, théâtre ... qui font de cette adresse hyper-centre, un lieu de vie convivial et plein d'atouts.

Et c'est ici, quelque peu en retrait, que Cœur Impérial se dresse, entre ville historique et faubourg. Située à seulement 15 min\* à pied de la gare, la résidence offre nombre d'avantages qui facilitent le quotidien : bus en pied d'immeuble, cinéma et bâtiments administratifs faciles d'accès...

Adresse idéale par excellence, la résidence bénéficie de toute l'effervescence de la Rue Nationale, tout en restant en retrait, au calme.





## UN ÉCRIN DE NATURE POUR UN QUOTIDIEN HARMONIEUX

Résidence de centre-ville, Cœur Impérial offre le privilège d'agréables espaces de détente extérieurs aménagés, tels que son patio central, pensé en jardin d'agrément.

Délices pour les yeux et l'odorat, les buissons et parterres de vivaces parfument les lieux, les colorent au gré des saisons,

tandis que du mobilier de jardinage permet aux résidents de s'adonner à la culture potagère dans un agréable environnement paysager.

De beaux arbres fruitiers profitent de la pleine terre pour offrir fruits à croquer et doux moments de partage.

## UNE ARCHITECTURE CONTEMPORAINE UNE ODE RAFFINÉE À LA CALADE

Cœur Impérial est une résidence à taille humaine, respectueuse du patrimoine architectural local. Alliance de sobriété et d'élégance, le bâtiment aux lignes contemporaines reprend avec finesse les codes traditionnels. Dans un souci de sobriété, les façades de Cœur Impérial s'habillent de teintes naturelles, tandis que des loggias et terrasses, ouvertes sur le jardin intérieur, viennent rythmer les façades élancées.

Pour préserver le calme de la résidence, c'est par un cheminement qui prend sa source Rue Nationale et qui s'ouvre sur une courrette densément plantée de buissons ornementaux que l'on accède à Cœur Impérial. Un bol de fraîcheur et de parfums, apprécié de tous avant de pénétrer dans le cœur de la résidence.

Pour un quotidien facilité, des places de parking en sous-sol ainsi qu'un local à vélos sont à disposition pour favoriser l'indépendance de tous.



## CŒUR IMPÉRIAL, CONFORT DE VIE ET QUIÉTUDE LA PROMESSE D'UNE VIE SEREINE



## DES SERVICES ADAPTÉS À TOUTES LES ENVIES

COGEDIM CLUB® c'est aussi une large palette de services pour favoriser l'épanouissement des résidents et faciliter leur quotidien. Outre la conciergerie, dont chacun bénéficie, une offre de services sur-mesure est proposée pour agrémenter le quotidien, laissant aux résidents une parfaite maîtrise de leur budget.

Enfin, pour échanger et partager du temps avec les autres résidents selon leurs envies, d'agréables espaces de vie communs ont été conçus dans un authentique esprit « maison de famille ». Le restaurant, à l'ambiance chaleureuse et conviviale, propose une restauration de qualité, tandis que le salon cosy, agrémenté d'une bibliothèque permettra de savourer les charmes d'un bon roman confortablement installé auprès de la cheminée.



Exemple de décoration du salon bibliothèque

## UN ESPRIT « MAISON DE FAMILLE » À VIVRE JOUR APRÈS JOUR



Exemple de décoration de la salle de restaurant des Domaines de l'Étier – Résidence Cogedim Club® au Pouliguen



du Clos des Vénètes - Résidence Cogedim Club® à Vannes

## DES APPARTEMENTS AGENCÉS AVEC SOIN

C'est avec une attention particulière et une conception très qualitative, que l'agencement des espaces privatifs, du studio au 3 pièces avec alcôve, a été pensé.

Véritable écrin de sérénité, les aménagements intérieurs ont été conçus par un architecte d'intérieur autour de la notion d'espace, avec comme maître mot, le désir d'offrir aux résidents, une vie agréable et confortable.

Les meubles et équipements des appartements ont été choisis avec le plus grand soin afin d'optimiser les volumes des pièces et faciliter la circulation intérieure, pour un quotidien des plus sereins.





## UNE DÉCORATION CONTEMPORAINE TOUT EN ÉLÉGANCE

### UNE VIE DOUCE TOURNÉE VERS L'EXTÉRIEUR

Si chaque appartement est équipé et meublé avec goût pour convenir au mode de vie de chacun, la décoration soignée et discrète permet aux résidents de personnaliser leurs intérieurs.

Fonctionnel et confortable, chaque appartement se compose d'une cuisine équipée ouverte et conviviale, donnant sur un vaste séjour. Très lumineux, grâce à de larges baies vitrées, les intérieurs s'ouvrent sur d'agréables loggias, balcons ou terrasses pour que leur bien-être quotidien se prolonge à l'extérieur.



## CONVIVIALITÉ ET BIEN-ÊTRE

Parce que notre priorité est de garantir aux résidents un bien-être quotidien, nous avons porté une attention particulière à la décoration, veillant à ce que les espaces partagés soient conviviaux et raffinés.

C'est dans un souci du détail, que chaque pièce du mobilier sobre et contemporain a été sélectionnée pour être en adéquation avec la ville et s'harmoniser au mieux avec les teintes douces et pastel, qui dominent en ces lieux, si propices à la sérénité.

## DES SERVICES ET ÉQUIPEMENTS DE CHOIX

- Accueil 7j/7, un interlocuteur joignable 24h/24
- Assistance aux démarches administratives
- Service de conciergerie 7j/7
- Accès aux espaces club
- Restauration qualitative
- Tea time et tisanerie
- Animations quotidiennes
- Téléassistance
- Accès sécurisé
- Parking couvert
- Service d'entretien ménager et blanchisserie-pressing (intervention sur demande)

## LES 4 BONNES RAISONS D'INVESTIR AVEC COGEDIM CLUB®

### 1 UNE SIGNATURE RECONNUE

En 50 ans, COGEDIM s'est forgé une solide réputation dans tous les secteurs de l'immobilier. Depuis plus de 10 ans, COGEDIM développe un concept innovant de résidences services seniors, en phase avec les attentes actuelles des seniors. Qualité architecturale et pérennité des résidences sont toujours au cœur de son développement.

### 2 UN PRODUIT RÉPONDANT À UNE DEMANDE CROISSANTE

**Le nombre de seniors va quasiment doubler à l'horizon 2050<sup>(1)</sup>.** Cette population a d'ores et déjà un réel besoin d'habitats adaptés à ses nouveaux modes de vie.

### 3 UN PATRIMOINE IMMOBILIER DE QUALITÉ

À Villefranche-sur-Saône, les appartements **du studio au 3 pièces avec alcôve** de la résidence sont tous équipés et meublés. Ils constituent un patrimoine immobilier de qualité, à la fois durable et persistant. Ouverte sur un **agréable espace paysager**, la résidence dispose en outre **d'équipements de premier ordre, d'un espace forme et de belles parties communes** conçues avec soin, afin d'offrir le meilleur confort aux résidents.

L'investissement en résidence COGEDIM CLUB® permet d'investir sous le statut Loueur Meublé Non Professionnel<sup>(2)</sup>. Vous pouvez ainsi **amortir le prix de revient immobilier et mobilier de votre achat, déduire vos intérêts d'emprunt** de votre loyer<sup>(3)</sup>, afin de percevoir des loyers pour tout ou partie nets d'impôt. **Les Résidences COGEDIM CLUB®** offrent la possibilité de **l'investissement « Censi-Bouvard »<sup>(4)</sup>**. Ce statut ouvre le droit à **une réduction d'impôt à hauteur de 11% de votre prix de revient immobilier**, pour une durée de 9 ans. De plus, vous pouvez bénéficier d'un report de votre avantage fiscal pendant 6 ans tant qu'il n'est pas compensé par votre impôt sur le revenu. Dans le cadre du dispositif Censi-Bouvard, le non-respect des engagements de location entraîne la perte des incitations fiscales.

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 sur votre investissement immobilier et mobilier<sup>(5)</sup>.**

### 4 AUCUN SOUCI DE GESTION

Les résidences COGEDIM CLUB® sont gérées directement par COGEDIM RÉSIDENCES SERVICES 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 et 3 mois ferme est signé entre COGEDIM et vous, vous garantissant ainsi la perception de votre loyer et une gestion sans souci de votre bien<sup>(5)</sup>.

### OPTIMISER SA RETRAITE EN AUGMENTANT SES REVENUS AVEC LE LMNP

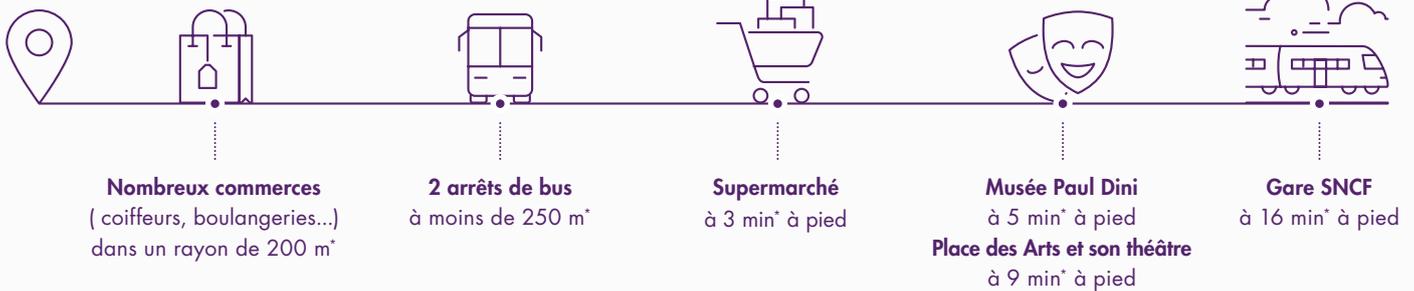


OU

### RÉDUIRE SES IMPÔTS AVEC LE DISPOSITIF CENSI-BOUVARD



## UNE ADRESSE IDÉALE EN CENTRE-VILLE



### EN BUS :

- Ligne 2 – Arrêt Bointon à 2 min\* à pied (vers Arnas / Mairie / Gare / Route de Frans)
- Ligne 3 – Arrêt Pasteur à 3 min\* à pied (vers Gleizé Hôpital / Mairie / Gare / Carrefour de l'Europe)

### EN VOITURE :

- Autoroute A6 à 10 min\* :
  - Vers Lyon en 30 min\*
  - Vers Mâcon en 25 min\*

### EN TRAIN :

- Gare à 16 min\* à pied ou 5 min\* en voiture :
  - Vers Lyon Part-Dieu en 23 min\*
  - Vers Mâcon en 21 min\*

