

PRÉSENTATION

INVESTISSEMENT LMNP SÉNIORS

RÉSIDENCE COGEDIM CLUB

MONTBONNOT-SAINT-MARTIN (38)

A - PRÉSENTATION DU SITE

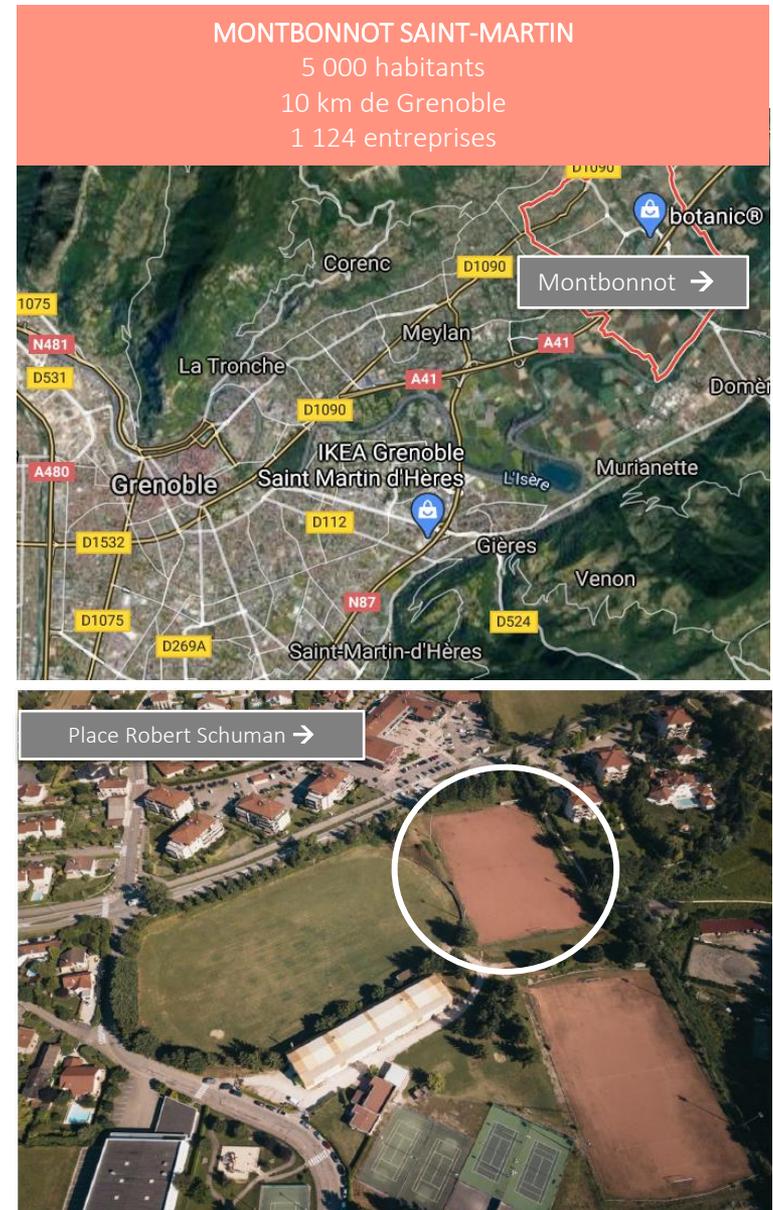
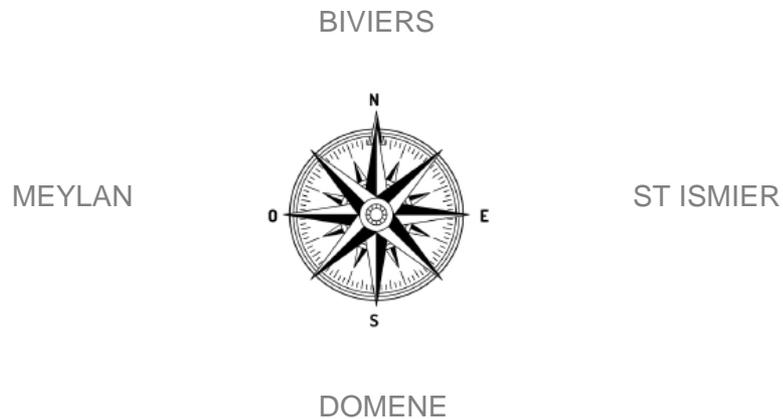
1. LOCALISATION

Implantation du projet sur la commune de Montbonnot-Saint-Martin, intégrant l'aire urbaine de Grenoble.

A proximité immédiate de l'entrée d'autoroute A41 reliant Grenoble, Annecy, Chambéry, Genève.

Le foncier concerne l'ancien stade ASPTT situé sur l'avenue de l'Europe, au droit de la place Robert Schuman.

Quatre communes entourent Montbonnot :



A - PRÉSENTATION DU SITE

1. LOCALISATION

ACTIVITES CULTURE SUR LA COMMUNE DE MONTBONNOT

- ✓ Médiathèque (expositions, événements autour du livre, du cinéma...) à 600m
- ✓ Maison des arts : 11 salles dédiées aux activités culturelles (arts graphiques, yoga, musique, poterie, scrabble) à 800m
- ✓ Mécénat : Fonds de dotation M.I.C.A, projets culturels afin de fédérer les habitants et les entreprises de Montbonnot
- ✓ Manifestations communales, avec : Vœux du maire, Carnaval organisé par le Centre de loisirs, expositions, festivals, concerts etc.
- ✓ Piscine des pupilles de l'air à 1 km.
- ✓ Parc de loisirs de 15 000 m² en création sur la partie sud du foncier.

CENTRES COMMERCIAUX

- ✓ Commerces en face du terrain (boulangerie, banque, superette, boucherie, restaurant, opticien), pharmacie, bureau de tabac en centre-ville à 1600 m,
- ✓ Centre commercial à Meylan à 7mn en voiture.
- ✓ Marché le vendredi de 8h à 13h, au centre-ville à 2km
- ✓ Jardinerie Botanic à 3 mn en bus



B - PRÉSENTATION DU PROGRAMME

1. VUE AÉRIENNE



B - PRÉSENTATION DU PROGRAMME

2. PERSPECTIVE



B - PRÉSENTATION DU PROGRAMME

2. PERSPECTIVE



B - PRÉSENTATION DU PROGRAMME

3. PLAN DE MASSE

Résidence COGEDIM CLUB

LE PROJET EN IMAGES



Arbre maigre du parc central, qui marque l'entrée de la Résidence Séjours



Arbres à floraison printanière et arbres matures



Feuillages d'automne



Faies persistante verte



Sacs de jardinage surélevés autonomes



Revêtement perméable d'assèchement (pavillages graves ou galets)



Barreaudage EXOTIC PLUS et treillis acoué EXOTIC



Logements

LEGENDE

- | | | |
|---|--|--|
| <p>Arbres et haies</p> <ul style="list-style-type: none"> Acer ginnala Acer rubrum Cedrus deodara Euodia daniellii Koeleruteria paniculata Magnolia stellata Parrotia persica Prunus serrulata 'Kanzan' Prunus subhirtella 'Autumnalis' Quercus myrsinifolia Viburnum tinus Haies persistantes variées | <p>Revêtements de surface</p> <ul style="list-style-type: none"> Voies en enrobé Chemements béton désactivé-clair Gazon Parvis en béton désactivé Stationnements béton abrités avec remplissage gravier / gaizon Placette stabilisé renforcé Massifs arbustes / vivaces / graminées avec paillage bois Petites buites plantées avec paillage bois | <p>Clôtures</p> <ul style="list-style-type: none"> Barreaudage MRT EXOTIC PLUS h 1.50 m Panneaux Treillis acoué MRT EXOTIC h 1.50 m |
|---|--|--|

B - PRÉSENTATION DU PROGRAMME

3. PLAN DE MASSE COGEDIM CLUB

L'opération propose 89 logements du studio avec alcôve au 3 pièces

- 13 studio avec alcôve de 35m²
- 27 T2 de 39 m²
- 25 T2+ de 42 m²
- 11 T3 de 56 m²
- 13 T3+ de 65 m²



B - PRÉSENTATION DU PROGRAMME

4. PRIX/RENTABILITÉS

- **Prix de vente moyen HT : 4 510 €/m²**
- **Rentabilité : 4,00 % hors mobilier (3,75 % cis mobilier)**
 - Studios Alcôve de 36 m² : 177 000 €
 - Appartement 2P de 39 m² : 185 000 €
 - Appartement 2P+ de 42 m² : 197 000 €
 - Appartement 3P de 56 m² : 234 000 €
 - Appartement 3P+ de 65 m² : 258 000 €

B - PRÉSENTATION DU PROGRAMME

5. PRESTATIONS

Logements entièrement équipés meublés adaptés à la clientèle SÉNIORS

Collection Callissi

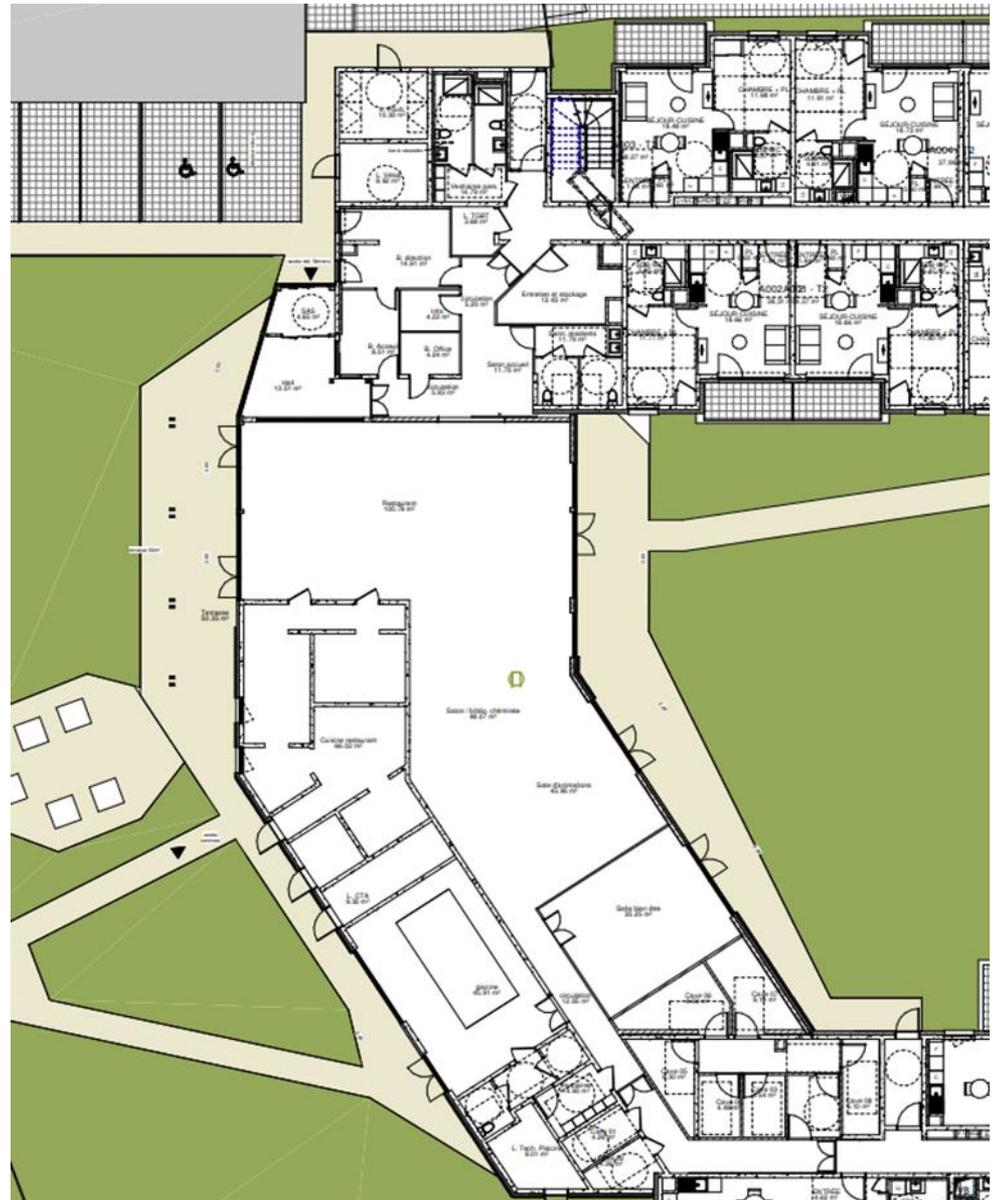
- ✓ Parquet stratifié dans les chambres
- ✓ Faïences toute hauteur dans les salles de bains
- ✓ Peinture lisse blanche sur les murs et plafonds dans toutes les pièces
- ✓ Meuble de salle de bains avec vasque, rangements et miroir
- ✓ Bac à douche extra-plat 90*120 cm
- ✓ Lave-mains dans WC séparés
- ✓ Cuisines équipées
- ✓ Système de rafraîchissement des logements
- ✓ Placards équipés
- ✓ Volets roulants électriques
- ✓ Balcons de 5 à 12 m² selon typologies

B - PRÉSENTATION DU PROGRAMME

5. PRESTATIONS

Espaces Communs

- ✓ Salle de restauration
- ✓ Patio et jardin avec espaces
- ✓ de promenade PMR – bancs
- ✓ Salon Bibliothèque équipée
- ✓ d'une cheminée
- ✓ Salle bien être
- ✓ Salle d'animations
- ✓ Pôle Piscine intérieure pour activités motrices (aquagym)
- ✓ Bureau d'accueil et Cogedim Club



C - TIMING DU PROGRAMME

Lancement commercial
PC Purgé
Avril /Mai 2021

Démarrage du
chantier
Octobre 2021



Régularisation
actes notariés
Octobre 2021

**Livraison
2T 2023**



D – CONCLUSION

LMNP Cogedim Club Montbonnot, un placement 100% sécurisé

- **UN EMPLACEMENT STRATÉGIQUE**

Situation géographique de choix dans une commune très prisée du Grésivaudan
Répondant à une demande exponentielle du marché des Séniors

- **UN STATUT FISCAL UNIQUE, LE LMNP**

Les revenus perçus sont 100% défiscalisés
= nets d'impôt et de charges

- **DES LOYERS GARANTIS**

Le bien est géré par COGEDIM qui vous garanti le paiement des loyers
12 mois/ sur 12 occupé ou non
Par bail commercial de 12 ans ferme, renouvelable

- **UN PLACEMENT PERFORMANT**

Rentabilité annuelle garantie de 3,75% nette de mobilier
Soit un rendement 3 fois supérieur au fonds euros des Assurances Vie

E – ANNEXES

PLAN DE FACADES BATIMENTS



FACADE NORD-OUEST BATA



FACADE NORD-OUEST BATA - PATIO

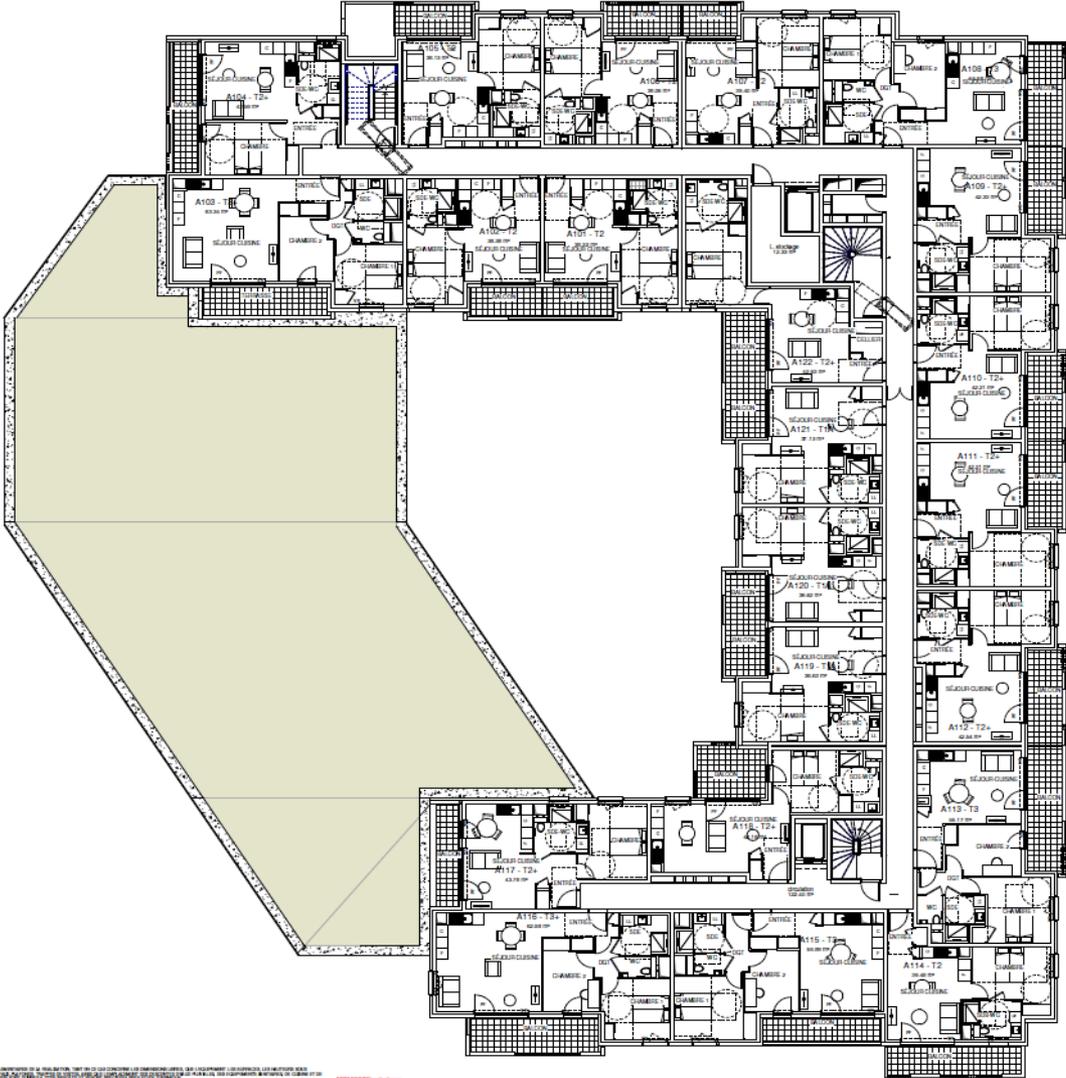
E – ANNEXES

PLAN RDC



E – ANNEXES

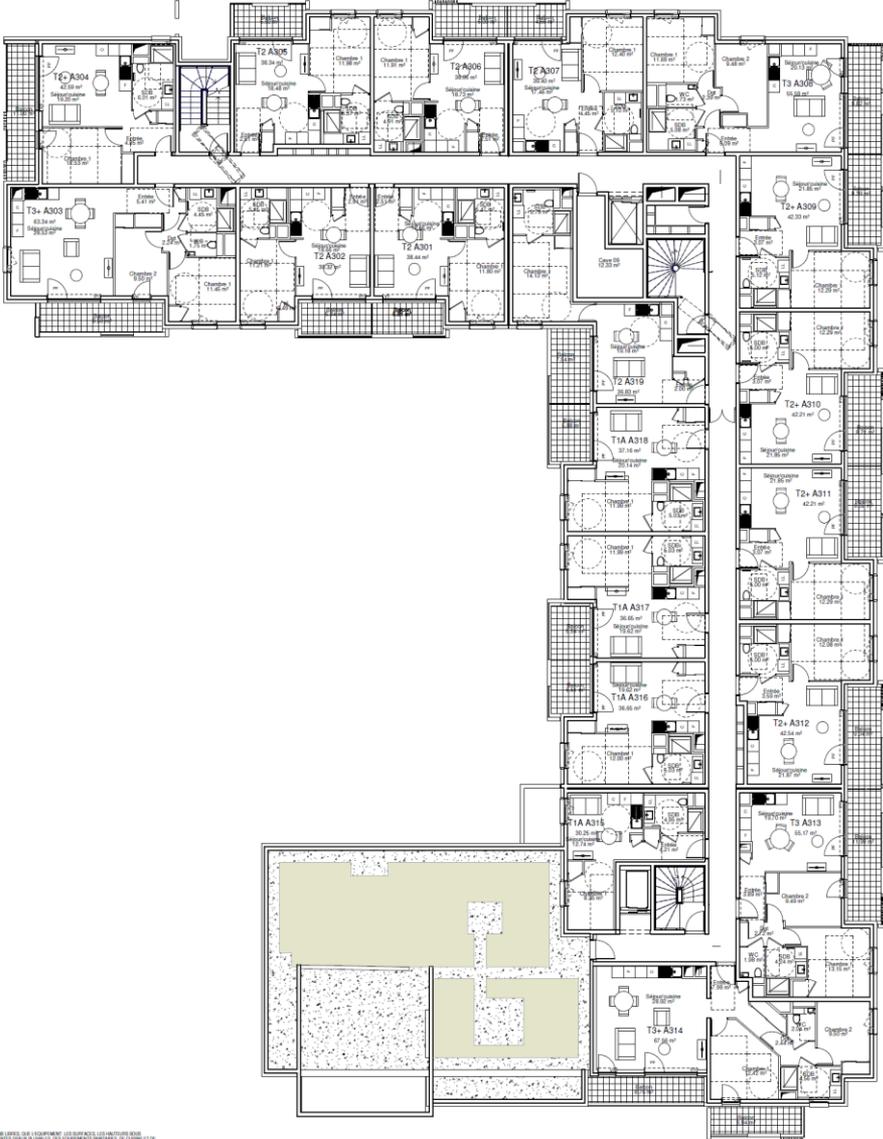
PLAN R+1



PROVIDES LAYOUT

E – ANNEXES

PLAN R+3



PROVOCARE 02/10/20

