

# À COLOMBELLES, RÉALISEZ UN INVESTISSEMENT LOCATIF PERFORMANT ET PROFITEZ DE L'OFFRE UNIQUE COGEDIM !



Dans le cadre de votre investissement locatif, COGEDIM vous permet d'alléger vos mensualités

JUSQU'À

**400 €/MOIS**  
REMBOURSÉS<sup>(7)</sup>  
LES 4 PREMIÈRES ANNÉES

+

**500 €<sup>(9)</sup>**  
SEULEMENT  
À LA RÉSERVATION



**Pendant 4 ans, à partir de la date de la livraison de votre appartement, COGEDIM vous rembourse chaque mois :**

**200 €/MOIS<sup>(7)</sup>**  
REMBOURSÉS  
POUR UN 2 PIÈCES

**300 €/MOIS<sup>(7)</sup>**  
REMBOURSÉS  
POUR UN 3 PIÈCES

**400 €/MOIS<sup>(7)</sup>**  
REMBOURSÉS  
POUR UN 4 ET 5 PIÈCES

Offre valable pour un contrat de réservation signé avant le 31 juillet 2024, dans la limite des stocks disponibles.

(7) La Société COVALENS est une société filiale de COGEDIM SAS, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 309 021 277 au capital de 80 000,00 €, titulaire de la carte professionnelle délivrée par la CCI de Paris Île-de-France n° CPI 7501 2016 000 014 689 et dont le siège social est sis au 87 rue de Richelieu - 75002 Paris - cogeneratedim.com - 09 70 255 255. Jusqu'à 400 €/mois remboursés pendant 48 mois est proposé pour la réservation d'un appartement neuf en TVA à 20 %, dans la résidence « La Cotonnaire » située à Tourcoing (59200), et consentie pour une acquisition destinée à l'investissement locatif, exclusivement. La réservation devra être confirmée par la signature d'un acte authentique de vente en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) en respectant les délais précisés dans l'acte de réservation. Offre non cumulable avec toute autre offre en cours ou à venir, valable jusqu'au 31 juillet 2024. Offre jusqu'à 400 €/mois REMBOURSÉS pendant 4 ans, soit 48 mois. Montant variable selon le type de bien, remboursé sur le prix d'achat, versé chaque mois pendant 4 ans, soit 48 mois à partir du 1er mois après la livraison du logement de l'acquéreur. Cette offre permet à l'investisseur de bénéficier d'un versement mensuel correspondant à la typologie du logement acquis : 100 € pour l'achat d'un studio et studio alcôve, 200 € pour l'achat d'un appartement 2 pièces et 2 pièces alcôve, 300 € pour l'achat d'un appartement 3 pièces et 3 pièces alcôve, 400 € pour l'achat d'un appartement 4 pièces et 4 pièces alcôve ou maisons à partir du 4 pièces.

(9) Réservez avec 500 € au lieu du montant légal de 2 % ou 5 % du montant TTC du prix de vente.



# À COLOMBELLES, RÉALISEZ UN INVESTISSEMENT VRAIMENT GAGNANT AVEC LE DISPOSITIF PINEL<sup>(8)</sup> GRÂCE À L'OFFRE UNIQUE COGEDIM



À Colombelles, à 12 min\* de la gare de Caen (vers Paris en 2h\*) et 15 min\* des plages de la côte de Nacre.

Votre **3 pièces** en investissement locatif grâce au dispositif Pinel<sup>(8)</sup> à partir de **54 €/mois<sup>(10)(11)</sup>**  
**LES 4 PREMIÈRES ANNÉES** à partir de la livraison du bien.



Appartement 3 pièces lot 117 de 58,02 m<sup>2</sup> habitables + balcon de 6,18 m<sup>2</sup> avec 1 place de stationnement :

VOTRE BILAN FINANCIER AU TERME DE LA 25 <sup>ÈME</sup> ANNÉE <b>354 €/MOIS<sup>(10)</sup></b>	=	OFFRE COGEDIM <b>300 €/MOIS<sup>(7)</sup></b> REMBOURSÉS LES 4 PREMIÈRES ANNÉES À PARTIR DE LA LIVRAISON	=	À PARTIR DE <b>54 €/MOIS<sup>(10)(11)</sup></b> LES 4 PREMIÈRES ANNÉES À PARTIR DE LA LIVRAISON
---	---	---	---	--

### Votre bilan financier mensuel au terme de la 9<sup>ème</sup> année

pour un appartement 3 pièces de 207 388 €<sup>(16)</sup> avec les frais de notaire inclus dans le financement<sup>(15)</sup>.

Loyers perçus <sup>(12)</sup>	+ 737 €/mois
Économies d'impôts <sup>(13)</sup>	+ 236 €/mois
Charges locatives <sup>(14)</sup>	- 171 €/mois
Emprunt <sup>(15)</sup>	- 1 156 €/mois
<b>Effort d'épargne<sup>(10)</sup> moyen au terme de la 9<sup>ème</sup> année</b>	<b>= 354 €/mois</b>

Votre effort d'épargne moyen durant les 4 premières années **54 €/mois<sup>(10)(11)</sup>**

Votre effort d'épargne moyen de la 5<sup>ème</sup> à la 9<sup>ème</sup> année **354 €/mois<sup>(10)</sup>**

Votre effort d'épargne moyen de la 10<sup>ème</sup> à la 25<sup>ème</sup> année **590 €/mois**

À partir de la 10<sup>ème</sup> année vous pourrez à tout moment procéder à la revente de votre bien situé dans un quartier recherché, à proximité des commerces et services.

\*Sources Google Maps, SNCF.

(7) La Société COVALENS est une société filiale de COGEDIM SAS, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 309 021 277 au capital de 80 000,00 € €, titulaire de la carte professionnelle délivrée par la CCI de Paris Île-de-France n° CPI 7501 2016 000 014 689 et dont le siège social est sis au 87 rue de Richelieu – 75002 Paris – cogedim.com – 09 70 255 255

**Jusqu'à 400 €/mois remboursés pendant 48 mois** est proposé pour la réservation d'un appartement neuf en TVA à 20 %, dans la résidence « Les Promenades de Gaïa » située à Colombelles (14460), et consentie pour une acquisition destinée à l'investissement locatif, exclusivement. La réservation devra être confirmée par la signature d'un acte authentique de vente en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) en respectant les délais précisés dans l'acte de réservation. Offre non cumulable avec toute autre offre en cours ou à venir, valable jusqu'au 31 juillet 2024.

Offre jusqu'à 400 €/mois REMBOURSÉS pendant 4 ans, soit 48 mois. Montant variable selon le type de bien, remboursé sur le prix d'achat, versé chaque mois pendant 4 ans, soit 48 mois à partir du 1<sup>er</sup> mois après la livraison du logement de l'acquéreur. Cette offre permet à l'investisseur de bénéficier d'un versement mensuel correspondant à la typologie du logement acquis :

- 100 € pour l'achat d'un studio et studio alcôve ;
- 200 € pour l'achat d'un appartement 2 pièces et 2 pièces alcôve ;
- 300 € pour l'achat d'un appartement 3 pièces et 3 pièces alcôve ;
- 400 € pour l'achat d'un appartement 4 pièces et 4 pièces alcôve ou maisons à partir du 4 pièces

(8) **Le dispositif PINEL** est codifié à l'article 199 novovicies du Code Général des Impôts, il est réservé aux contribuables domiciliés en France qui acquièrent avant le 31 décembre 2024 par acte notarié, un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement dans un bâtiment d'habitation collectif. Le logement doit atteindre un niveau global de performance énergétique conformément à la réglementation énergétique et les normes techniques en vigueur (label BBC 2005, HPE, RT 2012). Il doit être loué nu à titre de résidence principale à des locataires présentant un niveau de ressources plafonné et moyennant des montants de loyers également plafonnés. Le logement doit être situé en zone dite tendue (zone A, A BIS et B1). En cas d'acquisition entre le 1<sup>er</sup> janvier 2024 et le 31 décembre 2024, le dispositif PINEL permet de bénéficier d'une réduction d'impôts de 9% du prix d'acquisition si l'engagement de location est pris pour 6 ans ou de 12% si cet engagement est pris pour 9 ans. L'engagement de location peut être prorogé pour atteindre une durée de 12 ans ainsi la réduction fiscale sera de 14 % du prix d'acquisition. Le nombre d'investissement au dispositif Pinel est limité à deux par an, pour un montant global de 300 000 € et un prix au m<sup>2</sup> plafonné à 5 500 €. Le contrat de location doit être signé dans les 12 mois suivant la date d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure. L'éligibilité au dispositif de réduction d'impôt dépend du lieu de situation du logement. En outre les logements peuvent être donnés en location à des ascendants et des descendants à condition qu'il ne fasse pas partie du foyer fiscal du propriétaire. La réduction d'impôt est accordée au titre de l'année d'achèvement du logement, ou de son acquisition si elle est postérieure, et imputée dans un premier temps sur l'impôt dû au titre de cette même année, puis sur l'impôt dû au titre de chacune des années suivant la période de son engagement de location à raison d'une fraction d'un 1/6<sup>e</sup> ou d'un 1/9<sup>e</sup> de son montant total au titre de chacune de ces années, sans report possible. Le bénéfice de cette incitation fiscale entre dans le calcul du plafonnement global de certains avantages fiscaux prévu à l'article 200-0 A du CGI. Comme toute acquisition immobilière, réaliser un investissement locatif suppose d'apporter une attention particulière notamment de s'assurer de votre capacité d'emprunt. Par ailleurs et pour calculer la rentabilité escomptée d'un investissement immobilier, il convient de prendre en compte le contexte fiscal (se renseigner sur les taxes locales applicables dont la taxe foncière, sur votre régime fiscal concernant les revenus locatifs et le cas échéant l'IFI ...), le contexte économique (vérifier le niveau des loyers pratiqués dans le secteur qui peuvent être inférieurs au plafond des loyers du dispositif PINEL, et plus généralement tenir compte des intérêts d'emprunt, des charges de copropriétés non récupérables, du coût de l'assurance propriétaire non occupant, des éventuels frais de gestion ...). Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales. Comme tout investissement locatif, investir avec le dispositif PINEL peut présenter des risques :

- Le risque de remise en cause de la réduction d'impôt en cas de revente avant la fin de l'engagement de location ou de non-respect des plafonds de ressources & de loyer à la mise en place du locataire
- Le risque de réaliser une moins-value à la revente du logement
- Le risque d'une rentabilité dégradée en raison de loyers effectivement pratiqués parfois inférieurs aux plafonds légaux
- Le risque de subir une vacance locative de 12 mois consécutifs pouvant entraîner la perte de l'avantage fiscal

(9) **Réservez avec 500 €** au lieu du montant légal de 2% ou 5% du montant TTC du prix de vente.

(10) **Cette simulation est communicative à titre informatif**, établie sur la base de taux moyens du marché constatés au 25/06/2024 pour diverses situations comparables, de manière indicative et ne constitue en aucune façon une offre commerciale ou publicitaire de financement, sans aucune valeur contractuelle.

(11) **Différentiel de mensualité de 54 €** les 4 premières années à partir de la date de livraison, par rapport à la mensualité de 1 155,46 €<sup>(7)</sup> pour l'acquisition d'un appartement 3 pièces Lot 117, situé au 1<sup>er</sup> étage d'une surface habitable de 58,02 m<sup>2</sup> habitables, avec un balcon de 6,18 m<sup>2</sup> et une place de stationnement, biens immobiliers au prix de 207 388 € au 25/06/2024 dans la limite des stocks disponibles, dépendant de la résidence « Les Promenades de Gaïa » située à Colombelles (14460) et l'offre correspondant ici à 300 €<sup>(1)</sup> remboursée sur le prix d'achat, versée chaque mois pendant 4 ans à partir du 1<sup>er</sup> mois après la livraison du logement, offre valable jusqu'au 31 juillet 2024 inclus pour toute signature d'un contrat de réservation d'un logement neuf Cogedim en investissement locatif. La réservation devra être confirmée par signature VEFA dans les délais précisés sur le contrat de réservation. Offre non cumulable avec toute autre offre en cours ou à venir.

(12) **Moyenne mensuelle des loyers perçus de 737,00 €**, sur la durée du dispositif Pinel<sup>(8)</sup> de 9 ans. Montant loyers encaissés hors charges et hors taxe foncière, susceptibles d'être garantis sur cette opération par notre partenaire Altarea Gestion Immobilière. Altarea Gestion immobilière, société du Groupe Altarea. SAS au capital de 30 000 € immatriculée au RCS de Paris sous le N° 401 165 089, titulaire de la carte professionnelle de gestion immobilière, syndic de copropriété et transaction immobilières N° 9201 2017 000 021 768, délivrée par la CCI de Paris île de France-réception de fonds avec garanties financières délivrées par la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions, 16 rue Hoche - Tour Kupka B TSA39999 - 92919 Paris La Défense Cedex. Altarea Solution Financement, société du Groupe Altarea, société de courtage en crédit. SAS au capital de 10 000 € immatriculée au RCS de Paris sous le N° 504 638 784 et au registre de l'ORIAS sous le N° 10053430. Responsabilité Civile Professionnel conforme aux articles L512-6 du code des assurances et L519-3-4 du code monétaire et financier) et respectueux des plafonds imposés par la loi Pinel.

(13) **Moyenne mensuelle des économies d'impôts de 236,00 €** (réduction d'impôt sur le revenu, déficit foncier imputable, CSG, frais de courtage). Economies d'impôts estimée sur la base d'une simulation réalisée conformément aux conditions du dispositif PINEL (article 199 Novovicies du Code Général des Impôts) pour un investisseur dont l'impôt sur le revenu annuel s'élève au minimum au montant des économies annoncées.

(14) **Montant total mensuel des charges estimées de 171,00 €** pour l'acquisition d'un appartement 3 pièces Lot 117, situé au 1<sup>er</sup> étage d'une surface habitable de 58,02 m<sup>2</sup> habitables, avec un balcon de 6,18 m<sup>2</sup> et une place de stationnement, dépendant de la résidence « Les Promenades de Gaïa » située à Colombelles (14460) incluant charges de copropriété, taxe foncière...

(15) **Mensualité de 1 155,46 €**. Lot 117, appartement 3 pièces situé au 1<sup>er</sup> étage d'une surface habitable de 58,02 m<sup>2</sup> habitables, avec un balcon de 6,18 m<sup>2</sup> et une place de stationnement, biens immobiliers dépendant de la résidence « Les Promenades de Gaïa » située à Colombelles (14460). Exemple d'un financement pour une opération d'acquisition destinée à l'investissement locatif en l'état futur d'achèvement d'un montant de 207 388 €, frais de garantie d'un montant prévisionnel de 2777 € et frais de notaire d'un montant de 5 460 € hors frais éventuels liés à l'emprunt et hors frais d'hypothèque, de caution de privilège de prêteur de deniers ou de tout autre frais éventuel de garantie liés au financement de l'acquisition, inclus en sus du prix d'acquisition, soit un montant à financer de 215 625,00 € avec un apport de 5 000,00 €. Financement réalisé grâce à :

- Un prêt amortissable à taux fixe d'un montant de 190 625 € d'une durée de 25 ans, prêt amortissable à taux fixe pendant toute sa durée, mensualités de 1 082,96 € pendant 25 ans. TAEG 4,72 % et coût total 134.263,00 € intérêts et assurances inclus.

- Un prêt IMMO DURABLE d'un montant de 20 000,00 €, d'une durée de 25 ans, prêt amortissable à taux fixe pendant toute sa durée, mensualité de 72,50 € pendant 25 ans. TAEG 0,68 % et coût total 1 749,00 € intérêts et assurances inclus.

Mensualité globale de 1 155,46 € pendant 25 ans. La cotisation mensuelle d'assurance décès, perte totale et irréversible d'autonomie et incapacité de travail pour le prêt amortissable est de 61,43 € pour un capital emprunté assuré à 100 %. Simulation faite sans tenir compte d'éventuels frais de dossiers bancaires, ni d'éventuels frais de courtage. Cette simulation est communicative à titre informatif ; elle est établie sur la base de taux moyens du marché constatés au 25/06/2024 pour diverses situations comparables. Cette présentation indicative ne constitue en aucune façon une offre commerciale ou publicitaire de financement et n'a aucune valeur contractuelle. Altarea Solution Financement est une société de courtage en crédit immobilier et en assurances. Siège social : 87 Rue de Richelieu – 75002 Paris. Adresse contact : contact-solution-financement@altarea.com. SAS au capital de 10 000 € immatriculée au R.C.S Paris sous le N°504 638 784 et au registre de l'Orias ([www.orias.fr](http://www.orias.fr)) sous le N°10053430. Responsabilité Civile Professionnelle conforme aux articles L.512-6 du Code des assurances et L.519-3-4 du Code monétaire et financier. Membre de l'Association professionnelle des intermédiaires en crédits (APIC). Vous bénéficiez d'un délai légal de réflexion de 10 jours. Lorsque la vente est subordonnée à l'obtention d'un prêt et si celui-ci n'est pas obtenu, le vendeur doit rembourser les sommes versées par l'acquéreur. Aucun versement de quelque nature que ce soit ne peut être exigé d'un particulier avant l'obtention d'un ou plusieurs prêts d'argent. Un crédit vous engage et doit être remboursé. Vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager. Sous réserve d'acceptation de votre dossier par nos partenaires bancaires.

(16) **Prix au 01/07/24, lot 117** : appartement 3 pièces situé au 2<sup>ème</sup> étage de la Résidence Les Promenades de Gaïa à Colombelles (14460), d'une surface habitable de 58,02 m<sup>2</sup> avec balcon de 6,18 m<sup>2</sup> et une place de stationnement, dans la limite des stocks disponibles.