

## COMMUNIQUE DE PRESSE

17 janvier 2014

### LES RESIDENCES SERVICES SENIORS

#### Un placement sécurisé sur un marché porteur pour envisager sereinement l'avenir

Le Groupe ALTAREA COGEDIM développe depuis plus d'un an et sous la marque Cogedim Club® un concept unique de résidences services pour seniors actifs alliant une localisation au cœur des villes et un panel de services à la carte. Les seniors faisant le choix de vivre en résidences services peuvent ainsi conserver leur autonomie et leur indépendance tout en profitant d'un cadre de vie leur permettant de maintenir un lien social fort et une vie active. La première résidence services seniors Cogedim Club® a ouvert ses portes à Villejuif il y a quelques semaines et d'autres résidences accueilleront bientôt des locataires à Arcachon, Sèvres, Cannes-Pégomas, Chambéry, et Bénodet.

#### Investir dans les résidences services seniors, c'est investir dans l'avenir

« *Le marché des résidences services seniors est un marché qui va connaître un essor très important et une évolution constante dans les décennies à venir* » explique Alexis Moreau, Directeur Général de Cogedim Club®.

Alors que l'Insee fait le constat du vieillissement de la population, tous les experts et observateurs s'accordent à dire que les seniors vivent plus longtemps et en meilleure santé et que cette tendance continuera de se développer. Une offre de logements adaptés à cette nouvelle génération de seniors, entre le logement familial traditionnel et l'établissement médicalisé, était donc à inventer.

Cette nouvelle tranche de population, âgée de 65 ans et plus, est, et sera, de plus en plus attirée par un concept d'habitat réunissant une localisation en cœur de ville pour conserver une vie active, et des services à la carte pour disposer si besoin d'un accompagnement dans sa vie au quotidien.

« *C'est exactement la définition des résidences services seniors Cogedim Club® !* » continue Alexis Moreau « *et notre Groupe, fort de son expérience et de son assise financière, a fait le choix de maîtriser à la fois la conception et la promotion de ces résidences, mais aussi d'en assurer la gestion locative dans le temps. C'est sans doute tant pour les acquéreurs investisseurs que pour les résidents locataires, le gage de notre souci de qualité d'un bout à l'autre de la chaîne* ».

#### Un investissement offrant de nombreux avantages

Destinés à être loués à des seniors actifs en quête d'un art de vivre adapté à une nouvelle tranche de vie, ces appartements sont proposés à la vente à des investisseurs et représentent sans doute un des meilleurs produits d'investissement sur le marché actuel pour les investisseurs particuliers.

#### Pourquoi ?

- ⇒ **Parce qu'il s'agit de résidences locatives gérées par le Groupe Altarea Cogedim lui-même.** Les propriétaires ont ainsi l'assurance que ces résidences sont conçues et gérées de façon pérenne. Ils ont la garantie de bénéficier des loyers sur le long terme.
- ⇒ **Parce que les locataires seniors sont des locataires fiables,** qui seront de plus en plus nombreux, et que ce type de résidences répond concrètement à une problématique majeure de changement sociétal relatif au vieillissement de la population.



⇒ **Parce que ces résidences offrent aux investisseurs un des produits financiers les plus intéressants par la conjonction :**

- D'une rentabilité de 4 % et plus (rentabilité = loyer annuel HT / Investissement HT hors mobilier) sécurisée par la signature du Groupe Altarea Cogedim
- Et d'une valorisation pérenne en fonction du type de logement et sa localisation en cœur de grandes villes et/ou de stations balnéaires très prisées par les seniors.

Ainsi, cet investissement se présente soit comme un revenu complémentaire de leur future retraite pour les uns, soit comme un placement financier en vue d'acquérir une résidence principale pour les autres. Chaque appartement Cogedim Club<sup>®</sup> bénéficiant de règles fiscales spécifiques du LMP (Loueur Meublé Professionnel) ou LMNP (Loueur en meublé non professionnel) représente ainsi un investissement attractif.

**Une fiscalité très avantageuse, car :**

- o En régime LMP ou LMNP classique, l'amortissement du coût de construction est assuré
- o L'investisseur récupère la TVA de 20% sur le prix d'acquisition
- o L'investissement assure des loyers garantis par bail pendant une période minimale de 9 ans

**Une rentabilité de 4% et plus** (rentabilité = loyers annuels HT / Investissement HT hors immobilier) :

- o A Sèvres, la rentabilité est de 4,0 % (avant impact fiscal)
- o A Pégomas, la rentabilité est de 4,20 % (avant impact fiscal)
- o A Chambéry, la rentabilité est de 4.20 %
- o A Bénodet, la rentabilité est de 4.20 %

**« Investir dans un deux pièces en cœur de ville avec un bail assurant une rentabilité garantie fait de nos résidences services seniors l'un des produits financiers les plus intéressants qui soit actuellement. Cela reste un des meilleurs placements sécurisés. Ce modèle de nouvelle génération de résidences seniors répond parfaitement aux préoccupations évoquées dans le rapport sur l'habitat collectif des personnes âgées autonomes remis au gouvernement en proposant des services à la carte et en individualisant les services consommés. »** conclut Alexis Moreau.

#### **A propos d'Altarea Cogedim**

Altarea Cogedim est un acteur de référence de l'immobilier. A la fois foncière de commerce et promoteur, il est présent sur les trois principaux marchés de l'immobilier : commerce, logement, bureau. Il dispose pour chacun de l'ensemble des savoir-faire pour concevoir, développer, commercialiser et gérer des produits immobiliers sur-mesure.

En rachetant Rue du Commerce, un des leaders du e-commerce en France, Altarea Cogedim devient la 1ère foncière commerce multicanal. Présent en France, en Italie et en Espagne, Altarea Cogedim gère un patrimoine de centres commerciaux de 4 milliards d'euros au 31 décembre 2012. Coté sur le compartiment A de NYSE Euronext Paris, Altarea affiche une capitalisation boursière de 1,4 milliard d'euros au 30 juin 2013.

Créée en 2010, **COGEDIM CLUB<sup>®</sup>** est une marque du groupe Altarea Cogedim qui développe spécifiquement les résidences services seniors.

Pour plus d'informations : [www.cogedim-club.com](http://www.cogedim-club.com) / [www.altareacogedim.com](http://www.altareacogedim.com)

#### **Contacts Presse :**

Agence SHADOW Communication

Jennifer REGLAIN - T. +33 (0)1 53 32 54 87 / [jenniferreglain@shadowcommunication.fr](mailto:jenniferreglain@shadowcommunication.fr)

Mathilde HURTAUD - T. +33(0)1 53 32 57 51 / [mathildehurtaud@shadowcommunication.fr](mailto:mathildehurtaud@shadowcommunication.fr)

#### **Contact :**

ALTAREA COGEDIM

Nathalie BARDIN, Directrice de la communication Groupe

T. +33(0)1 56 26 25 36 / [nbardin@altareacogedim.com](mailto:nbardin@altareacogedim.com)

