

# COGEDIM

La qualité ça change la vie

**Nos solutions Avantages  
redonnent le pouvoir  
aux investisseurs.**

NOS SOLUTIONS INVEST  
**Avantages**



## Tous les Avantages de l'investissement locatif.

**Investir dans le locatif, c'est investir dans une valeur jamais démentie pour construire aujourd'hui son épargne de demain.**



Investir dans un logement neuf pour le louer permet de se constituer une épargne quasiment entièrement financée par le crédit, y compris avec un apport réduit. C'est une chance unique de se construire un patrimoine dont la valeur sera toujours garantie sur le long terme et facile à transmettre à ses enfants.

**Et le bon moment pour investir, c'est maintenant !**



Tous les indicateurs sont au vert avec une rentabilité qui s'est encore accrue depuis le **réajustement des taux de crédit** et un marché locatif toujours très porteur avec l'évolution des modes de vie et la pénurie de biens à louer.

**Il n'y a que des Avantages à investir dans l'immobilier neuf avec Cogedim.**

- **Un effort d'épargne mensuel sans conséquence** sur le pouvoir d'achat car le bien est en partie financé par les loyers.
- **Un bien facile à louer** grâce à l'implantation des biens Cogedim toujours situés dans des zones attractives favorisant les locations.
- **Un investissement pérenne et concret**, s'appuyant sur la valeur de la pierre.
- **Un investissement rentable** sur le long terme répondant aux normes les plus exigeantes en matière de performances énergétiques.
- **L'exigence de Cogedim** en plus des garanties légales de parfait achèvement, biennales et décennales.
- **Des frais de notaire réduits** par rapport à l'acquisition d'un bien dans l'ancien.
- **Une facilité de transmission** du bien encore optimisée dans le cadre de montages simples en SCI, SARL familiale ou démembrement, dans lesquels Cogedim vous accompagne.
- **Des conseils sur mesure**, parfaitement adaptés à vos besoins et capacités financières, grâce à l'expertise et au professionnalisme des conseillers Cogedim.
- **L'expertise d'Altarea Solution Financement<sup>(1)</sup>** pour l'obtention du crédit.
- **Le savoir-faire d'Altarea Gestion Immobilière<sup>(2)</sup>** pour la gestion du bien, la souscription des garanties locatives et même à plus long terme, la prise en charge de la revente du bien.

**Avec**  
NOS SOLUTIONS INVEST  
**Avantages**  
**cumulez**  
**les avantages**

- **PÉRENNITÉ**
- **PERFORMANCE**
- **SIMPLICITÉ**

Un investissement immobilier comporte des risques de perte en capital.

# Avoir le choix et bénéficier d'une multitude d'Avantages pour se construire un patrimoine en toute simplicité.

Construire un patrimoine immobilier, quelles que soient ses disponibilités d'épargne, sera toujours une excellente manière de disposer de revenus complémentaires.



Cogedim, marque du groupe Altarea, met toute son expertise de l'immobilier au service de la conception de solutions packagées pour répondre aux attentes, besoins et envies d'investisseurs qui souhaitent anticiper les aléas du futur, quels que soient leurs profils.



Avec **6 solutions clé en main** couvrant l'ensemble des dispositifs locatifs, nos Solutions Invest Avantages offrent un choix unique pour satisfaire tous les profils d'investisseurs. Ainsi qu'un **accompagnement "sur mesure"** intégrant le conseil, la recherche du bien, le montage du dossier, la gestion locative...



NOS SOLUTIONS INVEST  
**Avantages**  
les plus performantes  
pour investir  
dans l'immobilier.

1. Avantages **PATRIMONIAL**
2. Avantages **MEUBLÉ**
3. Avantages **LLI**
4. Avantages **LLI MEUBLÉ**
5. Avantages **MEUBLÉ GÉRÉ**
6. Avantages **NUE-PROPRIÉTÉ**



# 1

## Avantages PATRIMONIAL

Investir dans une belle adresse pour construire, développer son patrimoine immobilier et profiter en plus d'un complément de revenu : c'est l'Investissement Patrimonial, le choix de la simplicité.

Faire l'acquisition d'un bien signé COGEDIM est un gage de qualité et de pérennité, la garantie d'un investissement qui sera valorisé dans le temps.

### AVANTAGES EXCLUSIFS COGEDIM<sup>(3)</sup>

- **FRAIS DE NOTAIRE OFFERTS**
- **CUISINE OFFERTE**
- **1 AN DE GESTION LOCATIVE ET DE GARANTIE LOYER IMPAYÉ OFFERT**

[En savoir plus](#)

Investir avec COGEDIM, c'est faire une acquisition sans souci avec :

- Altarea Gestion Locative<sup>(2)</sup> pour assurer la gestion locative : de la recherche du locataire, en passant par l'état des lieux, la gestion des loyers et des charges, les relations avec le locataire jusqu'aux comptes-rendus de gestion et un interlocuteur dédié qui répond à toutes vos questions.
- Altarea Solution Financement<sup>(1)</sup>, spécialiste du courtage en crédit immobilier, partenaire des plus grands établissements bancaires, pour la recherche du financement.



## 2 Avantages MEUBLÉ<sup>(4)</sup>

Développer son patrimoine immobilier en optant pour le mode de location qui répond aux nouvelles attentes en matière de logement : c'est la Location Meublée Non Professionnelle.

Grâce à l'amortissement, vos revenus locatifs sont peu, voire pas fiscalisés. Les loyers souvent plus élevés des biens meublés permettent d'améliorer la rentabilité.

La flexibilité des baux autorise plus d'agilité pour ajuster les loyers ou disposer du bien, les contrats de location meublée étant plus courts (1 an renouvelable, voire 9 mois dans le cadre d'un bail étudiant).

Pour les locataires, louer un logement déjà meublé est à la fois pratique et confortable. Cela répond aussi aux nouveaux styles de vie.

Investir avec COGEDIM, c'est faire une acquisition sans souci avec :

- Altarea Gestion Locative<sup>(2)</sup> pour assurer la gestion locative, de la recherche du locataire, en passant par l'état des lieux, la gestion des loyers et des charges, les relations avec le locataire jusqu'aux comptes-rendus de gestion. Conformément à la loi ALUR qui régit ce dispositif, l'installation de la cuisine et des équipements est totalement prise en charge. Vous n'avez rien à gérer et un interlocuteur dédié répond à toutes vos questions.

- Altarea Solution Financement<sup>(1)</sup>, spécialiste du courtage en crédit immobilier, partenaire des plus grands établissements bancaires, pour la recherche du financement.

### AVANTAGES EXCLUSIFS COGEDIM<sup>(5)</sup>

- **FRAIS DE NOTAIRE OFFERTS**
- **CUISINE OFFERTE**
- **1 AN DE GESTION LOCATIVE ET DE GARANTIE LOYER IMPAYÉ OFFERT**

[En savoir plus](#)



## 3 Avantages LLI<sup>(6)</sup>

**Investir dans un patrimoine immobilier tout en donnant accès à un logement de qualité au plus grand nombre : c'est le Logement Locatif Intermédiaire.**

Cette solution permet d'acquérir un bien de qualité tout en profitant d'une **TVA réduite à 10 %**, soit un gain immédiat sur le prix d'achat.

C'est aussi le bénéfice d'un **crédit d'impôt** sur la taxe foncière pouvant aller jusqu'à 20 ans, soit par exemple une économie de 15 000 € sur 20 ans pour une taxe foncière moyenne située autour de 780 € par an.

C'est choisir une adresse dans des zones où la demande de logement est forte, ce qui signifie des loyers récurrents pour les investisseurs et abordables pour les locataires. Le LLI est désormais accessible aux investisseurs particuliers via la création d'une Société Civile Immobilière (SCI) ou d'une SARL de famille. C'est donc une opportunité d'anticiper le futur, tout en ayant un impact sociétal positif.

Cogedim vous accompagne dans toutes les étapes nécessaires à la mise en place de votre futur investissement en LLI : depuis la création de la structure juridique, l'accompagnement par un expert-comptable pour tous les aspects comptables et fiscaux jusqu'à la rédaction du bail spécifique, la recherche de votre locataire et la prise en charge de la gestion locative...

### AVANTAGES EXCLUSIFS COGEDIM<sup>(7)</sup>

- **FRAIS DE NOTAIRE OFFERTS**
- **CUISINE OFFERTE**
- **1 AN DE GESTION LOCATIVE ET DE GARANTIE LOYER IMPAYÉ OFFERT**
- **FRAIS DE CRÉATION DE SCI OU SARL DE FAMILLE OFFERTS**
- **1 AN D'ACCOMPAGNEMENT COMPTABLE ET FISCAL OFFERT**

[En savoir plus](#)



# 4

## Avantages LLI MEUBLÉ<sup>(8)</sup>

Investir pour construire, développer son patrimoine immobilier et permettre au plus grand nombre de poser ses valises dans un appartement de qualité : c'est le Logement Locatif Intermédiaire Meublé qui réunit tous les avantages du LLI et de la Location Meublée.

### AVANTAGES EXCLUSIFS COGEDIM<sup>(9)</sup>

- **FRAIS DE NOTAIRE OFFERTS**
- **CUISINE OFFERTE**
- **1 AN DE GESTION LOCATIVE ET DE GARANTIE LOYER IMPAYÉ OFFERT**
- **FRAIS DE CRÉATION DE SCI OU SARL DE FAMILLE OFFERTS**
- **1 AN D'ACCOMPAGNEMENT COMPTABLE ET FISCAL OFFERT**

[En savoir plus](#)

Cette solution permet l'achat d'un bien bénéficiant d'une TVA réduite à 10 % et d'un crédit d'impôt sur la taxe foncière pouvant aller jusqu'à 20 ans.

Cogedim vous accompagne dans toutes les étapes nécessaires à la mise en place de votre futur investissement en LLI : depuis la création de la structure juridique, l'accompagnement par un expert-comptable pour tous les aspects comptables et fiscaux jusqu'à la rédaction du bail spécifique, la recherche de votre locataire et la prise en charge de la gestion locative.

Et pour la partie cuisine et ameublement, rien à gérer non plus, Cogedim propose de s'occuper de tout !



## 5 Avantages MEUBLÉ GÉRÉ<sup>(10)</sup>

**Construire son patrimoine immobilier avec la garantie de bénéficier de la récupération de la TVA et de percevoir un loyer, grâce au statut de bail commercial : c'est la Location Meublée Gérée en résidence étudiante, jeunes actifs ou seniors, le choix d'un investissement sécurisé.**

C'est profiter de **déductions fiscales** avantageuses. En effet, les revenus locatifs en résidences gérées bénéficient du statut de Location Meublée Non Professionnelle (LMNP) autorisant la déduction de certaines charges et amortissements.

- **REVENUS GARANTIS GRÂCE AU BAIL COMMERCIAL**
- **RÉCUPÉRATION DE LA TVA<sup>(10)</sup>**
- **DÉDUCTION FISCALE ET AMORTISSEMENT DU BIEN<sup>(10)</sup>**
- **INVESTISSEMENT CLÉ EN MAIN SANS AUCUN SOUCI DE GESTION<sup>(10)</sup>**

[En savoir plus](#)

Le gestionnaire de la résidence prend en charge l'entretien de votre bien, toutes les obligations administratives et la gestion quotidienne, synonyme de tranquillité d'esprit.

C'est une **stratégie rentable et sécurisée pour diversifier son patrimoine** en investissant dans différents types de résidences. Les services et équipements proposés en résidences gérées sont attractifs d'où le succès de ce mode de location. COGEDIM propose des résidences gérées aux **adresses idéalement situées et gérées par des exploitants de renom**.

Investir avec Cogedim, c'est faire une **acquisition sans souci** avec Altarea Solution Financement<sup>(1)</sup>, spécialiste du courtage en crédit immobilier, partenaire des plus grands établissements bancaires.



## 6 Avantages NUE-PROPRIÉTÉ<sup>(11)</sup>

Devenir à terme pleinement propriétaire d'un bien de qualité pour construire ou développer son patrimoine, c'est possible avec Cogedim.

C'est la solution pour profiter d'une décote allant jusqu'à 39% de la valeur d'acquisition du bien tout en en disposant, à terme, comme vous l'entendez.

Des biens avec un montant d'investissement adapté à tous les budgets (à partir de 73 K€<sup>(12)</sup>) dont toutes les contraintes de gestion sont prises en charge.

C'est une épargne sécurisée pendant 15, 16 ou 17 ans sans aucune autre charge que celle de la mensualité d'emprunt quand le bien est acquis avec un crédit et sans augmentation d'impôt. C'est l'avantage d'une fiscalité neutre, cet investissement n'a pas d'impact sur vos impôts : pas de prélèvements sociaux, pas de taxe foncière ni d'impôts sur la fortune immobilière.

Et durant la Nue-Propriété, vous ne vous occupez de rien, le gestionnaire entretient votre bien. À la fin de cette période, votre appartement est entièrement remis à neuf.

Et lors de la transmission du bien, les droits de donation et de succession sont largement minorés.

- UN INVESTISSEMENT À PRIX DÉCOTÉ.
- DES BIENS DE QUALITÉ
- IDÉAL POUR LA TRANSMISSION AVEC DES FRAIS RÉDUITS<sup>(11)</sup>
- AUCUNE CONTRAINTE DE GESTION<sup>(11)</sup>

[En savoir plus](#)

**1. Altarea Solution Financement** est une société de courtage en crédit immobilier et en assurances. Siège social : 87 Rue de Richelieu 75002 Paris. 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.

**2. Altarea Gestion Immobilière** - SAS au capital de 30000 euros dont le siège est situé 87 rue de Richelieu 75002 Paris - RCS Paris n°401 165 089 - Siret 401 165 089 00228 - TVA Intracommunautaire n° FR80 401 165 089 - Titulaire de la carte professionnelle de gestion immobilière, syndic de copropriété et transactions immobilières n° CPI 9201 2017 000 021 768 délivrée par la CCI de Paris Ile de France - réception de fonds avec garanties financières délivrées par la Compagnie Européenne de Garantie et Cautions, 16 rue Hoche - Tour Kupla B TSA39999 - 92919 Paris La Défense Cedex - assurances RCP. L'ensemble des conditions générales et particulières d'application des garanties, leurs tarifs et leurs exclusions ainsi que l'ensemble des tarifs et conditions des prestations de garantie locative sont à disposition sur simple demande auprès d'Altarea Gestion Immobilière 01 46 09 30 70.

### 3. Offre Solution COGEDIM AVANTAGES.

L'offre investissement Patrimonial nu se traduit par :

- la prise en charge des frais de notaire pour une réservation régulièrement réitérée par acte notarié (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).
  - une réduction forfaitaire sur le prix de vente du bien de : 4 300 € pour un studio, 5 300 € pour un 2 pièces, 6 800 € pour un 3 pièces, 7 300 € pour un 4 pièces, 7 700 € pour un 5 pièces. Ce montant correspond à un prix moyen constaté de :
    - De 3 200 € pour un studio, 3 900 € pour un 2 pièces, 5 000 € pour un 3 pièces, 5 000 € pour un 4 pièces et de 5 000 € pour un 5 pièces, correspondant à la valeur de la Cuisine installés par Vestalis dans le cadre de la souscription d'un pack cuisine auprès de Altarea Gestion Immobilière\*,
      - de 1 104 € pour un studio, 1 380 € pour un 2 pièces, de 1 794 € pour un 3 pièces, de 2 300 € pour un 4 pièces et de 2 685 € pour un 5 pièces, correspondant à la valeur d'1 an de gestion locative et de garantie loyer impayé dans la cadre de la souscription d'un mandat de gestion et d'une assurance Loyer Impayé avec Altarea Gestion Immobilière\* Offre non cumulable avec toutes autres offres en cours ou à venir.
- Offre valable jusqu'au 31/12/2025

**4. Avec le statut LMNP** (locataire en meublé non professionnel), vous pouvez amortir jusqu'à 85 % de la valeur immobilière de votre bien sur une période indicative de 30 ans et 100 % du mobilier. La valeur du terrain (qui représente en moyenne 15 % du montant global de l'investissement immobilier) ne peut pas s'amortir dans le droit français. Le statut LMNP permet de déduire des revenus locatifs toutes les charges inhérentes à l'investissement et de ce fait percevoir des loyers nets d'impôt et nets de contributions sociales (Intérêts d'emprunt, Frais de notaire, Taxes foncières, Amortissement du mobilier, Travaux d'aménagement, Honoraires de cabinet comptable, Amortissement du bien immobilier). Conditions détaillées auprès de nos conseillers, sur [cogedim.com](http://cogedim.com) (<https://www.cogedim.com/investir/les-solutions-pour-investir-dans-le-neuf/le-dispositif-lmnp/>)

**5. Mentions légales LLI** : Dispositif visé aux articles 279-O bis A et articles 220 Z septies du CGI - un engagement de location est requis pour bénéficier du dispositif fiscal - crédit d'impôt correspondant à la taxe foncière - Conditions détaillées auprès de nos conseillers, sur [cogedim.com](http://cogedim.com) (<https://www.cogedim.com/investir/les-solutions-pour-investir-dans-le-neuf/logement-locatif-intermediaire/>)

### 6. Offre Solution COGEDIM AVANTAGES LLI nu et meublé.

L'offre investissement LLI nu se traduit par :

- la prise en charge des frais de notaire pour une réservation régulièrement réitérée par acte notarié (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).
  - une réduction forfaitaire sur le prix de vente du bien de : de 5 800 € pour un studio, 6 750 € pour un 2 pièces et de 8 250 € pour un 3 pièces, de 8 750 € pour un 4 pièces et de 9 150 € pour un 5 pièces. Ce montant correspond à un prix moyen constaté de :
    - de 3 200 € pour un studio, 3 900 € pour un 2 pièces et de 5 000 € pour un 3 pièces, de 5 000 € pour un 4 pièces et de 5 000 € pour un 5 pièces correspondant à la valeur de la Cuisine installés par Vestalis dans le cadre de la souscription d'un pack cuisine auprès de Altarea Gestion Immobilière<sup>(10)</sup>,
    - de 1 104 € pour un studio, 1 380 € pour un 2 pièces et de 1 794 € pour un 3 pièces, de 2 300 € pour un 4 pièces et de 2 685 € pour un 5 pièces, correspondant à la valeur d'1 an de gestion locative et de garantie loyer impayé dans la cadre de la souscription d'un mandat de gestion et d'une assurance Loyer Impayé avec ALTAREA GESTION IMMOBILIERE\*
    - de 850 € correspondant à la valeur des Frais de Création de SCI ou SARL de famille dans le cadre de la souscription d'un contrat d'assistance Immokip
    - de 420 € correspondant à la valeur d'1 an d'accompagnement fiscal dans le cadre de la souscription d'un contrat d'assistance Immokip
    - de 180 € correspondant à la valeur de frais de mission juridique dans le cadre de la souscription d'un contrat d'assistance Immokip
- Offre non cumulable avec toutes autres offres en cours ou à venir. Offre valable jusqu'au 31/12/2025

### 7. Mentions légales LLI Meublé :

Dispositif visé aux articles 279-O bis A et articles 220 Z septies du CGI et dispositif LMNP - un engagement de location est requis pour bénéficier du dispositif fiscal - crédit d'impôt correspondant à la taxe foncière - Conditions détaillées auprès de nos conseillers, sur [cogedim.com](http://cogedim.com) (<https://www.cogedim.com/investir/les-solutions-pour-investir-dans-le-neuf/logement-locatif-intermediaire/>)

**8. Avec le statut LMNP** (locataire en meublé non professionnel), vous pouvez amortir jusqu'à 85 % de la valeur immobilière de votre bien sur une période indicative de 30 ans et 100 % du mobilier. La valeur du terrain (qui représente en moyenne 15 % du montant global de l'investissement immobilier) ne peut pas s'amortir dans le droit français. Le statut LMNP permet de déduire des revenus locatifs toutes les charges inhérentes à l'investissement et de ce fait percevoir des loyers nets d'impôt et nets de contributions sociales (Intérêts d'emprunt, Frais de notaire, Taxes foncières, Amortissement du mobilier, Travaux d'aménagement, Honoraires de cabinet comptable, Amortissement du bien immobilier). Conditions détaillées auprès de nos conseillers, sur [cogedim.com](http://cogedim.com) (<https://www.cogedim.com/investir/les-solutions-pour-investir-dans-le-neuf/le-dispositif-lmnp/>)

**9. La Nue-Propriété** est un montage financier qui permet d'acheter un bien immobilier en profitant d'un prix d'acquisition réduit de 30 à 40% grâce au principe de démembrement de propriété. La pleine propriété est temporairement dissociée en deux droits réels : la Nue-Propriété et l'Usufruit. La durée de l'usufruit est traditionnellement de 15 à 20 ans. Article L.253-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, applicables au démembrement de propriété objets des présentes. Conditions détaillées dans le contrat de réservation et ses annexes. Possibilité de déduction des intérêts d'emprunts voir articles 31.I.1°d du CGI et article 156.1.3° du CGI. Conditions détaillées auprès de nos conseillers, sur [cogedim.com](http://cogedim.com) (<https://www.cogedim.com/investir/les-solutions-pour-investir-dans-le-neuf/l-achat-en-nue-propriete/>)

**10. (8)** Exemple de prix en TVA 20 % au 04/12/2024 d'un studio, lot G111 de 18,26 m<sup>2</sup> habitables, situé au 1<sup>er</sup> étage de la résidence Central Jau. bert situé à Sartrouville (78). Dans la limite des stocks disponibles et sous réserve d'éligibilité.



**COGEDIM**

La qualité ça change la vie



ICCI LONDRES - Crédit photo : shomi-platzman - @Gettyimages - NicolasMcComber.

NOS SOLUTIONS INVEST  
**Avantages**

Retrouvez les solutions Avantages sur [avantages.cogedim.com](http://avantages.cogedim.com)

En savoir plus