

TOULOUSE QUARTIER ROSERAIE - **PATIO GUILLAUMET**

# UNE RÉSIDENCE SENIORS DANS UN ÉCOQUARTIER AU CŒUR DE TOULOUSE



## LES BONNES RAISONS D'INVESTIR EN RÉSIDENCE SENIORS À TOULOUSE

**Métropole européenne dynamique et attractive, Toulouse a la tête dans les étoiles, au 1<sup>er</sup> rang dans les domaines de l'aéronautique et du spatial et dispose d'une économie de pointe comme en témoigne ses grandes sociétés implantées : Airbus, Thales, Pierre Fabre...**

La capitale de la région Occitanie détient un patrimoine urbain et architectural riche de 2 000 ans d'histoire abritant une cinquantaine de monuments historiques et des sites inscrits au patrimoine mondial de l'Unesco.

Les 479 553 habitants\* de la 4<sup>ème</sup> ville de France\* profitent d'une douceur de vivre recherchée et d'une vie culturelle intense : de nombreux musées, 1 000 hectares\* de parcs et les berges de Garonne intemporelles...

## UNE VILLE AU SOMMET DE L'ART DE VIVRE ET DU BIEN-ÊTRE



### DANS LA DYNAMIQUE NATIONALE DE LA DÉMOGRAPHIE DES SENIORS

Représentant plus de 13,7 millions de personnes en France, soit 21 %\* de la population, les plus de 65 ans ne cessent de progresser ainsi que leurs besoins de logement, de services et d'accueil.



### UNE ADRESSE RECHERCHÉE À DEUX PAS DU CENTRE HISTORIQUE

Trait d'union entre le cœur historique et la plaine des Argoulets, le Quartier Guillaumet s'impose comme un nouveau lieu de vie incontournable de Toulouse, sur 5,9 hectares de nature, sous le signe de l'éco-responsabilité et du bien vivre ensemble.



### LES GARANTIES D'UN GRAND GROUPE DE L'IMMOBILIER FRANÇAIS

COGEDIM Club® propose des appartements neufs à louer, équipés et meublés. Situés en centre-ville, ils permettent aux seniors d'être ainsi à proximité des commerces, des transports, des services publics et des pôles médicaux.

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

### 1 UNE SIGNATURE RECONNUE

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

### 2 UN PATRIMOINE IMMOBILIER DE QUALITÉ

À Toulouse, **les logements du studio au 3 pièces 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>(1)</sup>. Vous pouvez ainsi **amortir le prix de revient immobilier et mobilier de votre achat, déduire**

**vos intérêts d'emprunt de votre loyer<sup>(1)</sup>**, afin de percevoir des loyers pour tout ou partie nets d'impôt.

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 **recupérez la TVA sur votre investissement immobilier et mobilier<sup>(2)</sup>**.

### 3 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 RÉSIDENCES SERVICES et vous, vous garantissant ainsi la perception de votre loyer et une gestion sans souci de votre bien<sup>(4)</sup>.

### OPTIMISER SA RETRAITE EN AUGMENTANT SES REVENUS AVEC LE DISPOSITIF LMNP<sup>(1)</sup>



## UN EMPLACEMENT STRATÉGIQUE À 4 STATIONS DU CAPITOLE



### EN MÉTRO

- Stations Jolimont et Roseraie de la ligne A Balma Gramont / Basso Cambo vers le cœur historique, l'université Jean Jaurès, jusqu'à Basso Cambo.
- À 2 stations (Marengo) de la future 3<sup>e</sup> ligne Toulouse Aerospace Express vers les zones d'activité de Colomiers à Labège - Ouverture fin 2025\*.

### EN BUS

Le Quartier Guillaumet est desservi par 3 lignes de bus vers : Croix Daurade (Métro ligne B), Roseraie, Argoulets et Château de l'Hers, Bonnefoy, Roseraie, Jolimont, Ramonville, Guilheméry, Côte Pavée, la Cité de l'Espace, l'Université Paul Sabatier.

### EN VOITURE

- Accès direct en 8 minutes\* à la place du Capitole.
- Rocade Est à 3 minutes\* rejoignant les autoroutes A9 vers Narbonne / Montpellier, A68 vers Albi, A62 vers Bordeaux.

### EN TRAIN

- Gare SNCF Matabiau à 2 stations de métro : lignes TER, lignes nationales et régionales TGV.

### EN AVION

- Aéroport international de Toulouse-Blagnac à 16 minutes\* en voiture, liaisons nationales, internationales et low-cost.

# LE CŒUR DE VILLE POUR QUOTIDIEN

**Le centre-ville vous tend les bras, à seulement trois stations de métro de la place Wilson et à quatre de la place du Capitole.**

Quoi de plus agréable que de pouvoir profiter tous les jours de l'effervescence du cœur historique, de ses boutiques de marque, des terrasses des places Saint-Georges, Saint-Etienne ou encore des promenades le long du canal du midi. Vous savourerez une vie culturelle intense avec la médiathèque José Cabanis, les salles de cinéma de la place Wilson, la Halle aux Grains qui résonne au son de l'Orchestre national du Capitole. Les amateurs de grands espaces apprécieront les balades sur les 45 hectares de la zone récréative des Argoulets, avec sa piscine et ses grands espaces de détente à quelques minutes... L'arrivée prochaine du TGV à la Gare Matabiau permettra de rejoindre Paris en 3h\*.



La médiathèque jouxtant le nouveau quartier de la gare, la future Tour Occitanie et les ramblas Jean Jaurès



La ligne A du métro, station Rosaïe au pied de la résidence

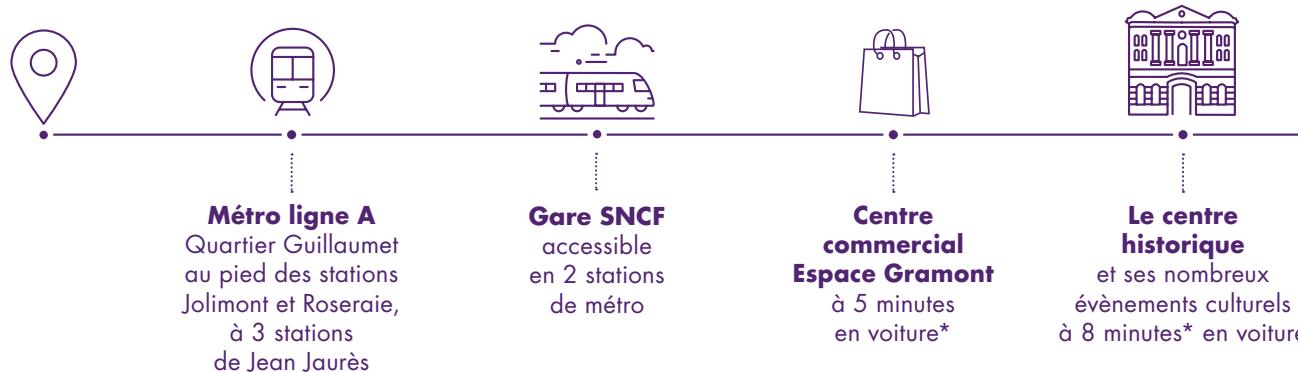


La Place Wilson avec ses commerces, restaurants, entrée naturelle du cœur historique



Le Capitole avec ses terrasses de restaurants et de cafés

## Un emplacement proche de tout, répondant aux besoins des résidents



TOULOUSE QUARTIER ROSERAIE - **PATIO GUILLAUMET**





## UN CADRE DE VIE D'EXCEPTION SUR 5,9 HECTARES DE NATURE

—  
**Un quartier renaît pour vous offrir tous les possibles,  
telle est la promesse de votre nouveau QG : Quartier Guillaumet.**

Au cœur de la nature, il se place sous le signe de l'éco-responsabilité et offre à ses résidents des lieux de vie, de loisirs et de partage articulés autour d'un remarquable jardin central d'1 hectare. Tout a été conçu pour réunir harmonieusement toutes les composantes d'une vraie vie de quartier.

Pour créer ce nouveau mode de vie citadin, plus serein, le quartier privilégie les circulations douces, agréables à emprunter et principalement réservées aux piétons et vélos.

Telle une promenade urbaine, un réseau de venelles végétalisées invite à la découverte de la biodiversité du quartier. Elles permettent aux habitants de profiter des commerces, des services, des lieux d'éco-responsabilité et de rejoindre à pied la station de métro.

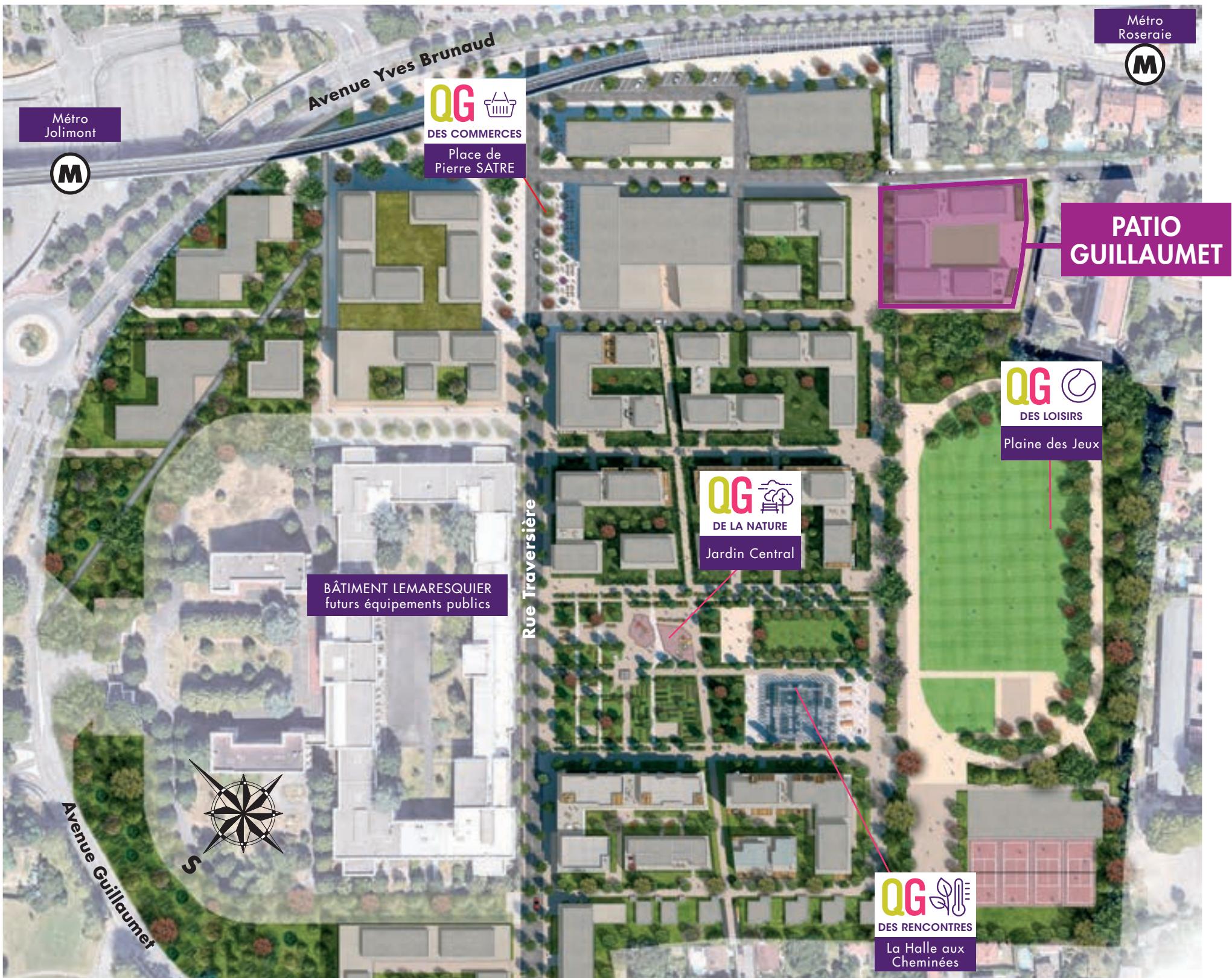
**Ici, Quartier Guillaumet invente un nouvel art de vivre la ville : plus vert, plus doux !**



Place Pierre SATRE : boutiques, commerces de bouche, cafés, restaurants, supermarché

Un écoquartier entre nature, vie citadine et architecture innovante, pour vivre la ville autrement

TOULOUSE QUARTIER ROSERAIE - PATIO GUILLAUMET



# UN ÉCOQUARTIER NOUVELLE GÉNÉRATION, À VIVRE INTENSÉMENT

## QG DE LA NATURE



Le **jardin central** et la **plaine de jeux** de 2,5 hectares sont des promenades urbaines agrémentées d'un verger et d'un potager collaboratif **pour retrouver la nature à chaque coin de rue.**

## QG DES COMMERCES



**Vous disposez de l'essentiel juste à côté de la résidence à la Place Pierre SATRE** commerces de proximité, cafés, restaurants et terrasses, supermarché, boutiques... **pour rejoindre l'essentiel et bien plus encore.**

## QG DES LOISIRS



**De nombreux espaces dédiés aux loisirs** donnent une véritable respiration au site. Le gymnase va être entièrement rénové et disposera de nouveaux équipements : dojo, salle de gym et courts de tennis. **À chacun son loisir !**

## QG DES RENCONTRES



**La Halle aux Cheminées** propose des espaces partagés : kiosque, ferme urbaine, potager collaboratif... **pour vivre solidaire sans contrainte.**



**5 800 m<sup>2</sup>**  
de commerces  
et services



**9 000 m<sup>2</sup>**  
d'équipements ouverts au public  
(dont des équipements de loisirs,  
des lieux d'éco-responsabilité et  
événementiels)



**5,4 hectares**  
d'espaces plantés



**Liaisons douces**  
Allées piétonnes et arborées,  
pistes cyclables

## TOULOUSE QUARTIER ROSERAIE - PATIO GUILLAUMET



**ESPAGNO & MILANI**  
Architectes Associés

“

*Il est rare pour un architecte d'avoir la chance de dessiner un programme aussi riche et varié que celui-ci : une résidence senior COGEDIM Club®, deux salles de sports et des logements. Il est encore plus rare que le promoteur lui propose un terrain aussi apaisé avec une vue entièrement dégagée sur un parc végétalisé, comme celui de la plaine des jeux du Quartier Guillaumet.*

*C'est pourquoi nous avons imaginé un ensemble immobilier respectueux de l'environnement et élégant, à la fois moderne et classique, habillé de briques toulousaines et percé de grandes fenêtres classiques, ancré dans le sol mais avec des « maisons sur le toit »... Et ce « jardin suspendu » en cœur d'îlot qui prolonge le parc.*

”

## UN HAVRE DE PAIX AUX VUES DÉGAGÉES SUR LA NATURE

---

**PATIO GUILLAUMET** marque de son empreinte l'identité du nouveau quartier, entre douce effervescence citadine et sérénité résidentielle.  
Tout a été conçu pour privilégier un cadre de vie empreint de bien-être.

Intégrée dans un bâtiment en forme de H, la résidence réserve une véritable parenthèse paysagère intérieure sur deux niveaux d'espaces verts.

Le jardin bas prolonge la terrasse du restaurant dispensant la fraîcheur de ses arbres dans une ambiance de sous-bois.

Accessible depuis le 1<sup>er</sup> étage, le jardin haut est organisé en massifs favorables à la biodiversité et en lande plantée d'arbustes de pays.

Bancs et bacs d'aromatiques offriront un bel endroit de repos, d'échanges et de convivialité.

PATIO GUILLAUMET profite de sa situation face à la plaine des jeux pour offrir à ses résidents la sérénité de vues dégagées sur les espaces plantés et préservés.





Exemple d'ambiance d'une résidence Cogedim Club® «Cœur Mougins» à Mougins

## CONFORT ET CONVIVIALITÉ UNE RÉSIDENCE À L'ESPRIT « MAISON DE FAMILLE »

**Nous avons à cœur d'offrir à tous les résidents un bien-être au quotidien. Cette volonté se traduit par les nombreux espaces conviviaux propice à l'épanouissement et sublimés par un esthétisme chaleureux.**

La décoration des espaces de vie partagés se caractérise par une sélection soignée de matériaux de qualité, agrémentée d'un mobilier sobre et contemporain aux nuances douces et naturelles. Ainsi, la résidence multiplie les espaces de détente et d'échange : salle de restauration ouverte sur une terrasse, salle de bien-être, salon d'animations.



## DES SERVICES RÉPONDANT À TOUTES LES ENVIES

---

**Fidèle au concept des Résidences Services, COGEDIM Club® propose une multitude de services élaborés avec des partenaires sélectionnés.**

Outre la conciergerie, dont bénéficieront automatiquement les résidents, une large gamme de services leur sera présentée pour agrémenter leur confort de vie au quotidien tout en maîtrisant leurs charges.

## UNE RESTAURATION DE QUALITÉ

---

**Si chaque appartement dispose d'une cuisine équipée, les résidents apprécieront l'ambiance chaleureuse du restaurant et les menus préparés.**

Une restauration qualitative soigneusement sélectionnée et adaptée aux besoins de chacun sera proposée avec également des repas à thème en fonction des saisons et des animations.



Exemple d'ambiance d'une résidence Cogedim Club® «Cœur Mougins» à Mougins

## TOULOUSE QUARTIER ROSERAIE - PATIO GUILLAUMET



Exemple d'intérieur Cogedim Club®

\* Sources Google Maps / Toulouse Métropole

(1) En LMNP, vous pouvez amortir jusqu'à 85% de la valeur immobilière de votre bien 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 mobilier). Comme tout investissement, investir en LMNP peut présenter des risques. Dans le cadre du statut LMNP / LMP, le non respect des engagements de location entraîne la perte des incitations fiscales. Plus d'informations sur cogedim.com

(2) Article 261/D4 du Code Général des Impôts : récupération de la TVA dans le cadre de l'acquisition d'un logement meublé dans une résidence avec services.

(3) L'ensemble des charges liées à l'exploitation du bien (hors celles récupérables auprès du locataire) sont déductibles de vos revenus locatifs.

(4) Les résidences services Cogedim Club® sont gérées par COGEDIM RÉSIDENCES SERVICES avec lequel l'acquéreur signe un bail commercial d'une durée de 9 ans et 3 mois ferme, garantissant 100% des loyers pendant toute la durée du bail.

Cogedim SAS, 87 rue de Richelieu 75 002 Paris, RCS PARIS n°054500814 – SIRET 054 500 814 00063 – COGEDIM RÉSIDENCE SERVICES, 87 rue de Richelieu 75 002 Paris, SNC au capital de 1 000 000 € - 394 648 455 RCS Paris B – APE 4110A -Carres transactions et gestion immobilières CPI 75012016000013499 délivrée par la CCI de Paris Île-de-France – Garantie : CEGC – 16 rue Hoche – 92919 Paris la Défense Cedex.

Illustrateur : By Encore - Arka Studio - Agence PH2B. Illustrations non contractuelles laissées à la libre interprétation de l'artiste, destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptibles d'adaptation. Crédits Photos : Christian Rivière / Istock - Postumitenko / Shutterstock - Robert Kneschke  
Conception et réalisation : Agence Cobra – Septembre 2022. Ne pas jeter sur la voie publique.



## DES INTÉRIEURS DE QUALITÉ POUR UN CONFORT OPTIMAL

---

**Les appartements, du studio au 3 pièces dévoilent des pièces à vivre fonctionnelles composées d'un salon, d'une cuisine équipée, d'une salle d'eau et d'espaces de rangements.**

Les intérieurs se veulent particulièrement lumineux grâce aux larges baies vitrées qui diffusent la lumière naturelle. Tous les appartements disposent d'un bel espace extérieur prolongeant la pièce à vivre et permettant de profiter de moments privilégiés.



Exemple d'intérieur Cogedim Club® à Lyon



Exemple d'intérieur Cogedim Club® à Lyon



## DES SERVICES ET ÉQUIPEMENTS DE CHOIX

---

- Un appartement complètement meublé et équipé
- Accueil 7J/7 et un interlocuteur joignable 24H/24
- Assistance aux démarches administratives
- Accès aux espaces clubs
- Tea-time quotidien
- Des activités en groupe (animations ou cours de remise en forme)

- Téléassistance dans les appartements
- Accès sécurisé (digicode, vidéophone et badge Vigik)
- Un abonnement internet et téléphone illimité vers les numéros fixes
- Parkings

Mais également des prestations à la carte sur devis :

- Un service d'entretien ménager
- Un service de blanchisserie-pressing
- Un service de restauration 7J/7
- Et tout autre service sur demande

COGEDIM Club® se réserve le droit d'apporter toutes évolutions et modifications qui s'avèreraient nécessaires pour mieux prendre en compte les besoins et les attentes des résidents.

COGEDIM Club® effectuera les démarches nécessaires pour obtenir l'agrément QUALITÉ SERVICES à la personne.

