



DOSSIER INVESTISSEUR

Grand Valence
Guilhaierand-Granges
ARDÈCHE



Chers investisseurs, chers amis,

Voilà plus de vingt ans que vous avez été nombreux à nous faire confiance dans la construction de votre patrimoine et nous vous en remercions. Vous avez partagé nos valeurs et nos fondamentaux de l'immobilier géré pour étudiants et vous avez eu raison. Plus que jamais, la pierre financière démontre sa valeur de placement refuge.

Aujourd'hui, ma passion reste intacte et nous sommes heureux de vous présenter notre nouveau concept de résidence : Koucou.

Comme un dimanche en famille autour d'une belle table, ce nid douillet je l'ai rêvé aussi accueillant et chaleureux que moderne et flexible.

À la frontière du co-living et de l'hôtellerie traditionnelle, avec des espaces partagés qui favorisent les échanges et des appartements permettant un confort de séjour, Koucou répond aux nouveaux besoins des voyageurs et offre la possibilité de séjourner une nuit, une semaine ou un mois.

Côté investissement, je m'engage une nouvelle fois à vos côtés et avec toutes mes équipes pour vous accompagner dans la création sereine de votre patrimoine.

Renaud MATTERA

Fondateur

SOMMAIRE

• LES AVANTAGES DU PROJET KOUCOU	4
• UNE IMPLANTATION STRATÉGIQUE	5
• UN MARCHÉ LOCATIF DIVERSIFIÉ	6
• LA GESTION ET LES SERVICES	7
• LA RENTABILITÉ	8
• LES GARANTIES	9
• LE FINANCEMENT	10
• LA RETRAITE - LA REVENTE	11
• LES AVANTAGES FISCAUX	12
• LA MAISON KOUCOU	14
• LES APPARTEMENTS	15
• LES PLANS PAR NIVEAU	16
• LE PLAN DE SITUATION	18
• LE PROMOTEUR	19

LES AVANTAGES DU PROJET **KOUCOU**

1

VOTRE PATRIMOINE À PARTIR DE 46 €/MOIS*

Avec peu ou pas d'apport personnel, vous vous constituez un patrimoine de grande valeur.

* Voir exemple page 10.

2

UN BUDGET ACCESSIBLE À GUILHERAND-GRANGES

- Immobilier à partir de 79 500 € HT
- Mobilier à partir de 5 900 € HT

3

DES AVANTAGES FISCAUX

- Revenus locatifs non fiscalisés
- Récupération de la TVA

4

UN RENDEMENT ATTRACTIF

Des loyers sécurisés 12 mois sur 12 par un contrat ferme (bail commercial) de 9 ans.

5

UN HÔTEL-RÉSIDENTE QUI DONNE ENVIE DE RESTER (ET DE REVENIR)

Esprit comme à la maison, espaces de co-living/co-working, salle de réunion, salle de fitness, laverie et appartements design et connectés.

6

UN EMPLACEMENT STRATÉGIQUE

Implantée dans le sud de la région Auvergne-Rhône-Alpes, et au carrefour des grands axes routiers, ferroviaires et fluviaux, Koucou permet d'accueillir une clientèle d'affaires et de tourisme croissante.

7

UNE GESTION SANS CONTRAINTES

La société Koucou vous assure un investissement sans risque et sécurisé, grâce à l'expertise du groupe Mattera, spécialisé dans la promotion et la gestion résidentielle depuis plus de vingt ans.

8

DES GARANTIES FORTES

Garanties biennale et décennale.

UN PRODUIT D'INVESTISSEMENT
SÛR, FIABLE ET RENTABLE
POUR LES ANNÉES À VENIR.

UNE IMPLANTATION STRATÉGIQUE AU CŒUR DE LA RÉGION AUVERGNE-RHÔNE-ALPES



Les agglomérations du Grand Rovaltain et de Rhône Crussol, situées entre les régions Auvergne-Rhône-Alpes et Provence-Alpes-Côte d'Azur, forment un carrefour naturel pour les échanges humains. À l'intersection du sillon alpin et du sillon rhodanien, cette position géographique favorise la convergence des flux de personnes, renforçant ainsi les connexions à l'échelle nationale et européenne.

AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

- 8 millions d'habitants
- 2^e région la plus riche de France
- 1^{re} région industrielle de France
- 14 milliards d'euros de revenus liés au tourisme

DRÔME-ARDÈCHE

	DRÔME	ARDÈCHE
• Taux d'augmentation du nombre de nuitées	+ 10 %	+ 20 %
• Nombre de nuitées en 2023 (en millions)	13,5	16
• Nombre de communes classées « plus beaux villages de France »	6	18

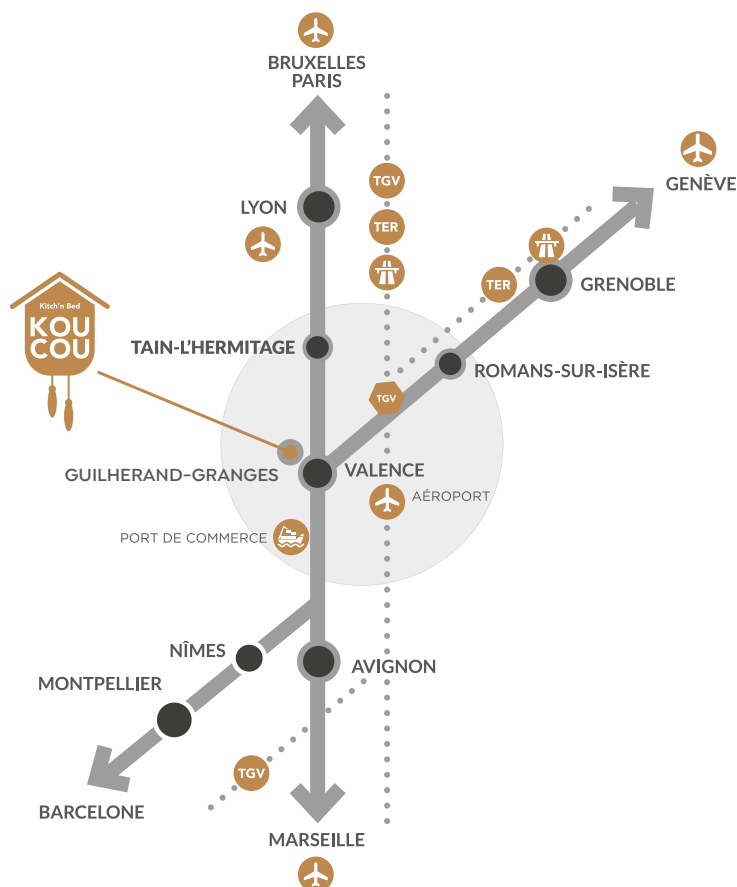
GRAND ROVALTAIN ET RHÔNE CRUSSOL

- + de 250 000 habitants
- Valence : n°1 des villes de taille moyenne les plus attractives
- 22 millions d'euros de financement dans le cadre de la labellisation « Territoires d'innovation et de grande ambition »
- 10 000 étudiants

UN TERRITOIRE ACCESSIBLE FACILEMENT PAR TOUS LES MOYENS DE TRANSPORT

		
Paris	2 h 15	5 h 30
Lyon	30 min	1 h
Marseille	1 h	2 h
Grenoble	1 h	1 h

Temps de parcours donnés à titre indicatif, source : Google Maps.



UN MARCHÉ LOCATIF DIVERSIFIÉ



UNE CLIENTÈLE AFFAIRES

Labellisée « Territoires d'innovation et de grande ambition », Valence Romans, capitale des start-up de territoire, bénéficie d'un financement de 22 millions d'euros pour transformer durablement le territoire et créer près de 1 500 emplois dans les années à venir. Cette clientèle, de passage pour une nuit, une semaine ou plusieurs mois recherche des hébergements de qualité, ergonomiques, flexibles et conviviaux, à proximité des zones d'activités économiques et des réseaux de transport.



UNE CLIENTÈLE TOURISTIQUE

Une diversité exceptionnelle de paysages : du Vercors à la Provence, les départements de Drôme et d'Ardèche s'affirment comme des terres de bien-être, de pleine nature, d'artisanat et de patrimoine. La clientèle touristique de passage pour une nuit ou plusieurs jours, recherche des hébergements bénéficiant d'un excellent rapport qualité/prix, à proximité des points d'intérêts de la région.



UNE CLIENTÈLE ÉTUDIANTE

Ville universitaire aux multiples établissements, Valence attire chaque année des milliers d'étudiants venus de tous horizons. Forte d'un patrimoine culturel riche et d'un cadre naturel attrayant, les étudiants trouvent en Drôme-Ardèche, un équilibre entre loisirs et études, la garantie d'une expérience réussie ! Cette clientèle est en recherche d'appartements meublés, sécurisés et flexibles en raison des stages et des études en alternance.



LA GESTION ET LES SERVICES : GAGES DE QUALITÉ POUR VOTRE INVESTISSEMENT

La société Koucou, spécialisée dans la gestion de l'immobilier géré, administre la résidence. Un directeur et son équipe assument le risque locatif en portant seuls la responsabilité du taux d'occupation, l'accueil, l'entretien et le bon fonctionnement des différents services de la résidence :

- Une réception : check-in/out, service de bagagerie et de conciergerie
- Un service d'entretien et de ménage des appartements et des parties communes
- Un room service
- Un service de petits déjeuners gourmands et de restauration (familiale et du terroir)
- Une lingerie et une laverie
- Une salle de fitness
- Un espace de co-living/co-working
- Une salle de réunion multimédia

KOUCOU S'OCCUPE ÉGALEMENT :

- du versement du loyer tous les trimestres
- de l'établissement de votre déclaration fiscale chaque année (si vous le souhaitez)
- de la revente de votre bien à votre demande

85 lots	Du studio au 3 pièces	Classement 3 étoiles
200 m² de salle de co-living	75 places de parking extérieur	1 850 m² de jardins

1

LA RENTABILITÉ

LA RENTABILITÉ DE VOTRE INVESTISSEMENT IMMOBILIER

Investir dans la pierre financière est le moyen idéal de vous garantir une rentabilité attractive : 4,40 % de rentabilité sécurisée pendant neuf ans. De plus, l'indexation des loyers permet de réajuster votre loyer chaque année et d'augmenter vos revenus.

EXEMPLE

Appartement 1 pièce n°101 (TTC)	95 400 €
Frais de notaire	2 940 €
Mobilier (TTC)	7 080 €
Total investissement (TTC)	105 420 €

Économie de TVA	17 080 €
Prix net de l'investissement (HT)	88 340 €
Prix net de l'immobilier (HT)	79 500 €

Loyer annuel garanti (HT)	3 498 €
----------------------------------	----------------

Rentabilité	4,40 %*
--------------------	----------------

UNE RENTABILITÉ ATTRACTIVE
DE **4,40 %**.

* Rentabilité calculée hors frais de notaire et de mobilier. Lot n° 101 disponible au 01/01/2025.

LES GARANTIES

DES LOYERS SÉCURISÉS

La rentabilité de votre investissement est sécurisée par un bail commercial ferme de neuf ans. Vous confiez votre appartement au gestionnaire qui le met en location et vous sécurise vos loyers douze mois sur douze, que votre appartement soit occupé ou non.

L'investissement immobilier traditionnel comporte des risques :

- Loyers impayés
- Absence de locataires
- Dégradations
- Etc...

• **Investir dans la résidence Koucou annule tous les risques locatifs.**

• **Les revenus seront indexés chaque année sur l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE.**

• **L'ensemble de l'équipe Koucou est garante de l'entretien de la résidence, gage de pérennité de votre patrimoine.**

DES REVENUS SÉCURISÉS PAR UN CONTRAT.

VOUS VOUS CONSTITUEZ
UN PATRIMOINE IMMOBILIER
SANS RISQUE
ET DE MANIÈRE SEREINE.

3

LE FINANCEMENT

Avec plus ou moins d'apport personnel, vous pouvez facilement vous constituer un capital immobilier et prévoir votre avenir en toute sérénité.

Vous pouvez également le financer à l'aide d'un plan épargne logement (PEL).

Notre conseiller en patrimoine se chargera de votre étude personnalisée.

L'INVESTISSEMENT

Appartement 1 pièce n°101 (HT)	79 500 €
Frais de notaire	2 940 €
Mobilier (HT)	5 900 €
Total investissement	88 340 €

LE FINANCEMENT

SIMULATION N°1

Apport personnel	8 840 €
Prêt bancaire*	79 500 €

SIMULATION N°2

Apport personnel	30 000 €
Prêt bancaire*	58 340 €



L'ÉPARGNE



Prêt mensuel (taux fixe de 3,5 % sur 20 ans, hors assurance*)	461 €
--	-------

Loyer mensuel	292 €
---------------	-------

Effort d'épargne	169 €
-------------------------	--------------

Prêt mensuel (taux fixe de 3,5 % sur 20 ans hors assurance*)	338 €
---	-------

Loyer mensuel	292 €
---------------	-------

Effort d'épargne	46 €
-------------------------	-------------

VOTRE PATRIMOINE IMMOBILIER
POUR **46 € / MOIS.**

* Simulation avec un prêt bancaire de 3,5 % sur 20 ans, hors assurance décès. Données du 01/01/2025. Coût du crédit 3 919 € pour 10 000 € empruntés.

LA RETRAITE - LA REVENTE

L'investissement locatif avec Koucou vous permet de créer un patrimoine sans risque, avec un effort d'épargne très faible. Au terme du bail, vous pourrez soit continuer de louer à Koucou et profiter des revenus, soit revendre et récupérer le capital facilement acquis.

LA RETRAITE

Depuis de nombreuses années, le nombre d'actifs cotisants par retraité ne cesse de diminuer. Le montant des retraites diminue et ce phénomène ne va qu'en s'aggravant.

Afin de prévoir votre avenir sereinement, il est impératif d'épargner en complément des régimes de cotisation obligatoires.

LA REVENTE

La société Koucou peut, si vous le désirez, vous assister lors de la revente de votre appartement.

Ce marché intéresse particulièrement des investisseurs qui souhaitent profiter du statut de loueur en meublé non professionnel et conserver tous les avantages liés à ce statut.

PROTECTION DE LA FAMILLE

En cas de décès, et dès le 1^{er} jour, l'assurance contractée avec le prêt rembourse les échéances. Votre famille deviendra donc propriétaire et percevra les loyers.

UNE PARTIE IMPORTANTE DU PRIX
DE L'APPARTEMENT EST
**PAYÉE PAR LES VOYAGEURS
ET PAR LA RÉDUCTION DE LA TVA.**

DEUX AVANTAGES FISCAUX MAJEURS

Le statut LMNP (Loueur en Meublé Non Professionnel) concerne les propriétaires particuliers mettant en location un ou plusieurs logements meublés. Simple à mettre en place, fiscalement avantageux, l'investissement en LMNP vous garantit un rendement locatif optimal et un investissement totalement serein !

LES AVANTAGES DE L'INVESTISSEMENT EN LMNP

DES REVENUS NON FISCALISÉS

Ce statut fiscal vous permet d'amortir dans le temps votre investissement. L'amortissement de l'immobilier* et du mobilier sont alors imputables sur le bénéfice. Les revenus locatifs ne sont pas soumis à l'impôt sur le revenu, ni aux prélèvements sociaux pendant de nombreuses années. Cette disposition fiscale optimise la rentabilité de votre placement.

** Déduction faite de la valeur HT du terrain*

LA RÉCUPÉRATION DE LA TVA

En France, l'achat d'un bien immobilier neuf est assujéti à la TVA au taux de 20 %. Dans le cadre d'une Location Meublée Non Professionnelle (proposant des prestations para-hôtelières), cette somme peut être récupérée auprès de l'administration fiscale. De même, avec le statut LMNP, vous pouvez récupérer la TVA appliquée aux travaux d'entretien et d'amélioration du logement.



EXEMPLE DE DÉCLARATION FISCALE DE LOUEUR EN MEUBLÉ

Appartement 1 pièce n°101 (HT)	79 500 €
Mobilier (HT)	5 900 €
Notaire	2 940 €
Prêt bancaire**	58 340 €

Revenus à déclarer (loyer annuel sécurisé)	3 498 €
---	----------------

Amortissement bien immobilier et frais de notaire sur 20 ans*	4 397 €
* Déduction faite de la valeur hors taxe du terrain	
Amortissement mobilier sur 10 ans	590 €
Charges de copropriété	240 €
Intérêts d'emprunt (coût du crédit / 20 ans)	1 143 €

Total déductions fiscales	6 370 €
----------------------------------	----------------

Déficit généré

2 872 €

DES LOYERS **NETS D'IMPÔT.**

* Lot n° 101 disponible au 01/01/2025.

** Simulation avec un apport de 30 000 € et un prêt bancaire de 3,5% sur 20 ans, hors assurance décès. Données du 01/01/2025



La maison Koucou

BIENVENUE À LA MAISON, C'EST CE CONCEPT À LA FRONTIÈRE DU CO-LIVING ET DE L'HÔTELLERIE TRADITIONNELLE QUE NOUS AVONS VOULU CRÉER, TEL UN PETIT NID... DE COUCOU.

Les voyageurs peuvent y rester le temps qu'ils veulent, ils seront ici chez eux, accueillis comme dans une famille. Certains restent une nuit, d'autres, plusieurs mois. Certains sont là pour le travail, d'autres, de passage pour les vacances.

Notre volonté : offrir à tous un lieu de vie qui favorise la rencontre, les synergies et le bien-être des voyageurs dans des appartements agréables à vivre, des espaces partagés « comme à la maison » et des services pour faciliter le quotidien. Les voyageurs, reçus comme dans une grande maison de famille, s'approprient les espaces partagés : ateliers, formations, évènements...

Les appartements



LA CUISINE

- Kitchenette tout équipée
- Table à manger et chaises
- Kit ménage



L'ENTRÉE ET LE BUREAU

- Miroir
- Porte-manteau
- Bureau avec rangement
- Fauteuil de bureau



Plan non-contraint



L'ESPACE NUIT

- Literie haut de gamme
- Linge de lit
- Dressing
- Tables de chevet
- TV murale connectée
- Rideaux



LA SALLE D'EAU

- Meuble, vasque et miroir
- Sèche-serviettes
- Linge de toilette
- Produits d'accueil
- WC suspendu
- Douche

LES PLANS PAR NIVEAU



REZ-DE-CHAUSSÉE



NIVEAU 1



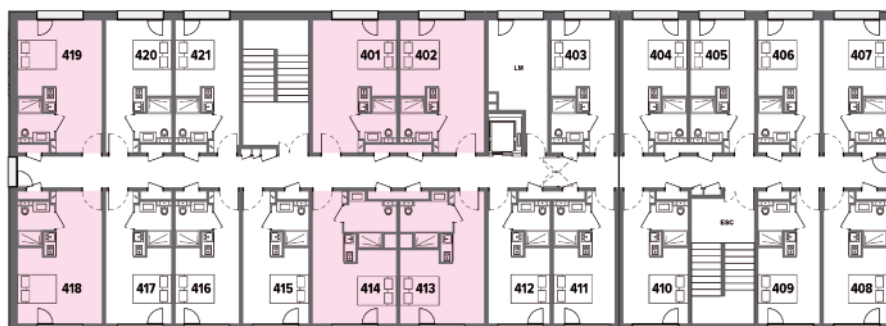
NIVEAU 2



NIVEAU 3



NIVEAU 4



PLAN DE SITUATION





Tour de Barcelonne construite au XII^e siècle
offrant une vue sur la plaine de Valence (Drôme),
berceau de Lugo depuis 2002.



EXPERTISE | PASSION | RIGUEUR

Filiale du groupe Mattera implanté à Valence depuis plus de vingt ans, Lugo vous accompagne durant toutes les étapes de votre vie immobilière.

De l'accession à l'investissement, nos experts pilotent la réalisation de projets de qualité implantés dans des villes au dynamisme reconnu.

D'Aix-en-Provence à Angers, en passant par Lyon, Marseille ou Valence, ce sont plus de 1 200 logements qui ont été créés (notamment sous la marque Cap'études).

Notre volonté est de vous apporter une solution clé en main dans la création de votre patrimoine.

Entreprise familiale à taille humaine, Lugo allie simplicité et rigueur et affirme son expertise dans les domaines de l'immobilier d'entreprise, résidentiel et de tourisme en créant des espaces toujours plus innovants et durables. Et parce que vos exigences sont les nôtres, nous œuvrons quotidiennement pour garantir une qualité de vie aux usagers tout en sécurisant l'investissement des acquéreurs.

Bâtisseur et créateur dans l'âme, Lugo déniche pour vous les pépites d'aujourd'hui pour construire les lieux de vie de demain.



15
PROGRAMMES
IMMOBILIERS

10,4 M€
DE CAPITAL
SOCIAL

+ de 1 200
LOGEMENTS
CRÉÉS

20 ans
D'EXPÉRIENCE
DANS L'IMMOBILIER



WWW.LUGO-PROMOTEUR-IMMOBILIER.COM