

C O D O G N A N



le
CLOS
des **Ayres**

Équilibre parfait
entre douceur de la
campagne et accès
aux commodités
urbaines

**LOI
PINEL
ZONE B1**

**RE
2020**



Codognan, douce et audacieuse

**CODOGNAN, PETITE COMMUNE
NICHÉE DANS LE DÉPARTEMENT DU
GARD EN OCCITANIE, SÉDUIT PAR SON
CHARME DISCRET ET SES ATTRAITS
AUTHENTIQUES. DOTÉE DES COMMODITÉS
ESSENTIELLES, CETTE COMMUNE
ACCUEILLANTE OFFRE UNE QUALITÉ DE
VIE OÙ TRANQUILLITÉ ET MODERNITÉ
SE MÊLENT HARMONIEUSEMENT.**

**Codognan, une
commune où
il fait bon vivre
selon Le Figaro**

20/10/2023

Codognan incarne l'équilibre parfait entre la douceur de la campagne et l'accès aux commodités urbaines, créant ainsi un cadre de vie unique où l'authenticité et la qualité de vie se conjuguent. Les écoles, crèches et commerces locaux garantissent la praticité du quotidien, tandis que la proximité de l'autoroute A9 et des gares de Nîmes et Montpellier facilite les déplacements vers l'extérieur. La ville se distingue par son patrimoine historique préservé, avec ses rues pittoresques et ses bâtiments témoignant de son riche passé. Hors du centre, l'environnement naturel luxuriant invite aux balades, entre espaces verdoyants et vignobles pour les amateurs de nature. Codognan charme par sa simplicité, son riche patrimoine, sa douceur de vivre et sa convivialité. À égale distance entre Montpellier, Nîmes et le bord de mer, une vie empreinte de beauté naturelle vous attend dans cette commune, offrant un cadre de vie exceptionnel pour ceux qui recherchent une vie équilibrée, dynamique et épanouissante.

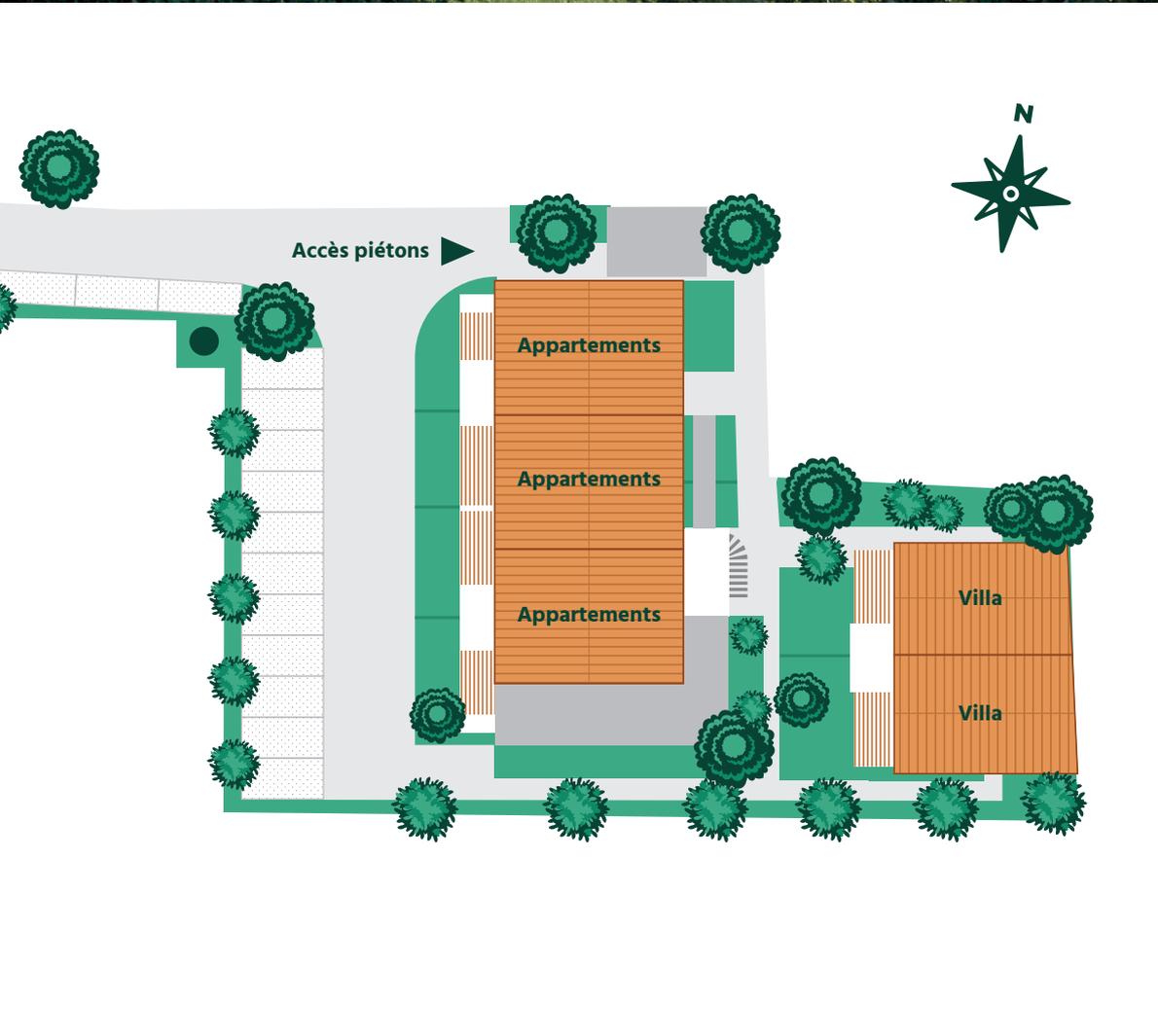
Rue de Vergèze

Accès résidence

**Plan
de masse
de la
Résidence**



Un cadre idéal pour profiter en toute quiétude de la nature et du cœur de ville



Votre
aménagement
sur-mesure en
option

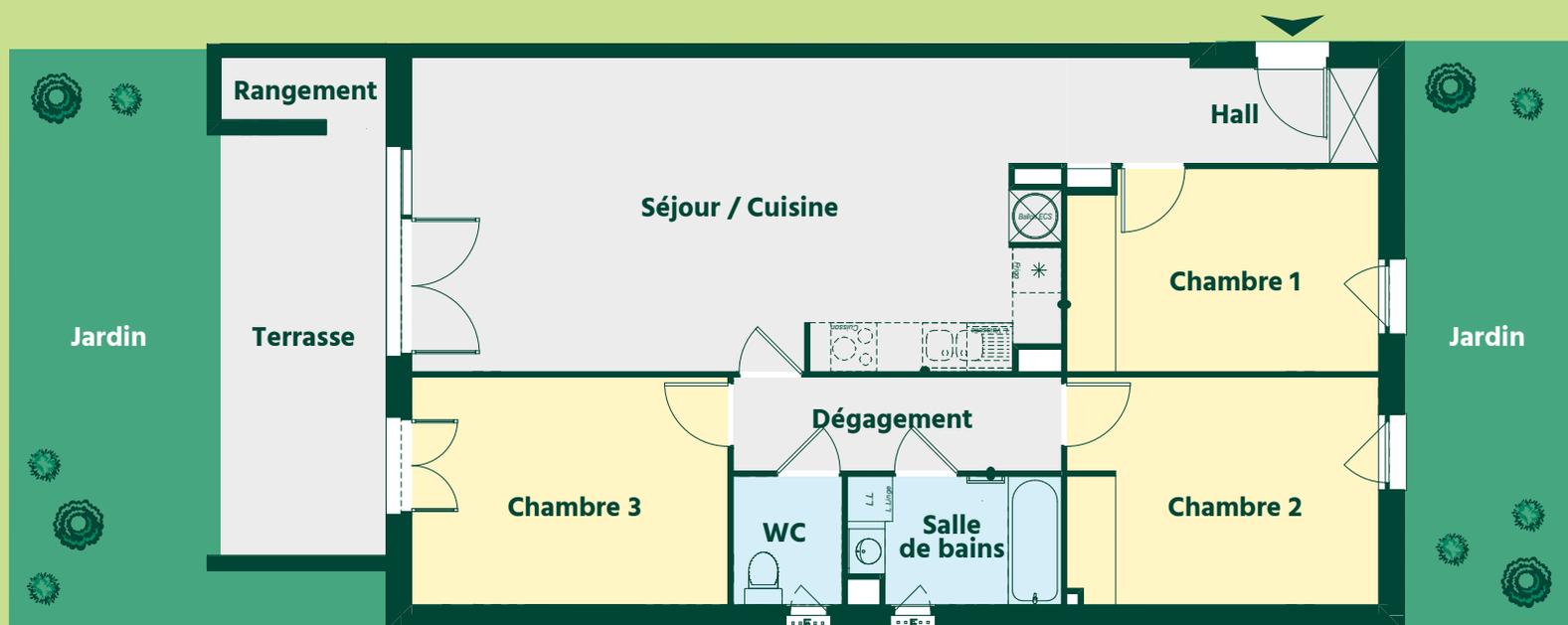
Votre adresse d'exception en cœur de ville

Découvrez la résidence Le Clos des Ayres, situé en cœur de ville, à deux pas des commerces de proximité et des écoles. Une situation idéale pour vivre pleinement le quotidien de la vie de ce village de moins de 4 000 habitants, entre tranquillité intimiste et vie de quartier. Avec son architecture contemporaine discrète, la résidence s'intègre parfaitement dans son environnement. Des logements aux surfaces généreuses s'y dessinent et offrent de belles ouvertures sur l'extérieur avec jardin privatif ou terrasse. Un cadre idéal pour profiter en toute quiétude de la nature et du cœur de ville. Entre élégance, confort et sécurité, chaque logement présente des prestations de qualité pour votre confort et votre bien-être. Les volumes intérieurs bénéficient d'une lumière naturelle exceptionnelle, mettant en valeur l'aménagement de chaque intérieur. Tous disposent de menuiseries en aluminium ou PVC et de volants roulants électriques, pour une isolation thermique et phonique performante.



Villas du T4 au T5 Appartements du T3 au T4

Terrasses & jardins privatifs
Résidence sécurisée
Calme et verdoyante



Exemple Appartement n°04 – Rez-de-chaussée – Accessible PMR



SITUATION GÉOGRAPHIQUE

AUTOROUTE

Accès direct à l'**A9** (Autoroute du Soleil)

TRAIN

- Gares de Nîmes et de Montpellier — **30 mn**
- Gare de Vergèze-Codognan — **5 mn**

AÉROPORT

- Aéroport Nîmes-Alès-Camargue-Cévennes — **30 mn**
- Aéroport Montpellier-Méditerranée — **30 mn**



Une situation **idéale** pour **vivre** pleinement le quotidien.

Loi Pinel

Le dispositif fiscal qui vous permet de réduire vos impôts*



Le dispositif PINEL est mis en place par le législateur afin d'orienter l'épargne privée vers la construction de logements dans des secteurs prioritaires.

1 | Le dispositif PINEL : jusqu'à 21% de réduction d'impôt

Fixée pour la fin 2024, la disparition du dispositif Pinel se fera progressivement : en 2023, l'avantage fiscal passera de 12 % de l'investissement à 10,5 % pour une location sur 6 ans, de 18 % à 15 % pour 9 ans et de 21 % à 17,5 % pour 12 ans. En 2024, les taux tomberont encore un peu plus bas : à 9 % pour un engagement de location de 6 ans, 12 % pour 9 ans et 14 % pour 12 ans.

2 | La Location ⁽¹⁾

Le bien acquis à travers le dispositif PINEL doit être loué en respectant les conditions suivantes :

- location du bien sur la période d'engagement : 6, 9 ou 12 ans
- location en qualité de résidence principale du locataire
- location non meublée
- définition du montant du loyer en fonction des plafonds, fixés par décret, selon les zones préétablies.

*Conditions applicables jusqu'au 31 décembre 2024

⁽¹⁾ Le non respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

Une réalisation
signée



PREMIÈRE
PIERRE