



LES JARDINS D'ARCADIE

*Résidence Services Seniors à
Bergerac*



***Bergerac**, une ville historique en région Nouvelle-Aquitaine*

***B**ergerac est située dans le Périgord pourpre. C'est la seconde ville la plus importante après Périgueux. La ville rassemble 28.000 habitants dans une aire urbaine de 22 communes qui en regroupe 81 000.*

Bergerac, une ville forte d'une tradition d'échanges avec l'Europe

Baignée par la rivière Dordogne, qu'auréole un récent classement UNESCO au patrimoine mondial et labellisée Ville d'Art et d'Histoire, Bergerac se tourne résolument vers l'avenir.

L'activité économique de la ville est essentiellement organisée autour du tourisme : avec l'émergence, dans ces 10 dernières années, d'une véritable destination : **le Pays de Bergerac**. La première spécificité en est le tourisme viticole puis le patrimoine, la rivière Dordogne et les activités de pleine nature.

L'aéroport a pris aujourd'hui le relais de son ancien port fluvial pour que la ville reste l'une des portes par lesquelles les fertiles terroirs aquitains - blé, vignes et vergers - s'ouvrent à l'espace européen.



LES ESTIVALES DE BERGERAC

Retour des tablées du terroir à Bergerac, événement incontournable de l'été ! Des producteurs sont sur place et cuisinent leurs produits que vous pouvez déguster sur le port de Bergerac.



STATUE DE CYRANO, PLACE PÉLISSIÈRE

Il existe deux statues de Cyrano à Bergerac. Celle ci-dessus a été réalisée par le sculpteur Mauro Corda. La seconde à quelques mètres de là, place de la Mirpe, par le sculpteur périgourdin Jean Varoquaux.

LES MAISONS DE BATELIERS PLACE DE LA MYRPE
Autour de la place de Mirpe se trouvent les musées du Tabac, du Vin et de la Batellerie.



Bergerac, une ville labellisée « *Ville d'art et d'histoire* »

Vivante, dynamique, Bergerac entre dans le XXI^{ème} siècle forte de la richesse d'un environnement hautement préservé et des héritages d'une histoire urbaine bientôt millénaire.

Fleurie, pimpante, charmante, évoquant la douceur de vivre, le touriste y découvre l'équilibre que l'on sait y conserver entre tradition et modernité. **Patrie de Cyrano, Bergerac présente au promeneur un magnifique cœur de ville**

Renaissance : colombages, fenêtres en ogive, portes travaillées, et encore les maisons de bateliers place de la Mirpe, le musée du Tabac, le musée du Vin et de la Batellerie.

Tout au long de l'année, de nombreuses animations et manifestations sont organisées en Pays de Bergerac : vides greniers et brocante, concerts, théâtre, fêtes de village, festivals, marchés nocturnes, randonnées, expositions, conférences, concours...



LA MAISON DES VINS À BERGERAC, QUAI CYRANO

Au cœur de QUAI CYRANO, nouvel espace culture, vin et tourisme de Bergerac, le Cloître des Récollets est lié depuis toujours à l'histoire du vignoble bergeracois et de ses hommes.



LE VIGNOBLE DE BERGERAC s'étend dans le département de la Dordogne autour de la ville de Bergerac, sur 93 communes. 1 200 viticulteurs y cultivent une superficie de 12 000 hectares. Il produit 13 AOC, des vins rouges, des vins blancs secs, moelleux et liquoreux et des vins rosés.



LA RÉSIDENCE, RUE DU PONT SAINT-JEAN

Une résidence dans une ville et un quartier bien desservis

La résidence services seniors Les Jardins d'Arcadie de Bergerac, se situe à l'Angle des rues du Pont de Saint-Jean et de la rue du Torrent.

Venir à Bergerac :

PAR LA ROUTE

- > Paris (602 km) : A10 - A71 - A20 - A89 - RD709
- > Lyon (481 km) : A6 - A89 - RN21
- > Bordeaux (120 km) : RN10 - RN89 - A89 - RD709
- > Toulouse (210 km) : A62 - RD931 - RN21

FERROVIAIRES

La gare de Bergerac située sur la ligne ferroviaire reliant Bordeaux à Sarlat est desservie par le TER Nouvelle-Aquitaine. 1H30 de Bordeaux et 3h30 depuis Paris.

Distance gare centre-ville (10m) et terrain objet du projet (15m)

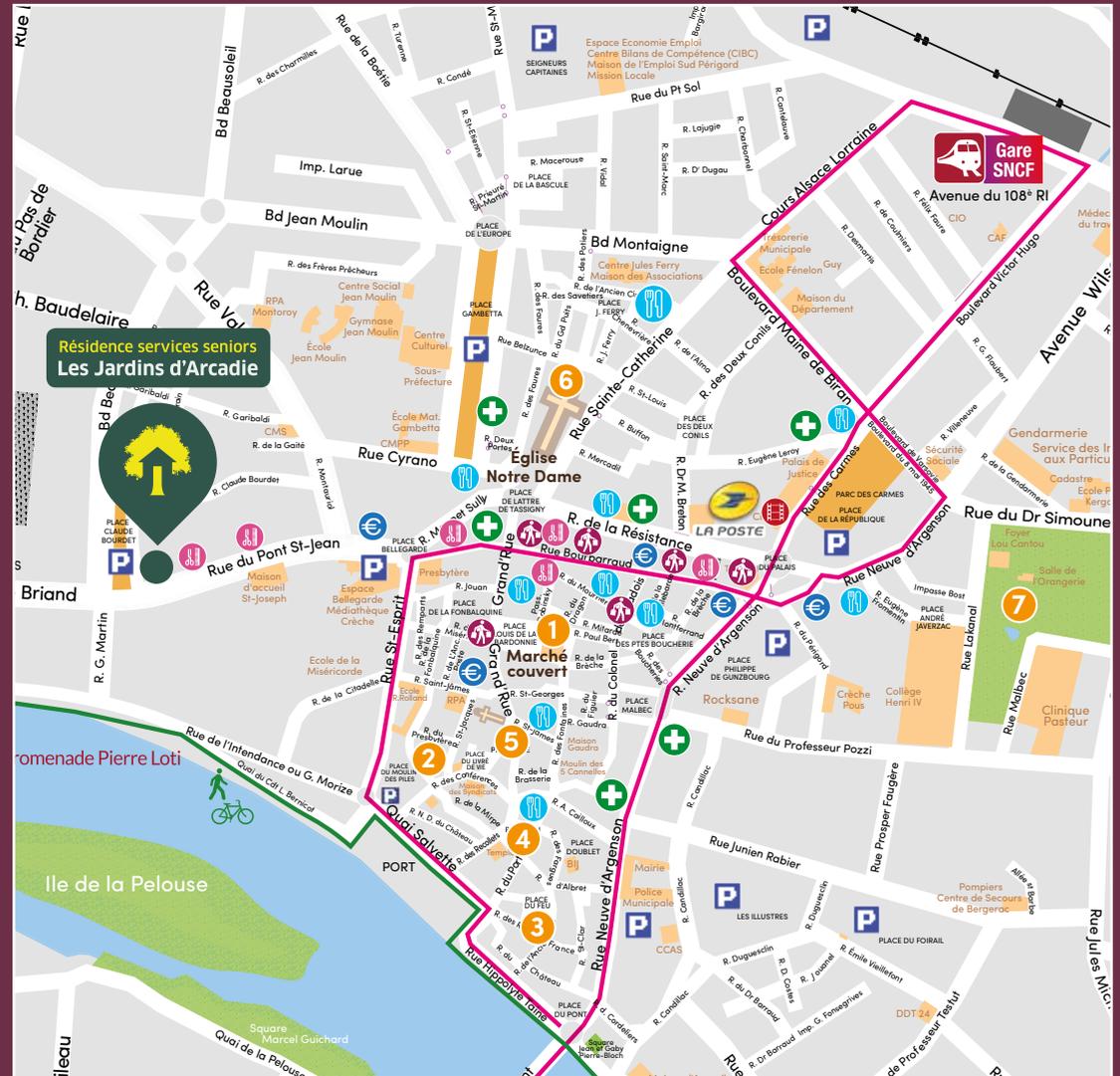
AÉRIENS

L'aéroport de Bergerac-Dordogne-Périgord est relié actuellement à plusieurs villes du Royaume-Uni, à Paris, à Rotterdam et à Bruxelles-Charleroi essentiellement grâce à des compagnies à bas prix.

La résidence Les Jardins d'Arcadie de Bergerac, se situe à moins de 5 minutes à pied du centre-ville, à l'angle des rues du Pont de Saint-Jean et de la rue du Torrent.

COMMERCES ET ACTIVITÉS

- 1 Marché couvert
 - 2 Musée du Vin et de la Batellerie
 - 3 Musée du Tabac
 - 4 Statue de Cyrano place Mirpe
 - 5 Église Saint-Jacques et statue de Cyrano place Plessière
 - 6 Église Notre-Dame de Bergerac
-  Cafés, restaurants, restauration rapide
 -  Banques, guichets automatiques
 -  Coiffeurs, salons d'esthétique
 -  Commerces, superettes, mode
 -  Pharmacies
 -  La Poste
 -  Stations de Vélos libre-services
 -  Parking
 -  Promenade et Véloroute
Voie verte



SE DÉPLACER À BERGERAC



UNE LIGNE DE BUS, LA LIGNE A, PARCOURS LA VILLE DU PÔLE MULTIMODAL SNCF DE BERGERAC (VOIR CARTE) JUSQU'À CAVAILLE QUI SE TROUVE AU SUD DE BERGERAC







Rue Claude Bourdet

Rue du Torrent

Angle de la rue du Torrent et de la rue Claude Bourdet



ENTRÉE DE LA RÉSIDENCE

Rue du Pont Saint-Jean

Un environnement de qualité pour vivre une retraite en toute sérénité.

Proche du centre-ville et du centre historique, la résidence de Bergerac bénéficie d'une adresse privilégiée.

“La résidence sera située à environ 400 mètres du centre-ville qui offre tous les commerces et services possibles : le marché couvert, avec le marché aux truffes en septembre, la place de l'église Notre-Dame de Bergerac qui accueille tous les mercredis et samedis un immense marché de producteur locaux, le centre historique

composé de rues commerçantes. À proximité immédiate de la Dordogne et le long de laquelle des promenades ont été créées par la ville, les résidents pourront aussi profiter du fleuve et de beaux points de vue, quai Salvette.”

Architectes



TERRASSE DU RESTAURANT



LES JARDINS
D'ARCADIE
Libre d'être ici.

PLACE DU MARCHÉ

CENTRE-VILLE

Moins de 5 minutes à pied
séparent la résidence de l'église
Notre-Dame en plein centre-ville

RUE DU PONT SAINT-JEAN

HALLE COUVERTE

CENTRE HISTORIQUE

Dordogne



***Une résidence services seniors
dans une maison de maître***
du XIX^{ème} siècle, un programme de bel envergure.

Le projet consiste en la mise en valeur et en la réhabilitation d'une maison de maître du XIX^{ème} siècle et la création de 3 nouveaux bâtiments dans un esprit contemporain, donnant naissance à un parc intérieur paysager, écrin de verdure doté déjà d'arbres magnifiques.



Un lieu de vie pour les seniors,
sur mesure et sécurisé

AUX JARDINS D'ARCADIE LES RÉSIDENTS DISPOSENT

- > D'une présence 24H/24, 7J/7
- > D'une assistance administrative et d'une conciergerie
- > D'un service de restauration facultatif 7J/7 365J/an
- > D'une offre facultative de services à la personne
- > D'un programme d'activités

Ainsi la résidence services seniors de Bergerac répond aux besoins d'une population senior qui, bien qu'étant autonome, profite chaque jour d'un cadre de vie adapté. Des prestations soignées et une offre de services variée.

RÉSIDENCE CONNECTÉE

- > **Résidence sécurisée** : appels d'urgence, vidéosurveillance, gardiennage.
- > **Résidence connectée** : internet wifi, visiophone avec un écran couleur, lignes téléphoniques dédiées.

Un lieu conçu pour délivrer une offre de services et d'activités « à la carte » variée et conviviale sur **une surface 750 m²** comprenant l'accueil, la salle dédiée aux animations, le restaurant, la salle de fitness, le salon de coiffure et les terrasses aménagées.



Le résidence sera certifiée
NF HABITAT HQE.

Des prestations soignées et une offre de services variée

LES APPARTEMENTS SONT VENDUS MEUBLÉS ET DISPOSENT CHACUN DE :

- > **Climatisation** réversible dans les appartements
- > **Cuisine équipée** (rangement, réfrigérateur, plaque de cuisson, hotte, micro-ondes)
- > **Salle d'eau en faïence**, meuble vasque et miroir retro éclairé, douche avec bac encastré et pare-douche pour un confort maximum
- > **Placards aménagés**
- > **Sols souples imitation parquet** dans les pièces sèches, carrelage dans les salles d'eau

UNE DOMOTIQUE QUI FACILITE ET SÉCURISE LA VIE DE TOUS :

- > **Commande centralisée de l'éclairage et des volets roulants**
- > **Détecteur incendie connecté**

La résidence profite d'une infrastructure domotique performante visant à renforcer la sécurité et le maintien des liens sociaux.



SALON (image non contractuelle)



RESTAURANT OUVERT 7J/7, 365 JOUR/AN
(image non contractuelle)



CHAMBRE (image non contractuelle)

88 APPARTEMENTS PARFAITEMENT ADAPTÉS DU STUDIO AU T3

Description	Nombre d'appartements	Surface moyenne
Studios	13	31 m ²
T1 bis	14	37 m ²
T2	45	45 m ²
T3	16	56 m ²

BAIL COMMERCIAL
DE **10 ANS**

RENTABILITÉ **3,70%**

LIVRAISON PRÉVUE
4^{ÈME} TRIMESTRE 2023

Pourquoi investir dans la résidence *Les Jardins d'Arcadie de Bergerac* ?

UN CONTEXTE DÉMOGRAPHIQUE FAVORABLE

Les seniors actifs et les seniors fragilisés constituent le cœur de cible des résidences seniors. Ces seniors, décidant d'organiser leur vie, sont prêts à choisir une résidence services seniors afin d'anticiper un risque d'isolement ou de perte partielle d'autonomie.

Évolution des plus de 65 ans entre 2020 et 2030

	2020	2030	Évolution
LES ACTIFS 65-74 ans	6,6 millions	7,6 millions	+15%
LES FRAGILISÉS 75-84 ans	4 millions	5,9 millions	+47,5%
LE 4^E ÂGE +85 ans	2 millions	2,5 millions	+25%



7 bonnes raisons d'investir

- 1 Un bail ferme de 10 ans.**
- 2 Des loyers garantis** par « Les Jardins d'Arcadie », que votre logement soit occupé ou pas, nets de charges de copropriété courantes, hors impôt foncier, indexés sur l'IRL.
- 3 Aucun souci de gestion**, « Les Jardins d'Arcadie » s'occupe de tout en gérant et en entretenant votre bien.
- 4 Une rentabilité attractive de 3,70%** avec de nombreux avantages fiscaux.
- 5 La constitution d'un patrimoine** avec ou sans apport, dans un marché porteur.
- 6 La préparation de votre retraite.**
- 7 La sécurisation de votre avenir** et de celui de vos proches.

Investissez dans
un placement offrant
sécurité, pérennité
et rentabilité

Rentabilité 3,70%

Bail ferme d'une durée
de 10 ans



Quel dispositif choisir ? Selon votre objectif,
choisissez votre formule :

Dispositif
LMNP⁽¹⁾

OBTENIR DES REVENUS PEU
OU PAS IMPOSABLES

20% de TVA récupérée sur le prix
d'acquisition

Amortissement neutralisant
les revenus locatifs, garantis sur
une durée de 10 ans

une rentabilité attractive de **3,70%**

(1) Aux termes de l'article 28 de la loi n°2010-737 du 1^{er} juillet
2010 portant réforme du crédit à la consommation,
il est précisé que le non-respect des engagements de location
entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

Dispositif
CENSi⁽²⁾
BOUVARD

AUGMENTER
VOTRE PATRIMOINE

Réduction d'impôt de 11% sur
le total de l'investissement HT,
frais d'acte compris et hors
mobilier, **dans la limite de**
300.000 € par an

* Conformément à la loi de finances en vigueur
(2) Sous réserve des évolutions législatives

L'EXPLOITANT



La résidence services seniors de Bergerac sera exploitée par « Les Jardins d'Arcadie ». **LES JARDINS D'ARCADIE** conçoit, réalise et exploite des résidences services seniors nouvelle génération qui ont pour objectif d'améliorer le cadre de vie et le quotidien des personnes âgées non dépendantes.

Avec 45 résidences en gestion fin 2020 et plus de 40 projets en cours de montage, de construction ou de commercialisation, « Les Jardins d'Arcadie » s'impose comme l'un des leaders dans ce secteur de la résidence services pour nos aînés et les perspectives sont ambitieuses avec l'ouverture de 8 à 10 résidences par an dès cette année. Son partenariat avec le groupe Bouygues Immobilier, renforcé en 2019, a permis d'accélérer sa présence au niveau national.

Aujourd'hui, « Les Jardins d'Arcadie » exploite plus de 4000 logements, donnant à la marque une position incontournable sur le marché des résidences seniors. Un soin particulier est accordé au choix des implantations, de façon à offrir aux résidents de véritables lieux de vie. Ainsi, les résidences situées en centre-ville à proximité de tous les services et commerces sont privilégiées.

LE PROMOTEUR



Créé en 2005, le Groupe ACAPACE développe trois pôles d'activité ayant un potentiel de croissance à « long terme » :

- Les résidences services seniors sous la marque « **LES JARDINS D'ARCADIE** »
- L'hôtellerie de plein air sous la marque **SANDAYA**
- **Les autres activités**, principalement le développement d'un important programme d'hôtellerie haut de gamme à Jouy-en-Josas, des opérations de promotion immobilière comprenant de l'habitation et/ou de l'activité tant en neuf qu'en rénovation.

Le **Groupe ACAPACE** s'appuie sur un modèle durable doté d'une triple compétence : le développement, la promotion et l'exploitation. Dans chacune de ses activités, le Groupe ACAPACE a pour objectif d'accroître la valeur ajoutée de ses offres en apportant des solutions et des services optimisés et innovants.

**Investissez dans les résidences services seniors
Les Jardins d'Arcadie Nouvelle Génération**

POUR EN SAVOIR PLUS :

0 800 01 02 02

Service & appel
gratuits

www.jardins-arcadie.fr

LIVRAISON DU PROGRAMME : 4^{ÈME} TRIMESTRE 2023