



**LES JARDINS
D'ARCADIE**

Libre d'être ici.



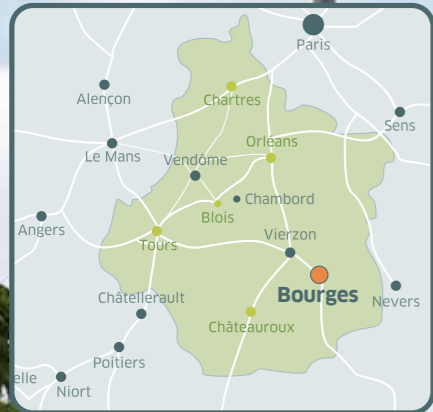
LES JARDINS D'ARCADIE

EXTENSION DE LA RÉSIDENCE SERVICES SENIORS OUVERTE EN 2019

En plein centre-ville de Bourges, Cher (18)

ACAPACE





***Bourges**, une ville historique en région Centre-Val de Loire*

Bourges est la préfecture du département du Cher, comptant plus de 64 000 habitants, au centre d'une aire urbaine de 140.000, faisant de cette jolie ville la troisième commune la plus peuplée de la région Centre-Val de Loire, après Tours et Orléans, et devant Blois, Châteauroux et Chartres.

La résidence services seniors

Les Jardins d'Arcadie de Bourges,

en plein centre-ville de Bourges : 1 bis avenue Eugène Brisson, est l'extension de la résidence actuelle, 12 rue Béthune Charost, à moins de 150 m.

L'extension de la Résidence services seniors « Les Jardins d'Arcadie » de Bourges sera dans l'ancien bâtiment de la Banque de France.





LA CATHÉDRALE SAINT-ÉTIENNE ET LES JARDINS DE L'ARCHEVÊCHÉ.
Figure de proue du domaine capétien face au midi de la France, la cathédrale Saint-Etienne de Bourges se devait d'être unique dans sa conception.

Bourges, une ville active ancrée dans le XXI^{ème} siècle

Ville dynamique Bourges, préfecture du département du Cher, développe des activités importantes dans le domaine de la Défense nationale (École militaire de Bourges), de la fabrication d'Armement (DGA Techniques Terrestres) et de la **conception et fabrication aéronautique** (MBDA et Michelin).

Ville aérée, **Bourges offre aussi en son cœur de beaux jardins** comme ceux de l'Archevêché, reprenant les codes du jardin à la française et celui des Prés-Fichaux, labellisé « **Jardin Remarquable** » et bien sûr Les Marais.



MAISONS EN PANS DE BOIS.
À Bourges, au Moyen-Âge, l'habitat noble était construit en pierre mais la maison de l'artisan et du commerçant était en pan de bois.



LES JARDINS DE L'ARCHEVÊCHÉ se situent au pied de la résidence Les Jardins d'Arcadie, en plein cœur de la vieille ville.

Bourges, une ville classée « *Ville d'art et d'histoire* »

Capitale historique du Berry, province de l'Ancien Régime, Bourges offre à ses habitants et aux nombreux touristes des lieux remarquables : la **Cathédrale Saint-Étienne**, le **Palais Jacques Cœur**, le **muséum d'Histoire Naturelle** (le plus vieil éléphant naturalisé de France, en 1802), le **musée des Meilleurs Ouvriers de France** et des manifestations renommées depuis des décennies : **Le Printemps de Bourges** (avril), **Les Nuits Lumière** (janvier), **Bulleberry**, **Les Fêtes Médiévales...**

Bourges est alors l'étape incontournable de La Route Jacques Cœur, la plus ancienne route touristique de France.



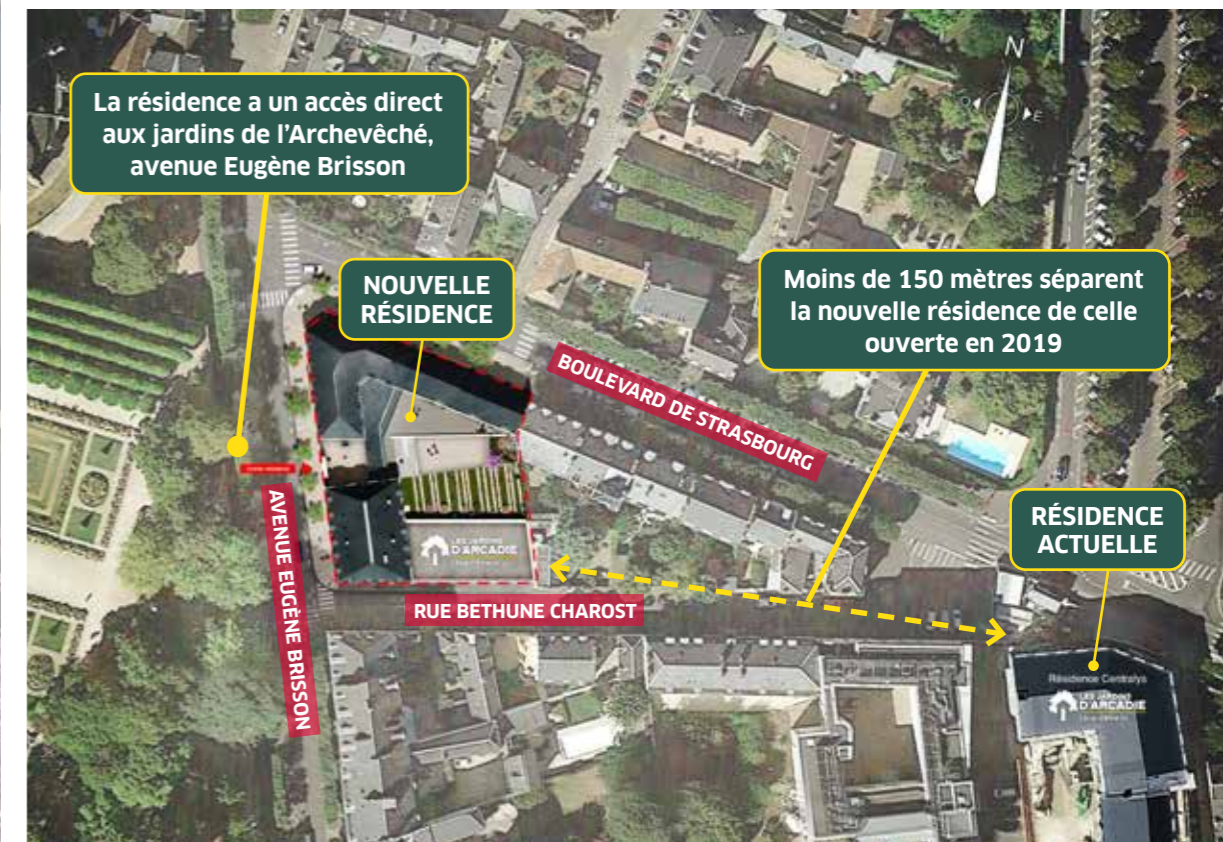
LE PALAIS JACQUES CŒUR. Cet édifice préfigure les hôtels particuliers de la Renaissance : un grand corps de logis est construit en prenant appui sur la muraille gallo-romaine.



LES MARAIS constituent un incomparable espace de détente et de nature au pied de la vieille ville, à quelques centaines de mètres du chevet de la cathédrale.



La Résidence Les Jardins d'Arcadie de Bourges formera un bel ensemble, avec 36 appartements, 6 places de parking et des caves.



La nouvelle résidence Les Jardins d'Arcadie de Bourges est un lieu sur mesure et sécurisé pour les seniors, à **proximité immédiate de la résidence « Les Jardins d'Arcadie »** située rue Béthune Charost.

Au cœur de la vieille ville de Bourges, la future résidence profitera d'une superbe vue sur la cathédrale et d'un accès direct aux jardins de l'Archevêché. La résidence disposera, aussi, d'un jardin intérieur dans le prolongement des espaces communs.

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 de services à la personne facultative
- D'un programme d'activités

Ainsi la résidence services seniors de Bourges répond aux besoins d'une population senior qui, bien qu'étant autonome, profite chaque jour d'un cadre de vie adapté.



RESTAURANT DE LA RÉSIDENCE OUVERTE EN 2019

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



CHAMBRE ET SALON (image non contractuelle)



LES APPARTEMENTS SONT VENDUS MEUBLÉS ET DISPOSENT CHACUN DE :

- Cuisine équipée (rangements, plaques de cuisson, réfrigérateur...)
- Salle d'eau avec une douche fermée pour un maximum de confort
- de placards avec ouverture coulissante
- d'une infrastructure domotique performante visant à renforcer la sécurité et le maintien des liens sociaux :
 - > **sécurité** : appels d'urgence, vidéosurveillance, gardiennage
 - > **communication** : Internet wifi
 - > **visiophone** avec un écran couleur, lignes téléphoniques dédiées
 - > **Système de rafraîchissement** dans les appartements et les espaces communs.

La nouvelle résidence est conçue pour délivrer une offre de services et d'activités « à la carte » variée et conviviale sur une surface de 150 m² comprenant l'accueil et la salle dédiée aux animations.

Les nouveaux résidents profiteront également des services de la résidence actuelle de Bourges, située à 2 mn à pied : la conciergerie, le restaurant, la bibliothèque avec son espace TV et la salle de fitness.

Le mot de l'architecte



Une résidence chaleureuse du début du 19^{ème} siècle ouverte sur les jardins de la cathédrale.

“**A**u cœur de la vieille ville de Bourges, au chevet de la Cathédrale Saint-Étienne, l'ensemble immobilier des Jardins d'Arcadie propose une résidence confidentielle empreinte d'histoire. Les immeubles qui la constituent datent du début du 19^{ème} siècle et participent au renouveau architectural et urbain

de la ville de Bourges, en formalisant l'extrémité Ouest de l'ilot qui s'ouvre sur le jardin de la cathédrale.

D'abord clinique, ils deviendront le siège de la Banque de France dans les années 1980. L'ensemble immobilier, qui abritera les 36 logements de la résidence sera peu remanié. Les logements présentent les façades classiques de cette période où s'ordonnent la pierre de taille, l'enduit à la chaux et les couvertures ardoises. Seule une extension à la façade en pierre de taille, située le long du Bd de Strasbourg dont elle réinterprète de manière contemporaine les architectures avoisinantes, vient clore un jardin central. Les espaces communs de la résidence s'ouvrent et se prolongent sur ce jardin intérieur par un jeu de terrasses et d'espaces verts plantés.”

La résidence *Les Jardins d'Arcadie de Bourges*, 1 bis avenue Eugène Brisson, profite de l'animation du centre-ville

Situé sur l'avenue Eugène Brisson, entre le boulevard de Strasbourg et la rue Béthune Charost, le projet s'inscrit dans les anciens locaux de la succursale départementale de la Banque de France, face à la cathédrale saint-Étienne et au jardin de l'archevêché. Elle se trouve à moins de 150 m de la résidence *Les Jardins d'Arcadie de Bourges*, ouverte en 2019. Cet emplacement est donc idéal, proche de l'actuelle résidence.

- 1 Cathédrale Saint-Etienne
- 2 Musée des Meilleurs Ouvriers de France (M.O.F.)
- 3 Jardin de l'Archevêché
- 4 Jardin des Prés-Fichaux
- 5 Les marais de Bourges
- 6 Palais Jacques Cœur
- 7 Musée du Berry
- 8 Muséum d'Histoire Naurelle
- Marchés
- Pharmacies
- Restaurants
- Rues commerçantes
- Boulangeries
- Coiffeurs
- Poste
- Banques
- Parkings



La place des Marronniers, à 200 mètres de la résidence par une ruelle piétonne, accueille le marché une fois par semaine.

Pour se déplacer en toute simplicité, Arrêt Anatole France à 50 mètres :

- Ligne 18 pour rejoindre la gare SNCF en moins de 15 minutes.
- Ligne 4 qui relie le centre hospitalier Jacques Cœur à l'aéroport de Bourges.
- Arrêt Charost à 150 mètres : Dépositaire AggloBus pour se déplacer facilement en centre-ville
- Arrêt marronniers à 280 mètres : Ligne 2 qui relie la Place de la Nation à la ville de Saint-Germain-du-Puy



BOURGES, UNE VILLE TRÈS BIEN DESSERVIE

À 2h30 de Paris, via l'A10 et l'A71 puis par la Nationale 151 avant d'accéder au centre-ville.

En 2h03 par le TER de Paris-Austerlitz à la gare de Bourges, proche du cœur de la vieille ville.

De la gare de Bourges, de nombreuses villes sont accessibles par le TER : Nevers, Lyon, Montluçon, Tours, Vierzon, Orléans.

Il existe aussi un abonnement sur le réseau AggloBus qui vous permet d'emprunter tous les trains Rémi entre les gares de Bourges, Saint-Florent-sur-Cher, Saint-Germain-du-Puy, Marmagne et Mehun-sur-Yèvre avec des liaisons internes au territoire.



36 appartements parfaitement adaptés du studio au T3

PROGRAMME	DESCRIPTION	NOMBRE D'APPARTEMENTS	SURFACE MOYENNE
36 appartements meublés	studio	1	34 m ²
6 Places de stationnement en sous-sol et des caves	2 pièces	17	45 m ²
	3 pièces	18	60 m ²

À partir de 128.000 € HT mobilier compris

BAIL COMMERCIAL de 10 ans

RENTABILITÉ 3,70%

LIVRAISON PRÉVUE

2^{ÈME} SEMESTRE 2022



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

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%

(source Etude Xerfi 2018)



BIBLIOTHÈQUE



RESTAURANT OUVERT 7J/7, 365 JOUR/AN

Un placement offrant sécurité, pérennité et rentabilité

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 LA RÉSIDENCE SERVICES SENIORS LES JARDINS D'ARCADIE DE BOURGES

Rentabilité 3,70% et un Bail ferme d'une durée de 10 ans

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

DISPOSITIF LMNP CLASSIQUE *

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%**

ou

DISPOSITIF CENSI-BOUVARD⁽²⁾

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**

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.

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

L'EXPLOITANT



La résidence services seniors de Bourges 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 39 résidences en gestion fin 2019 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 3 500 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.

Vue aérienne des jardins et terrasses
de la nouvelle résidence services seniors
Les Jardins d'Arcadie de Bourges



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 : 2^{ÈME} SEMESTRE 2022

