

LES JARDINS D'ARCADIE

RÉSIDENCE SERVICES SENIORS

Au bord de la Vienne, à Châtellerault (86)

La résidence services seniors
Les Jardins d'Arcadie de Châtellerault

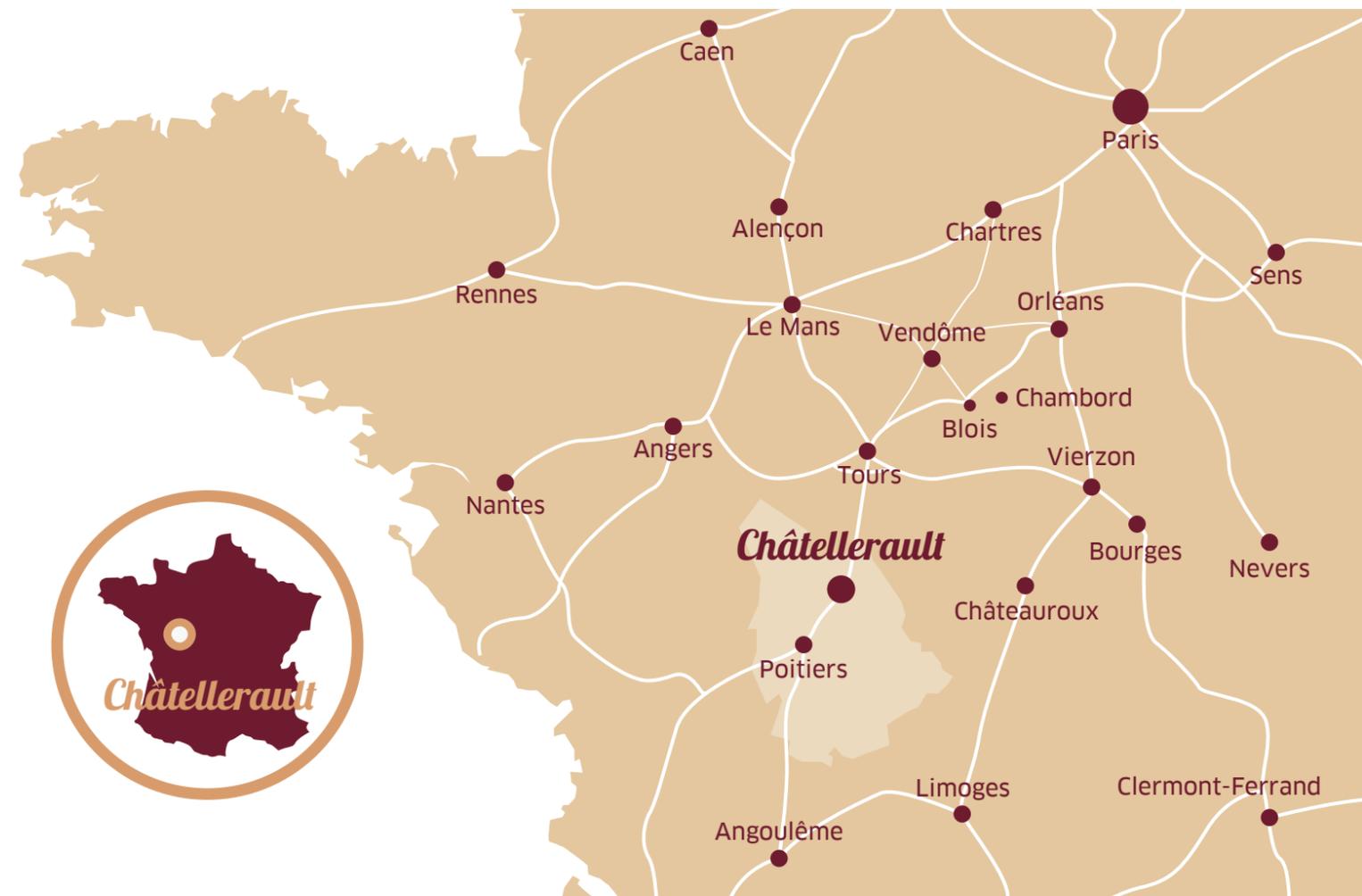


Châtellerault

à 1 heure de Poitiers et de Tours

Remontez le temps à travers toutes les époques, Châtellerault est située à un carrefour géographique et historique ! Ici, l'Histoire est contée par des monuments d'une grande diversité, une histoire locale qui se confond souvent avec l'histoire nationale, Châtellerault ayant même été un temps « ville royale ».

La ville de Châtellerault est à elle seule un véritable musée en plein-air avec ses maisons médiévales à colombages, son célèbre pont Henri IV, ses constructions bourgeoises du XIX^e siècle ou ses quartiers plus modernes comme celui d'Ozon, créé à partir de 1961.



Châtellerault, un pôle économique dynamique

Seconde ville du département de la Vienne derrière Poitiers, située aux confins du Poitou et de la Touraine, sur les bords de la Vienne, Châtellerault compte plus de 31600 habitants dans une aire urbaine d'environ 70 000. Spécialisée dans les industries de pointe (aéronautique et industrie automobile), Châtellerault est également un centre tertiaire significatif (commerce, établissements d'enseignement).

Le bassin châtelleraudais (technopole de Châtellerault) est aussi un important bassin industriel : il accueille des entreprises telles que les Fonderies du Poitou, Thales avionics, Fenwick-Linde ou encore la Snecma (motoriste aéronautique et spatial).

Centre-ville de Châtellerault



Le pont Henri IV
Bâti de 1565 à 1611, achevé grâce à Sully qui séjournait souvent à Châtellerault, le pont se compose de huit arches sur 144 mètres et de deux grosses tours flanquant son entrée sur la rive gauche de la Vienne.

Une ville d'Art, d'une rive à l'autre

La ville de Châtellerault est traversée par la rivière La Vienne et par ses confluences avec le Clain, l'Ozon et l'Envigne. La Vienne, axe structurant pour la ville, est comme un fil conducteur entre les différents quartiers : un projet « **Bords de Vienne** » portant sur l'aménagement de ses rives devrait permettre aux piétons et aux cyclistes de profiter, dans un avenir proche, d'une boucle de promenade complète entre l'amont et l'aval de la rivière.

La ville de Châtellerault est également riche de monuments tels que le **pont Henri IV**, achevé en 1611, le **château de Targé** ou encore **l'église Saint Jacques**, située sur le chemin de Saint-Jacques de Compostelle.

EMPLACEMENT DE LA RESIDENCE

La résidence sera située 6 rue du Collège et 10 rue de La Taupanne, dans le centre-ville sud de Châtellerault, à proximité immédiate de la Vienne. Un quartier idéal, à la fois résidentiel et commerçant, profitant de tous les services et commerces de proximité dans un rayon de 500 mètres.



L'église Saint Jacques

La façade et les deux tours sont des ajouts du 19^e siècle, tandis que le chevet à contreforts-colonnes et le transept de l'église des 12^e et 13^e siècles sont d'origine.

Dans la tour nord, le carillon est composé de 52 cloches. À l'intérieur, la statue en bois polychrome de Saint-Jacques vêtu en pèlerin rappelle que Châtellerault est une étape des fameux chemins menant à Saint-Jacques-de-Compostelle.

L'église Saint-Jacques à Châtellerault a été retenue pour le loto du patrimoine 2019 : le carillon Bollée sera rénové ainsi que la façade de l'édifice.

La résidence *Les Jardins d'Arcadie*, 6 rue du Collège & 10 rue de la Taupanne, est idéalement située

La résidence est située au cœur de la ville de Châtelleraut à 5 minutes à pied de tous commerces et services publics :

- l'Hôtel de Ville, le Théâtre, situés boulevard de Blossac.
- Les rues commerçantes Bourbon, de la Taupanne... avec de nombreuses boutiques.
- Pharmacies, commerces de bouche, superettes, banques...
- Le complexe Lofts Cinémas allée du Châtelet.

La résidence est située à côté d'importants centres d'intérêt de la ville : le pont Henri IV, les Halles Duplex, la maison de Descartes, l'Hôtel Renaissance de Sully...

Les résidents profiteront également au quotidien, du réseau de bus de Châtelleraut, desservie par 3 lignes : la ligne de bus TAC, Lignes en Vienne et Touraine Fil Vert.



RÉSEAU DE BUS DE CHÂTELLERAUT



Un emplacement idéal au bord de la Vienne

Le projet consiste en la réhabilitation de l'immeuble existant rue de La Taupanne, et en la création d'une extension le long de la rue du Collège laissant libre un jardin intérieur planté. Cette extension conforte le tissu urbain actuel tout en permettant la création d'une véritable façade urbaine propre au projet au-dessus de la Vienne. Le parc sera préservé dans sa majeure partie ainsi que les arbres remarquables.



LA RÉSIDENCE SERVICES SENIORS LES JARDINS D'ARCADIE SE SITUE EN CŒUR DE VILLE HISTORIQUE, PROCHE DE TOUS LES COMMERCES ET SERVICES

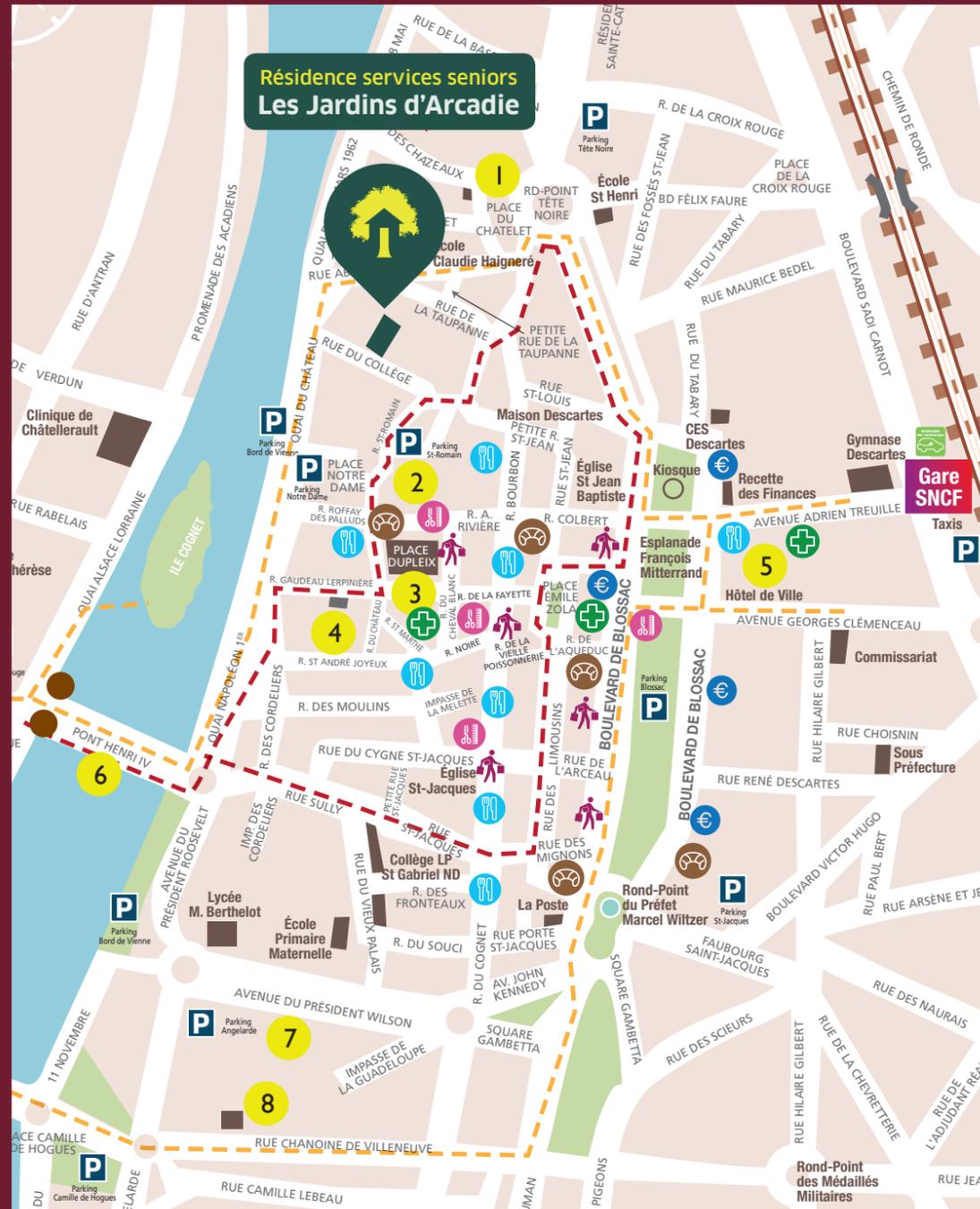
LÉGENDES

- 1 Complexe Lofts Cinémas
- 2 Médiathèque Les Halles des Savoires
- 3 Marché couvert
- 4 Bibliothèque
- 5 Théâtre Blossac
- 6 Pont Henri IV
- 7 Complexe culturel de l'Angelarde
- 8 Nouveau Théâtre

- Rues commerçantes
- Restaurants, Bars
- Boulangerie
- Coiffeur
- Banque
- Pharmacie
- Parkings

CIRCUITS TOURISTIQUES

- La ville dans ses remparts
- Châtelleraut, ville industrielle



Vue de la rue du Collège

Le mot de l'architecte *Bertrand Penneron*

« L'extension présente plusieurs façades :

► **Côté rue**, la façade se constitue d'un soubassement en béton architectonique couronné d'une corniche. Celle-ci règne à la même hauteur que les façades en vis-à-vis de la rue du Collège. Au-dessus de ce soubassement prennent places 3 niveaux de logements dont les façades enduites s'ornent de bandes verticales réfléchissantes (peinture). Ces bandes reflètent le ciel et les toits environnants.

► **Côté Vienne**, la façade se retourne et s'étage, laissant de la place à de larges terrasses plantées.

► **Côté jardin intérieur**, la façade joue de mimétisme avec la façade Ouest de l'immeuble existant. Les balcons filants sont ici reproduits, dans le jeu même des garde-corps.

93 appartements adaptés du studio au T3, dans un ensemble de 6 étages

PROGRAMME :	DESCRIPTION	NOMBRE D'APPARTEMENTS	SURFACE MOYENNE
93 appartements meublés 650 m² dédiés aux services généraux et activités 18 parkings en sous-sol et 6 parkings en extérieur proposés	1 pièce	8	28 m ²
	1 pièce bis	9	33 m ²
	2 pièces	63	43 m ²
	3 pièces	13	59 m ²

À partir de 97.500 € HT mobilier compris

BAIL COMMERCIAL de 9 ans et 6 mois

RENTABILITÉ 3,80%

LIVRAISON PRÉVUE

4^E TRIMESTRE 2021



Accueil



Restaurant

La résidence Les Jardins d'Arcadie de Châtellerault, est un lieu sur mesure et sécurisé pour les seniors

Les appartements sont vendus meublés et disposent chacun :

- > d'une cuisine équipée de rangements, plaque de cuisson, réfrigérateur...
- > d'une salle d'eau avec une douche dite « à l'italienne », pour un maximum de confort.
- > d'une infrastructure domotique performante visant à renforcer la sécurité et le maintien des liens sociaux :
 - **Résidence sécurisée** : appels d'urgence, vidéosurveillance, gardiennage.
 - **Résidence connectée** :
 - internet wifi, domotique avec la gestion des ouvrants, de la lumière et de la température,
 - outil communicant : visiophone avec un écran couleur, réception et envoi de messages, appels audio et vidéo, réception de photos et d'informations, gestion des rendez-vous.

Un lieu conçu pour délivrer une offre de services et d'activités « à la carte » variée et conviviale sur une surface de **650m²** comprenant l'accueil et la conciergerie, le salon, le restaurant, la bibliothèque, la salle d'animation, de fitness. L'accueil s'ouvrira sur le jardin intérieur par un large emmarchement et un jeu de rampes paysagées.

Aux jardins d'Arcadie les résidents disposent :

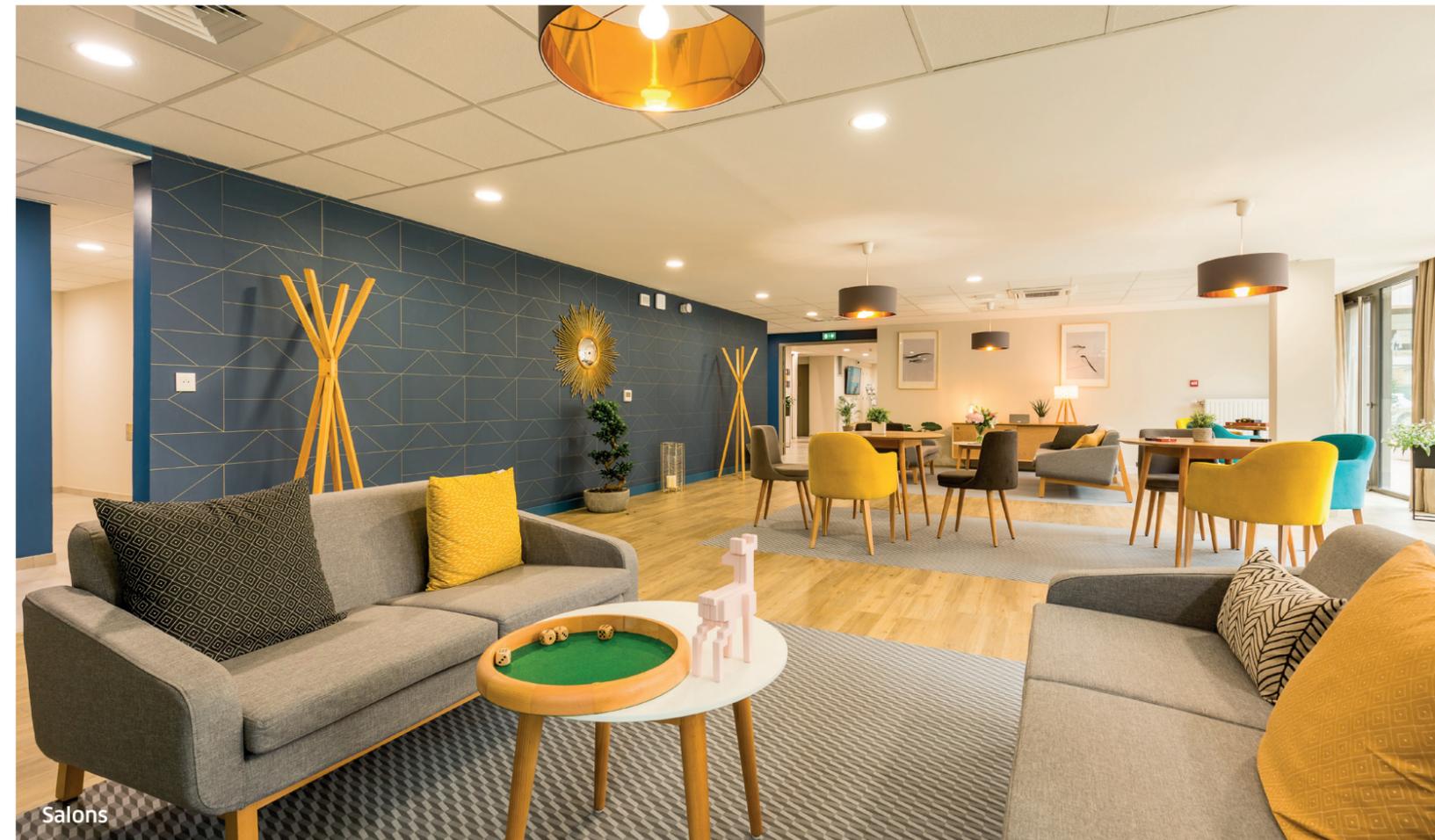
- > D'une présence 24H/24, 7J/7
- > D'une assistance administrative et d'une conciergerie
- > D'un service de restauration facultatif 7J/7 et 365J/an
- > D'une offre de services à la personne facultative
- > D'un programme d'activités

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

ACCÈS

Grâce à sa situation géographique, Châtellerault est une ville très accessible : par les autoroutes A10/A85/A83, Paris est à 3H, Nantes à 2H25, Bourges à 2H, Tours à 50 minutes et Poitiers à 40 minutes.

La gare de Châtellerault est une connexion TGV & TER et se trouve à 10 minutes à pied de la résidence. Enfin, l'**aéroport de Poitiers-Biard** se situe à 35 minutes de la résidence.



Salons

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



Chambre et salle de bain



Salle à manger

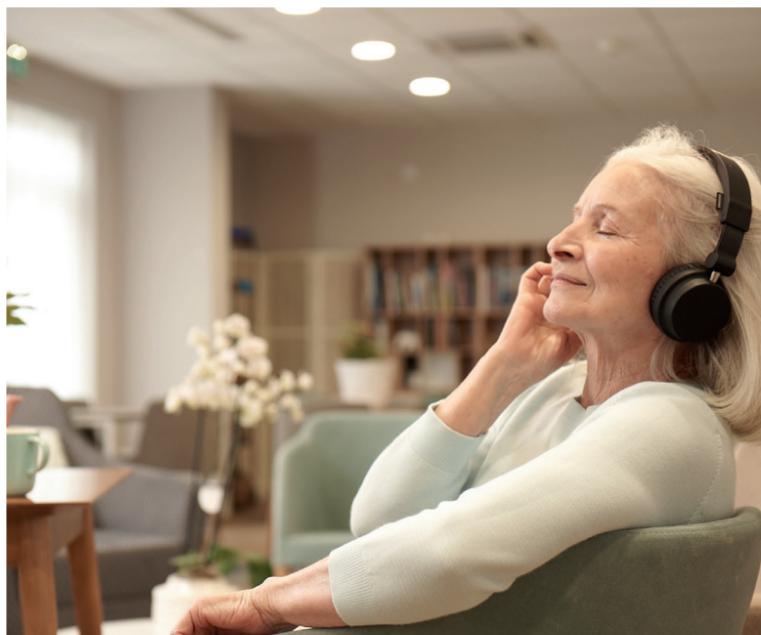
Pourquoi investir dans une résidence *Les Jardins d'Arcadie* ?

UN CONTEXTE DÉMOGRAPHIQUE FAVORABLE

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%

Les seniors actifs et les seniors fragilisés constituent le cœur de cible des résidences seniors. Ces seniors, décidant d'organiser leur vie, et/ou d'anticiper un risque d'isolement ou de perte partielle d'autonomie, sont prêts à choisir plutôt que subir leur mobilité (source Insee).



Un placement offrant sécurité, pérennité et rentabilité

7 bonnes raisons d'investir

- 1 Un bail ferme de 9 ans et 6 mois.
- 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, indexé sur l'IRL.
- 3 Aucun souci de gestion, « Les Jardins d'Arcadie » s'occupent de tout en gérant et en entretenant votre bien.
- 4 Une rentabilité attractive de 3,80% 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 CHÂTELLERAULT

Rentabilité 3,80% et un Bail ferme d'une durée de 9 ans et 6 mois

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 9 ans et 6 mois
- > une rentabilité attractive de 3,80%

ou

DISPOSITIF CENSI-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

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
Sous réserve des évolutions législatives

L'EXPLOITANT



La résidence services seniors de Châtellerault 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 **35 résidences en gestion fin 2018 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 10 à 12 résidences par an dès cette année. Son partenariat avec le groupe Bouygues Immobilier a permis d'accélérer sa présence au niveau national.

Aujourd'hui, **LES JARDINS D'ARCADIE** exploite **3 000 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^E TRIMESTRE 2021

