



LES JARDINS D'ARCADIE
RÉSIDENCE SERVICES SENIORS
À ROCHEFORT

ROCHEFORT

Une ville dynamique, verte et à taille humaine

Troisième ville de Charente-Maritime après La Rochelle et Saintes, Rochefort compte plus de 63 000 habitants dans la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan. Accueillante et attrayante, la ville offre **un cadre de vie économique dynamique et un patrimoine remarquable**. Très bien desservie, Rochefort est à **moins de 2 h en voiture de Nantes et de Bordeaux, à 3h20 de Paris en train**.

Deuxième pôle industriel du département, dont l'activité économique est principalement stimulée par la construction aéronautique et la plasturgie, ainsi que par son **port de commerce actif** sur la Charente, Rochefort a développé un secteur tertiaire administratif et s'affirme de plus en plus comme l'un des principaux centres commerciaux.

Rochefort profite également de sa proximité immédiate avec La Rochelle, premier pôle économique de Charente-Maritime.

Rochefort est une ville où la nature est omniprésente. Blottie dans un méandre du fleuve Charente, elle est entourée de marais préservés et à quelques kilomètres seulement de l'océan.

Une ville labellisée Ville d'Art et d'Histoire

Rochefort doit sa création en 1666 à **l'implantation d'un arsenal maritime et militaire** dont l'ambition était d'en faire le plus grand et le plus beau du royaume. De ce passé prestigieux, Rochefort hérite **d'un patrimoine urbain parmi les plus riches et remarquables du département**.

Rochefort est une ville touristique très active grâce à ses musées (La Corderie Royale, La Maison de Pierre Loti, le musée des commerces d'autrefois...), à **sa vie culturelle animée** (Théâtre de La Coupe d'Or, Le Stéréo Parc Festival, Oceana Lumina...), à **sa station thermale** (la plus importante du centre-ouest de la France)... Sans oublier le Marché, sous les halles, avenue du Général de Gaulle, élu meilleur marché de Charente-Maritime, du Poitou-Charentes et finalement 6^e meilleur marché de France en 2021 !



La Corderie Royale



Musée National de la Marine



Bienvenue à Rochefort



Gare de Rochefort



Port de plaisance

UN ENVIRONNEMENT DE QUALITÉ POUR VIVRE SA RETRAITE EN TOUTE SÉRÉNITÉ

Proche du centre-ville

La résidence sera située dans un quartier résidentiel avec des maisons typiques de la ville, à **proximité immédiate de tous les commerces, services et loisirs** avenue Gambetta notamment, des salles de cinéma par exemple, cours Roy Bry.

À **15 minutes à pied du centre-ville**, la résidence, **bien desservie**, profitera également du réseau de bus de la ville.



Une résidence facile d'accès,
avec tous les commerces et services à proximité



A16 et N137 depuis Paris
A 83 depuis Nantes
N141 et A837 depuis Limoges
A10 et A837 depuis Bordeaux
Gare SNCF à 1,4 km (depuis Paris TGV jusqu'à La Rochelle puis TER, depuis Bordeaux et Nantes liaison directe en 2h)
Aéroport La Rochelle-Laleu à 30 minutes de Rochefort

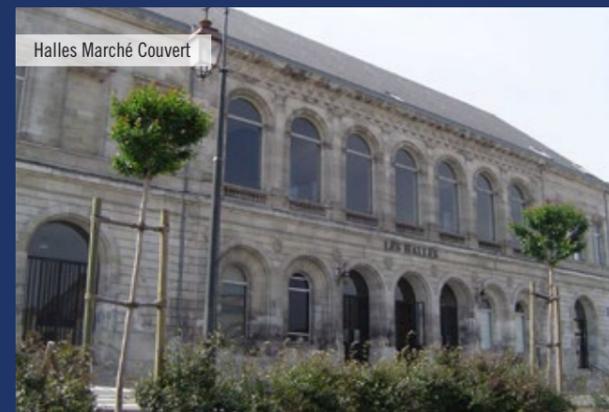


LES JARDINS D'ARCADIE



Nombreux commerces (boulangerie, boucherie, épicerie, poissonnerie, pharmacie, presse) dans un rayon de 300 m
Bus (arrêt Champlain) à 400 m
Apollo Ciné 8 à 650 m
Cabinet médical à 700 m
Piscine Jean Langet à 850 m
La Poste à 950 m
Mairie à 1,1 km
Théâtre de la Coupe d'Or à 1,2 km
Marché des Halles à 1,2 km
Les Thermes à 1,3 km

Square Parat à 700 m
Église Saint-Louis à 1 km
Musée Hèbre à 1 km
Maison de Pierre Loti à 1 km
Place Colbert à 1,2 km
La Corderie Royale à 1,4 km
Musée National de la Marine à 1,4 km
Port de Plaisance à 1,6 km



Halles Marché Couvert



Mairie de Rochefort



Maison de Pierre Loti



La future résidence "Les Jardins d'Arcadie"
80, rue Ernest Renan à Rochefort

UNE RÉSIDENCE SERVICES SENIORS ALLIANT LE CLASSIQUE AU MODERNE

Un cœur d'îlot arboré

Le projet consiste en la **réhabilitation et l'extension de l'ancienne maison d'accueil spécialisée en résidence seniors.**

Le bâtiment historique reprendra son architecture d'origine et sera réhabilité pour abriter les services de la résidence au rez-de-chaussée et les logements

aux étages. **L'extension en forme de "U", créée en prolongation du bâtiment existant, forme un espace paysagé central à la manière d'un cloître, autour duquel les résidents pourront circuler.**

L'ensemble de la résidence s'élève sur **3 étages.**



Plan de masse

Le mot de l'architecte

GMAA Mouktar FERROUDJ

“ La reconversion de l'îlot des Fleurs, situé au cœur d'un tissu résidentiel et à proximité du centre-ville, s'attache à **proposer une nouvelle image des lieux tout en conservant, protégeant et requalifiant son patrimoine architectural et paysager.**

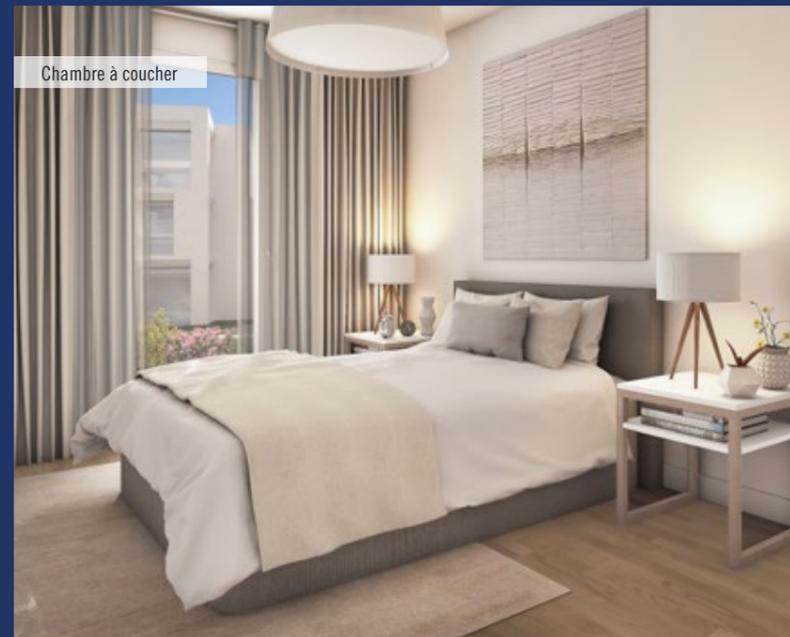
Elle vise à **profiter de la richesse du programme - habitat collectif, individuel et résidence seniors - pour mettre en avant, de manière ambitieuse, le rôle que l'architecture peut jouer aujourd'hui dans la cité.**

Le projet exploite la composition architecturale comme un générateur d'urbanité afin de créer des liaisons durables avec le tissu existant sur lequel il s'appuie. **Autant sur sa partie nouvelle que sur les bâtis réhabilités ainsi que la mise en valeur du patrimoine présent, il s'intègre avec déférence dans son contexte.**

Le parti du projet est : **“vivre ensemble en cœur de ville”.** ”



Place Colbert



La résidence "Les Jardins d'Arcadie" de Rochefort proposera :

110 appartements du T1 au T3 :

- 13 T1 de 32m² en moyenne
- 13 T1bis de 38m² en moyenne
- 69 T2 de 47 m² en moyenne
- 15 T3 de 58 m² en moyenne

42 places de parking en sous-sol.

Livraison prévue au 3^e trimestre 2023
À partir de 124 000 € HT, mobilier compris



Cuisine équipée (rangements, réfrigérateur, plaques de cuisson, four micro-ondes, hotte...)



Salle d'eau avec wc suspendu, meuble vasque et miroir retro éclairé, bac à douche et pare-douche pour un confort maximum



Placards aménagés



Climatisation réversible



Sols souples imitation parquet dans les pièces sèches
 Faïence dans les salles d'eau

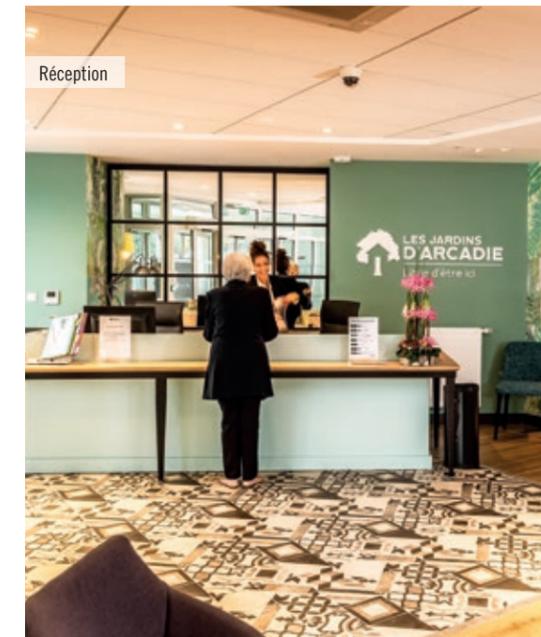


Commande centralisée de l'éclairage et des volets roulants

Des prestations soignées et une offre de services variée

650 m² Ce lieu est conçu pour délivrer une offre de services et d'activités "à la carte" variée et conviviale sur une surface comprenant l'accueil, la salle dédiée aux animations, le restaurant, la salle de fitness...

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



Un lieu créé sur-mesure pour les seniors

Aux Jardins d'Arcadie, les résidents disposent :

- d'une présence 24h/24h et 7j/7j
- d'une assistance administrative et d'une conciergerie
- d'un service de restauration facultatif 7j/7j, 365 jours/an
- d'une offre de services à la personne facultative
- d'un programme d'activités variées

Des logements équipés et connectés

- **sécurité** : appels d'urgence, vidéosurveillance, détecteur de fumées connecté, gardiennage
- **communication** : internet wifi, visiophone avec un écran couleurs, lignes téléphoniques dédiées

INVESTISSEZ DANS LA RÉSIDENCE SERVICES SENIORS “LES JARDINS D’ARCADIE” DE ROCHEFORT

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	Evolution %
LES ACTIFS 65-74 ans	6,6 millions	7,6 millions	+ 1	+ 15 %
LES FRAGILISÉS 75-84 ans	4 millions	5,9 millions	+ 1,9	+ 47,5 %
LE 4 ^e ÂGE +85 ans	2 millions	2,5 millions	+ 0,5	+ 25 %
TOTAL + 65 ans	12,6 millions	16 millions	3,4	+ 27 %

Source : Insee



QUEL DISPOSITIF CHOISIR ?

Selon votre objectif, choisissez votre formule :

1 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 %

2 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

UN PLACEMENT OFFRANT SÉCURITÉ, PÉRENNITÉ ET RENTABILITÉ

7 bonnes raisons d’investir aux Jardins d’Arcadie de Rochefort

- 1** Un bail ferme d’une durée 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, indexé 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

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'ADRESSE

80, rue Ernest Renan
17300 ROCHEFORT

POUR EN SAVOIR PLUS :

Web : www.jardins-arcadie.fr

Tel. 0800 01 02 02
(service & appel gratuits)



La résidence services seniors de Rochefort 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 2021 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 4 000 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.



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.