

LES JARDINS D'ARCADIE

*Résidence Services Seniors à
Troyes*



PLACE DE LA LIBÉRATION
La place de la Libération se situe dans le cœur historique de la ville de Troyes, dans une zone située aux pieds des remparts antiques et au centre de l'enceinte médiévale.

Troyes, *une ville dynamique et attractive*

Préfecture du département de l'Aube en région Grand Est, Troyes fait partie de l'agglomération « Troyes Champagne Métropole », comptant plus de 172 000 habitants. Ville accueillante et attrayante Troyes offre, à 160 km de Paris, un cadre de vie économique dynamique et un patrimoine remarquable.

Forte d'une tradition dans la bonneterie et l'industrie de la maille dès la fin du XIX^e siècle, la ville a vu la création de nombreuses entreprises du textile telles que Dim, Petit Bateau, ou encore Lacoste. Troyes est aujourd'hui la capitale européenne des magasins d'usine et de négoce grâce à ses trois centres de marques. Son activité économique est aussi tournée vers le secteur automobile avec notamment la production Michelin, la serrurerie avec Vachette, la mécanique avec Electrolux... La Technopole de l'Aube en Champagne, située près de Troyes, renforce l'attrait économique de la ville en promouvant et en accompagnant des entreprises innovantes.



LILI, LA DAME AU CHAPEAU (SCULPTURE D'ANDRAS LAPIS)
Installée sur un banc, quai des Comtes de Champagne, Lili feuillette un livre sur les Comtes de Champagne.



Maisons à colombage ou à pans de bois datant du XVI^e siècle et XVII^e siècle

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

Troyes bénéficie d'un patrimoine historique, culturel et religieux exceptionnel. Son cœur historique, en forme de bouchon de Champagne, conserve des bâtiments remarquables : des maisons à colombage ou à pans de bois datant du XVI^e siècle et XVII^e siècle, ainsi que des immeubles en pierres et en briques, dont l'appareillage est appelé damier champenois. Troyes ne compte pas moins de 10 églises, cathédrales et basiliques en cœur de ville : la Cathédrale Saint-Pierre Saint-Paul et l'église Saint-Nizier notamment. « *Capitale européenne du Vitrail* », la ville offre aussi un côté nature très actif : promenades urbaines, VTT dans les bois, randonnée pédestre, sans oublier les activités proposées au cœur du Parc Naturel Régional de la Forêt d'Orient : 200 km de voies pour vélo, 3 plages de sable fin de « Lac-réservoir Seine » avec la voile, le kitesurf ou la baignade.



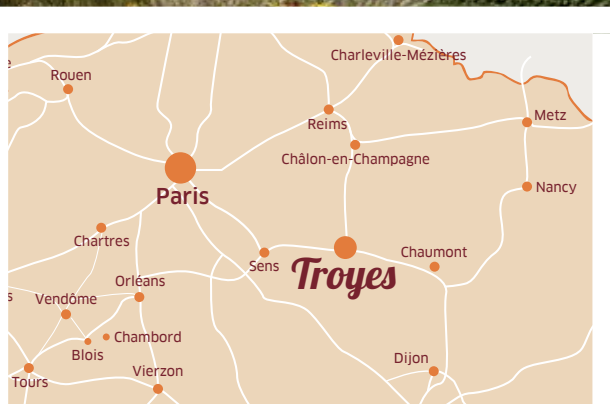
CATHÉDRALE SAINT-PIERRE SAINT-PAUL, érigée en plus de 400 ans (1200 à 1634), est l'une des plus célèbres de France pour son élégance, la qualité de ses sculptures, de ses œuvres peintes, de ses tapisseries et tout particulièrement de ses vitraux classés (1 500 m²).



LE CŒUR DE TROYES trône sur les quais de l'ancien canal près du théâtre de Champagne. Cette dentelle d'inox a été conçue par un couple d'artistes aubois (Michèle et Thierry Kayo-Houël).



*Une résidence dans
un quartier bien desservi*



Troyes est facile d'accès



2 autoroutes desservent Troyes :

- **A5** (E54) depuis Paris, Langres ou Dijon (par l'A31)
- **A26** (E17) depuis Calais et Reims

Vous accédez aussi à Troyes par 3 grands axes :

- **N19** (depuis Paris, Provins et Chaumont)
- **N60** (depuis Sens et Orléans)
- **N71** (depuis Dijon)



La gare SNCF est située à proximité immédiate du centre ville.

La résidence Les Jardins d'Arcadie de Troyes, bénéficie de tous les commerces et services de proximité



POINTS D'INTÉRÊTS DANS LE CENTRE-VILLE HISTORIQUE

- | | |
|--------------------------------------|------------------------------|
| 1 Cathédrale Saint-Pierre Saint-Paul | 7 Hôtel de ville |
| 2 Musée Saint-Loup | 8 Église Saint-Jean |
| 3 Cité du Vitrail | 9 Jardin de la Vallée Suisse |
| 4 Apothicairerie | 10 Jardin du Rocher |
| 5 Théâtre de Champagne | 11 Église Sainte-Madeleine |
| 6 Marché Les Halles | 12 Musée de Vuluisant |

TRANSPORTS

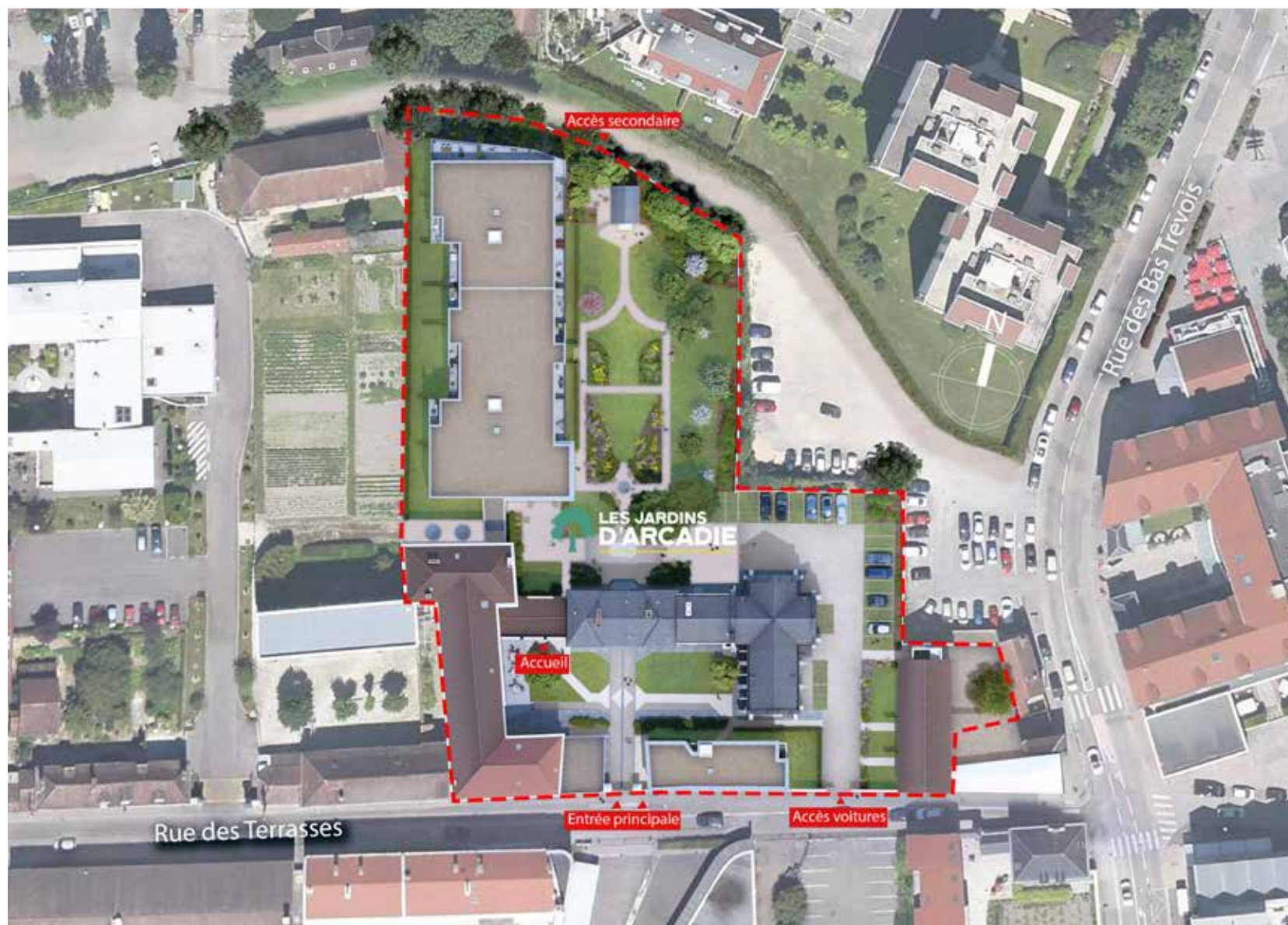
La résidence est aussi desservie par deux stations de bus, situées à 200 mètres : arrêts « Terrasses » et « Claudel », pour relier très aisément et rapidement le centre-ville de Troyes et sa périphérie.

Transports en commun dans l'agglomération troyenne (TCAT) :

Site : tcatsr
Tél. 03 25 70 49 00
Fax. 03 25 73 47 43

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

La résidence sera située dans un quartier résidentiel, à environ 400 mètres du centre-ville historique de Troyes, nommé « Le Bouchon » et à proximité immédiate de tous commerces, services et loisirs, grâce notamment à l'avenue très commerçante Pierre Brossolette à 5 minutes à pied.





JARDINS CÔTÉ RUE DES TERRASSES

Une réhabilitation d'envergure

Une résidence services seniors dans l'ancien couvent de la Congrégation des Sœurs de la Providence

Le projet architectural consiste en la **réhabilitation et la mise en valeur de l'ancien couvent de la Congrégation des Sœurs de la Providence**, et en la construction de bâtiments neufs, d'écriture contemporaine, en harmonie avec les matériaux du lieu : pierre, enduit et bois.

Parmi les bâtiments à réhabiliter, un logis du XVIII^{ème} siècle, inscrit depuis 2010 à l'Ordre des Monuments Historiques, s'élève au milieu de la cour d'honneur laissant voir en transparence les jardins à la française qui se situe derrière.

L'église, comme la petite chapelle, œuvre de l'architecte Millet implantée au fond du jardin, demeurent inchangées, dans leur aspect comme dans leur usage.



ACCUEIL



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

Un lieu conçu pour délivrer une offre de services et d'activités « à la carte » variée et conviviale sur une surface **640 m²** comprenant l'accueil, salon et bibliothèque, espace multi media la salle dédiée aux animations donnant sur une terrasse surélevée, le restaurant avec sa terrasse sur la cour d'honneur, la salle de fitness donnant sur un jardin arboré et salon de coiffure.

UNE RÉSIDENCE CONNECTÉE



> **Résidence sécurisée :** appels d'urgence, vidéosurveillance, gardiennage.



> **Résidence connectée :** internet wifi, visiophone avec un écran couleur, lignes téléphoniques dédiées.



Le résidence est certifié NF HABITAT HQE.



Un lieu créé sur-mesure pour les seniors, 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 (rangements, réfrigérateur, plaque de cuisson, hotte, micro-ondes)
- > Salle d'eau en faïence avec wc suspendu, meuble vasque et miroir retro éclairé, douche avec bac encastré et pare-douche pour un confort maximum
- > Placards aménagés
- > Sols souples aspect 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.



À partir de
129.000 € HT
mobilier compris

99 APPARTEMENTS
PARFAITEMENT ADAPTÉS
DU STUDIO AU T3

Description	Nombre d'appartements	Surface moyenne
Studios	6	32 m ²
T1 bis	22	37 m ²
T2	50	48 m ²
T3	21	65 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 Troyes* ?

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 Troyes 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

