



CENTRALYS

Bourges

Une résidence services seniors en cœur de ville



**Bouygues
Immobilier**
Bien plus pour vous





Toute l'énergie de la ville à portée de main

Bourges bénéficie d'une position stratégique et centrale qui lui confère de nombreux atouts. Préfecture du département et troisième ville de la région Centre par sa superficie, Bourges peut se prévaloir d'une belle accessibilité. Les importants axes autoroutiers permettent de relier Orléans et Tours respectivement en 1h et 1h30. La gare, située à 15 mn du cœur de la ville, place Paris à 1h30 en offrant de nombreuses liaisons directes et quotidiennes.

Ville d'art et d'histoire, Bourges affiche quelques beaux monuments classés et une partie historique qui dévoile de charmantes ruelles anciennes et des maisons à colombages bien conservées.

Enfin, la renommée nationale voire internationale de la ville passe aussi et surtout par le célèbre festival musical « Le Printemps de Bourges » qui fait vibrer la cité depuis près de 40 ans.



UN CENTRE-VILLE QUI CONJUGUE HISTOIRE ET MODERNITÉ

Marqué par la présence de sa majestueuse Cathédrale, le centre de Bourges conjugue élégance et modernité. L'imposant Jardin de l'Archevêché mêle des parterres paysagers bien agencés à un espace boisé abritant un bassin. Situé en plein centre ville, ce jardin se révèle être un formidable lieu de promenade et de détente, opérant la liaison entre le cœur historique et les zones commerçantes.

A moins de 200 m de la Cathédrale, le long de la rue de Sarrebouurg et de la Place des Marronniers, se répartissent un nombre important de commerces et services de proximité (banques, pharmacies, cabinets médicaux...) complétés par la présence de petites surfaces alimentaires toutes proches. Desservis par plusieurs lignes de bus, tous les quartiers de la ville se rejoignent facilement à pied ou en transports en commun.

L'EAU ET LA NATURE POUR UNE CERTAINE DOUCEUR DE VIVRE

Les parcs et les jardins qui jalonnent la commune, créant ça et là des trouées de verdure entre les maisons bourgeoises et les constructions récentes, participent à l'ambiance douce et apaisante.

Le lac du Val d'Auron, situé à moins de 2 km du centre-ville offre à lui seul tous les plaisirs de l'eau. Lieu de rassemblement des passionnés de sports nautiques, il est aussi le temple des oiseaux migrateurs, canards, oies et cygnes qui se laissent admirer depuis les berges.

Enfin, à l'est se dévoile l'autre facette de Bourges. Sur près de 135 ha, de nombreux cours d'eau serpentent entre des parcelles plantées dessinant un paysage insolite au sein même de la commune. Marécages convertis en jardins familiaux, les marais de Bourges représentent un patrimoine naturel exceptionnel et contribuent à donner à la ville son charme suranné.

UNE VILLE À L'ÉCOUTE DE SES AINÉS

Si la ville a su attirer une nouvelle population de jeunes grâce à la présence de ses importants campus universitaires et pôles d'enseignement supérieurs, les seniors représentent une part importante de la population.

Plusieurs associations et organismes s'attachent donc à préserver leur autonomie en proposant à la fois des animations adaptées mais aussi un soutien dans les démarches du quotidien. Le Centre Communal d'Action Sociale apporte du lien et de la convivialité au travers de spectacles, sorties, voyages, randonnées ou conférences à destination des personnes âgées. Le Centre Local d'Information et de Coordination Gériatrique assure quant à lui un accueil personnalisé et gratuit pour toutes sortes de demandes telles que les services d'aide à domicile, les soins infirmiers ou l'accompagnement administratif.



4 RAISONS D'INVESTIR À BOURGES

Un emplacement unique à deux pas de la cathédrale

Une accessibilité optimale à l'échelle de la région

Une excellente desserte en transports en commun

Un cœur de ville dynamique et attractif



Une résidence de charme à deux pas du centre

Adossée au quartier historique de la Cathédrale, en bordure de la vieille ville, la résidence Centralys invite à un quotidien aussi serein que facile. Situé entre la ruelle de Nevers et le boulevard Béthune Charost, le bâtiment profite d'une ambiance agréable tout en restant connecté à la vie urbaine. Tous les commerces sont accessibles à pied en moins de 5 mn, au même titre que la mairie, les

administrations ou les services du quotidien. La place des Marronniers qui accueille le marché hebdomadaire du jeudi se trouve à moins de 200 m de la résidence. Dans cet écrin propice au maintien d'une vie sociale riche et animée, Centralys propose un bâtiment aux lignes sobres, sur seulement 4 niveaux, parfaitement intégré à son environnement. La résidence développe quelques

places de parking qui viennent compléter l'offre de stationnement du parc public tout proche. Enfin, au cœur des bâtiments, un jardin paysager et une cour à l'anglaise protégée, créent la liaison entre les appartements et les espaces communs de la salle d'animation.

84 LOGEMENTS DU STUDIO AU 3 PIECES RÉPARTIS SUR LES DEUX BÂTIMENTS

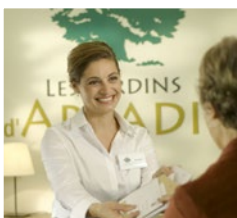
La résidence propose des prestations qualitatives et des agencements favorisant l'autonomie et le bien-être des seniors.

Pour le confort de tous, les appartements seront équipés d'infrastructures domotiques performantes (TV et interface dédiées) visant à renforcer la sécurité et le maintien des liens sociaux :

- **Solutions communicantes** : réception et envoi de messages, appels audio et vidéo, réception de photos et d'informations, gestion des rendez-vous.
- **Domotique** : gestion des ouvrants, de la lumière et des énergies, de la commande de la température
- **Visiophonie**

Au programme :

- 36 studios d'une surface moyenne de 29,44 m²
 - 15 studios bis, 39,19 m² en moyenne
 - 30 appartements 2 pièces, 43,45 m² en moyenne
 - 3 appartements 3 pièces, 55,8 m² en moyenne
- Tous les appartements disposent de kitchenettes équipées et de salles d'eau avec douche à l'italienne pour accueillir les personnes à mobilité réduite. Les fenêtres sont également équipées de volets roulants électriques.



UN LIEU CONÇU POUR DÉLIVRER UN SERVICE SUR-MESURE AUX RÉSIDENTS

De larges surfaces sont dédiées aux services généraux de la résidence. Ces espaces en libre accès facilitent les échanges et renforcent la convivialité : accueil et conciergerie, restaurant ouvert tous les jours de l'année, salon TV et multimédia, bibliothèque et médiathèque, espace détente proposant des équipements multimédia de dernière génération, espace bien-être avec coiffeur, espace animation...

Aux Jardins d'Arcadie, chaque résident dispose :

- d'une présence 24h/24h, 7j/7j
- d'une assistance administrative et d'une conciergerie
- d'un service de restauration facultatif, plats réalisés sur place, ouvert 7j/7j, 365 jours/an
- d'une offre de services à la personne facultative, en fonction de besoins et d'envies (ménage, blanchisserie, courses, aide à la toilette...)
- d'un programme d'activités : animations et sorties sont proposées régulièrement.



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



Un contexte démographique favorable

Les chiffres de l'INSEE sont sans appel. Fin 2014, la France comptait 16,2 millions de personnes âgées de 60 ans ou plus, dont 6 millions de 75 ans ou plus. Le nombre des 75 ans et plus a été multiplié par quatre depuis 1950.

La population française continue de vieillir sous l'effet de l'augmentation de l'espérance de vie.

L'avancée en âge des baby-boomers devrait atteindre son paroxysme en 2035.

Mais le vieillissement n'implique plus forcément la dépendance. Nous assistons à une croissance forte du nombre de personnes très âgées, mais valides !

En effet, on vieillit mieux, plus longtemps et en bonne santé. La perte d'autonomie arrive plus tardivement. Encore faut-il être en situation de la préserver...



UNE RÉPONSE ADAPTÉE AUX ATTENTES DES SENIORS VIEILLISSANTS MAIS AUTONOMES

L'offre en établissements médicalisés, insuffisante, ne répond pas aux besoins émergents et les foyers logements n'ont pas su se moderniser.

Or l'augmentation du nombre de personnes très âgées mais valides va occasionner une pression sans précédent sur le stock de logements destinés à des seniors autonomes.

Face à ce constat, les résidences services seniors apparaissent comme une solution d'avenir.

Cette révolution de l'âge est porteuse de croissance, génératrice d'un développement économique autour des besoins et aspirations des plus âgés. "Les Jardins d'Arcadie" sont acteurs de la filière "Silver Economy".

LES ATOUTS DES RÉSIDENCES SERVICES SENIORS

- 1. Préserver et stimuler l'autonomie** avec un cadre de vie propice au bien vieillir
- 2. Proposer un logement fonctionnel** grâce à des équipements adaptés au grand âge
- 3. Éviter l'isolement**, recréer des situations de convivialité et retrouver du lien social
- 4. Permettre aux résidents de se rapprocher** des commerces et des services de proximité
- 5. Garantir la sécurité** en offrant des équipements sûrs
- 6. Maintenir le lien avec ses proches** grâce à la domotique

INVESTIR EN RÉSIDENCE SERVICES SENIORS, LE PLACEMENT IDÉAL POUR...

- > Se constituer un patrimoine avec ou sans apport
- > Profiter des avantages fiscaux
- > Percevoir un complément de revenus non fiscalisé
- > Préparer sa retraite
- > Sécuriser son avenir et celui de ses proches

Cette opération est éligible au statut de Loueur Meublé Non Professionnel

>> **DISPOSITIF LMNP-BOUVARD*** donnant droit à une 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

ou

>> **DISPOSITIF LMNP CLASSIQUE*** : amortissement permettant de neutraliser fiscalement les revenus locatifs

- Revenus locatifs de nature BIC
- Récupération de la TVA sur le prix d'acquisition
- Bail ferme de plus de 9 ans
- Gestion assurée par "Les Jardins d'Arcadie" : loyer trimestriel garanti net de charges de copropriété courantes, hors impôt foncier, indexé sur l'IRL
- Une rentabilité attractive de 4%

Aux termes de l'article 28 de la loi n°2010-737 du 1er 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



**“LES JARDINS D’ARCADIE”,
UN SPÉCIALISTE DE RENOM**

La résidence seniors sera exploitée par “Les Jardins d’Arcadie”, marque disposant d’une forte notoriété et détenue par le Groupe ACAPACE (60%) et Bouygues Immobilier (40%). Avec près de 40 résidences gérées ou en cours de construction, “Les Jardins d’Arcadie” affiche des perspectives ambitieuses. Le Groupe compte ainsi accélérer son développement de manière significative et devenir le leader sur le segment des résidences services seniors avec la construction et l’ouverture de 12 à 15 résidences par an à compter de 2017. Le Groupe compte ainsi accélérer son développement de manière significative et devenir le leader sur le segment des résidences services seniors.

UNE OPÉRATION DÉVELOPPÉE PAR

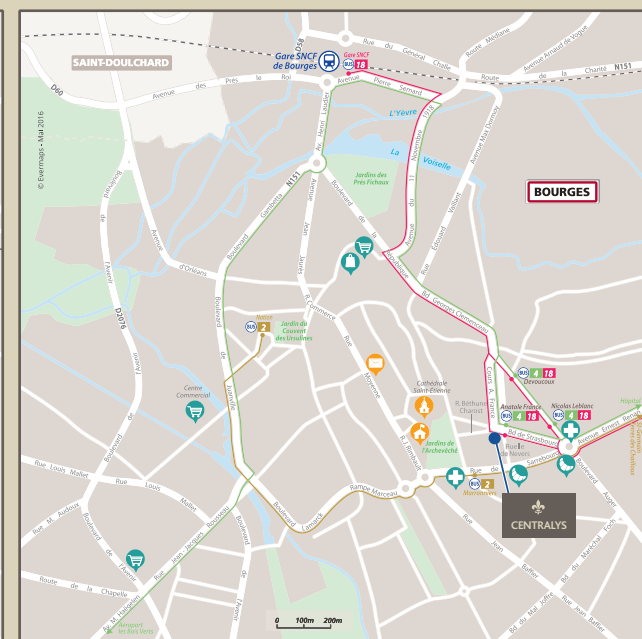


Leader de la promotion immobilière privée en France et en Europe, Bouygues Immobilier développe depuis 60 ans des projets immobiliers résidentiels, tertiaires et commerciaux couvrant plus de 230 villes. Opérateur engagé de la ville durable, l’entreprise mène depuis 2006 une politique volontariste en matière de développement durable.

Fondé en 2005, ACAPACE construit et exploite des résidences services pour seniors. Le Groupe accorde un soin particulier au choix de ses implantations de façon à offrir à ses résidents de véritables lieux de vie. Ainsi, il privilégie des établissements situés en centre-ville à proximité de tous les services et commerces nécessaires à l’épanouissement des résidents.

CENTRALYS Bourges

Rendez-vous à Bourges



Investissez dans la nouvelle génération de Résidences Services Seniors

Plus d’informations sur :

www.jardins-arcadie.fr

www.bouygues-immobilier.com

ACCÈS

- En train : Gare de Bourges vers Paris Austerlitz
- En voiture : Autoroute A71 depuis Orléans et Tours - Sortie 7