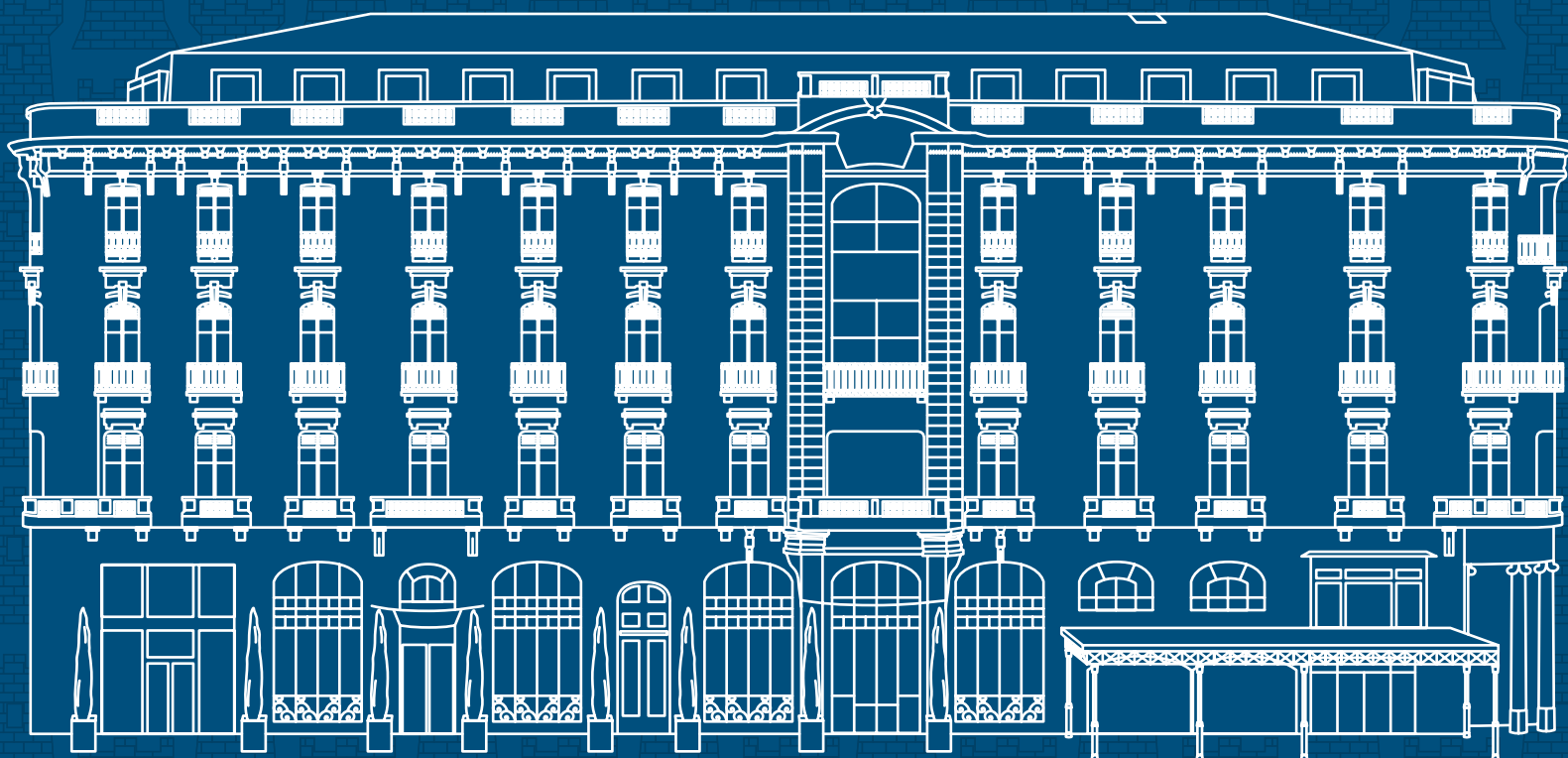


La Belle Époque



LES JARDINS D'ARCADIE
RÉSIDENCE SERVICES SENIORS
AU CŒUR DE CARCASSONNE

CARCASSONNE

Une ville dynamique
entre océan et mer

Carcassonne bénéficie d'une **situation géographique idéale**, au carrefour de deux grands axes de circulation reliant l'Atlantique à la mer Méditerranée et le Massif Central aux Pyrénées, au cœur de la région Occitanie.

Depuis une dizaine d'années, le territoire de **Carcassonne Agglo** (plus de 105 000 habitants dont 45 000 carcassonnais) est porté par **une forte attractivité démographique** due notamment à une offre importante en équipements et services, tout en présentant un habitat peu dense. Le territoire jouit également d'une grande attractivité touristique. D'un point de vue économique, l'agriculture (la viticulture en particulier) occupe une large place et les emplois du tertiaire y sont développés.

Une ville labellisée
“Ville d'Art et d'Histoire”

La cité est mondialement connue grâce aux deux sites inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO depuis 1997 : **la Cité de Carcassonne**, ensemble architectural médiéval le plus grand d'Europe, et **Le Canal du Midi**, traversant le cœur de ville.

La ville est régulièrement classée dans **le top 5 des villes françaises les plus visitées**. Les 3 principaux quartiers de la ville sont ainsi “La Cité” ou ville haute, “La Bastide Saint Louis” ou ville basse et “La Trivalle”, où le célèbre Pont Vieux traverse l'Aude.



Canal du Midi



Cité fortifiée de Carcassonne



Place Carnot



Pont Vieux de Carcassonne



La future résidence "Les Jardins d'Arcadie"
2 avenue Maréchal Joffre à Carcassonne
Une réalisation signée
Art Tech Pro - Dominique Bezes

LA RÉSIDENCE "LES JARDINS D'ARCADIE" SERA SITUÉE EN CŒUR DE VILLE

Une belle réhabilitation

La résidence "La Belle Époque" sera réalisée dans l'ancien hôtel emblématique de la ville, "Le Terminus", au charme et à la décoration "Belle Époque" du début des années 1900.

Cet ensemble architectural remarquable sera réhabilité et agrémenté d'un nouvel étage en attique, d'un jardin-patio et d'une cour intérieure. Les parties communes seront réhabilitées et décorées dans l'esprit du lieu.



UN LIEU, UNE HISTOIRE

Le Grand Hôtel Terminus est livré en juin 1914 et les carcassonnais sont impressionnés par les dimensions du bâtiment : 2 500 m² sur quatre niveaux.

L'ensemble des chambres bénéficie de l'électricité, du chauffage central au charbon et de l'eau chaude.

Sur le toit, un réservoir d'eau de 10 000 m³ qui sera détruit dans les années 1930.

Les clients profitent également d'un garage automobile, d'un salon de coiffure, d'un grand café, d'une salle de spectacles de 800 places (actuel cinéma Le Colisée) et d'un jardin d'hiver.



Un quartier central et animé près du Canal du Midi



L'Hôtel Terminus construit en 1914

LA RÉSIDENCE “LES JARDINS D’ARCADIE” SERA UN LIEU TOUT CONFORT, SÉCURISÉ, OÙ IL FAIT BON VIVRE

La résidence disposera de **96 appartements** parfaitement adaptés, **du studio au T3**, dans un ensemble de 3 étages surmonté d’un attique.

Un quartier en cœur de ville et animé

Située dans la Ville Basse, la résidence “La Belle Époque” sera dans le centre historique, à deux pas de la gare, donnant directement sur le Canal du Midi et le parc André Chénier.

Elle sera installée à proximité immédiate du quartier de la Bastide Saint-Louis, sur la rive gauche de l’Aude.

Construit selon un plan quadrangulaire organisé autour de la place centrale, actuelle place Carnot, le quartier a conservé le tracé des rues en damier et présente une richesse architecturale, tant au niveau des hôtels particuliers que des édifices religieux.

Ornée de la fontaine de Neptune en marbre, la place Carnot est un lieu de rencontres privilégié. Elle abrite, sous les ombrages de platanes, le marché aux fleurs et aux fruits et légumes, les mardis, jeudis et samedis.



La future résidence, entrée, façade ouest



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



A10 et A20 depuis Paris
A62 et A61 depuis Bordeaux
A61 depuis Toulouse
A9 et A61 depuis Montpellier
Gare SNCF à 150 m (TGV
Méditerranée vers Paris et
Lille Europe, grandes lignes
Bordeaux, Toulouse, Lyon,
Marseille...)

Aéroport de Carcassonne
sud de France et aéroport
de Toulouse Blagnac à 1h30
en voiture



Commerces dans un rayon
de 300 m (boulangerie,
supermarché, pharmacie,
banque, laboratoire
d'analyses)
La Poste à 450 m
Marché à 450 m
Théâtre à 600 m
Mairie à 600 m

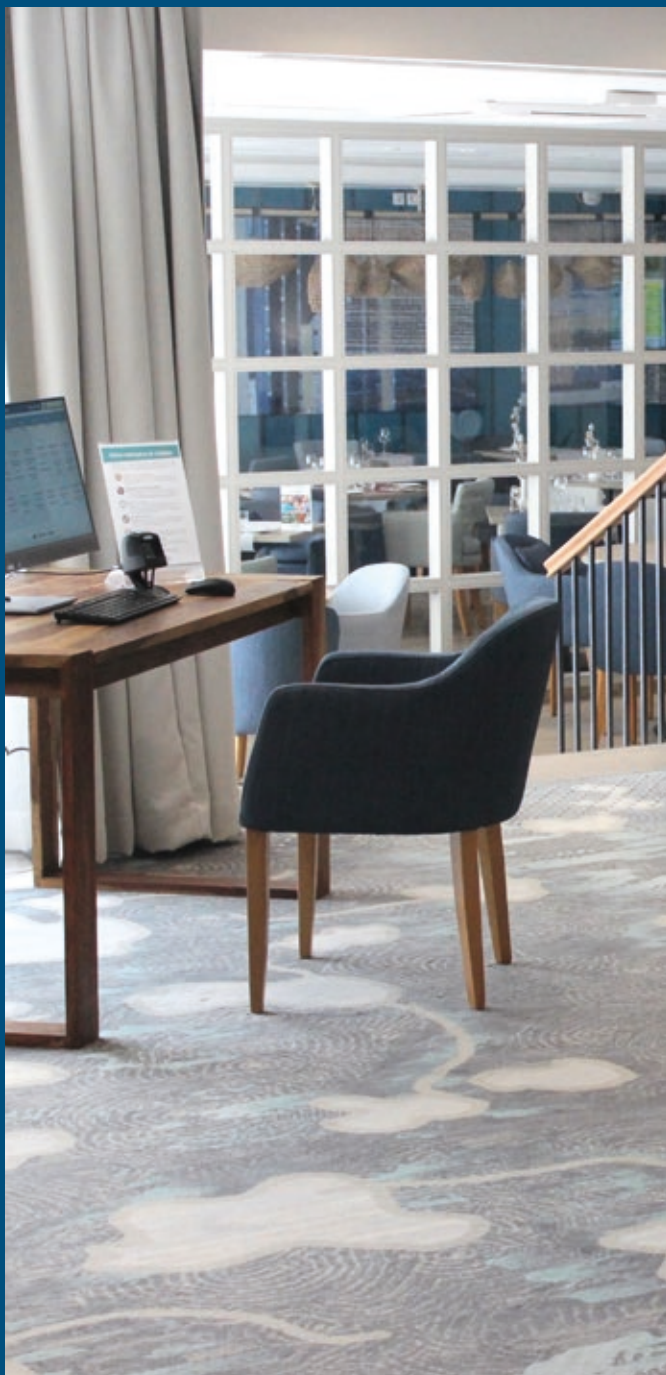


LES JARDINS D'ARCADIE

Jardin André Chenier à 150 m
Promenade du Canal à 270 m
Place Carnot à 450 m
Chapelle des Dominicaines à 600 m
Musée des Beaux-Arts à 650 m
Portail des Jacobins à 650 m
Cathédrale Saint-Michel-de-
Carcassonne à 750 m
Cité médiévale à 2 km



Patio intérieur



Salon et pièce commune



Salon, salle à manger appartement

La résidence “La Belle Époque”
proposera :

96 appartements
du studio aux 3 pièces vendus meublés

- 11 studios de 29 m² en moyenne
- 15 T1bis de 36 m² en moyenne
- 52 T2 de 45 m² en moyenne
- 18 T3 de 66 m² en moyenne

À partir de 108 000 € HT mobilier compris
Livraison 4^e trimestre 2021



Cuisine équipée
(rangements, plaques de cuisson,
réfrigérateur...)



Salle d'eau avec une douche
“à l'italienne” pour un maximum
de confort



Domotique performante visant
à renforcer la sécurité et le maintien
des liens sociaux

800 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 et la conciergerie, le salon, le restaurant, le bar, la bibliothèque, le spa, la piscine, le patio...

La résidence "Les Jardins d'Arcadie" de Carcassonne répond aux besoins d'une population senior qui, bien qu'étant autonome, profite chaque jour d'un cadre de vie adapté.



La bibliothèque

Un lieu créé sur-mesure pour les seniors

Aux Jardins d'Arcadie, les résidents disposent :

- d'une présence 24h/24h, 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, gardiennage
- **communication** : internet wifi
- **domotique** : gestion des ouvrants, de la lumière et de la température
- **visiophone avec un écran couleur** : réception et envoi de messages, appels audio et vidéo, réception de photos et d'informations, gestion des rendez-vous

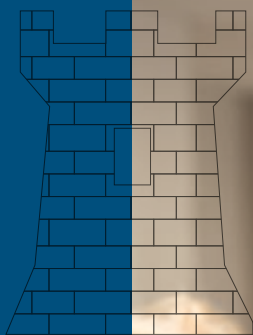
POURQUOI INVESTIR DANS UNE RÉSIDENCE “LES JARDINS D’ARCADIE” ?

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, 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).

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 %





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

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 Carcassonne

- 1 Un bail commercial de 9 ans et 6 mois
- 2 Une rentabilité attractive de 3,80 % avec de nombreux avantages fiscaux
- 3 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
- 4 Aucun souci de gestion : "Les Jardins d'Arcadie" s'occupe de tout en gérant et en entretenant votre bien
- 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

2 avenue Marechal Joffre
11000 CARCASSONNE

POUR EN SAVOIR PLUS :

Web : www.jardins-arcadie.fr
Tel. 0 800 01 02 02
(service & appel gratuits)



L'EXPLOITANT

La résidence services seniors de Carcassonne 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 à partir de 2019. 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.