LIMOGES - RÉSIDENCE LE JARDIN DES ORMES

UNE RÉSIDENCE SERVICES SENIORS

ANCIENNE ÉCOLE NORMALE D'INSTITUTRICES

ACAPACE

LEPOINTIMMOBILIER PROMOTION

LES JARDINS d'ARCADIE

LE MOT DE L'ARCHITECTE

YVAN **LACOMBE**

ARCHITECTE DPLG - TOULOUSE
Lauréat Pyramide d'Argent 2013 - Esthétique Immobilière

LE JARDIN DES ORMES : UNE RENAISSANCE ÉTONNANTE

Comment respecter la mémoire des lieux, du bâti, des habitants du quartier mais surtout de la mémoire collective limougeaude ?

Comment redonner vie à un lieu emblématique représentatif de l'âge d'or de Limoges ?

Comment faire renaître un bâtiment éteint qui a vu le jour en 1883 et qui a accueilli des générations de futures institutrices ?

Tout simplement en m'inspirant du lieu, de ce qu'il a été et de ce qu'il sera : une résidence services seniors.

Conserver ces façades monumentales brodées. Créer une structure «squelette» reprenant parfaitement l'imposante présence de la toiture à ce jour disparue et adapter ces généreux volumes architecturaux qui renfermeront les logements adaptés pour le confort des résidents.

Mettre en avant les éléments de modénature en pierre ornant la toiture tels que le fronton avec l'horloge, l'inscription de l'école, ainsi que les lucarnes dites œil-de-bœuf. Donner une nouvelle vie aux combles transformés en jardins permaculturels nourriciers propres à offrir aux résidents la variété de fruits et légumes aux goûts retrouvés ainsi que l'abondance de plantes aromatiques ou médicinales. Toiture terrasse paysager coiffée de cette structure métallique soigneusement dessinée où viendront courir les végétaux ravis d'un tel terrain de jeux et avec comme point d'orgue une magnifique serre en son centre où chaque résident pourra profiter de son volume digne des plus belles orangeraies qu'André Le Nôtre ait dessinées. Tous ces trésors seront une parfaite continuité naturelle du parc de cette résidence qui vous proposera un environnement vert et esthétique : des jardins en bacs, des plantes grimpantes sur les structures métalliques, le tout donnant sur un cœur d'îlot paysager et ses cheminements piétons pour la balade et le repos de nos aînés.

Tout est ainsi rassemblé pour vous proposer un projet de renouveau pour une renaissance étonnante de cette ancienne école qui fera date dans vos vies et fera aussi date pour la ville de Limoges.

Enfin, parce que vous et ce bâtiment le valez bien !

Au cœur d'une aire urbaine de 280 000 habitants et de plus de 500 km², Limoges Métropole représente le premier pôle économique du centre-ouest. Desservi et relié par les autoroutes A20 et A89, le territoire est traversé par la ligne SNCF Paris-Toulouse-Barcelone et dispose d'un aéroport international qui voit transiter chaque année 300 000 passagers. Avec pas moins de 2 600 nouveaux habitants par an, elle connaît un dynamisme économique soutenu par des investissements en masse. Riche en PME-PMI, la ville compte parmi ses entreprises leaders de grands noms de l'industrie à l'image de LEGRAND - produits électriques - ou encore BERNARDAUD, l'excellence en matière de porcelaine de Limoges.

LIMOGES, UNE CAPITALE ET UNE MÉTROPOLE À TAILLE HUMAINE

UNE VILLE **D'ART ET D'HISTOIRE**

Entrée en 2008 dans le réseau national « Villes et Pays d'art et d'histoire » la Ville met en valeur son patrimoine auprès d'un grand nombre d'habitants et visiteurs. 2000 ans d'histoire ont forgé ce patrimoine riche en architecture et en savoir-faire, à l'image des arts du feu (émail, céramique et porcelaine) qui donnent à la ville un rayonnement et une reconnaissance internationale.

LES PLAISIRS D'UNE **VILLE VERTE**

En l'espace de 30 ans, la ville s'est métamorphosée en profondeur pour être aujourd'hui une ville à taille humaine où il fait bon vivre. Avec pas moins de 200 hectares de parcs et terrains de jeux, chaque quartier de Limoges bénéficie d'aménagements destinés à rendre la vie de tous plus agréable, où la verdure trouve sa place.

LE BIEN ÊTRE DE TOUS, **SURTOUT DES SENIORS**

Avec pas moins de 13 clubs loisirs seniors, implantés dans différents quartiers de la ville, Limoges propose de multiples activités au public senior à l'image d'un club évasion-lecture qui organise des réunions mensuelles autour du livre. Spectacles d'opéra ou encore séjours de vacances adaptés, la ville met tout en œuvre pour le bien-être de tous.

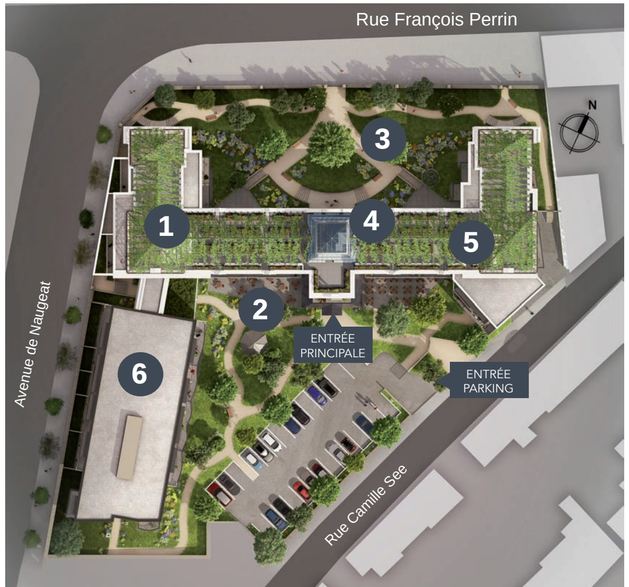
4 RAISONS D'INVESTIR OU DE VIVRE À LIMOGES

> Tout d'une métropole dynamique, l'art du bon vivre en plus
> Une situation au croisement des grands axes nationaux
> Une économie forte, dynamique qui attire
> Toutes les commodités, partout et à côté !

LE PRIVILÈGE D'UN EMPLACEMENT DE CHOIX...

AU COEUR DE LIMOGES, **PROCHE DE TOUT**

C'est le long de la rue François Perrin, entre l'avenue de Naugeat et la rue Camille See, en lieu et place de l'emblématique bâtiment de l'Ancienne École Normale d'Institutrices de Limoges, que s'édifiera la Résidence Services Seniors, Le Jardin des Ormes. Proche de tout ce qui fait le charme d'un centre-ville à taille humaine, la Résidence se situe à moins de **800 m du Jardin des Émailleurs** et moins de **5 minutes de la Place Denis Dussoubs,** cœur de ville de Limoges. Véritable écrin de verdure en pleine ville, la résidence est un hommage au végétal, avec comme avantage d'avoir tout à proximité immédiate : lignes de Bus, petits commerces, services publics...



1. LOGEMENTS EN ÉTAGES ET ESPACES COLLECTIFS EN REZ-DE-CHAUSSÉE
2. TERRASSES & RESTAURANT
3. PARC PAYSAGER
4. SERRE EN TOITURE
5. STRUCTURE MÉTALLIQUE VÉGÉTALISÉE, JARDINS SUSPENDUS, JARDINIÈRES ET POTAGER
6. LOGEMENTS

Vue sur les jardins en toiture, la charpente métallique et ses jardins suspendus

Vue sur les façades côté rue Camille See. On aperçoit l'entrée principale, les jardins, les sentes piétonnes, la serre en toiture, le restaurant et ses agréables terrasses !

DES LOGEMENTS ADAPTÉS ET FONCTIONNELS...

DES APPARTEMENTS PARFAITEMENT ADAPTÉS
DU STUDIO AU T2

Conçus dans un esprit contemporain, les appartements sont **meublés, équipés, et prolongés de terrasses ou de balcons** qui offrent un espace de vie supplémentaire. Adaptés et fonctionnels, ils sont spécialement aménagés pour favoriser l'autonomie des seniors.

> **Salle d'eau adaptée** aux personnes à mobilité réduite avec poignées de maintien, douche à l'italienne, siège de douche, lavabos et WC suspendus...
> **Kitchenette équipée** de rangements, plaques de cuisson, réfrigérateur, four micro-ondes ...
> **Volets roulants électriques** avec commande centralisée
> **Visiophonie**

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

Les espaces collectifs favorisent les contacts entre les résidents soucieux de créer des échanges, du partage et du loisir. 500 m² environ d'espaces collectifs en libre accès dédiés aux services généraux de la résidence : Accueil et conciergerie, Restaurant ouvert tous les jours de l'année, Salon TV et multimédia, Bibliothèque & médiathèque, Espace beauté & bien être...

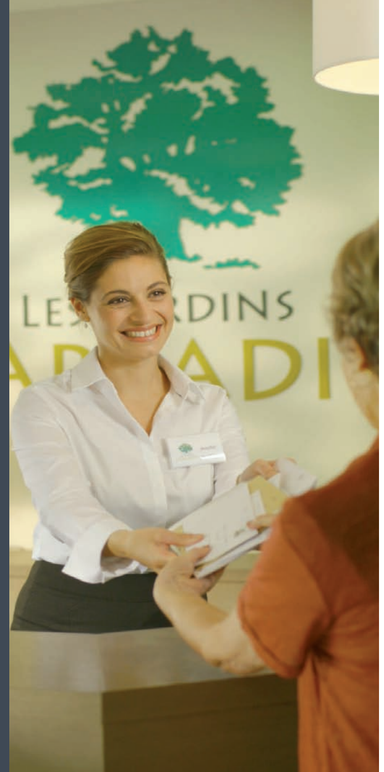
DIANE
Domotique Intelligente pour l'Autonomie et plateforme Numérique pour les Echanges

Pour le confort de tous, les appartements seront équipés d'une infrastructure domotique performante (DIANE) 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 de la température

UN CONTEXTE DÉMOGRAPHIQUE FAVORABLE

Les chiffres de l'Insee sont sans appel. À 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. A l'horizon 2050, les plus de 60 ans devraient représenter 22,5 millions de personnes soit 35 % de la population *(source Insee)*.



LES RÉSIDENCES SERVICES SENIORS,
LA RÉPONSE AUX ATTENTES DES SENIORS VIEILLISSANTS MAIS AUTONOMES

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. Alors que l'offre en établissements médicalisés, déjà insuffisante, risque de voir son nombre de lits augmenter trop faiblement, **les résidences services seniors apparaissent comme une solution d'avenir.**

Leur nombre devrait se développer de façon très importante. **De 400 en 2013, elles devraient être plus d'un millier à l'horizon 2020.** La loi d'adaptation de la société au vieillissement leur a désormais attribué un véritable statut législatif.

Elles s'inscrivent dans le parcours résidentiel de la personne âgée et ont vocation à apporter **une réponse de proximité favorisant la préservation de l'autonomie.**

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".

ACTEUR DE LA SILVER ECO
FILIÈRE INDUSTRIELLE SOUTENUE PAR LE GOUVERNEMENT FRANÇAIS

LES ATOUTS
DES RÉSIDENCES SERVICES SENIORS

1. Préserver **l'autonomie** avec un cadre de vie propice au bien vieillir et des services à la carte
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 et une présence 24h/24h

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

DISPOSITIF LMNP
LOI CENSI BOUVARD

> Profiter des **avantages fiscaux**
> Se constituer **un patrimoine** avec ou sans apport
> 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 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*

Rendez-vous à Limoges

A l'angle de la rue François Perrin et de l'Avenue de Naugeat

UNE OPÉRATION **RÉALISÉE PAR :**

ACAPACE

Créé en 2005, le Groupe ACAPACE se positionne sur 3 secteurs d'activités ayant un potentiel de croissance à « long terme » et s'appuie sur un modèle durable doté d'une triple compétence : le développement, la construction et l'exploitation.

> Les résidences services seniors avec «Les Jardins d'Arcadie»
> L'hôtellerie de plein air avec «Sandaya»
> L'immobilier : montage et réalisation d'opérations de promotion immobilière mixtes comprenant de l'habitation ou de l'activité tant en neuf qu'en rénovation.

LEPOINTIMMOBILIER PROMOTION

Fort de plus de 25 ans d'expérience, Le Point Immobilier est aujourd'hui un promoteur de référence. Des groupes nationaux tels que Nexity, Monné-Decroix, ou encore Procivis, lui font confiance. Il cristallise autour de son cœur de métier, tous les métiers de la chaîne immobilière :

> La construction et le gros œuvre : SEBTP Construction
> La maîtrise d'oeuvre : AFEC Maîtrise d'œuvre
> La commercialisation, la gestion et le syndic : LE POINT IMMOBILIER AGENCE
> Le Multiservices du bâtiment : ARCADIA Services & déco

LES JARDINS d'ARCADIE

UN GESTIONNAIRE **DE RENOM**

La résidence services seniors sera exploitée par "Les Jardins d'Arcadie", marque disposant d'une forte notoriété. Avec 30 résidences gérées, "Les Jardins d'Arcadie" affiche des perspectives ambitieuses avec la construction et l'ouverture de 10 à 15 résidences par an à compter de 2018. Le Groupe compte ainsi accélérer son développement de manière significative et devenir le leader sur le segment des résidences services seniors. Un soin particulier est accordé 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.

WWW.JARDINS-**ARCADIE**.FR

0 800 01 02 02 Service & appel gratuits

WWW.LE**POINT**IMMOBILIER-PROMOTION.FR

05 55 10 18 23

Illustrations à caractère d'ambiance dues à la libre interprétation de l'illustrateur. Document non contractuel. Crédits photos : Fotolia - Shutterstock - Avril 2017