

# NANCY

## Les Jardins de Saint-Nicolas

Une résidence services seniors idéalement située au cœur du centre historique





## Nancy, ville idéale ?

Capitale historique de la Lorraine et Préfecture de Meurthe-et-Moselle, la ville de Nancy n'a cessé d'évoluer ces dernières années et de multiplier les atouts pour en faire une ville dynamique, qui occupe une place de premier choix dans le territoire nord-est.

Située à 300 km de Paris, à 150 km de Strasbourg et au carrefour de l'Europe du Nord (Allemagne-Belgique-Luxembourg), l'ancienne capitale du Duché de Lorraine attire pour son cadre de vie, ses infrastructures, ses équipements de qualité et son sublime patrimoine.

Aujourd'hui, la ville compte près de 110 000 citoyens et plus de 330 000 habitants installés dans l'agglomération Grand Nancy (20 communes). Ces chiffres en font l'un des territoires les plus peuplés du Grand Est.

Nancy, c'est résolument la ville en plein essor, où il fait bon vivre...



## UNE CITÉ DE CHARME DOTÉE D'UNE VRAIE QUALITÉ DE VIE

Classée meilleure ville étudiante (1 habitant sur 5 est étudiant) et souvent désignée par les Français comme l'une des cités en vogue, Nancy donne le sentiment d'être une ville à taille humaine, où tout est accessible.

En effet, elle dispose de toutes les infrastructures qui font l'attractivité des grandes métropoles (gare en centre-ville, TGV et réseau ferré régional, tramway), de services de premier ordre (universités, grandes écoles, l'un des meilleurs CHU de France, musées, équipements sportifs...), tout en offrant un cadre de vie agréable.

Parcs, jardins, squares... avec 240 hectares d'espaces verts propices à la détente et aux découvertes, la ville s'est dotée d'un écrin de verdure qui lui a valu le label Ville Fleurie\*\*\*\*.



## L'ART DANS TOUTE SA SPLENDEUR

Au fil des siècles, Nancy s'est imposée comme une ville d'histoire à part entière. C'est aussi une ville d'art, qui a vu la naissance du courant "Art Nouveau Ecole de Nancy". L'un de ses plus beaux symboles est, sans conteste, la Villa Majorelle, œuvre de Louis Majorelle, l'un des maîtres du courant.

Outre l'aspect architectural, Nancy est célèbre pour son art de la cristallerie. La manufacture Daum, liée au mouvement de l'Ecole de Nancy, contribue à la renommée mondiale de la ville. Les amateurs auront à cœur de visiter le Musée des Beaux-Arts, qui présente, outre sa remarquable collection de peintures et sculptures, un trésor de plus de 600 pièces Daum.

## UN PATRIMOINE DE TOUTE BEAUTÉ

Inscrite au patrimoine mondial de l'Humanité par l'Unesco depuis 1983, Nancy est célèbre pour ses magnifiques places du 18<sup>e</sup> siècle, dont l'emblématique place Stanislas qui fait la renommée de la ville dans le monde entier. Ce joyau architectural, rénové et piétonnier, constitue le cœur de la cité où il fait bon de flâner.

Les places de l'Alliance et de la Carrière représentent, elles aussi, avec l'Arc de Triomphe, un atout patrimonial apprécié des touristes et des nancéiens.

### 4 RAISONS D'INVESTIR À NANCY :

- Une situation centrale dans le Grand Est
- Une politique axée sur le cadre de vie des nancéiens
- Une ville dynamique (nombreuses activités, infrastructures) et étudiante
- Un patrimoine exceptionnel inscrit à l'Unesco





## Une adresse centrale dans un quartier très prisé

Située à l'angle de la rue Charles III et de la rue Saint-Dizier, sur le site de la Doctrine Chrétienne de Nancy, la résidence "Les Jardins d'Arcadie" bénéficie d'un emplacement recherché dans le quartier Saint-Nicolas. Ce quartier historique, de l'époque Renaissance, fait partie du secteur sauvegardé de la ville.

La résidence dispose d'un environnement particulièrement attractif, à proximité immédiate de tous les centres d'intérêt.

A seulement 300 m du marché central et du centre commercial Saint-Sébastien, à proximité de la place Stanislas bordée de monuments historiques tels que l'Hôtel de Ville, l'Opéra et le Musée des Beaux-Arts et à 700 m de la gare ferroviaire, le centre-ville est totalement accessible à pied.

Au cœur de la cité, à côté des commerces et desservie par les transports en commun, l'implantation des Jardins d'Arcadie permet aux résidents de profiter pleinement de l'attractivité de Nancy.

## 97 APPARTEMENTS DU STUDIO AU T4 DANS UNE RÉSIDENCE PARFAITEMENT ACCESSIBLE

Pour le confort de tous, les appartements disposent d'équipements fonctionnels et adaptés aux besoins des futurs occupants :

- une salle d'eau avec douche à l'italienne pour accueillir des personnes à mobilité réduite
- une kitchenette équipée de rangements, plaques de cuisson, réfrigérateur
- des placards aménagés

Pour offrir toujours plus de sécurité, les logements disposent d'infrastructures domotiques efficaces : systèmes d'appels d'urgence reliés au personnel présent 24h/24h, vidéophone...

Pour être en parfaite harmonie avec l'architecture classique de la résidence, les appartements, vendus meublés, sont décorés avec sobriété et élégance.

Au programme :

- 6 studios de 28 m<sup>2</sup> en moyenne
- 23 T1bis de 35 m<sup>2</sup> en moyenne
- 44 T2 de 47 m<sup>2</sup> en moyenne
- 13 T3 de 64 m<sup>2</sup> en moyenne
- 8 T3 duplex de 66 m<sup>2</sup> en moyenne
- 3 T4 duplex de 81 m<sup>2</sup> en moyenne

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

Des surfaces sont dédiées aux services généraux de la résidence. Ces espaces en libre accès facilitent les échanges et renforcent la convivialité : accueil et conciergerie au cœur de la résidence, 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 beauté et bien-être...

Des espaces extérieurs paysagés sont aussi accessibles, toute l'année, par les résidents et leurs proches.

### AUX JARDINS D'ARCADIE, CHAQUE RÉSIDENT DISPOSE :

- d'un personnel présent 24h/24h, 7j/7j
- d'une assistance administrative et d'une conciergerie
- d'un service de restauration facultatif réalisé sur place, ouvert 7j/7j et 365 jours/an
- d'une offre de services à la personne facultative, proposée selon les besoins et les envies (ménage, blanchisserie, courses, aide à la toilette...)
- d'un programme d'activités : sorties, spectacles et ateliers thématiques sont proposés 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 et accueillant.





## Un contexte démographique favorable

Les chiffres de l'INSEE sont sans appel : alors qu'en 2009, les personnes âgées de 60 ans et plus représentaient 22,6 % de la population, en 2050, elles représenteront 35 % de cette population.

Le marqueur de cette évolution est l'augmentation de l'espérance de vie.

Mais le vieillissement n'implique plus forcément la dépendance. Il faut s'intéresser à l'espérance de vie en bonne santé, c'est-à-dire sans limitations d'activité ou sans incapacités majeures.

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...



Cette révolution de l'âge est une chance pour la France. Elle 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".

	1980	2005	2020	2050
60 ans et plus	9,1 millions (17%)	12,6 millions (20,9%)	17,1 millions (27,3%)	22,4 millions (35%)
75 ans et plus	3,1 millions (5,7%)	4,9 millions (8,1%)	6,1 millions (9,6%)	11,6 millions (18,1%)
85 ans et plus	0,6 million (1,1%)	1,1 million (1,8%)	2,1 millions (3,4%)	4,8 millions (7,5%)
100 ans et plus	1 545 (NS)	16 000 (0,02%)	24 000 (0,04%)	60 000 (0,1%)

Source INSEE

## LES RÉSIDENCES SERVICES SENIORS, LA RÉPONSE AUX ATTENTES DES SENIORS

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

Face à ce constat, les résidences apparaissent comme une alternative indispensable au choix binaire "Ehpad ou domicile" et comme une solution d'avenir pour répondre aux attentes de ces nouveaux seniors.

Lorsque les contraintes inhérentes au vieillissement sont de plus en plus fortes (risques domestiques ou premières incapacités), lorsque l'habitat devient inadapté (en termes de taille ou de prestations), lorsque la solitude et l'isolement se font de plus en plus présents, la résidence services seniors offre une réponse pertinente.

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. Eviter 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 sécurisants

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

- 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 :

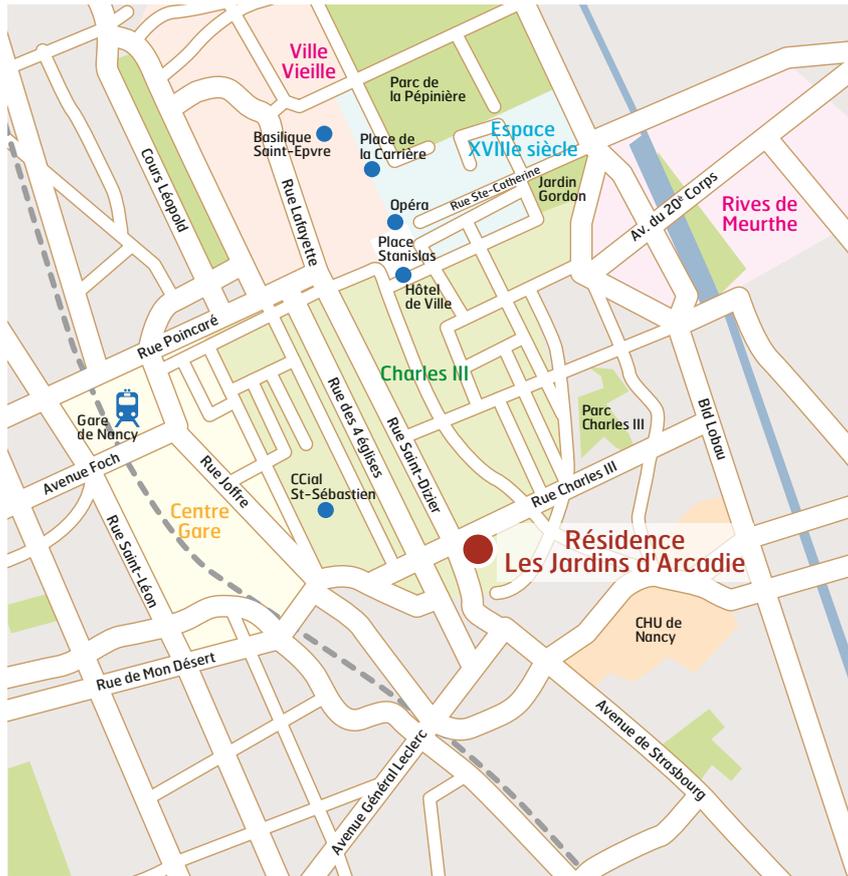
- Dispositif LMNP-Bouvard\* donnant droit à une réduction d'impôt de 11% sur le total de l'investissement HT, frais d'acte compris et hors mobilier, dans la limite de 300 000 euros par an ou
- Le dispositif LMNP classique\* : amortissement permettant de neutraliser fiscalement les revenus locatifs
- Revenus locatifs de nature BIC
- Récupération de la TVA (20 %) sur le prix d'acquisition
- Bail ferme de 9 ans, renouvelable
- Gestion assurée par "Les Jardins d'Arcadie" : loyer trimestriel garanti net de charges de copropriété courantes, hors impôt foncier, indexé sur l'IRL
- Rentabilité attractive

Aux termes de l'article 28 de la loi n° 2010-737 du 1<sup>er</sup> 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 2014



# RENDEZ-VOUS À NANCY

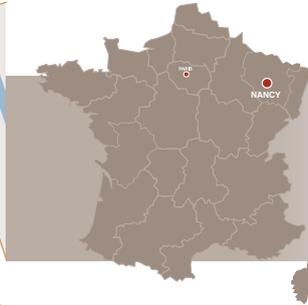


## UNE RÉSIDENCE D'EXCEPTION AU COEUR DE NANCY

### PLAN D'ACCÈS

40, rue Charles III - 54000 Nancy

- En train : gare SNCF de Nancy Ville (700 m)
- En transports en commun : arrêt quartier Saint-Nicolas
- En voiture depuis Paris ou Strasbourg : A4 , depuis Bruxelles, Luxembourg ou Dijon : A31
- En avion : aéroport Metz-Nancy Lorraine (44 km)



### "LES JARDINS D'ARCADIE", UN SPECIALISTE DE RENOM

Depuis près de 10 ans, nos équipes conçoivent, développent et exploitent des résidences services seniors adaptées aux exigences des seniors d'aujourd'hui.

Grâce à une offre parfaitement adaptée aux besoins des seniors conjuguant un hébergement conçu pour répondre aux enjeux du vieillissement, un bouquet de services proposé à la carte et des espaces collectifs conviviaux, "Les Jardins

d'Arcadie" s'imposent comme un acteur incontournable sur le marché des résidences services et s'implantent sur la France entière.

Une forme d'hébergement qui permet aux seniors de rompre la solitude et de retrouver tous les plaisirs de la convivialité, en toute liberté !

### ACAPACE, LA SOLIDITÉ D'UN GROUPE ASSOCIÉE À L'EXPERTISE D'UNE MARQUE "LES JARDINS D'ARCADIE"

Le Groupe en quelques chiffres :

- 20 résidences gérées en 2014
- Une quinzaine de projets en cours de réalisation
- Un parc de 2 000 appartements
- Un volume d'affaires de 180 millions d'euros en 2014
- 200 millions d'euros d'investissements réalisés pour notre compte et pour le compte d'investisseurs tiers depuis deux ans
- 39 millions d'euros de fonds propres
- 400 collaborateurs au sein du Groupe



Investissez dans la nouvelle génération de Résidences Services Seniors

POUR EN SAVOIR PLUS...



APPEL GRATUIT DEPUIS UN POSTE FIXE

Site Internet : [www.jardins-arcadie-immobilier.fr](http://www.jardins-arcadie-immobilier.fr) - Email : [contact@jardins-arcadie-immobilier.fr](mailto:contact@jardins-arcadie-immobilier.fr)