

Lisé0

SAINT-JEAN DE BRAYE



Une résidence services seniors
entre ville et nature




LES JARDINS
d'ARCADIE

**Bouygues
Immobilier** 
Bien plus pour vous



Un cadre de vie serein connecté à Orléans

Commune limitrophe d'Orléans, Saint-Jean-de-Braye décline la douceur de vivre sous toutes ses formes. Lovée au bord de la Loire, la commune profite d'une ambiance champêtre et bucolique. Le cœur de bourg, installé sur un promontoire, offre une vue dégagée sur la Loire et les tours de la Cathédrale d'Orléans. Le vieux bourg et son église, le quartier résidentiel des Hauts de Saint-Loup ou encore le parc des Longues Allées et son château préservent intact le charme de la bourgade.

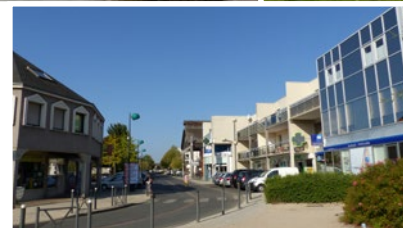
Néanmoins, depuis plus de 20 ans, la commune n'a cessé de se développer. Les commerces du cœur de ville assurent un quotidien simple et pratique.

La création de nombreux logements et l'arrivée du tramway qui dessert le centre d'Orléans en moins de 20 mn, créent un parfait équilibre entre douceur de vivre et dynamisme urbain.



4 raisons d'investir à Saint-Jean de Braye

- un accès rapide au centre historique d'Orléans
- une excellente desserte en transports en commun
- un cœur de ville dynamique et attractif
- un environnement naturel préservé



UN CENTRE-VILLE COMMERÇANT ET VIVANT

Entre l'avenue Louis-Joseph Soulas et l'avenue Jean Zay se répartissent un nombre important de commerces et services de proximité (banques, pharmacies, cabinets médicaux, alimentation...) complété par la présence d'un supermarché au cœur de la ville. Dans cette commune à taille humaine, l'essentiel des équipements et besoins quotidiens sont accessibles à pied. Partie intégrante de l'agglomération orléanaise, la commune profite non seulement de la proximité d'Orléans mais aussi d'une accessibilité exceptionnelle grâce à la nouvelle ligne de tramway B qui complète la desserte en bus.

Les équipements culturels, la médiathèque et le dynamisme des quelques 130 associations de la ville témoignent de la volonté de Saint-Jean-de-Braye de proposer un cadre attractif et vivant pour tous.

UN CADRE NATUREL D'EXCEPTION

Bordée au Sud par la Loire et au Nord par la forêt de Charbonnière, Saint-Jean-de-Braye affiche toutes les qualités d'une ville tournée vers la nature.

Les récents projets d'aménagements ont mis à l'honneur les berges de la Loire. Les près de 4,5 km de fleuve qui suivent les contours de la ville font plus que jamais partie intégrante de la commune et représentent un espace de promenade incomparable, favorable à la contemplation d'une riche population d'oiseaux et de paysages fluviaux authentiques. Véritable poumon de verdure, le parc des Longues Allées, aménagé et parfaitement entretenu, invite à la détente. De son récent passé agricole, hier encore plantée de vergers et de vignes, la commune a su garder son ambiance verdoyante.

UNE VILLE À L'ÉCOUTE DE SES AÎNÉS

Parmi les associations, plusieurs sont dédiées aux animations culturelles et sportives tournées vers les seniors. Le Foyer de Chavaneau propose notamment toute l'année un accueil et des activités variées, adaptées à ce public, dans un esprit de convivialité et de partage. Grâce aux transports urbains, les plus âgés peuvent également conserver leur mobilité sur le grand territoire orléanais.



Un espace de convivialité en bords de Loire



Au cœur du nouveau quartier Eclo, situé en sortie Est de la ville, la résidence **LiséO** bénéficie d'un emplacement idéal combinant tous les attraits de la commune. La station de tramway Clos du Hameau est accessible en moins de 3 mn à pied et permet de gagner le centre historique d'Orléans en moins de 20 mn. La ligne de Bus 2 qui circule à moins de 100 m de la résidence dessert quant à elle toute la partie sud de la commune et rejoint aussi le cœur d'Orléans.

Dans cette ambiance urbaine et vivante, la résidence développe sur 4 niveaux des logements variés et contemporains. Mêlant intimité et

convivialité, les deux bâtiments s'agencent autour d'une grande terrasse en plein air et d'un espace paysager planté d'arbres. Les façades, mariant la brique, l'enduit, le métal et le bois, sont rythmées par une harmonie de teintes douces et par des effets de profondeur qui donne à l'ensemble son identité. En attique, les logements s'habillent de bois et se placent en retrait de la façade comme de petites villas posées sur le toit. Parfaitement équipés et pour la plupart dotés d'un espace extérieur généreux, les appartements savent répondre aux besoins mais aussi aux envies d'une population de seniors autonomes.

83 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**

Les logements sont prolongés de terrasses ou balcons qui offrent un espace de vie supplémentaire. Les stationnements trouvent leur place en sous-sol ou en extérieur privé pour préserver la quiétude des occupants. Conçus dans un esprit contemporain, les appartements sont vendus meublés.

Au programme :

- 7 studios d'une surface moyenne de 25 m²
- 13 appartements 1 pièce, 34 m² en moyenne
- 11 appartements 1 pièce bis, 38 m² en moyenne
- 41 appartements 2 pièces, 42 m² en moyenne
- 11 appartements 3 pièces, 53 m² en moyenne

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

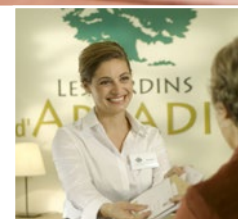
Tous les appartements disposent de kitchenettes équipées et de salles d'eau avec douche à l'italienne pour accueillir les personnes à mobilité réduite. Les fenêtres sont également équipées de volets roulants électriques.

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

630 m² de surfaces sont dédiés 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 et donnant sur une terrasse extérieure, 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, réalisé sur place, ouvert 7j/7j, 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 : animations et sorties sont proposées régulièrement.





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. 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 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

*Conformément à la loi de finances en vigueur

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 € 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 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.

"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.



Rendez-vous à Saint-Jean de Braye

Lisé0

SAINT-JEAN DE BRAYE

ACCÈS

- **En tramway :** arrêt Clos du Hameau à 300m de la résidence. En 20 mn vers Orléans centre
- **En bus :** 4 lignes de bus proche de la résidence
- **En voiture :** à 10 mn d'Orléans



Investissez dans la nouvelle génération de Résidences Services Seniors

Plus d'informations sur :

www.jardins-arcadie.fr

www.bouygues-immobilier.com