



La référence
pour l'avenir

Investissez en résidences
services seniors et répondez
à un besoin sociétal



DES BESOINS PRÉSENTS ET FUTURS EN MATIÈRE D'HABITAT SENIORS



Un retard des pouvoirs publics en matière d'habitat seniors

L'offre de maisons de retraite, 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 au choix binaire "Ehpad ou domicile" et comme une solution d'avenir.

Des attentes fortes pour des personnes vieillissantes mais encore autonomes

D'après une étude TNS Sofres, 74 % des Français estiment que leur logement actuel ne conviendra pas quand ils seront âgés. Or, les seniors souhaitent vivre le plus longtemps chez eux, sans subir les contraintes inhérentes au vieillissement. Les hébergements adaptés permettent d'écarter les risques d'accidents domestiques et les incapacités compromettant le maintien à domicile. Ces aménagements évitent également aux seniors de se retrouver face à la solitude.



Une évidence démographique

La population française continue de vieillir sous le double effet de l'augmentation de l'espérance de vie et de l'avancée en âge des baby-boomers.

En 2010, 1 Français sur 6 avait plus de 65 ans ! À l'horizon 2060, le nombre des 75 ans et plus va doubler, avec 11,9 millions d'individus et les personnes âgées de 85 ans et plus vont quadrupler pour atteindre 5,4 millions.

1/3

de la population
sera âgée de 60 ans
ou plus en 2050



"LES JARDINS D'ARCADIE" : UNE MARQUE QUI SE SOUCIE AUTANT DU BIEN-ÊTRE DE SES LOCATAIRES QUE DE LA VALORISATION PATRIMONIALE DE SES INVESTISSEURS

Sous la marque "Les Jardins d'Arcadie", ACAPACE construit et exploite des résidences services pour seniors autonomes et semi autonomes. "Les Jardins d'Arcadie" accorde un soin particulier au choix de ses implantations : des emplacements incontestables, en cœur de ville, garants d'un cadre de vie agréable pour ses futurs résidents et d'un investissement sûr et pérenne pour les acquéreurs.

En alliant un hébergement conçu pour répondre aux enjeux du vieillissement, des espaces collectifs conviviaux et une offre de services facultatifs, les résidences "Les Jardins d'Arcadie" favorisent le bien-vieillir et l'autonomie des seniors.

L'assurance d'une vie sereine et conviviale pour les seniors

Ces seniors retrouvent, dans ces résidence services, tous les éléments nécessaires au bien-vieillir :

- **Sécurité** : la présence 24h/24h de professionnels en cas de besoin
- **Confort** : un appartement adapté pour faciliter l'autonomie et des services pour leur simplifier la vie
- **Convivialité** : des espaces collectifs pour rompre avec l'isolement et retisser des liens sociaux

Le point fort des Jardins d'Arcadie

Un investissement abordable
et néanmoins rentable

Du studio au T3, les surfaces varient
de 25 à 60 m².

Nous proposons une gamme de
prix large et accessible à partir de
90 000€ environ. Nous garantissons
une rentabilité moyenne de 4% net
de charges.



74%

des Français estiment
que leur logement actuel
ne conviendra pas quand
ils seront âgés



"LES JARDINS D'ARCADIE" SE CHARGE DE LA GESTION DE VOTRE BIEN ET VOUS ASSURE UNE RENTABILITÉ ET DES LOYERS GARANTIS !



Sur le plan législatif

Investir en résidences services seniors est considéré comme une activité de loueur en meublé.

Il existe deux options :

- > Le LMNP classique
- > Le LMNP Censi-Bouvard

Ces 2 options sont destinées aux personnes qui investissent dans des logements en résidences services pour personnes âgées (bénéficiant de l'agrément qualité visé à l'article L.732-3 du code du travail) ; Le bien meublé est laissé en location auprès d'un exploitant commercial qui assure la gestion de l'ensemble des appartements de la résidence.

Le gestionnaire signe avec les différents propriétaires (les bailleurs) un **bail commercial ferme** (minimum neuf ans et six mois, puis renouvelable par période triennale) définissant les conditions de gestion des biens : durée, loyers, indexation, charges...

> Aucun souci d'administration, le gestionnaire exploite et entretient la résidence et ses appartements

> Les loyers nets sont versés par le gestionnaire. Seule la taxe foncière n'est pas prise en charge

> Les loyers sont garantis et indexés annuellement



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 jusqu'au 31/12/2017.
** Sur le total de l'investissement HT, frais d'acte compris et hors mobilier, dans la limite de 300 000 euros par an.



LE LMNP CENSI-BOUVARD*

Qui est concerné et quelles sont les finalités ?

Toutes les personnes qui sont imposables et qui ont une capacité d'épargne sont concernées par le dispositif LMNP Censi-Bouvard.

De nombreux avantages découlent du dispositif d'investissement LMNP Censi-Bouvard :

- > une réduction d'impôt de 11 % sur le montant de l'investissement HT hors mobilier (1/9^e pendant 9 ans)
- > récupération du montant de la TVA du prix d'achat
- > l'assurance d'avoir un contrat de bail renouvelable de 9 ans et 6 mois
- > la possibilité d'acheter plusieurs biens immobiliers annuellement (en respectant la limite de 300 000 € HT)

La solution idéale pour réduire ses impôts et le prix de son investissement, se constituer un patrimoine immobilier pour soi et ses proches !

LE LMNP CLASSIQUE**

Le principe du LMNP Amortissement

L'investissement LMNP amortissement est destiné à toutes personnes physiques ou morales désirant effectuer un **placement rentable et sécurisé, stable du point de vue fiscal et économique.**

Avec le LMNP amortissement, l'acquéreur d'un bien, mobilier et immobilier (hors terrain), est autorisé à appliquer sur l'intégralité de son investissement un amortissement linéaire. Les revenus issus de la location de ce bien meublé sont imposables dans la catégorie des BIC. Ceci donne la possibilité d'amortir jusqu'à 90% du prix de revient de l'investissement.

Ce système permet d'obtenir des revenus locatifs sans aucune imposition

- > Acquisition HT d'un appartement meublé : l'Etat vous rembourse la TVA au taux en vigueur
- > Génération des revenus locatifs de type BIC (Bénéfices Industriels et Commerciaux) non imposables (pendant 10 à 30 ans) avec la fiscalité du meublé (amortissement de la construction et des meubles) pour constituer de solides revenus complémentaires
- > Revenus défiscalisés grâce à la non-imposition des loyers sur une période longue

L'investissement idéal pour générer un complément de revenus ou préparer sa retraite.

Montant de la TVA récupérable
-25 000 €

Revenus garantis HT 9 ans
5 000 € par an, soit 47 500 € sur 9 ans

EXEMPLE D'INVESTISSEMENT

Investissement TTC 150 000 €

Réductions d'impôts dans le cadre de la loi Censi-Bouvard
- 1 528 € par an, soit 13 750 €

Coût de l'investissement au bout de 9 ans, hors crédit bancaire 63 750 €



NOS ENGAGEMENTS POUR RENDRE VOTRE PLACEMENT ENCORE PLUS SÛR



6 bonnes raisons d'investir dans "Les Jardins d'Arcadie"

1. Un secteur à très forte demande locative
2. Une optimisation de votre fiscalité
3. Des loyers garantis et des revenus sécurisés
4. Une forte valorisation patrimoniale liée à des emplacements incontestables
5. Une garantie de qualité et de fiabilité avec un partenaire de confiance
6. Le meilleur bail du marché, une rentabilité nette, une durée ferme de plus de 9 ans, une indexation claire



OPTEZ POUR UNE LOCATION MEUBLÉE EXPLOITÉE PAR UN GESTIONNAIRE DE CONFIANCE

"Les Jardins d'Arcadie" s'engage auprès de l'investisseur à verser une rentabilité nette et à le décharger de tout risque d'exploitation : vacance du logement, charges de copropriété.



Sécurité

Contrairement à l'immobilier classique, vous investissez dans un **rendement locatif**. Le bail commercial, signé avec un professionnel de la gestion pendant une durée minimale de 9 ans et 6 mois, sécurise vos loyers. Vous profitez d'une revalorisation annuelle des loyers qui vous permet d'améliorer votre rentabilité dans le temps.



Stabilité

- > **d'un point de vue économique** : vous avez une visibilité extrêmement précise de votre investissement et de son rendement sur une très longue période.
- > **d'un point de vue fiscal** : la loi, dont fait partie la fiscalité BIC et son amortissement en statut LMNP classique, ne dépend pas d'une loi de finance qui pourrait être retirée du jour au lendemain.



Simplicité

La **gestion est déléguée à 100%** et la plupart des charges payées par le gestionnaire. Les charges spécifiques de la résidence (restauration, services à la personne) sont supportées par l'exploitant qui facture directement les résidents consommateurs de services.



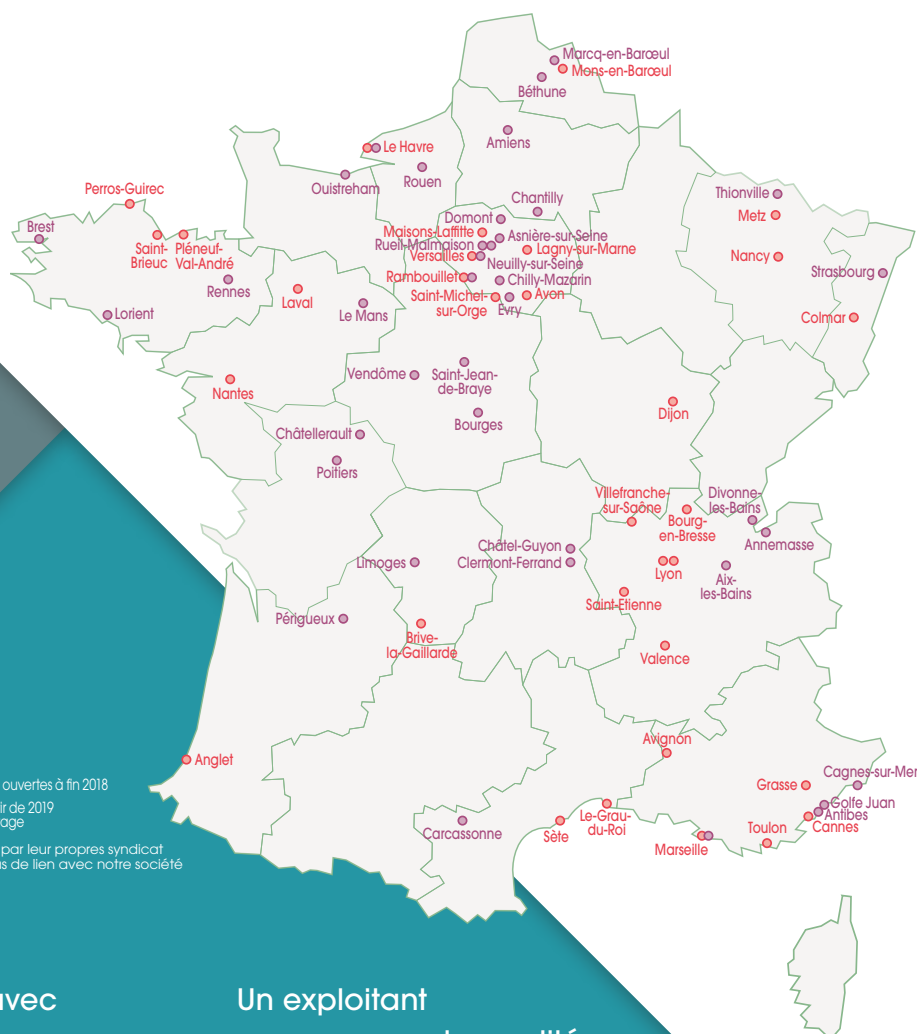
Sérieux

Les seniors sont des locataires à la **fiabilité reconnue**. Ils déménagent rarement, paient leurs loyers de façon régulière et respectent scrupuleusement le bien loué.



Une présence nationale

Avec une trentaine de résidences et 30 projets sur les deux prochaines années, "Les Jardins d'Arcadie" s'impose comme un acteur incontournable. Le partenariat avec Bouygues Immobilier doit permettre aux "Jardins d'Arcadie" de consolider son leadership avec l'ouverture d'une quinzaine de résidences par an à l'horizon 2018.



Un partenariat stratégique avec



En 2014, "Les Jardins d'Arcadie" a signé un partenariat stratégique avec le groupe Bouygues Immobilier, qui s'est traduit par une prise de participation de 40% dans le capital de la société d'exploitation des "Jardins d'Arcadie" et par la constitution de structures communes pour la réalisation de nouvelles opérations de promotion immobilière. Ce partenariat s'inscrit sur du long terme et a pour objectifs de consolider et pérenniser la structure financière de l'exploitant et de consolider le développement de la marque partout en France dans un premier temps et dans un second temps en Europe, en livrant une quinzaine de nouvelles résidences par an, soit 1 500 nouveaux appartements.

Un exploitant reconnu pour la qualité de son offre de services

La marque s'est engagée dans une démarche d'amélioration continue. "Les Jardins d'Arcadie" est le seul exploitant de résidences services seniors à bénéficier d'une double certification qualité Iso 9001 pour l'hébergement et Qualisap pour les services à la personne.



Investissez dans la nouvelle génération de Résidences Services Seniors

POUR EN SAVOIR PLUS...

Contactez un conseiller de vente pour une étude gratuite et personnalisée au

N°Vert 0 800 01 02 02

APPEL GRATUIT DEPUIS UN POSTE FIXE

Et retrouvez toutes les opportunités d'investissements sur www.jardins-arcadie.fr