

LES JARDINS D'ARCADIE

RÉSIDENCE SERVICES SENIORS

Quartier Rochambeau à Vendôme (41)

La résidence services seniors
Les Jardins d'Arcadie de Vendôme

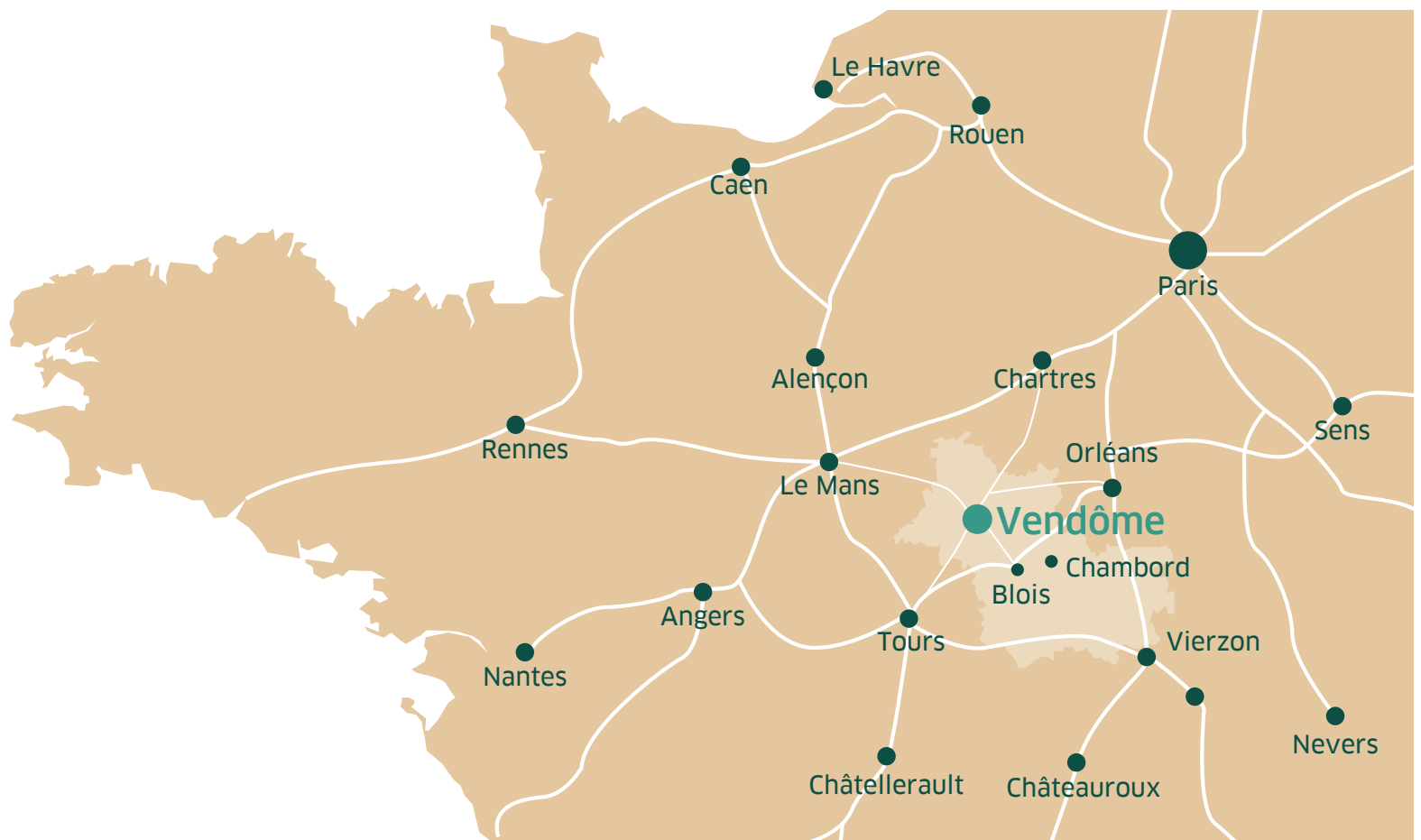




Vendôme

Une ville dynamique et chargée d'histoire
à 1h de Paris, Orléans, Tours...

Vendôme se trouve entre les régions naturelles du Perche au nord et de la Petite Beauce au sud, au pied du Loir. Sous-préfecture du département du Loir-et-Cher, en région Centre-Val de Loire, Vendôme est la 3^{ème} plus grande ville du département derrière Blois et Romorantin-Lanthenay, avec plus de 16 000 habitants dans une communauté d'agglomération « Territoires vendômois » qui en rassemble plus de 55 000.





Vendôme, une ville dynamique

Vendôme conserve une tradition industrielle forte. La Ville et le territoire ont su cependant constamment faire naître ou accueillir de nouvelles activités. Plusieurs grandes entreprises à renommée mondiale se sont installées dans la communauté urbaine : **Thales, Getinge La Calhene, ZF Nacam...**, ainsi que **Louis Vuitton** qui y installe aujourd'hui son usine de maroquinerie. La création de centres de recherche et développement sur le territoire, notamment de BEL, dynamise aussi le tissu économique.

À l'entrée de la ville, le Loir se divise et la sillonne en plusieurs petits cours d'eau, donnant à Vendôme un charme insulaire.



Abbaye de la Trinité



Une ville d'Art et d'Histoire

La ville a une riche histoire médiévale et de nombreux monuments historiques. Elle se situe au pied d'un coteau baigné par le Loir. Cette ville-jardin se découvre notamment depuis le site du château de Vendôme, berceau des Bourbons, qui offre un panorama à couper le souffle.

Au centre de cet écrin de verdure, s'élève l'Abbatiale de La Trinité. Le cœur historique de la ville était jadis entouré de remparts dont subsistent de nombreux vestiges parmi lesquels la porte Saint-Georges et la place Saint-Martin avec ses maisons à pans de bois.

Vendôme vit au rythme du carillon de sa Tour-clocher, sous la protection de Rochambeau, héros de la Guerre d'indépendance américaine qui a donné son nom au quartier, où la résidence Les Jardins d'Arcadie sera bientôt implantée, à côté du Grand Manège qui accueillera le Fonds Régional d'Art Contemporain du Centre (FRAC).



Château de Vendôme



La porte Saint-Georges

La résidence *Les Jardins d'Arcadie*, rue des Tanneurs, est à la fois ouverte sur la ville et sur l'eau



LE MOT DU CONCEPTEUR DE LA RÉSIDENCE, HERBERT ARCHITECTES

« Par sa localisation d'exception, Rochambeau est un quartier idéal entre la ville, la nature et l'eau. Intégré à la fois autour du cœur historique de la ville et le long des berges « en ville » et des « berges naturelles », le quartier Rochambeau participe à un nouveau dialogue entre centre-ville médiéval et château. L'orientation est-ouest du bâtiment reprend clairement l'implantation des écuries existantes.

Pour marquer la façade d'entrée, la tête du bâtiment est orientée vers le clocher de l'abbaye.

Sur le pignon est, l'espace entre la construction et la limite du terrain sera végétalisé et traité de façon à être en cohérence avec celui prévu par la ville le long du Loir. Enfin, en façade sud, une terrasse extérieure est prévue afin de profiter de la vue en toute saison.



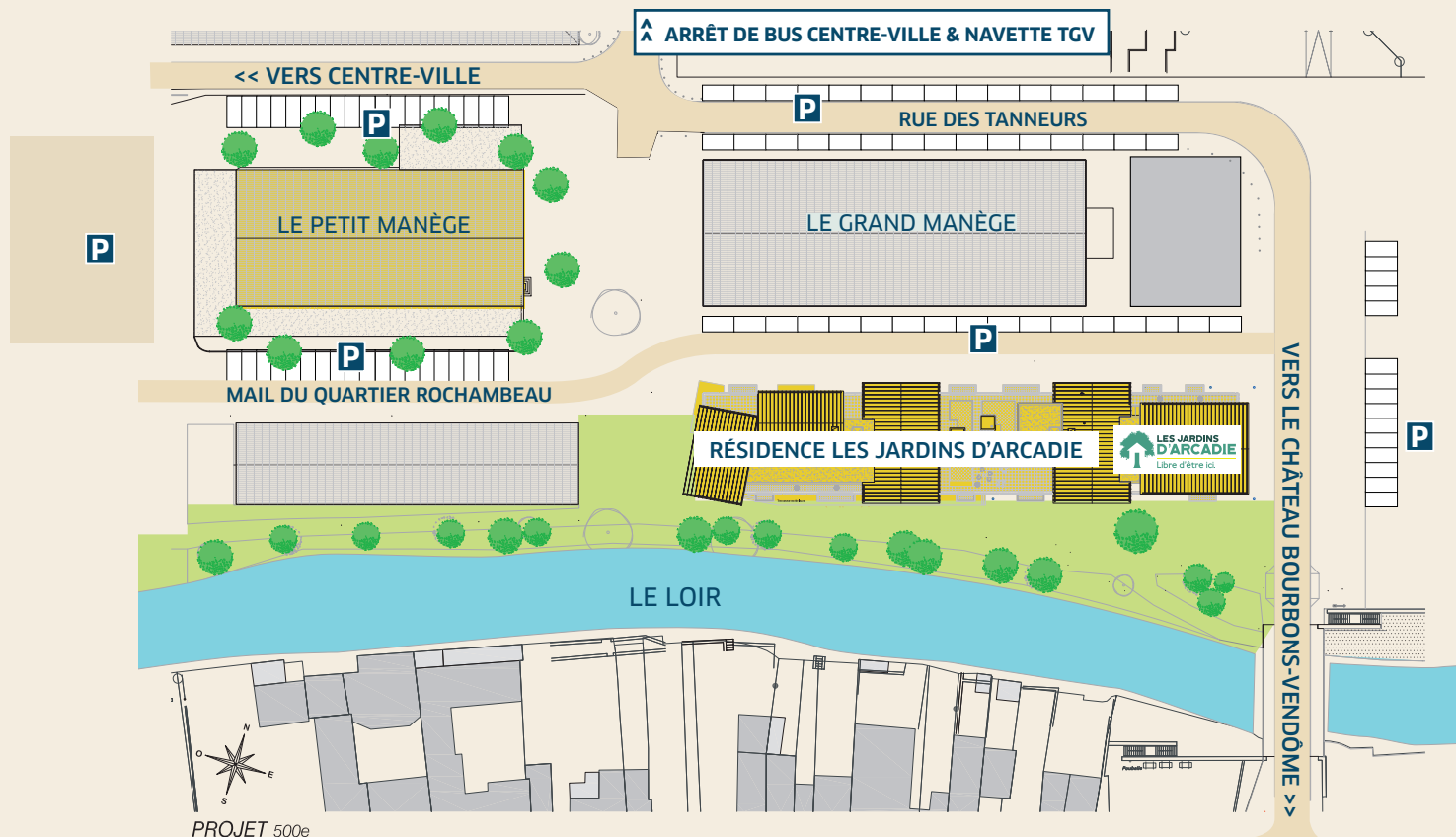
UN EMPLACEMENT IDÉAL



FACADE NORD 250e



Le terrain jouit d'une situation exceptionnelle avec au sud le Loir et la colline arborée où se situe le château. Au nord, en vis-à-vis du projet le grand Manège construit en 1856 structurant fortement l'espace et enfin à l'est le très bel ensemble composé par l'ancienne abbaye de la trinité, la cour du cloître et son clocher datant du 12^{ème} siècle.



Une résidence services seniors tout confort :

Un rez de chaussée convivial avec de beaux espaces communs dédiés aux services généraux et aux activités



PROGRAMME :	DESCRIPTION	NOMBRE D'APPARTEMENTS	SURFACE MOYENNE
104 appartements meublés	Studio	29	27 m ²
650 m² dédiés aux services généraux et activités	1 pièce	25	37 m ²
15 parkings couverts	2 pièces	49	47 m ²
	3 pièces	1	56 m ²

À partir de **79.000 € HT**
mobiliier compris

BAIL COMMERCIAL
de 9 ans et 6 mois

RENTABILITÉ
3,80%

LIVRAISON PRÉVUE

4^E TRIMESTRE 2021



Façade sud

Un lieu de vie pour les seniors, sur mesure et sécurisé

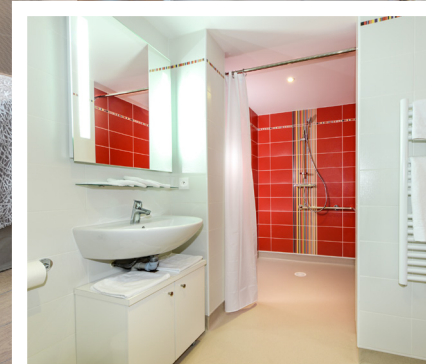


Accueil



Restaurant

La résidence Les Jardins d'Arcadie, un lieu sur mesure pour les seniors



Tous les appartements sont vendus meublés incluant une cuisine équipée et une salle d'eau (douche de plain-pied dite « à l'italienne ») pour un maximum de confort et de sécurité. La plupart des logements bénéficiera de balcon ou de terrasse offrant un espace de vie supplémentaire.

Les appartements seront équipés d'une infrastructure domotique performante visant à renforcer la sécurité et la maintenance 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 de la lumière, des énergies et de la commande de la température,
- **visiophonie couleurs**.

Un lieu conçu pour délivrer un service sur mesure aux résidents : 650 m² de surface dédiés aux services généraux et aux activités : salons privés, espace détente et espace bien-être décorés dans un esprit contemporain et salon de coiffure.

Aux jardins d'Arcadie les résidents disposent :

- D'une présence 24H/24, 7J/7,
- D'une assistance administrative et d'une conciergerie,
- D'un service de restauration facultatif 7J/7 365J/an,
- D'une offre de service à la personne facultative,
- D'un programme d'activités.

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



LA RÉSIDENCE SERVICES SENIORS LES JARDINS D'ARCADIE SE SITUE EN CŒUR DE VILLE ET PROFITE D'UN QUARTIER HISTORIQUE AINSI QUE DE TOUS LES COMMERCES ET SERVICES DE PROXIMITÉ



ACCÈS À VENDÔME

Directement reliée à Paris par le TGV Atlantique en moins d'une heure, Vendôme tire avantage de la proximité de métropoles régionales telles qu'Orléans et Tours, ou encore de grandes villes telles que Blois, Le Mans et Chartres, toutes situées dans un rayon de 30 à 80 kilomètres.

Paris > Tours :

Autoroutes A10 - A11 RN 10

Orléans > Le Mans :

Route Départementale 357

Blois > Châteaudun :

Route Départementale 924

Pour les voitures électriques : plus de 20 bornes de recharge sont à votre disposition en Pays Vendômois.

- | | |
|-----------------------------------|---|
| 1 L'Hôtel de ville | 10 La porte Saint-Georges |
| 2 La chapelle Saint-Jacques | 11 Le château au XVII ^e siècle |
| 3 La pente des petits jardins | --- Chemin de St-Jacques-de-Compostelle |
| 4 La porte d'eau | + Pharmacie |
| 5 Le quartier Rochambeau | € Banque |
| 6 L'Abbaye de la Trinité | 👓 Opticien |
| 7 L'église Sainte-Marie-Madeleine | 💇 Coiffeur |
| 8 La Bibliothèque | P Parking |
| 9 La place du Marché | |

- | | |
|--|-------------------|
| | Boulangerie |
| | Restaurant |
| | Rues commerçantes |

TRANSPORTS

●●● Lignes de bus **B D F H**

●●● Lignes de bus **A E H**

●●● Navette TGV

Une ligne de bus se trouve à 350 m du bâtiment et dessert le centre-ville, la gare TER et la gare TGV.

Pourquoi investir dans une résidence *Les Jardins d'Arcadie ?*

UN CONTEXTE DÉMOGRAPHIQUE FAVORABLE

Évolution des plus de 65 ans entre 2020 et 2030

	2020	2030	Évolution
LES ACTIFS 65-74 ans	6,6 millions	7,6 millions	+15%
LES FRAGILISÉS 75-84 ans	4 millions	5,9 millions	+47,5%
LE 4^E ÂGE +85 ans	2 millions	2,5 millions	+25%

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).



Un placement offrant sécurité, pérennité et rentabilité

7 bonnes raisons d'investir

- 1 UN BAIL FERME D'UNE DURÉE DE 9 ANS ET 6 MOIS**
- 2 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'ILC⁽¹⁾
- 3 AUCUN SOUCI DE GESTION, « LES JARDINS D'ARCADIE »** s'occupe de tout en gérant et en entretenant votre bien
- 4 UNE RENTABILITÉ ATTRACTIVE de 3,80%** avec de nombreux avantages fiscaux
- 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

(1) Jusqu'à 1,5% de hausse de l'ILC, l'augmentation est de 100% de l'indice. Entre 1,5% et 2,5% l'augmentation est de 50% de l'indice. Au-delà de 2,5% de hausse de l'ILC, l'augmentation est de 25% de l'indice.



RENTABILITÉ 3,80% ET UN BAIL FERME D'UNE DURÉE DE 9 ANS ET 6 MOIS

QUEL DISPOSITIF CHOISIR ? Selon votre objectif, choisissez votre formule :

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%**

ou

DISPOSITIF CENSI-BOUVARD ⁽²⁾

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**

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
(2) Sous réserve des évolutions législatives



L'EXPLOITANT : LES JARDINS D'ARCADIE

La résidence services seniors de Vendôme 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.

UNE OPÉRATION RÉALISÉE PAR :

ACAPACE

Créé en 2005, le Groupe ACAPACE développe trois pôles d'activités 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.

NEXITY PROMOTION VAL DE LOIRE

Nexity Pomotion Val de Loire est la filiale du groupe Nexity basée à Tours et spécialisée dans la promotion de logements, résidences de service et de tourisme, commerces et bureaux. Depuis 2004, la filiale a construit près de 4000 logements répartis sur les départements de l'Indre-et-Loire, la Sarthe, la Vienne, le Loir-et-Cher, les Deux-Sèvres et la Charente-Maritime. Nexity Pomotion Val de Loire bénéficie de la force d'un grand groupe et d'une excellente connaissance du marché local, ce qui lui permet de concevoir et réaliser tous types d'habitat et d'accompagner les collectivités dans leur développement urbain. La filiale regroupe 38 collaborateurs, elle réalise en 2017 un chiffre d'affaires TTC réservé* de 62,4 millions d'euros et comptabilise pour l'année 425 logements réservés*, dont 156 en social, soit 37% et 269 à des particuliers, soit 63%.

Accompagner toutes les vies immobilières, c'est l'ambition de NEXITY

Pour les particuliers, les entreprises ou les collectivités, Nexity propose la plus large gamme de conseils et d'expertises, de produits, de services ou de solutions afin de mieux prendre en compte les besoins de nos clients et répondre à toutes leurs préoccupations. Nos métiers - transaction, gestion, conception, promotion, aménagement, conseil et tous les services associés - sont désormais organisés pour les servir et les accompagner. Premier acteur de référence de notre secteur, nous sommes résolument engagés envers tous nos clients mais aussi vis-à-vis de notre environnement et de toute la société.



La résidence services seniors
Les Jardins d'Arcadie de Vendôme



**Investissez dans les résidences services seniors
Les Jardins d'Arcadie Nouvelle Génération**

www.jardins-arcadie.fr

LIVRAISON DU PROGRAMME : 4^E TRIMESTRE 2021

