

ROUEN

Rue d'Elbeuf

RÉSIDENCE SERVICES SENIOR



LA METROPOLE DE ROUEN

- Un patrimoine historique riche de **monuments exceptionnels** comme la Cathédrale de Rouen.
- Une **métropole de près de 500 000 habitants**, dont 110000 à Rouen, comptant 71 communes.
- Entre Seine et forêts, zones d'activités dynamiques et espaces naturels, la Métropole est forte **d'une identité à la fois urbaine et rurale**.
- Première agglomération normande et centre de gravité de l'axe Seine, porte d'entrée fluvio-maritime de Paris et de la région-capitale, un **atout pour développer son attractivité** et celle de la Normandie.
- **22 500 hectares de surfaces boisées**, les forêts représentent un tiers de la surface du territoire de la Métropole. Les forêts périurbaines de Rouen ont été labélisées « Forêts d'exception® » par l'Office National des Forêts (ONF) en 2015.



ROUEN

Ville d'Art, d'Histoire et d'Avenir

- Un **parc de transports** urbains cohérents avec des projets de développement à venir.
- Le bassin de vie de Rouen compte **17 % de seniors** dans sa population totale.
- Une ville riche d'**espaces culturels** : théâtres, musées, cinémas...
- **306 hectares d'espaces naturels**, propice aux balades, activités ou encore aux visites

Desserte autoroutière ⁽¹⁾ :

- 1h du Havre
- 1h30 de Paris et Caen

Desserte ferroviaire ⁽¹⁾ :

- 1h15 de Paris en TER
- 1h du Havre en TER
- 1h40 de Caen
- 5h45 de Marseille

⁽¹⁾ Données de distances et de temps fournies à titre informatif



Le Quartier Saint Clément – Jardin des Plantes

Qualité de vie, services et convivialité, un quartier qui ne demande qu'à être découvert !

Sur la rive sud de la Seine, en bordure du centre historique, le quartier du Jardin des Plantes, ancienne zone artisanale a connu de nombreuses mutations.

Vivant et animé, le quartier cultive aujourd'hui ses espaces verts et ses espaces de vie, qui font toute son identité.

Près de deux siècles de passion et d'attention ont fait du Jardin des Plantes un lieu idéal de promenades familiales et tout le quartier en bénéficie. Entre les serres tropicales, l'orangerie, les bassins et les jeux pour enfants, tous les Rouennais aiment s'y promener, s'y arrêter et ouvrir un livre, à peine interrompu par les cris des paons, canards ou perruches.

Le quartier du Jardin des Plantes dispose de tout ce qu'il faut pour faciliter la vie de ses habitants. Commerces de proximité et supermarchés, rue d'Elbeuf et rue Dufay, entre autre, permettent de faire ses courses facilement. On se retrouve le jeudi matin au marché de Saint-Clément sur la place de la Fraternité.



PATIO FLORA

Une résidence Service dédiée aux Séniors



- 95 appartements, du studio au T3
- 17 stationnements couverts avec 17 places extérieures
- 700m² de locaux communs et de services : accueil, cuisine, restaurant, bureau de direction, espace détente, salle fitness, salon de coiffure, vestiaires, sanitaires etc...



2kms des quais de Seine ⁽¹⁾



Centre commercial St-Sever (100 boutiques)



200m d'un supermarché et de commodités ⁽¹⁾



15 min en voiture de la gare de Rouen ⁽¹⁾



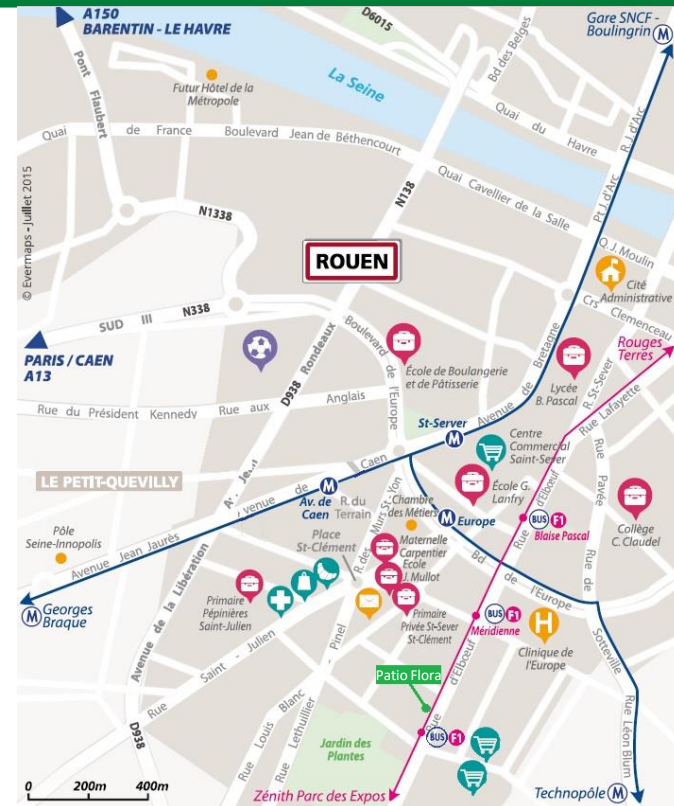
Métro : Avenue de Caen à 1,1km ⁽¹⁾



F1 station TCAR « Dufay » à 60m ⁽¹⁾



Accès immédiat à la rocade sud 3 : A13-A29



⁽¹⁾ Données de distances et de temps fournies à titre informatif

PATIO FLORA

Des espaces communs confortables

Plan global

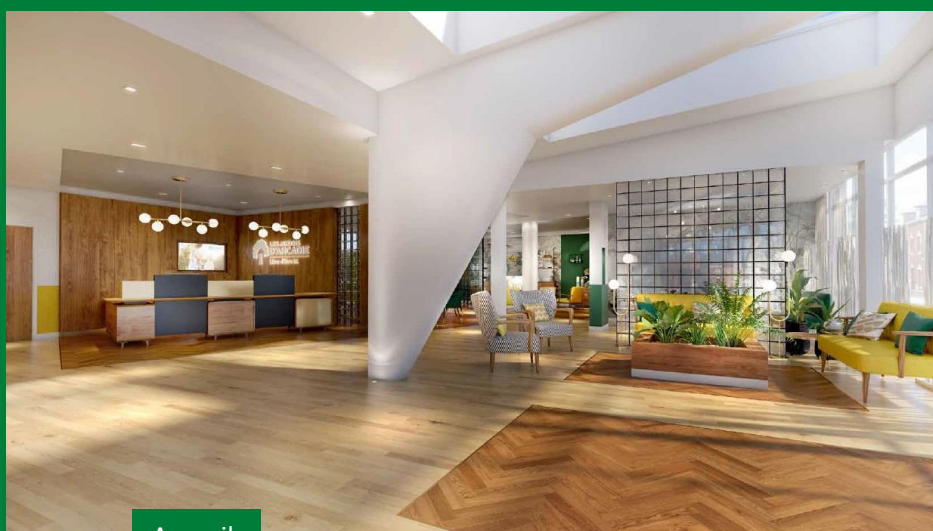


PATIO FLORA

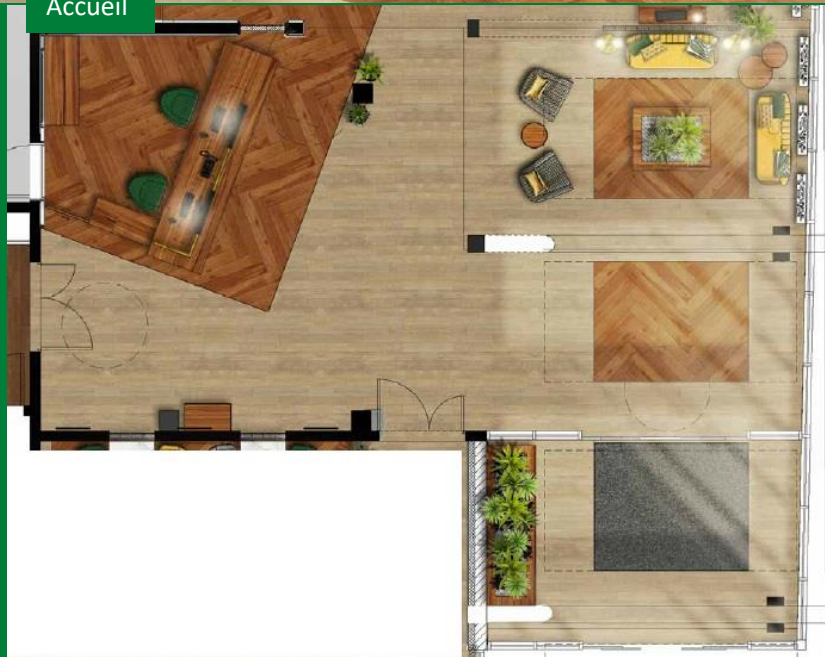
Des espaces communs confortables



Espace restaurant

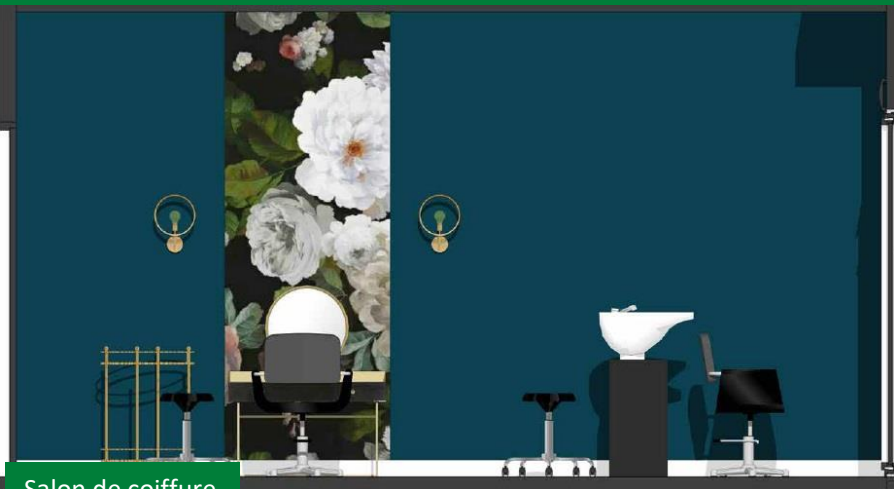


Accueil

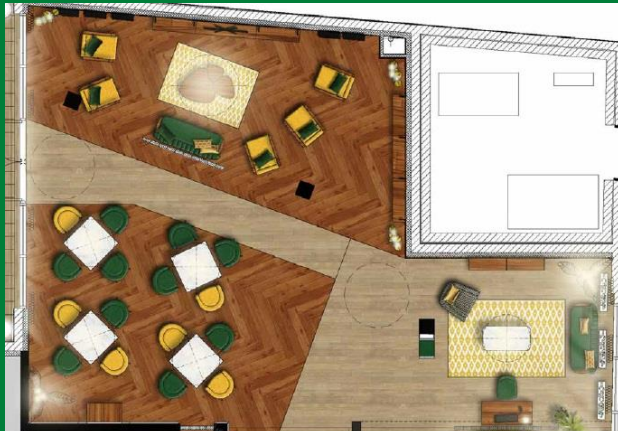


PATIO FLORA

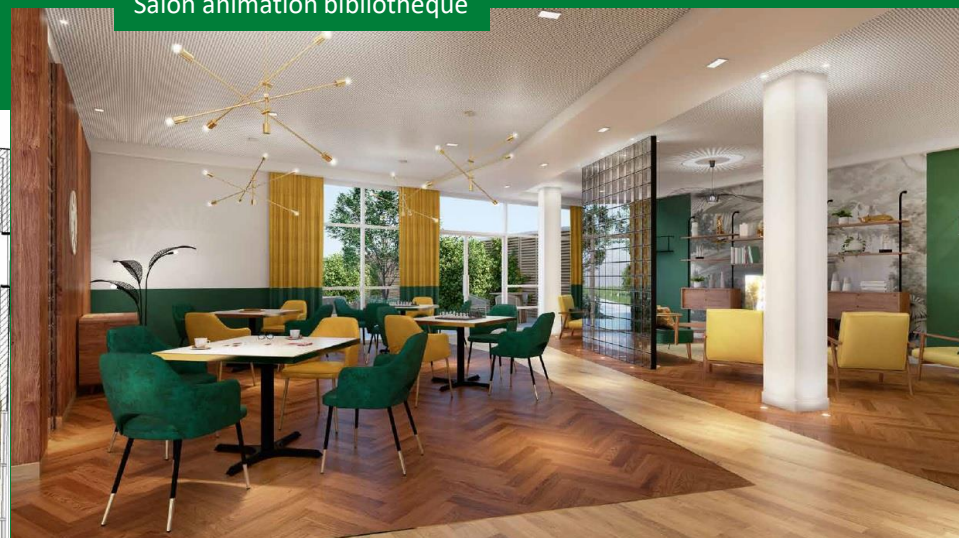
Des espaces communs confortables



Salon de coiffure



Salon animation bibliothèque



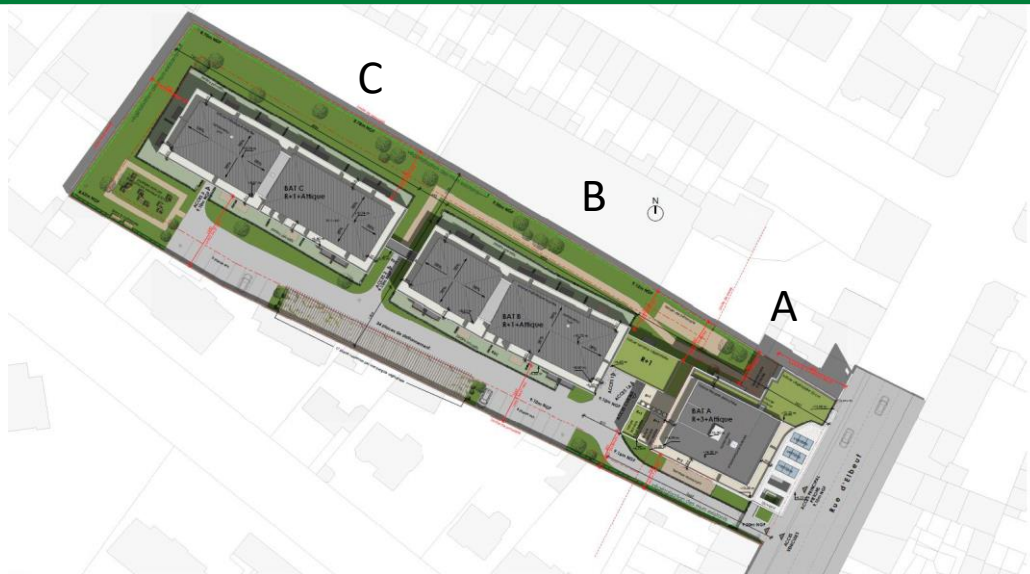
PATIO FLORA

Une résidence Service dédiée aux Séniors

Ensemble de 3 bâtiments communicants:

- **Bâtiment A** : le long de la Rue d'Elbeuf
R+3+Attique comprenant 28 logements
- **Bâtiment B** : en cœur d'îlot
R+1 + Attique, comprenant 33 logements
- **Bâtiment C** : en cœur d'îlot
R+1 + Attique, comprenant 34 logements

Le **Rez-de-Chaussée** du bâtiment A accueille les locaux communs de la résidence : un restaurant, une salle d'animation, une salle de fitness et un coiffeur.



Axonométrie Sud-Est

TPOLOGIE	NOMBRE	SURFACE MOYENNE
T1	7	29,71m ²
T1 B	10	37,70m ²
T2	59	44,15m ²
T3	19	59,05m ²
Total	95	

PATIO FLORA

Une résidence Service dédiée aux Séniors



PATIO FLORA

Une résidence Service dédiée aux Séniors

Présentation des façades



Elévation SUD

1 : 500

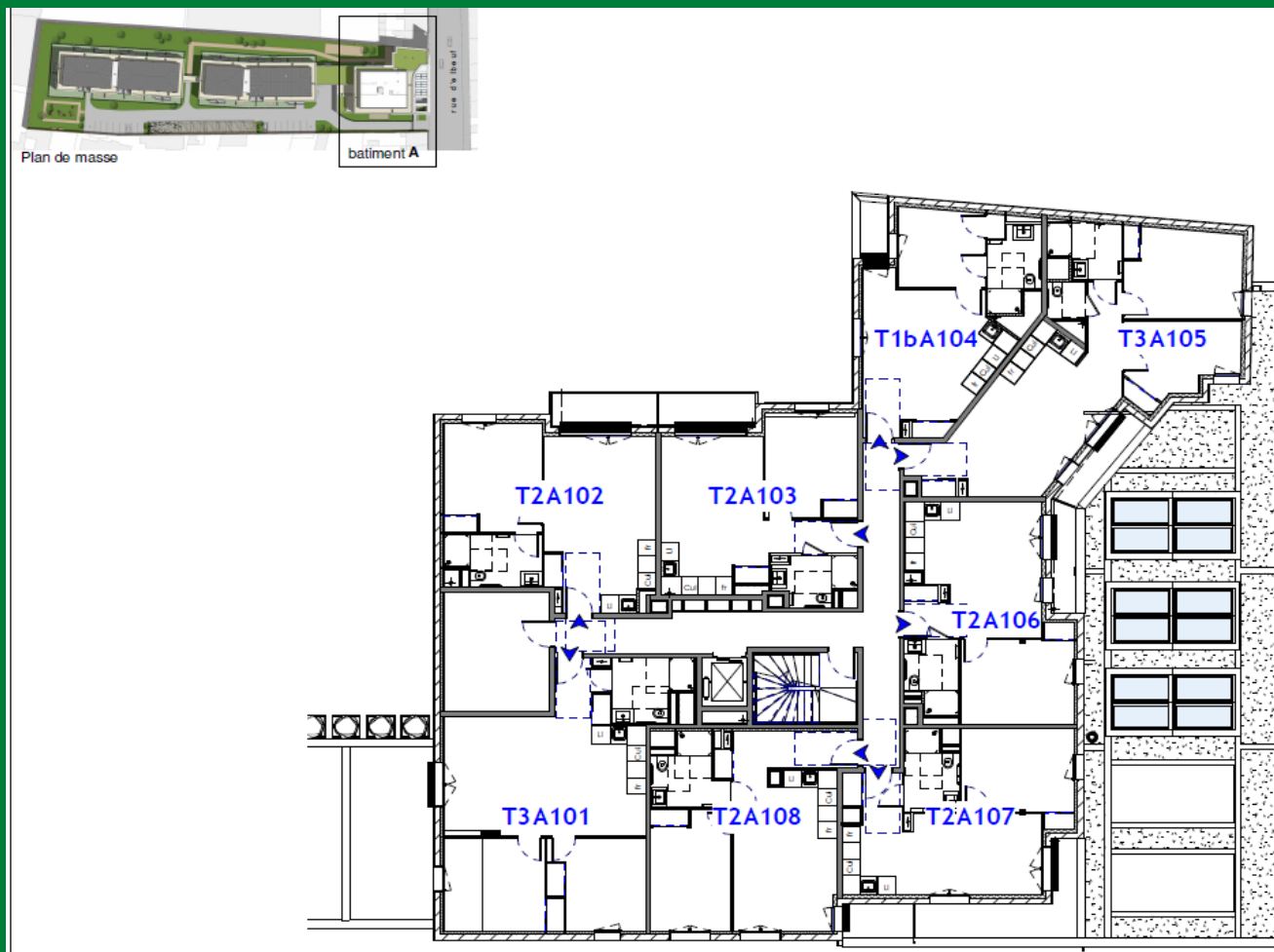


Elévation NORD

1 : 500

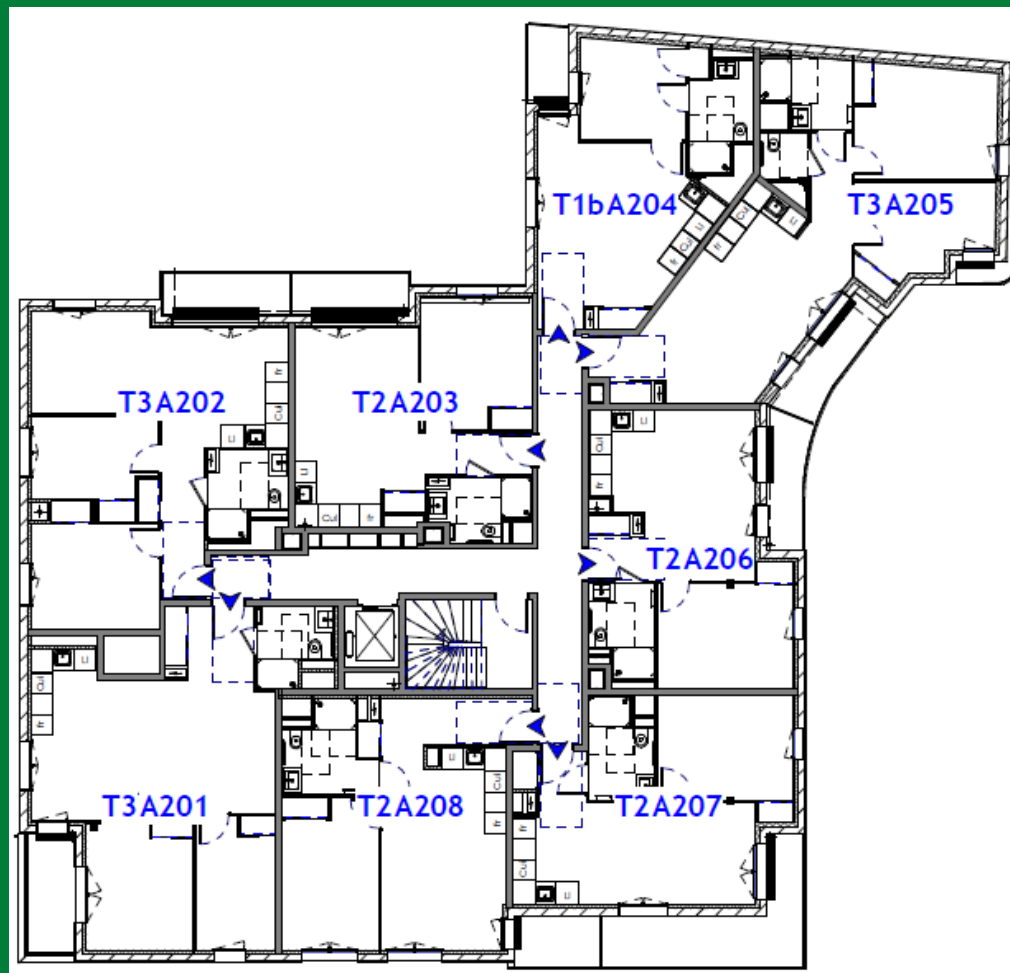
PATIO FLORA

Bâtiment A – niveau R+1



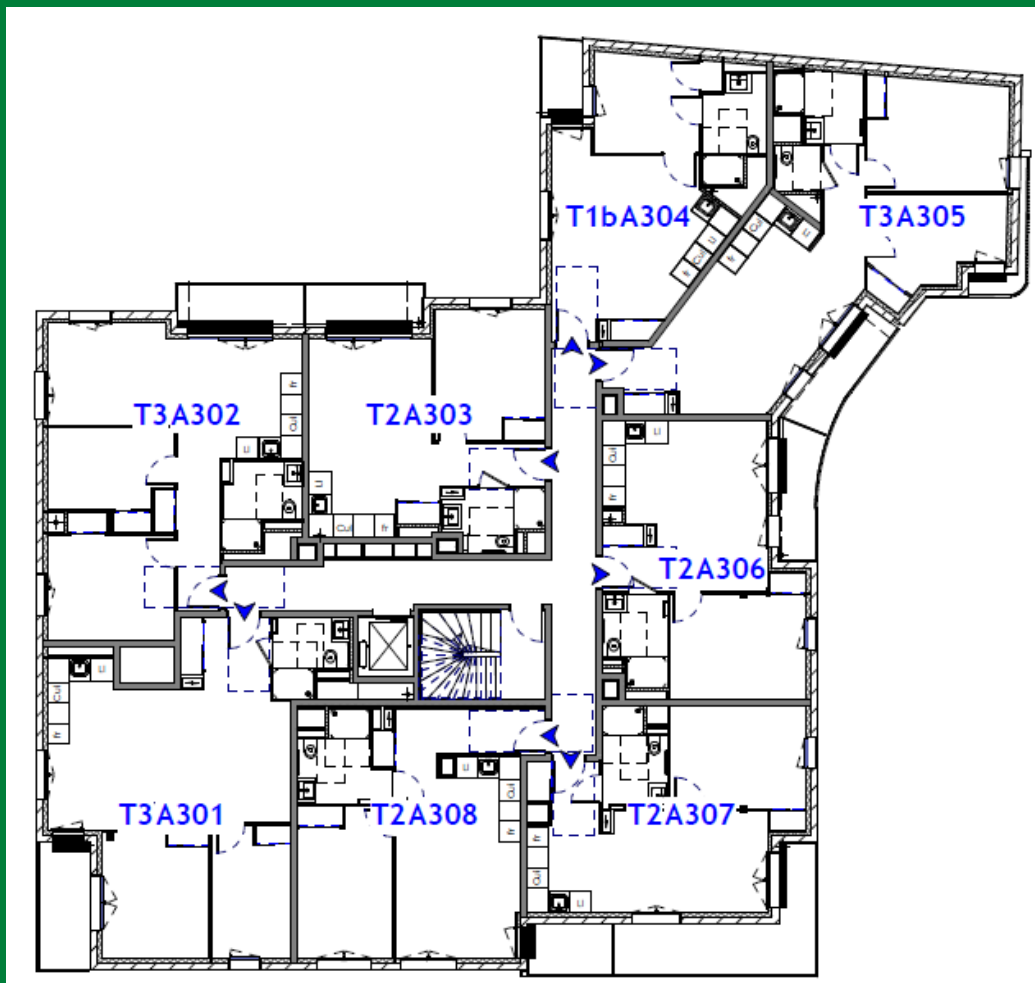
PATIO FLORA

Bâtiment A – niveau R+2



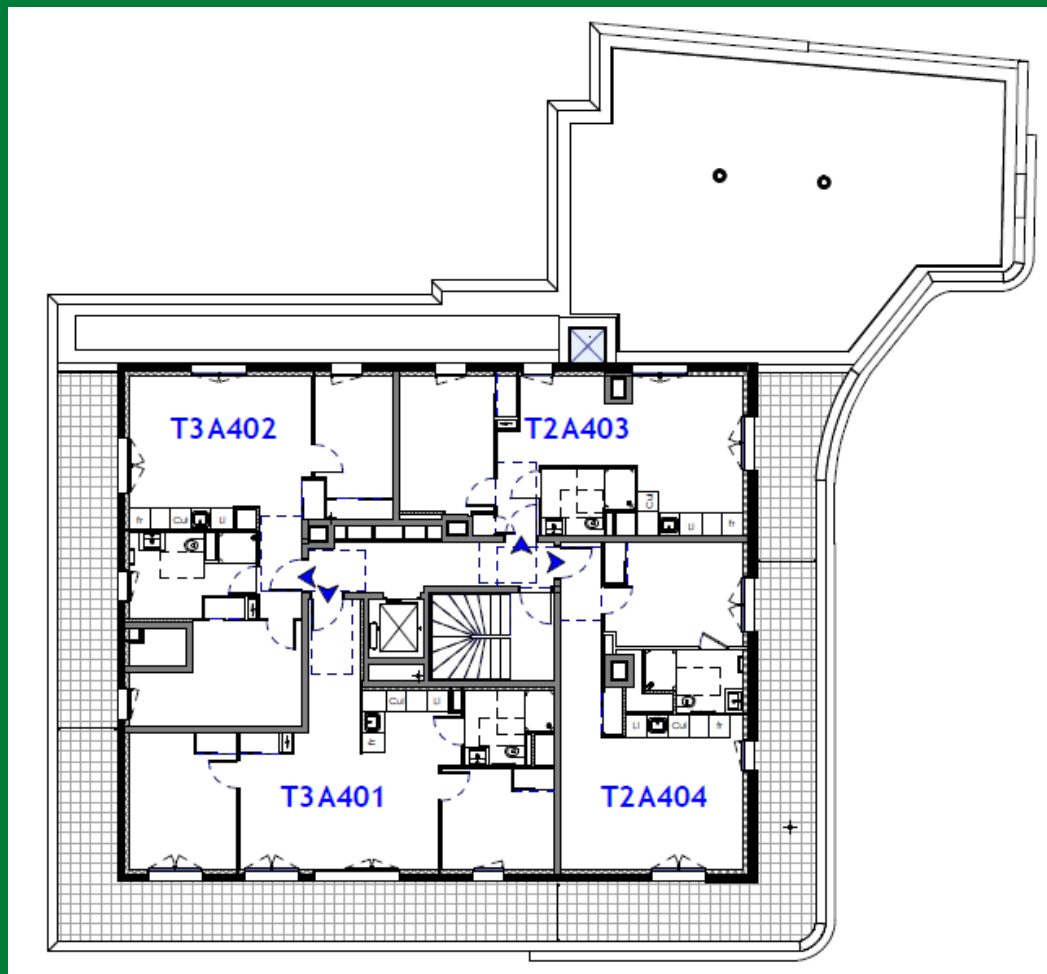
PATIO FLORA

Bâtiment A – niveau R+3



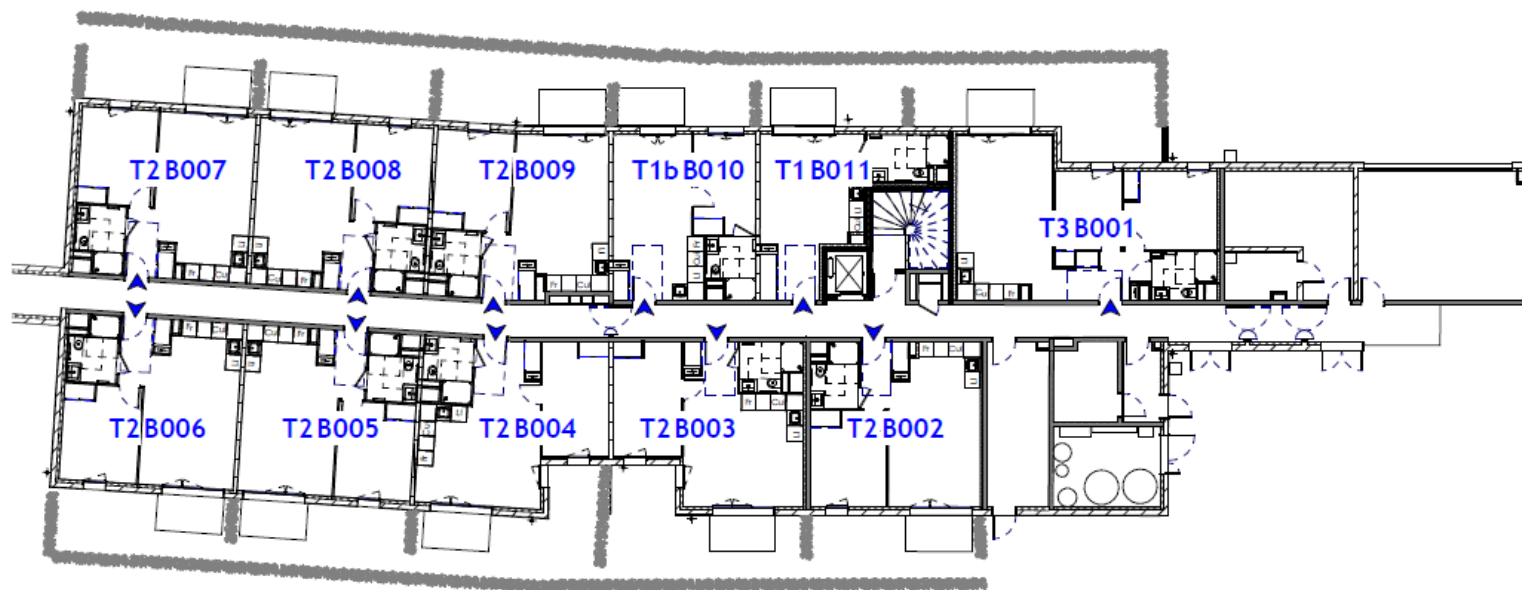
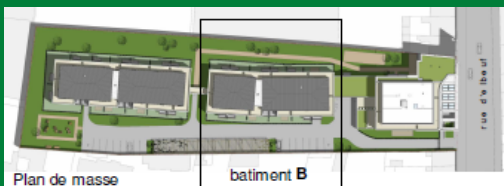
PATIO FLORA

Bâtiment A – niveau R+4



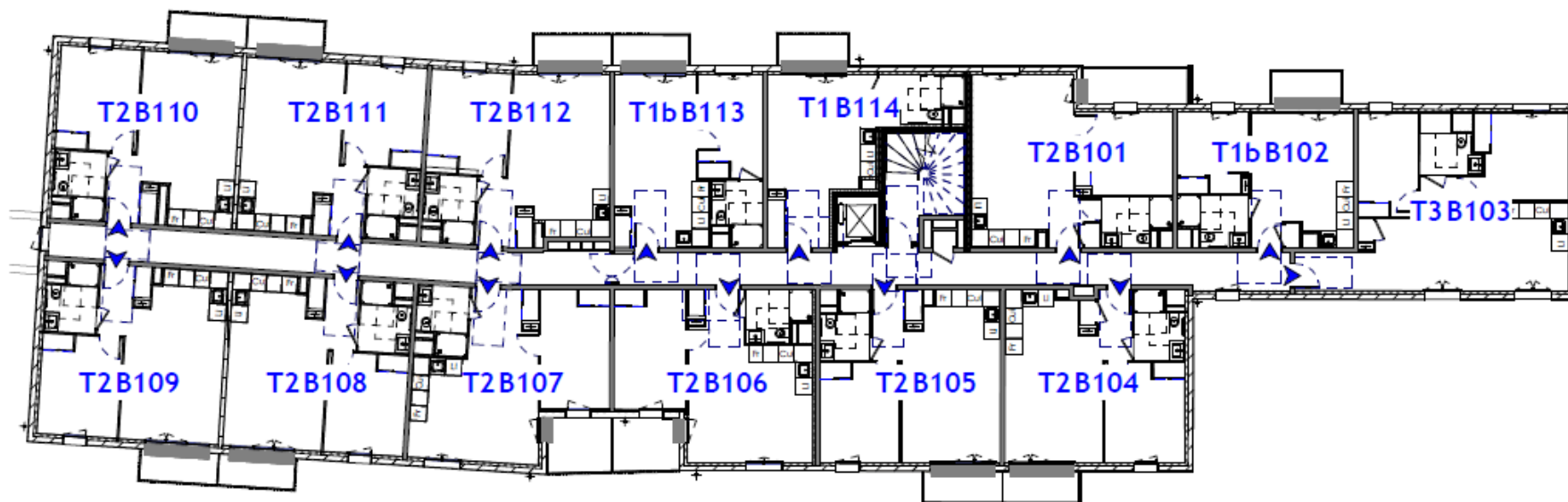
PATIO FLORA

Bâtiment B – niveau Rdc



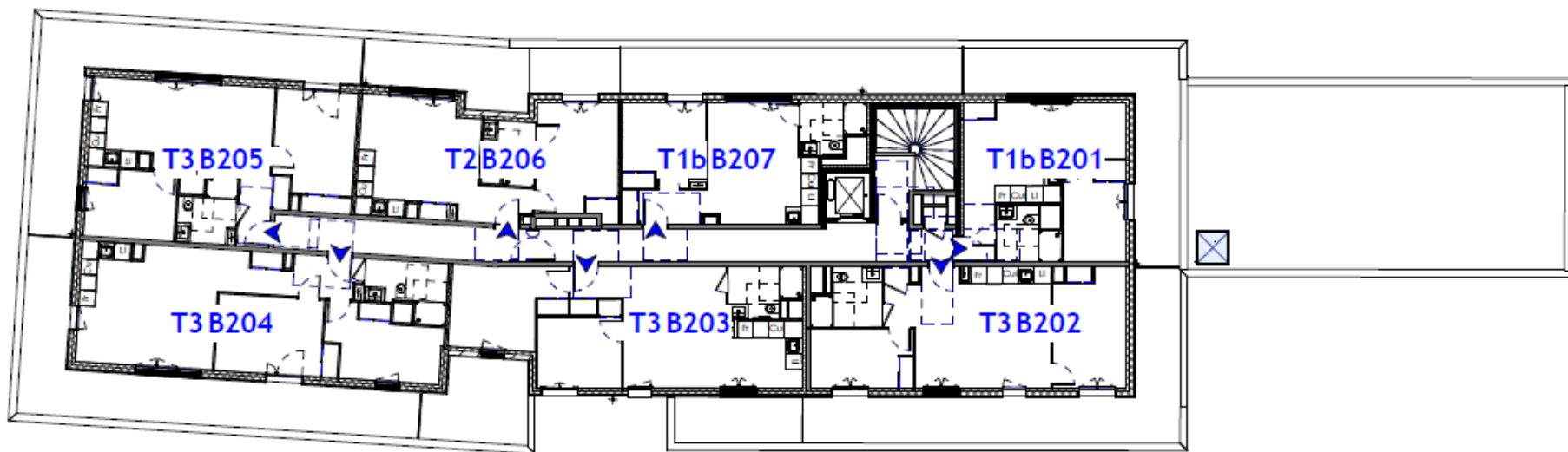
PATIO FLORA

Bâtiment B – niveau R+1



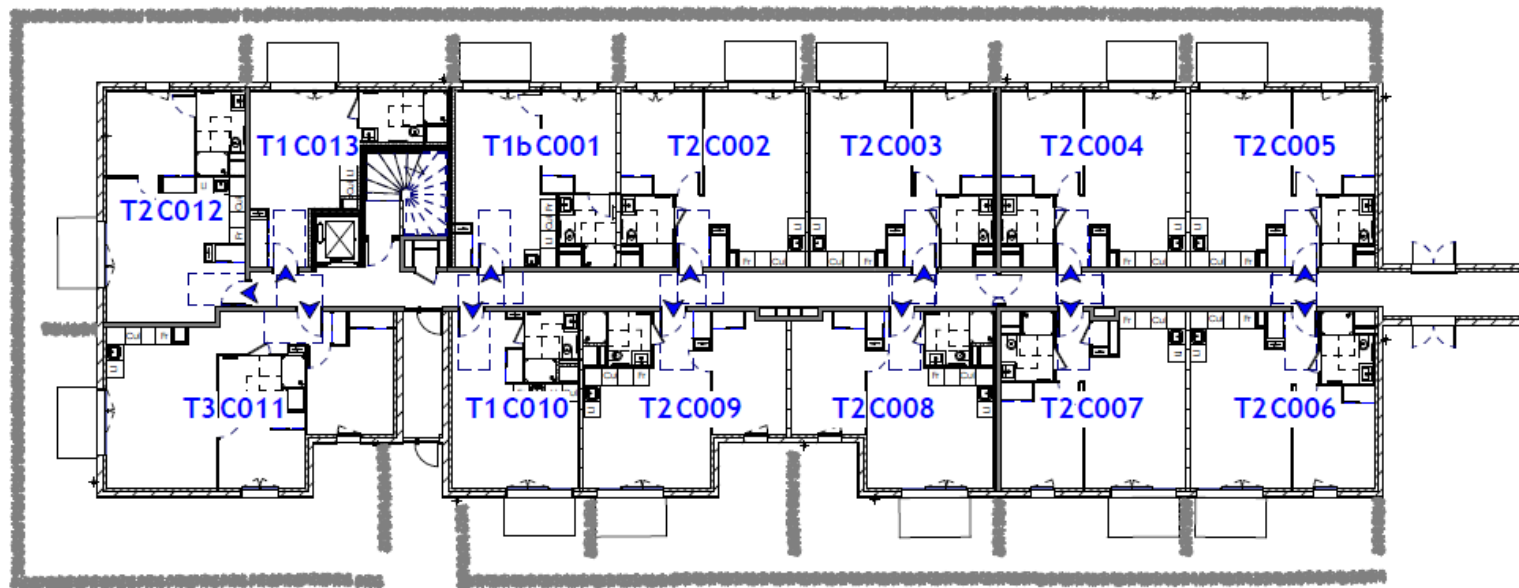
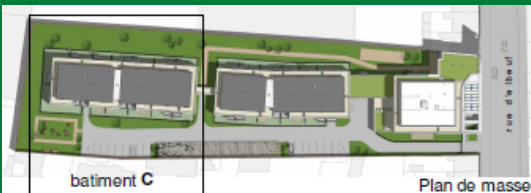
PATIO FLORA

Bâtiment B – niveau R+2



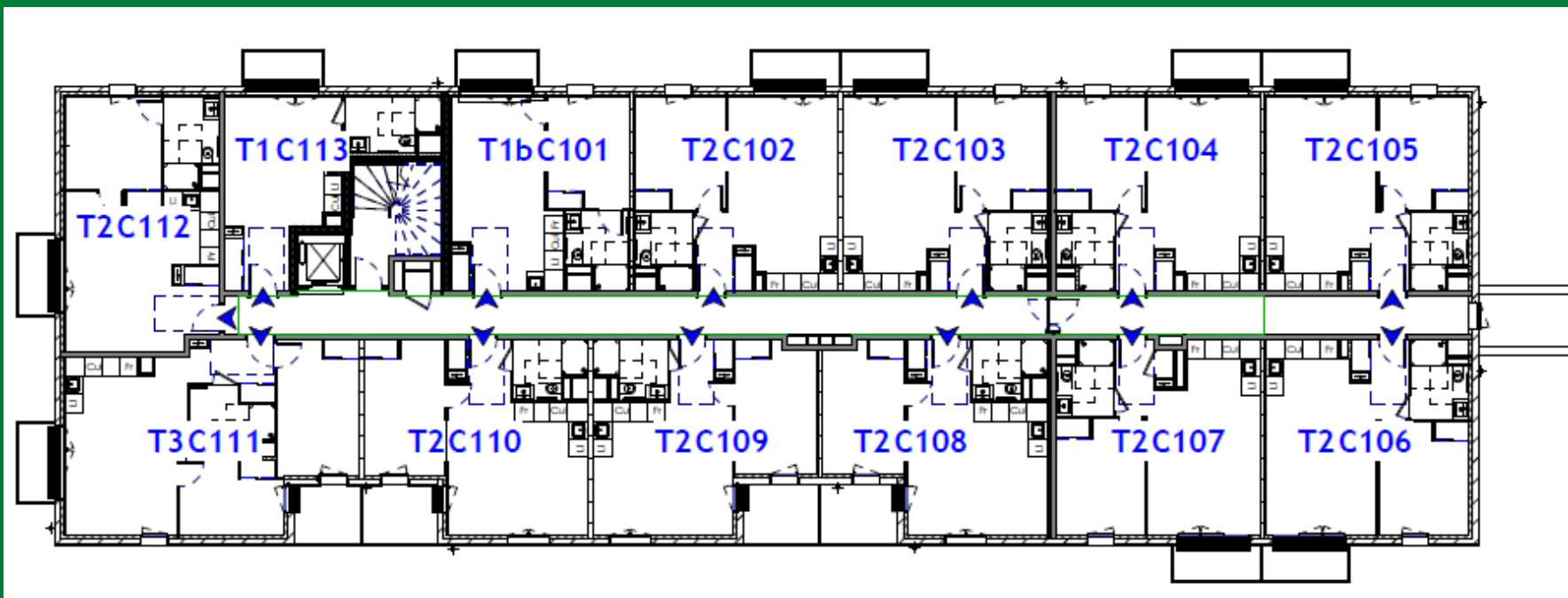
PATIO FLORA

Bâtiment C – niveau Rdc



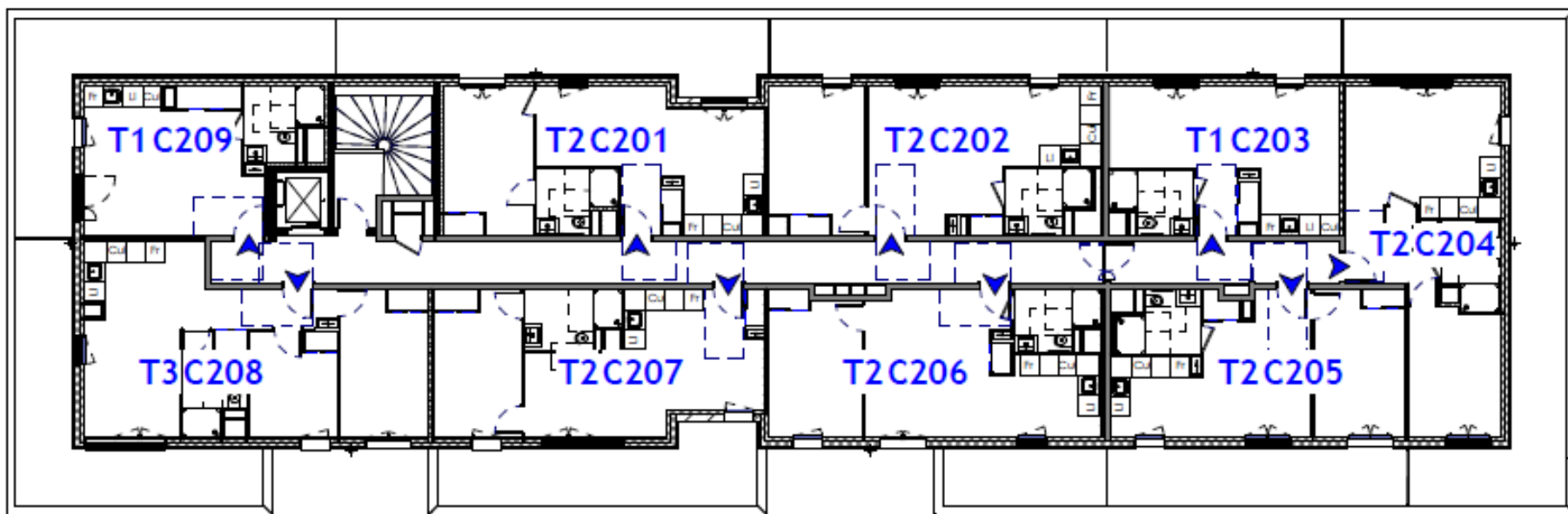
PATIO FLORA

Bâtiment C – niveau R+1



PATIO FLORA

Bâtiment C – niveau R+2



PATIO FLORA

Une résidence Service dédiée aux Séniors

PRESTATIONS

- Sols souples Lés ou lames de type GERFLOR
- Faïence dans toute la salle d'eau sur toute la hauteur
- Panneau de douche
- Chauffage individuel électrique

MOBILIER

- Cuisine aménagée et électroménager (plaque cuisson, réfrigérateur)
- Lit, couette
- Placards, luminaires
- Tables, chaises
- Meuble vasque et équipement pour la salle d'eau



PATIO FLORA

Donnez une nouvelle valeur à vos investissements



Une réponse pertinente au vieillissement de la population

Les chiffres de l'Insee sont sans appel. Fin 2014, la France comptait 16,2 millions de personnes âgées de plus de 60 ans, dont 6 millions de 75 ans et plus. Ce nombre a été multiplié par 4 depuis 1950. La population française continue de vieillir avec 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.

Du sens à votre projet immobilier

Les Jardins d'Arcadie à Rouen.

La résidence Patio Flora bénéficie d'un cadre de vie remarquable, dans une grande ville attractive et dynamique. En plus d'être profitable, cet investissement est aussi l'occasion d'un enrichissement humain. Face au vieillissement de la population, Les Jardins d'Arcadie c'est une solution altruiste et adaptée.



Les résidences services seniors Jardins d'Arcadie se préoccupent autant de leurs investisseurs que de leurs résidents. Elles stimulent leur autonomie dans un cadre de vie propice au bien vieillir, proposent des logements adaptés et évitent l'isolement.

Un placement pérenne, rentable et sécurisé

Profitez des avantages fiscaux, constituez-vous un patrimoine avec ou sans apport, percevez un complément de revenus non fiscalisés et sécurisez votre avenir et celui de vos proches, préparez votre retraite.

Cette opération est éligible au statut de **Loueur Meublé Non Professionnel** et vous permet de bénéficier du :

Dispositif LMNP classique*

Un amortissement permettant de neutraliser fiscalement les revenus locatifs.

- Revenus locatifs de nature BIC,
- Récupération de la TVA sur le prix d'acquisition,
- Bail ferme,
- 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.

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.

UN GESTIONNAIRE DE RENOM

La résidence services seniors sera exploitée par « Les Jardins d'Arcadie », marque disposant d'une forte notoriété. Avec 40 résidences gérées, les perspectives sont ambitieuses pour l'ouverture de 10 à 15 résidences par an partout en France. Son partenariat avec Bouygues Immobilier a permis d'accélérer sa présence au niveau national et aujourd'hui, « Les Jardins d'Arcadie » exploitent 3000 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.



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 sous la marque « Les Jardins d'Arcadie », l'hôtellerie de plein air « Sandaya » et la réalisation d'opérations de promotion immobilière mixtes comprenant de l'habitation ou de l'activité tant en neuf qu'en rénovation.

Statut LMNP, un dispositif fiscal avantageux

- Récupération de la TVA sur le prix d'acquisition, soit 20% du prix HT
- Des loyers sécurisés par un gestionnaire, que le logement soit vide ou occupé
- Perception de loyers défiscalisés pendant une longue période

LE PRINCIPE DU LMNP

