

VILLEFRANCHE
SUR-SAÔNE

Résidence
Le Clos des
Cèdres

*Une résidence services seniors
en plein cœur de ville*



UNE QUALITÉ DE VIE INCOMPARABLE À 30 MIN DE LYON

Sous-préfecture du Rhône, Villefranche-sur-Saône, avec ses 35 000 habitants, représente un véritable centre économique et administratif qui a su conserver un cadre de vie agréable, encadrée par les vignobles du Beaujolais, dont elle est la capitale, et les méandres de la Saône.

Ville de charme, de terroir et d'histoire, elle a également su se construire une belle attractivité à travers son centre-ville très commerçant et sa douceur de vivre.

La capitale caladoise s'apprécie aussi pour son excellente desserte qui permet de rejoindre Lyon en 25 min par l'autoroute A6 ou en 30 min en train et l'aéroport de Lyon Saint-Exupéry en 30 min.





4 RAISONS D'INVESTIR À VILLEFRANCHE-SUR-SAÔNE

- Un accès rapide à Lyon, 2ème métropole de France
- Un cœur de ville dynamique et attractif
- Un cadre de vie propice aux découvertes culturelles et gastronomiques
- Une ville soucieuse du bien-être de ses habitants



UN CENTRE VILLE COMMERÇANT ET DYNAMIQUE

La rue Nationale, bordée de larges trottoirs agréables à parcourir à pied, rassemble de nombreuses boutiques dédiées au shopping, aux achats du quotidien ainsi que plusieurs adresses gourmandes. De nombreux restaurants permettent d'apprécier la gastronomie de la région accompagnée, en parfaite harmonie, de l'un des 10 crus du Beaujolais.

La culture est bien présente avec le musée Paul Dini et son importante collection d'œuvres régionales, le théâtre, la médiathèque Mendès-France, l'auditorium et sa riche programmation, mais aussi les parcours de découverte de la ville, riche en patrimoine (Moyen-Age ; Renaissance).

La ville offre également de nombreux équipements pour se détendre : Centre Aquatique le Nautile, Plan d'eau de Bordelan aménagé pour la baignade, salles de jeux ou de sport, ainsi que 10 salles de cinéma.

Enfin, l'important marché couvert, à l'architecture unique des années 30, déploie plusieurs jours par semaine sur ses 5000 m², des étals variés de produits alimentaires. Et tout autour, de petites rues au charme intact donnant sur des squares ou des placettes calmes, comme la place des Arts, vous invitent à la promenade et à la découverte des trésors cachés de la ville.

UNE VILLE TOURNÉE VERS SES AÎNÉS

La ville est riche de nombreuses associations qui permettent à chacun de participer à des activités et loisirs variés et ainsi de recréer, à tout âge, du lien social. La commune a également mis en place depuis plus de deux ans déjà, un guichet unique d'accueil, d'information et d'orientation qui accompagne les seniors dans leurs démarches administratives et assure une prévention des risques liés au vieillissement. Enfin, une clinique et un grand hôpital offrent une capacité d'accueil optimale en matière de santé.

LA ROUTE DU BEAUJOLAIS ET LES RIVES DE SAÔNE EN HARMONIE

Dès la sortie de Villefranche-sur-Saône, les vignobles sont là, prêts à la découverte. De nombreuses balades à pied ou à vélo sont possibles pour admirer les paysages vallonnés et verdoyants. En suivant la route des vins du Beaujolais, visites de caves, dégustation et gastronomie locale se découvrent au travers d'un terroir authentique. Les villages de pierres dorées, les églises romanes et les châteaux ponctuent ce paysage au caractère affirmée. Les bords de Saône aménagés, sont quant à eux propices aux promenades et à la contemplation d'une rivière aux couleurs changeantes.

La région se décline en mille activités pour varier les moments de détente.



UN ESPACE DE CONVIVIALITÉ EN CŒUR DE VILLE

À proximité de la rue Nationale où commerces et cafés rythment la vie caladoise, dans un environnement calme et pavillonnaire, Le Clos des Cèdres trouve sa place dans une rue paisible, au cœur d'un parc planté d'arbres centenaires aux essences variés.

Un élégant auvent en pierres sèches recouvert d'une toiture végétalisée sécurise l'accès à la résidence tout en marquant l'entrée d'un style sobre et contemporain. L'espace s'ouvre ensuite sur une esplanade lumineuse autour de laquelle se répartissent 2 bâtiments de 4 étages reliés au rez-de-chaussée, par une coursive vitrée, couverte et chauffée.

Au-delà de cette coursive, les résidents et leurs proches peuvent profiter d'un large espace paysager, équipé de bancs, ou choisir de se promener sous les arbres du parc public qui entoure la résidence.

Le Clos des Cèdres offre ainsi un espace entièrement protégé, à l'abri des regards et du tumulte de la rue, tout en étant proche du centre-ville et de ses commerces.

100 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 tous prolongés de terrasses ou balcons qui offrent un espace de vie supplémentaire. Les stationnements trouvent leur place en sous-sol pour préserver la quiétude des occupants.

Conçus dans un esprit contemporain, les appartements sont vendus meublés. Au programme :

- 10 studios d'une surface moyenne de 28m²
- 26 studios bis, 35m² en moyenne
- 49 appartements 2 pièces, 42m² en moyenne
- 15 appartements 3 pièces, 50m² en moyenne

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



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



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. 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 sûrs
6. Maintenir le lien avec ses proches grâce à la domotique

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 pendant la durée de l'amortissement
- 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 (pendant approximativement 20 ans selon les modalités de financement)
- 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

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.

Le réservataire dispose d'un droit de rétractation de 10 jours (article l 271-1 du code de la construction et de l'habitation).

**Conformément à la loi de finances en vigueur*



“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 plus 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.

Une opération développée par



Opérateur engagé de la ville durable, Bouygues Immobilier développe depuis plus de 60 ans des projets immobiliers résidentiels, tertiaires et commerciaux dans plus de 230 villes en France et en Europe.



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.

PLAN D'ACCÈS

209 – 217 rue Gantillon
69400 Villefranche-sur-Saône

- En TER : Gare de Villefranche-sur-Saône
(Lyon en 30 min)
- En voiture :
Lyon en 25 min par l'A6
Mâcon en 30 min par l'A6
Bourg-en-Bresse en 50 min



Investissez dans la nouvelle génération de Résidences Services Seniors