Résidence services seniors

LES JARDINS D'ARCADIE

ARRAS (62)

Présentation détaillée

CONSULTIM PARTNERS

Les points clefs

- En hyper centre-ville d'Arras, dans le quartier le plus coté
- Le charme de l'ancien associé aux avantages du neuf
- VEFA d'un ancien couvent bénéficiant d'une réhabilitation complète
- Une définition immobilière patrimoniale unique
- Une exploitation « Les Jardins d'Arcadie »
- Un rendement de 4,10 % HT/HT (1) double net (2)
- Actabilité prévisionnelle T1 2025

(1) Rendement prévisionnel incluant le mobilier (rendement moyen arrondi au dixième le plus proche). En cas de défaillance du gestionnaire et/ou d'aléas du marché, il existe un risque d'impayé et, le cas échéant, d'ouverture de procédure collective susceptible d'affecter la rentabilité de l'investissement.

(2) Voir conditions et modalités dans le bail commercial

CONSULTIM PARTNERS

Arras

L'une des villes les plus emblématiques des Hauts-de-France.

Préfecture
du Pas-de-Calais

42 600
habitants

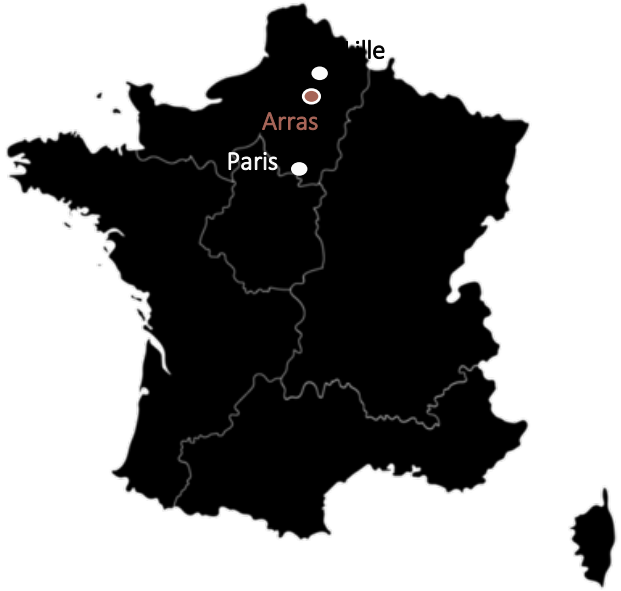
2e
ville la plus peuplée du département

21,8 %
de la population âgée de 60 ans ou plus

110 000
habitants dans la communauté urbaine

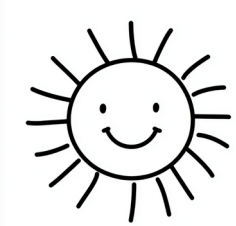
Une localisation stratégique dans les Hauts-de-France

17 km de Lens
45 km de Lille ➔ 20 min en TER
56 km d'Amiens
100 km de Calais
160 km de Paris ➔ 50 min en TGV



Le Nord avec un Grand Cœur

À Arras, chaque sourire est un rayon de soleil du Nord.



Convivialité du Nord : Accueil chaleureux et généreux.

Traditions et Valeurs : Solidarité et entraide au quotidien.

Ambiance Authentique : Échanges simples et esprit de camaraderie omniprésent.

Arras, un Patrimoine Historique Riche

Une ville au charme intemporel, riche de monuments classés et de trésors UNESCO.

La Place des Héros et son beffroi

Classée Ville d'Art et d'Histoire : Un héritage millénaire unique.

225 édifices classés monuments historiques.

Beffroi et Places Baroques : Trésors architecturaux, patrimoine mondial de l'UNESCO.

Sites Historiques emblématiques : la Cathédrale Saint-Jean-Baptiste, les Boves, l'Abbaye de Saint-Vaast, le Théâtre d'Arras, le Musée des Beaux-Arts…

La Grand' Place

Une localisation au cœur d'une ville historique et touristique est un gage de valeur patrimoniale pour un investissement pérenne.

Les petits plaisirs du Nord

Un marché, un spectacle, une balade…

+50 commerces de proximité : salons de thé, cafés, marchés, boutiques artisanales.

Marché de noël d'Arras : 1 070 000 visiteurs en 2023 !

Nombreux concerts et festival majeurs : Main Square Festival (126 000 festivaliers en 2023), Printemps de l'Art Déco, Arras Film Festival

Infrastructures culturelles : musées, théâtres, expositions, bibliothèques, etc.

Espaces verts : Parc de la Citadelle, Parc Saint-Pierre, Jardin des Allées…

Proximité des commerces et accessibilité contribuent à la valeur ajoutée de la résidence, assurant à la fois une vie agréable pour les résidents et une attractivité de long terme pour l'investissement.

Arras, un cœur économique battant

À Arras, l'avenir se construit ensemble !

Ville sous l'influence de l'aire métropolitaine de Lille.

La zone économique agroalimentaire la + étendue au nord de Paris avec la présence de nombreuses entreprises dont des fleurons nationaux et internationaux.

Bonduelle

Häagen-Dazs

Nombreuses zones d'activités : Actiparc, Artoipole, le parc d'activités de Dainville - Achicourt, la Zone industrielle Est, le parc d'activités les Bonnettes, le parc du Thélus.

8 554

entreprises

5,9 %

le taux de chômage le plus faible de la région

Sources : https://www.arras.fr/sites/default/files/images_de_test_a_supprimer/arras_actu_350.pdf / https://www.manageo.fr/geo/hauts-de-france-_reg32/pas-de-calais-_dep62/arras-_vil368.html / https://www.arras.fr/fr/arras-demain/investir-simplanter-arras/developpement-commercial#:~:text=Capitale%20administrative%20et%20universitaire%20du,la%20plus%20peupl%C3%A9e%20du%20d%C3%A9partement.

Données socio-économiques sur la zone de chalandise

Arras	
Population totale	42 600
Pop **60 ans+**	9 278 **+11,8 % depuis 2010**
Part des 60 ans+	21,8 %
Pop **75 ans+**	3 417
Part des 75 ans+	8 %
Retraite moyenne	1 867 €

Potentiel supplémentaire sur la communauté urbaine d'Arras	
Population totale	109 776
Pop **60 ans+**	18 608 **+11,2 % depuis 2010**
Part des 60 ans+	25,5 %
Pop **75 ans+**	5 970 **+22,9 % depuis 2010**
Part des 75 ans+	8,6 %
Retraite moyenne	2 066 €

27 % ont une pension de retraite **> 2 500 €**

À l'ère des papys-boom, le vieillissement démographique façonne nos sociétés : avec des baby-boomers en pleine vitalité et une espérance de vie prolongée, l'avenir se dessine autour de nouvelles opportunités pour le bien-être et l'accompagnement de nos aînés.

Sources : https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-62041#chiffre-cle-1 / https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=EPCI-200033579#chiffre-cle-1

Le marché des résidences services seniors à Arras

2 résidences services seniors installées dans la ville mais nettement moins bien placées.

COGEDIM CLUB – Nohée Arras :

27 Allée du Général Schramm

- Accès aux commerces à 900 m, résidence un peu excentrée

101 appartements du T1 au T3

Loyer mensuel à partir de* :

- 798 € le T1
- 1 062 € le T2
- 1 713 € le T3

*Loyers + pack services 1 personne + provision pour charges locatives

DOMITYS – L'Atlas :

14 Bd Robert Schuman

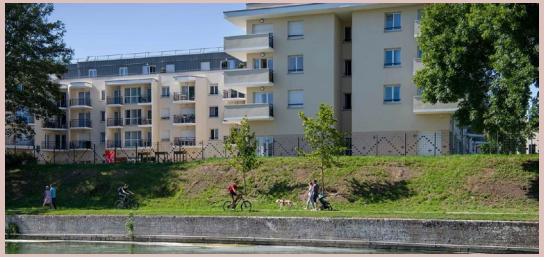
- Résidence excentrée proche d'une artère très circulante

110 appartements du T1 au T3

Loyer mensuel à partir de** :

- 1 319 € le T1
- 1 599 € le T2
- 2 099 € le T3

**Services de base compris



Les Jardins d'Arcadie – Arras :

13 rue Pasteur

- **Résidence extrêmement bien située en hypercentre-ville**

102 appartements du T1 au T3

Loyer mensuel prévisionnel à partir de*** :

- 1 050 € le studio
- 1 270 € le T1 bis
- 1 580 € le T2
- 1 900 € le T3

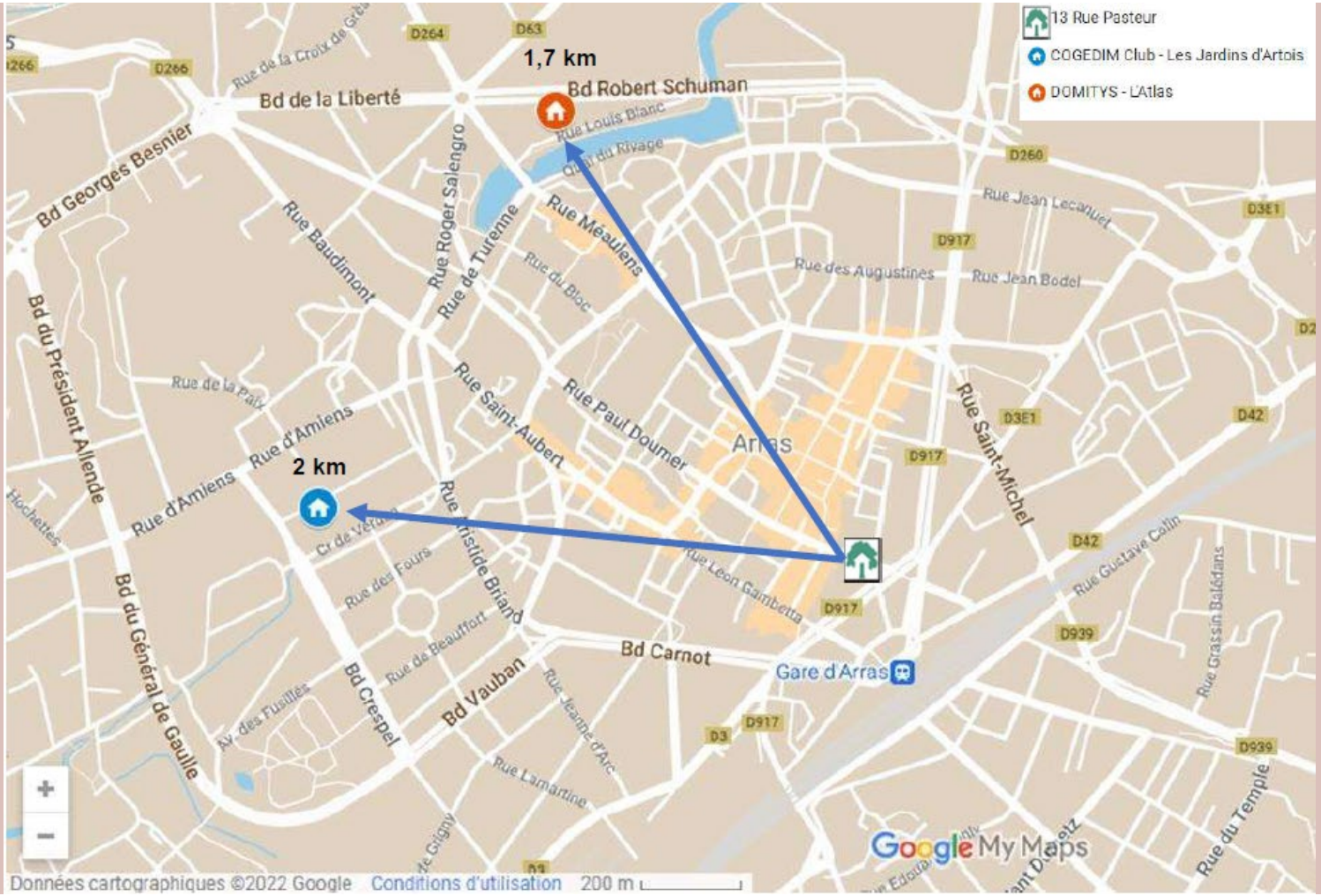
***Services de base compris

Sources : https://www.logement-seniors.com/residence-seniors-location-arras-62000-residence-services-seniors-les-jardins-d-artois-nohee-3523-0.php / https://www.logement-seniors.com/residence-seniors-location-arras-62000-residence-domitys-l-atlas-3809-1.php

CONSULTIM PARTNERS

Cartographie de la concurrence dans la ville

Le positionnement central du projet sera un atout majeur face aux deux établissements concurrents qui sont excentrés.



Sources : https://www.logement-seniors.com/residence-seniors-location-arras-62000-residence-services-seniors-les-jardins-d-artois-nohee-3523-0.php / https://www.logement-seniors.com/residence-seniors-location-arras-62000-residence-domitys-l-atlas-3809-1.php

CONSULTIM PARTNERS

La résidence « Les Jardins d'Arcadie »

Illustration non contractuelle

CONSULTIM PARTNERS

Réhabilitation lourde de l'ancien couvent des Augustines

Une architecture ancienne

On y trouve juxtaposés d'anciens hôtels particuliers du 18e siècle, une ancienne huilerie de la moitié du 19e siècle, une chapelle désacralisée du 19e siècle et divers bâtiments du 20e siècle.

L'idée directrice du projet

Mettre en valeur les différentes façades des bâtiments en les réhabilitant dans le respect de leur diversité architecturale : **brique, pierre de taille, enduits, ardoise, zinc.**

Maîtrise d'œuvre confiée à l'Agence Chatillon Architectes dirigée par François Chatillon, Architecte en Chef des Monuments Historiques.

Illustrations non contractuelles

CONSULTIM PARTNERS

Une résidence facilement accessible

Bus
Arrêt Brassard à 300 m

Autoroute
A1 depuis Paris (1h50)
A1 depuis Lille (40 min)
A26 depuis Reims (1h40)

Gare SNCF à 10 min à pied
Nombreuses liaisons TGV Arras – Paris (50 min)
Liaisons TER Arras – Lille (20 min)

Aéroport
Aéroport de Lille-Lesquin à 35 min

CONSULTIM PARTNERS

Au cœur du centre historique d'Arras, le quartier le plus coté

13 rue Pasteur 62000 Arras

Commerces

Opticien	Monoprix	Pharmacie	Marché
100 m	280 m	400 m	500 m

Services

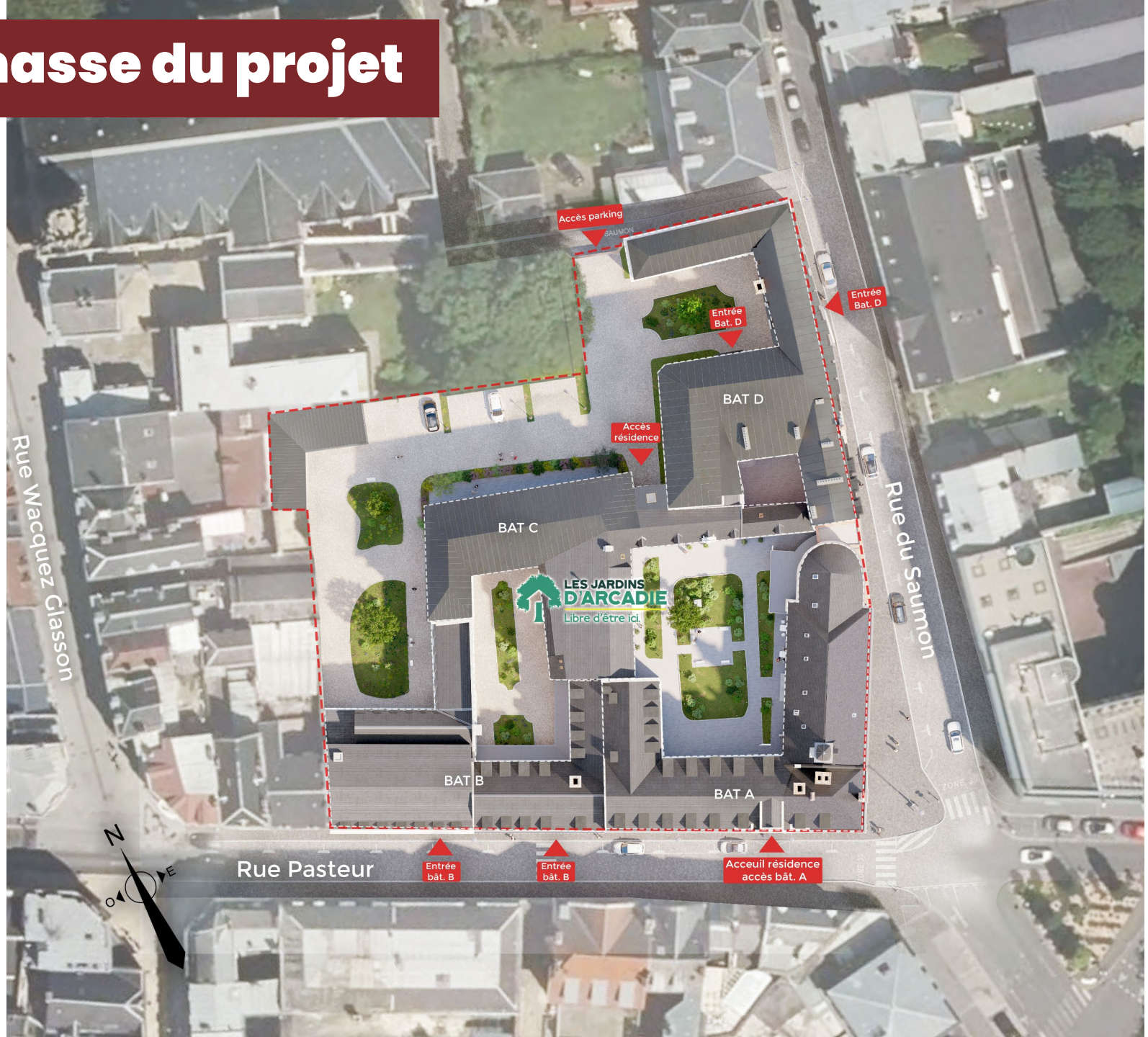
Médecin	La Poste	Mairie	Hôpital
50 m	230 m	700 m	2,3 km

Culture

Cinéma	Salle de spectacle	Place des Héros	Les Boves
400 m	270 m	300 m	400 m

Grand'Place	Musée des Beaux-Arts	Théâtre	Cathédrale
500 m	600 m	600 m	850 m

Le plan de masse du projet



J’accède à la maquette 3D

CONSULTIM PARTNERS

Caractéristiques

Résidence de 102 appartements meublés – stock de 35 logements

Jardin pour certains logements

Du **studio** au **T3**

1 studio – 3 T1 bis – 18 T2 – 13 T3

De 32,80 m² à 67,90 m²

Actabilité prévisionnelle : T1 2025

Livraison prévisionnelle : **T4 2026**

De 153 014 € HT à 295 694 € HT (1)

4,10 % HT/HT de rendement (2) **– bail ferme double net de 10 ans** (3)

(1) Prix HT mobilier et parking inclus le cas échéant. Hors frais de notaire et frais de prêts.
(2) Rendement prévisionnel incluant le mobilier (rendement moyen arrondi au dixième le plus proche). En cas de défaillance du gestionnaire et/ou d'aléas du marché, il existe un risque d'impayé et, le cas échéant, d'ouverture de procédure collective susceptible d'affecter la rentabilité de l'investissement.
(3) Voir conditions et modalités dans le bail commercial.

CONSULTIM PARTNERS

Des prestations

pensées pour les seniors

REVÊTEMENTS DE SOLS

Pièces principales

- Revêtement en lés ou en lames PVC
- Affaiblissement acoustique selon réglementation (20db)

Salles d'eau

- Revêtement carrelage en pose collée avec sous couche acoustique

REVÊTEMENTS MURAUX

Kitchenette

- Panneau stratifié en crédence au droit du plan de travail

Salles de bains et salles d'eau

- Carreaux de faïence murale 25*40

FERMETURES EXTÉRIEURES

- Double vitrage isolant
- Volets roulants en PVC motorisé à commande filaire ou radio individuelle
- Occultations de type rideaux ou stores occultants ou vitrage solaire

ÉQUIPEMENTS SANITAIRES ET PLOMBERIE

- Cuisine équipée
- Robinet mitigeurs équipés de limiteurs de température et de débit
- Sèche serviette
- WC suspendu

SECURITÉ

- Ascenseur
- Visiophone et vidéosurveillance

CONFORT / ENERGIE

- Pré-équipement fibre optique
- Certification NF Habitat
- RE 2020 pour la partie contemporaine
- BBC effinergie rénovation sur la partie rénovée

Informations non contractuelles, se référer à la notice descriptive

Les appartements

Illustrations et mobiliers non contractuels

CONSULTIM PARTNERS

Exemples d’appartements Les Jardins d’Arcadie

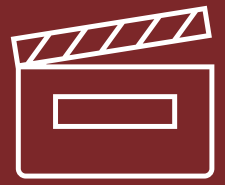
Photographies à caractère d'ambiance. Exemples d'aménagements intérieurs Les Jardins d'Arcadie Paris

CONSULTIM PARTNERS

Plus de 700 m² d'espaces communs

Accueil
Personnel présent 24h24 et 7j/7

Restaurant
Service en salle



Salons multimédias

Bibliothèque

Salle de fitness

Salon de coiffure / esthéticienne

Jardins et cours

Local vélos

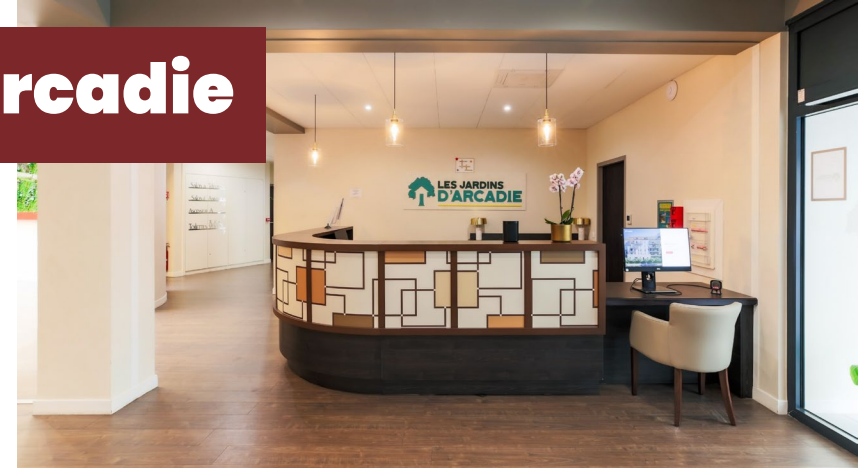
CONSULTIM PARTNERS

Exemples d’une résidence réhabilitée Les Jardins d’Arcadie

Photographies à caractère d'ambiance. Exemples d'aménagements intérieurs Les Jardins d'Arcadie Nantes

CONSULTIM PARTNERS

Exemples d’espaces communs Les Jardins d’Arcadie



Photographies à caractère d'ambiance. Exemples d'aménagements intérieurs Les Jardins d'Arcadie Thionville

Exemples d’espaces communs Les Jardins d’Arcadie

Photographies à caractère d'ambiance. Exemples d'aménagements intérieurs Les Jardins d'Arcadie Rueil Malmaison

Exemples d’espaces communs Les Jardins d’Arcadie

Photographies à caractère d'ambiance. Exemples d'aménagements intérieurs Les Jardins d'Arcadie Ile-de-Ré

CONSULTIM PARTNERS

LES JARDINS D'ARCADIE
Libre d'être ici.

l'un des leaders sur le marché de la résidence services seniors

2005
année de création

+80
résidences en gestion

+7 000
appartements en exploitation

+40
ouvertures programmées dans les 5 ans à venir

+ 1 000
collaborateurs

Une appartenance à 2 grands groupes

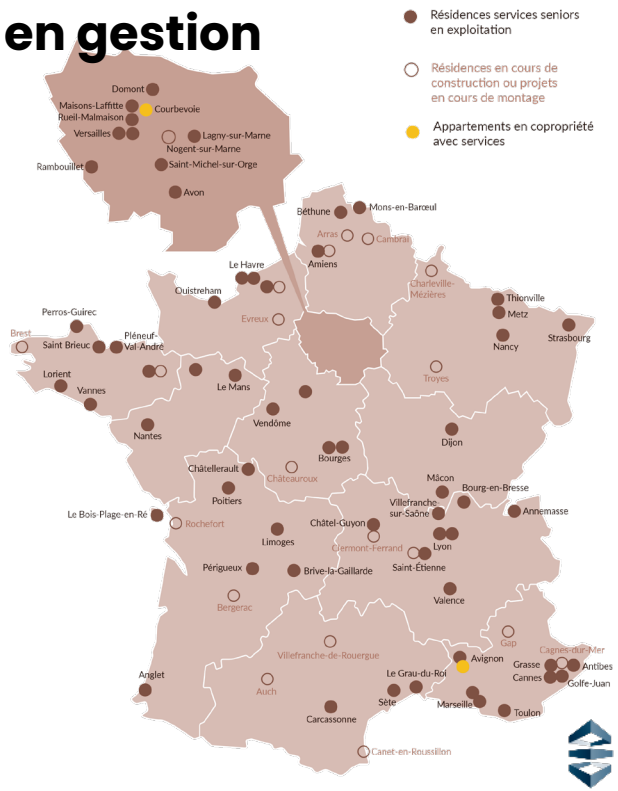
51 %

49 %

ACAPACE

Bouygues Immobilier

Plus de 80 résidences en gestion partout en France



Sources : https://www.acapace.eu/les-jardins-darcadie-residence-services-seniors/ / https://jardins-arcadie.fr/les-jardins-darcadie/

CONSULTIM PARTNERS

Un bail « double net » pour conforter la lisibilité de l'investisseur

Gros travaux à la charge de l'exploitant y compris ceux relevant de l'article 606 du Code Civil

Catégorie	Désignation	Investisseur	Exploitant
Entretien	Entretien des lieux, du mobilier et des éléments d'équipement		●
Assurance	Assurance incendie, explosion, dégât des eaux, risques locatifs, pertes de loyers…		●
	Assurance de la copropriété		●
Travaux	Gros travaux (art.606) et mise en conformité		●
	Menus travaux et embellissement		●
Divers	Charges de copro. non récupérables		●
	Taxe ordures ménagères		●
	Taxe foncière	●	

* Voir modalités du bail commercial

CONSULTIM PARTNERS

Groupe au modèle durable doté d'une triple compétence : le développement, la promotion et l'exploitation.

2005
année de création

2 500
collaborateurs

170 M€
de chiffre d'affaires consolidé, hors activités du groupe Sandaya

3 pôles d'activité ayant un potentiel de croissance à "long terme"

RÉSIDENCE SERVICES SENIORS

HÔTELLERIE DE PLEIN AIR

AUTRES ACTIVITÉS

Le Groupe ACAPACE se développe grâce à sa bonne connaissance des marchés sur lesquels il intervient, à ses deux marques de référence LES JARDINS D'ARCADIE et SANDAYA et au savoir-faire et à l'expertise de ses équipes, combinant l'immobilier et l'exploitation.

Sources : https://www.acapace.eu/le-groupe-acapace/

CONSULTIM PARTNERS

VOS INFORMATIONS

Type de fiscalité
LMNP Classique

Type de résidence
Résidence services seniors

Promoteur
Acapace

Exploitant
Les Jardins d'Arcadie

102 appartements
Du studio au T3

À partir de
153 014 € HT (1)
Financement HT possible

Rendement de
4,10 % HT/HT (2)

Un bail **double net ferme** de **10 ans** (3)

Actabilité prévisionnelle
T1 2025

Livraison prévisionnelle
T4 2026

LES + CONSULTIM (4)

PROPERTIMO by Consultim

Protection Revente & Capital
La liquidité en toute sérénité

(1) Prix HT mobilier et parking inclus le cas échéant. Hors frais de notaire et frais de prêts.
(2) Rendement prévisionnel incluant le mobilier (rendement moyen arrondi au dixième le plus proche). En cas de défaillance du gestionnaire et/ou d'aléas du marché, il existe un risque d'impayé et, le cas échéant, d'ouverture de procédure collective susceptible d'affecter la rentabilité de l'investissement.
(3) Voir conditions et modalités dans le bail commercial.
(4) Pour l'ensemble des garanties et des modalités de fonctionnement, se référer expressément à la Notice d'Information. Cas de force majeure : licenciement économique, liquidation judiciaire, décès consécutif à un accident, invalidité permanente totale consécutive à un accident, divorce de l'assuré(e), dissolution du Pacs (à noter que pour le divorce et la dissolution du Pacs, la garantie porte sur 5 ans)

MERCI POUR VOTRE ATTENTION !

Une étude personnalisée réalisée par un Professionnel du Patrimoine est nécessaire pour comprendre la portée et les risques de l'investissement. La législation en vigueur, le marché de l'immobilier d'investissement et la situation personnelle et financière des acquéreurs potentiels étant susceptibles d'évolution, les informations présentes sur ce document ne sont données qu'à titre purement indicatif. Document exclusivement réservé aux Professionnels du Patrimoine. Ne peut en aucun cas être diffusé aux clients finaux.

CONSULTIM PARTNERS - 3 allée Alphonse Fillion 44120 VERTOU – Tel : 02 28 21 05 10

CONSULTIM PARTNERS, SAS au capital de 40.000 euros - 3 allée Alphonse Fillion 44120 VERTOU - 824 311 641 RCS Nantes - Société immatriculée à l'ORIAS (www.orias.fr) sous le n°17004390 au titre des activités de (i) Conseiller en Investissements Financiers, enregistrée sous le n°E008701 auprès de l'ANACOFI-CIF, association agréée par l'AMF www.amf-france.org ; (ii) Carte professionnelle de transactions sur immeubles et fonds de commerce n°CPI 4401 2022 000 000 021 délivrée par la CCI de Nantes-Saint Nazaire – Absence de garantie financière, non détention de fonds pour compte tiers ; (iii) Mandataire d'intermédiaire d'assurance, sous le contrôle de l'ACPR, dans le cadre d'un mandat d'intermédiaire d'assurances sans exclusivité conclu avec la société de courtage GUEMAS ET ASSOCIES, SARL au capital de 1 000 000 euros dont le siège social est situé 3, Cours des Marches de Bretagne à Clisson (44190), RCS Nantes n° 487 889 578. RCP n°2.400.231 souscrite auprès de la compagnie AIG EUROPE LIMITED sise Tour CB21, 16, Place de l'Iris, 92400 COURBEVOIE – CONSULTIM PARTNERS est une filiale de CONSULTIM GROUPE HOLDING.

CONSULTIM
PARTNERS