

SPÉCIAL  
SENIORS  
SPÉCIAL



# Résidence du Cèdre Avon-Fontainebleau

RÉSIDENCE  
SERVICES  
SENIORS

111 APPARTEMENTS  
TOUT CONFORT

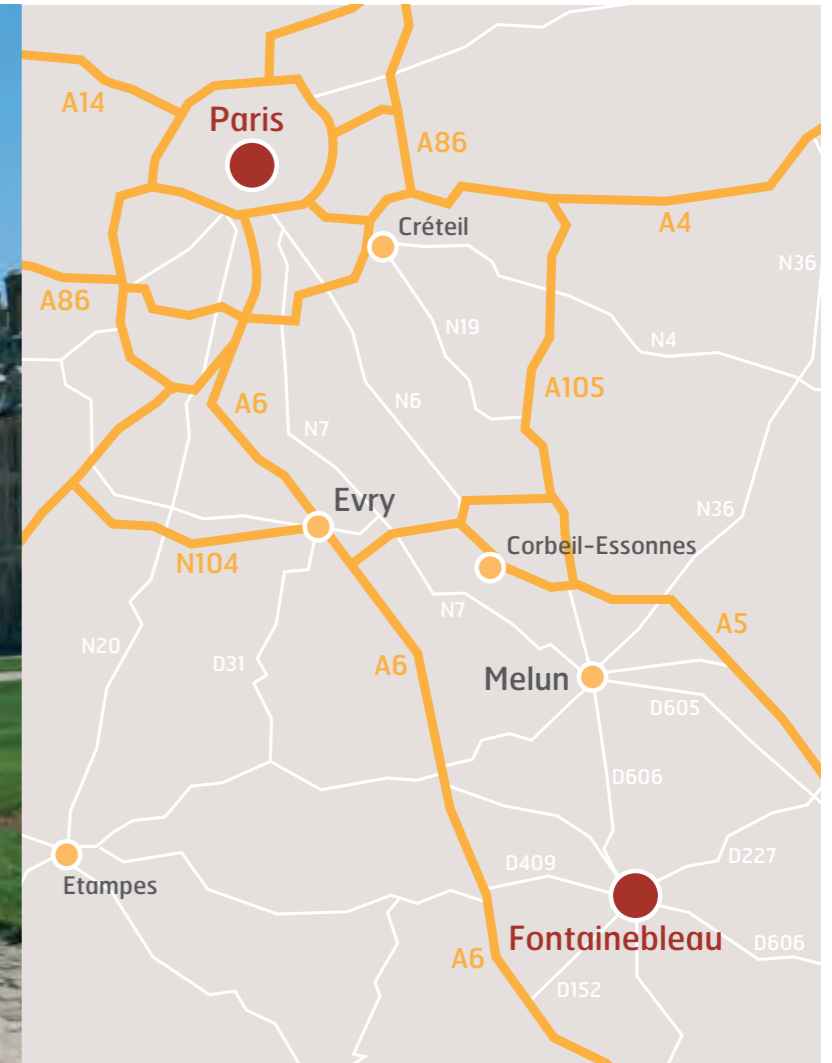
**AZUR** Fixe : 01 73 70 35 02  
GSM : 06 98 03 26 36  
InterPromotion Fax : 09 72 12 75 27  
[www.azur-interpromotion.com](http://www.azur-interpromotion.com)  
[contact@azur-interpromotion.com](mailto:contact@azur-interpromotion.com)

  
LES JARDINS  
d'ARCADIE

ACAPACE

SITUÉE DANS LE SUD DE LA SEINE-ET-MARNE, FONTAINEBLEAU S'ÉTEND SUR PLUS DE 17 000 HA. ELLE EST LA VILLE LA PLUS VASTE D'ÎLE-DE-FRANCE.

A PROXIMITÉ DES GRANDS AXES ROUTIERS, LA COMMUNE OFFRE UN CADRE DE VIE EXCEPTIONNEL ET RÉSIDENTIEL À SEULEMENT 60 KM DE PARIS.



# BIENVENUE À... FONTAINEBLEAU



Sa forêt mondialement connue et son château inscrit au patrimoine mondial en sont ses premiers ambassadeurs.

## UN HAUT LIEU DU PATRIMOINE TOURISTIQUE

Réputée pour sa taille, pour la variété de son relief et de ses espèces, **la forêt de Fontainebleau demeure un lieu de promenade fort apprécié des Parisiens et des sportifs.**

**Les nombreux édifices anciens tels le château de Fontainebleau, le théâtre municipal ou encore le bâtiment de la mission attirent, quant à eux, les touristes et les amateurs de beaux monuments.**



## UNE COMMUNE CHIC ET DYNAMIQUE

Aujourd'hui, Fontainebleau recense **près de 18 000 habitants** - 34 000 habitants avec l'agglomération d'Avon, ville jumelle où se trouve la gare.

La présence de nombreux services publics (hôpital, sous-préfecture, tribunal d'instance), d'équipements culturels et sportifs, mais aussi d'un tissu commercial dense confèrent à la ville un rôle de pôle économique et administratif, tant pour ses habitants que pour toutes les populations voisines.

**Fontainebleau bénéficie ainsi d'une vie de quartier sans cesse animée !**



BUDGET MOYEN  
HORS MOBILIER  
ET HORS PARKING :  
**139 000€ HT**



111 APPARTEMENTS DU STUDIO  
AU T3 ET DES ESPACES COLLECTIFS  
AMÉNAGÉS AVEC LE PLUS GRAND SOIN...

- **31 studios de 26 m<sup>2</sup>** en moyenne comprenant une pièce principale avec une kitchenette et une salle d'eau
- **41 T1 bis de 32 m<sup>2</sup>** en moyenne comprenant une pièce à vivre spacieuse, avec un coin nuit séparé, une kitchenette et une salle d'eau
- **31 T2 de 41 m<sup>2</sup>** en moyenne comprenant un séjour, une chambre indépendante, une kitchenette et une salle d'eau.
- **8 T3 de 50 m<sup>2</sup>** en moyenne comprenant un séjour, deux chambres indépendantes, une kitchenette et une salle d'eau

# RENDEZ-VOUS À... LA RÉSIDENCE DU CÈDRE



## UNE ADRESSE ALLIANT ÉLÉGANCE ET RAFFINEMENT

Située 54-56 avenue Franklin Roosevelt sur la commune d'Avon, à proximité immédiate des commerces et de la gare de Fontainebleau-Avon, la résidence « Les Jardins d'Arcadie » est construite dans un environnement résidentiel, calme et sécurisé. **Inspirée des plus belles demeures d'autrefois, la résidence du Cèdre propose des équipements modernes, spécialement conçus pour le bien-être et le confort des seniors.**

Ses façades se distinguent par leur **élégance** : briques rosées et enduit ton pierre, comme le veut la tradition, rappelant les détails du fronton des dépendances du château de Fontainebleau. **Ses toitures à la Mansart en ardoise et zinc patiné s'inscrivent dans le même esprit de classicisme, où la finesse et la qualité de l'architecture assurent une transition parfaite entre l'avenue Franklin Roosevelt et le parc tout proche du château de Fontainebleau.**

DES APPARTEMENTS,  
VENDUS MEUBLÉS,  
SPÉCIALEMENT  
CONÇUS POUR  
FAVORISER  
L'AUTONOMIE  
DES SENIORS



- Des appartements lumineux et fonctionnels à la décoration soignée et contemporaine
- Une salle d'eau conçue pour accueillir des personnes à mobilité réduite (poignées de maintien, douche à l'italienne, siège de douche, lavabos et WC suspendus...)
- Une kitchenette équipée (rangements, plaques de cuisson, réfrigérateur, luminaires...)
- Des placards aménagés
- Des volets roulants électriques avec commande centralisée
- Une infrastructure domotique efficace : système d'appels d'urgence, reliés au personnel présent 24h sur 24, vidéophone...
- Une connexion Internet

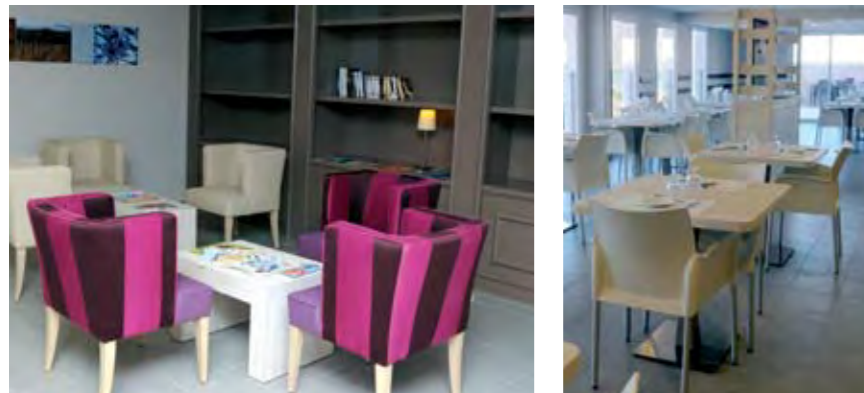


## LA RÉSIDENCE OFFRE DE NOMBREUX ESPACES COLLECTIFS...

560 m<sup>2</sup> d'espaces collectifs sont dédiés à l'exploitation de la résidence.

Ces espaces en libre accès, situés en rez-de-chaussée et rez-de-jardin, permettent de faciliter les échanges et de renforcer la convivialité : accueil et conciergerie au cœur de la résidence, restaurant ouvert tous les jours de l'année, salon TV et multimédia, bibliothèque et médiathèque, espace animations proposant des équipements multimédias de dernière génération, espace beauté et bien être...

Des espaces verts paysagés sont aussi accessibles, toute l'année, par les résidents et leurs proches.



## UN CONTEXTE DÉMOGRAPHIQUE ET SOCIOLOGIQUE FAVORABLE AU DÉVELOPPEMENT DES RÉSIDENCES SENIORS

### Vieillesse de la population : la part des + de 60 ans en constante progression

Mais ce sont surtout les personnes de plus de 75 ans qui sont de plus en plus nombreuses, avec une hausse de + 45% en 20 ans.

D'ici 2050, selon l'INSEE, 1/3 de la population devrait avoir 60 ans ou plus, soit 22,3 millions de personnes contre 12,6 millions en 2005 (+80% en 45 ans).

### Allongement de la durée de vie de la population

L'espérance de vie des Français ne cesse d'augmenter. Elle atteignait, en 2009, 84,5 ans pour les femmes et 77,8 ans pour les hommes.

### Des seniors de plus en plus longtemps autonomes, à la recherche d'un habitat adapté

Plutôt qu'un établissement médicalisé ou à domicile, les seniors, en quête de convivialité, de sécurité et de liberté, privilégient les nouvelles résidences services.



LES JARDINS D'ARCADIE,  
UN PROFESSIONNEL  
RECONNU

Spécialiste de l'accueil des personnes âgées autonomes et semi autonomes et filiale du groupe ACAPACE, « Les Jardins d'Arcadie » s'implantent sur la France entière.

Grâce à une offre parfaitement adaptée aux besoins des seniors conjuguant un hébergement conçu pour répondre aux enjeux du vieillissement, un bouquet de services proposée à la carte et des espaces collectifs conviviaux, « Les Jardins d'Arcadie » s'imposent comme un acteur incontournable sur le marché des résidences services. Une forme d'hébergement qui permet aux seniors de rompre la solitude et de retrouver tous les plaisirs de la convivialité, en toute liberté.

# DES SERVICES DE QUALITÉ POUR LE BIEN-ÊTRE DES SENIORS...

# INVESTISSEZ EN TOUTE SÉRÉNITÉ...



## UNE OFFRE DE SERVICES PROPOSÉE À LA CARTE LES JARDINS D'ARCADIE UN LIEU DE VIE ACCUEILLANT

- Une équipe de professionnels est présente 24h/24h, 7j/7j
- Une assistance administrative et une conciergerie est à la disposition des résidents
- Un service de restauration facultatif est réalisé sur place, 7j/7j, 365 jours/an
- Une offre de services à la personne facultative, est proposée au gré des besoins et des envies (ménage, blanchisserie, courses, aide à la toilette...)
- Des animations telles que des sorties ou des spectacles 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.



## BÉNÉFICIEZ D'UNE FISCALITÉ AVANTAGEUSE SUR UN MARCHÉ TRÈS PORTEUR

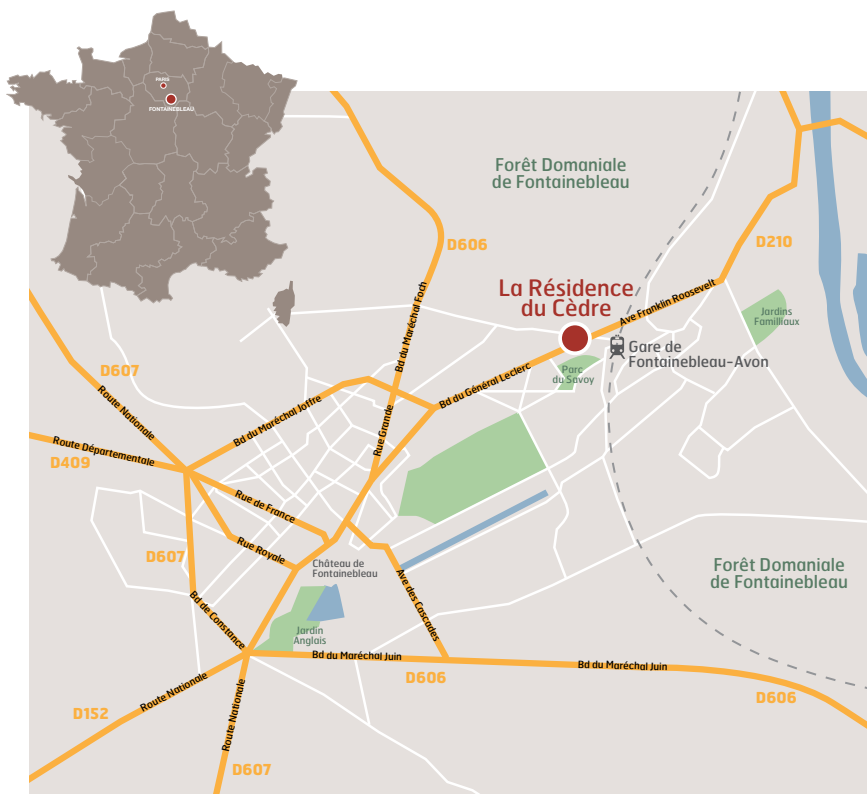
- Opération éligible au statut de Loueur Meublé Non Professionnel
- Dispositif LMNP-Bouvard\* donne droit à une réduction d'impôt de 18% sur le total de l'investissement HT, frais d'acte compris et hors mobilier, dans la limite de 300 000 € par an
- Récupération de la TVA (19,6%) sur le prix d'acquisition
- Bail ferme de 9 ans, renouvelable
- Gestion assurée par « Les Jardins d'Arcadie » : loyer trimestriel garanti net de charges de copropriété courantes, hors impôt foncier, indexé sur l'IRL
- Rentabilité attractive : 4% HT avant avantage fiscal

Aux termes de l'article 28 de la loi n° 2010-737 du 1<sup>er</sup> 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 2011

## PASSER PAR UN GESTIONNAIRE VOUS ASSURE :

- PERENNITÉ : La gestion de votre bien est assurée par un professionnel de renom.
- RENTABILITÉ : Vous percevez 4% avant l'avantage fiscal. Par ailleurs, le bail commercial exonère, de fait, le propriétaire de toutes les charges liées à la gestion locative. Les gros travaux (article 606) sont à la charge du gestionnaire.
- SÉRÉNITÉ : la gestion complète est à la charge de l'exploitant.



# RÉSIDENCE DU CÈDRE AVON

## PLAN D'ACCÈS

**54-56 avenue Franklin Roosevelt, 77210 AVON**

- **En voiture** : périphérique sud direction A6 Lyon, sortie Fontainebleau
- **En train** : gare de Fontainebleau-Avon
- **En bus** : ligne AB qui dessert la ville, arrêt « Gare »

## INFORMATIONS RELATIVES À L'OPÉRATION

- Notaire : SCP JACQUIN-BONNE
- Notifications : à partir de juillet 2011
- Lancement commercial : février 2011
- Ouverture de chantier : Juin 2011
- Livraison : 1<sup>er</sup> trimestre 2013

## LE PROMOTEUR EN QUELQUES CHIFFRES : ACAPACE

- Statut : Société Anonyme
- Président : François Georges
- Activité : développement, construction et gestion de résidences services pour seniors. Investissement et gestion d'immobilier dans les secteurs de l'hôtellerie, la para-hôtellerie et la santé
- Effectif : 100 personnes
- Fonds propres à fin 2010 : 26 millions d'euros
- Investissements réalisés ces 3 dernières années : 200 millions d'euros
- Site Internet : [www.acapace.eu](http://www.acapace.eu)



## RENSEIGNEMENTS

**AZUR** Fixe : 01 73 70 35 02  
 GSM : 06 98 03 26 36  
 InterPromotion Fax : 09 72 12 75 27  
[www.azur-interpromotion.com](http://www.azur-interpromotion.com)  
[contact@azur-interpromotion.com](mailto:contact@azur-interpromotion.com)