



**LES JARDINS D'ARCADIE**  
**RÉSIDENCE SERVICES SENIORS**  
**AU CŒUR D'ARRAS**

# ARRAS

Une ville au centre de la scène économique de l'Europe du Nord

Capitale historique et administrative du Pas-de-Calais, **Arras compte 41 000 habitants** dans une communauté urbaine qui en regroupe plus de 107 000.

Deuxième ville la plus peuplée du département après Calais, **Arras est sous l'influence de "l'aire métropolitaine de Lille"**, ensemble de près de 3,8 millions d'habitants, Lille ne se situant qu'à 45 km.

Le renouveau de l'économie arrageoise est manifeste depuis une dizaine d'années, avec notamment l'arrivée de l'industriel Håagen-Dazs, la mise en place de la zone Actiparc, les créations de pépinières d'entreprises... Si bien que le magazine "L'Entreprise" l'a élue comme **l'agglomération moyenne (moins de 100 000 habitants) la plus dynamique de France.**

Avec l'ouverture du canal Seine-Nord Europe prévue en 2028, 8 000 emplois pourraient être créés entre Arras et Cambrai. Le canal passera à environ 25 km de la ville, imposant Arras au centre de la scène économique de l'Europe du Nord, entre Paris, Bruxelles et Londres.

## Une ville d'histoire et de culture

Véritable musée à ciel ouvert avec ses célèbres places, ses ruelles médiévales et ses édifices flamboyants, **la cité compte 225 monuments classés ou inscrits aux monuments historiques.** Parmi eux, les façades de ses deux places principales, **la place des Héros et la Grand'Place**, forment un ensemble baroque monumental extraordinaire unique en Europe ! Le beffroi de l'hôtel de ville et la citadelle sont également classés au patrimoine de l'humanité par l'Unesco.

Au-delà des monuments, **Arras est une ville dynamique**, avec ses concerts et festivals majeurs (Main Square Festival, Printemps de l'Art Déco, Arras Film Festival), ses foires et fêtes populaires (Foire de Printemps, La fête de l'andouillette). Elle offre aussi **un large choix de musées** (Musée des Beaux-Arts, Musée du Louvre-Lens, Les Boves, La Cité Nature...).



Place des Héros



Musée des Beaux-Arts



Édifice sur la Grand'Place



Théâtre d'Arras



Façades flamandes



Belfroi de l'hôtel de ville

# UN ENVIRONNEMENT DE QUALITÉ POUR VIVRE SA RETRAITE EN TOUTE SÉRÉNITÉ

Un emplacement de premier choix

La résidence est située à proximité immédiate des services et des commerces : à 5 minutes à pied de la Gare TGV, de la Place des Héros regroupant restaurants et marché hebdomadaire, de la Grand'Place et à 10 minutes à pied du musée des Beaux-Arts...





## Une résidence facilement accessible !



A1 depuis Paris (1h50)  
 A1 depuis Lille (40 min)  
 A26 depuis Reims (1h40)  
 Gare SNCF à 10 min à pied du centre-ville  
 Nombreuses liaisons  
 TGV Arras-Paris (50 min), liaisons TER Arras-Lille (20 min).  
 Aéroport de Lille-Lesquin à 35 min d'Arras



### Tous les commerces & services à proximité

Médecin généraliste à 50 m  
 Coiffeur à 75 m  
 Opticien à 100 m  
 La Poste à 230 m  
 Monoprix à 280 m  
 Bus (arrêt Brassard) à 300 m  
 Pharmacie à 400 m  
 Cinéma à 400 m  
 Marché à 500 m  
 Mairie à 700 m



LES JARDINS D'ARCADIE

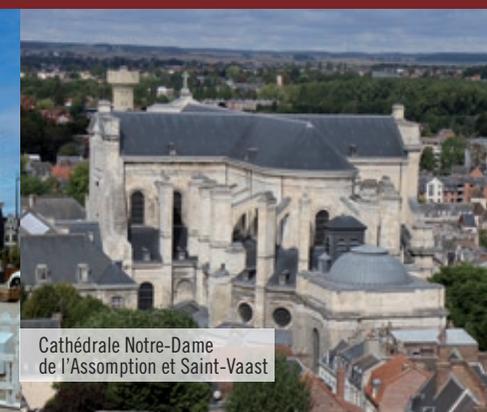
Salle de spectacle Le Casino à 270 m  
 Place des Héros à 300 m  
 Les Boves à 400 m  
 Grand' Place à 500 m  
 Musée des Beaux-Arts à 600 m  
 Théâtre à 600 m  
 Cathédrale Notre-Dame de l'Assomption et Saint Vaast d'Arras à 850 m  
 Jardin de la Légion d'Honneur à 1 km



Gare TGV d'Arras



Bienvenue à Arras



Cathédrale Notre-Dame de l'Assomption et Saint Vaast



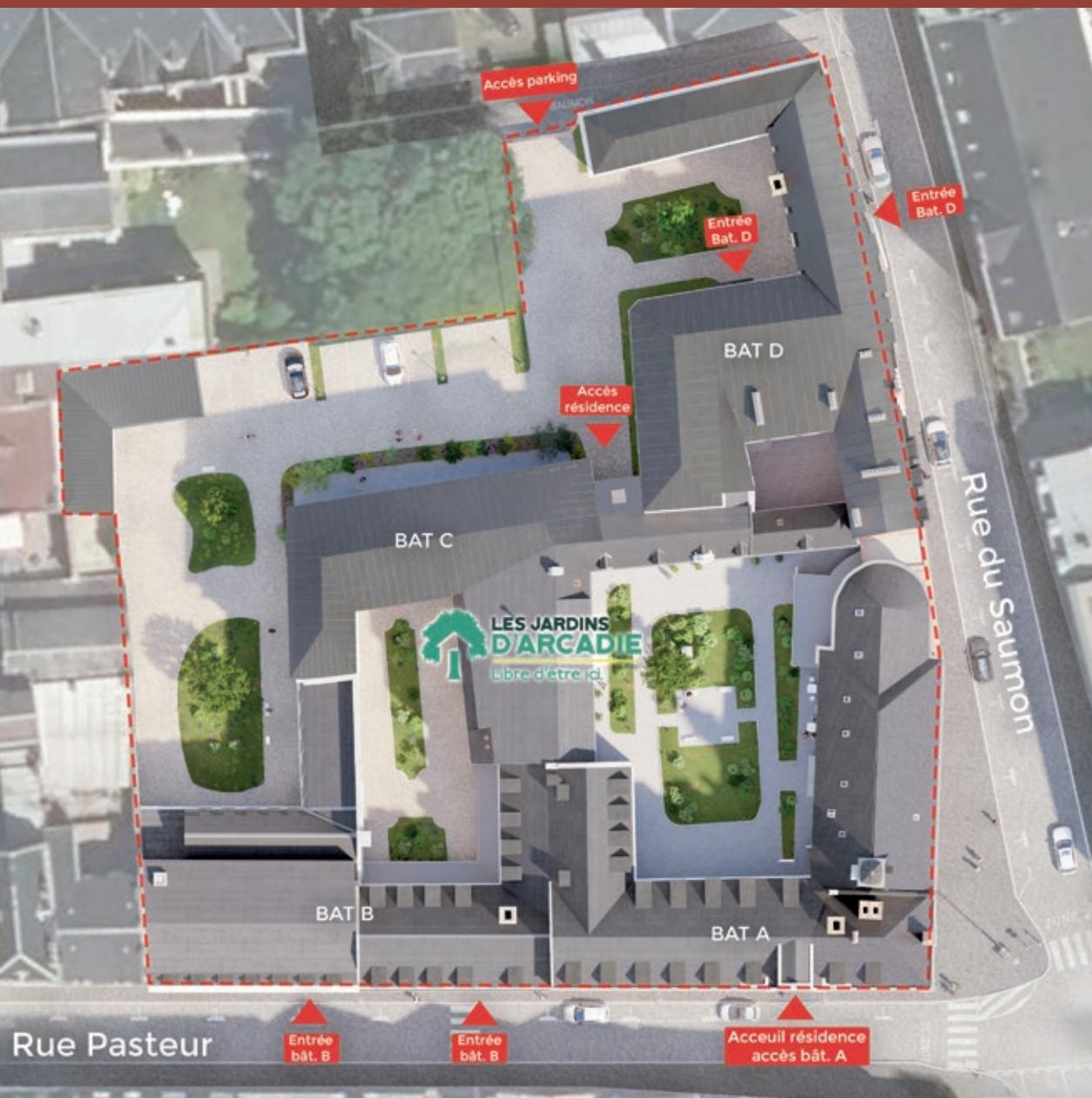
La future résidence "Les Jardins d'Arcadie"  
13 rue Pasteur à Arras

## UNE RÉSIDENCE SERVICES SENIORS EN PLEIN CŒUR D'ARRAS

Un programme ambitieux et respectueux du patrimoine

Le projet s'inscrit dans l'ancien couvent des Augustines. L'architecture du couvent des Sœurs Augustines est une forme de palimpseste dont l'écriture de chaque époque est encore parfaitement lisible.

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



Plan de masse

## Le mot de l'architecte

### chatillon architectes

#### Redonner vie au génie des lieux

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

“ L'idée directrice du projet architectural est de ne surtout pas rompre avec l'hétéroclisme des immeubles. Mais au contraire de mettre en valeur les différentes façades des bâtiments en les réhabilitant dans le respect de leur diversité architecturale (brique, pierre de taille, enduit, ardoise, zinc).

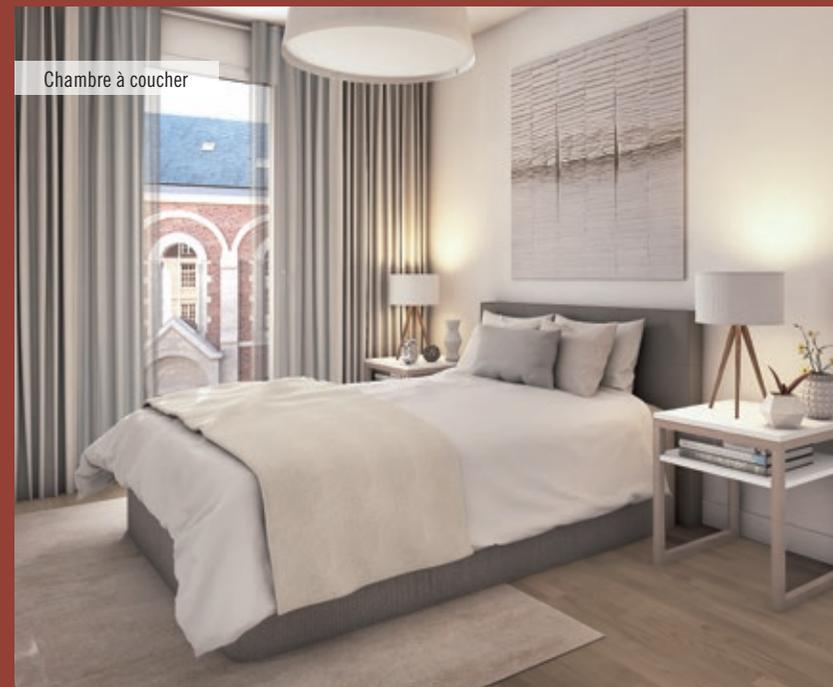
Les bâtiments neufs et les surélévations emprunteront l'écriture architecturale du site à travers l'emploi de matériaux typiques d'Arras et de sa région, tout en portant la marque de l'époque à travers un traitement contemporain. ”

Vue de la résidence depuis le jardin intérieur





Pièce à vivre



Chambre à coucher



Patio

## La résidence “Les Jardins d’Arcadie” d’Arras proposera :

**102** appartements parfaitement adaptés du studio au T3

- 16 studios de 31 m<sup>2</sup> en moyenne
- 21 T1 bis de 37 m<sup>2</sup> en moyenne
- 46 T2 de 47 m<sup>2</sup> en moyenne
- 19 T3 de 62 m<sup>2</sup> en moyenne

**Livraison prévue au 4<sup>e</sup> trimestre 2026**  
**À partir de 153 014 € HT, mobilier compris**

**Les appartements sont vendus meublés incluant :**



Cuisine équipée (rangements, plaques de cuisson en vitrocéramique, réfrigérateur...)



Salle d'eau avec meuble vasque, miroir rétro éclairé, douche avec bac encastré et wc suspendus pour un confort maximum



Placards aménagés avec ouverture coulissante



Sol souple en PVC imitation parquet dans les pièces sèches, carrelage et faïence dans les salles d'eau



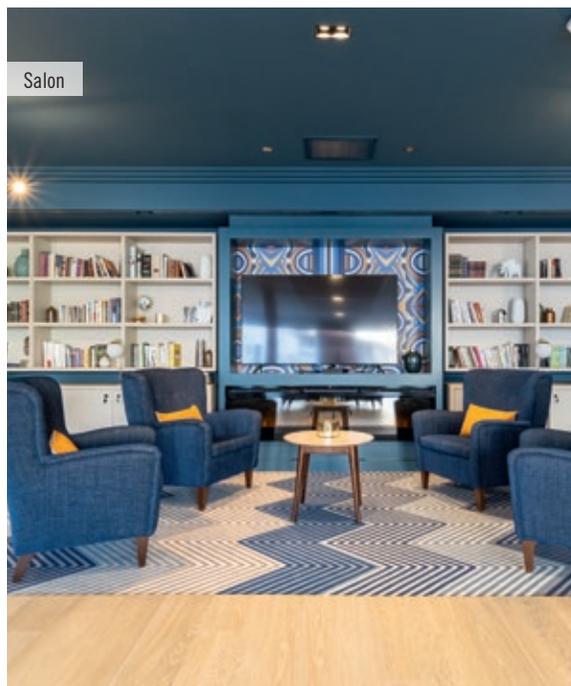
Pré-équipement fibre optique

## Des prestations soignées et une offre de services variée

**700 m<sup>2</sup>** Un lieu conçu pour délivrer **une offre de services et d'activités "à la carte" variée et conviviale** avec des espaces communs organisés autour **d'un patio paysagé** formant le cœur de la résidence comprenant l'accueil, la salle de sport, le salon de coiffure, les espaces administratifs et plusieurs salons.

**La chapelle** donnant sur le patio est, quant à elle, occupée par **le restaurant au rez-de-chaussée**, tandis qu'une seconde salle d'animation est disponible pour les résidents sur sa mezzanine.

Ainsi, la résidence services seniors d'Arras répond aux besoins d'une population senior qui, tout en étant autonome, profite chaque jour d'un cadre de vie adapté.



## Un lieu créé sur-mesure pour les seniors

**A**ux Jardins d'Arcadie, les résidents disposent de :

- une présence 24h/24h et 7j/7j
- une assistance administrative et une conciergerie
- un service de restauration facultatif 7j/7j et 365 jours/an
- une offre de services à la personne facultative
- un programme d'activités

**L**a résidence profite d'une **infrastructure performante visant à renforcer la sécurité et le maintien des liens sociaux :**

- **sécurité** : appels d'urgence, vidéosurveillance, gardiennage
- **communication** : visiophone avec un écran couleur, détecteur de fumée connecté, wifi public dans les espaces communs

**U**ne résidence respectueuse de l'environnement

- Certification NF Habitat
- RE 2020 pour la partie contemporaine
- BBC EFENERGIE RENOVATION sur la partie rénovée

Salon de coiffure

# INVESTISSEZ DANS LA RÉSIDENCE SERVICES SENIORS “LES JARDINS D’ARCADIE” D’ARRAS

Un contexte démographique favorable

Les seniors actifs et les seniors fragilisés constituent le cœur de cible des résidences seniors. Ces seniors, décidant d'organiser leur vie, sont prêts à choisir une résidence services seniors afin d'anticiper un risque d'isolement ou de perte partielle d'autonomie.

## Évolution des plus de 65 ans entre 2020 et 2030

	2020	2030	Évolution	Evolution %
LES ACTIFS 65-74 ans	6,6 millions	7,6 millions	+ 1	+ 15 %
LES FRAGILISÉS 75-84 ans	4 millions	5,9 millions	+ 1,9	+ 47,5 %
LE 4 <sup>e</sup> ÂGE +85 ans	2 millions	2,5 millions	+ 0,5	+ 25 %
TOTAL + 65 ans	12,6 millions	16 millions	3,4	+ 27 %

Source : Insee





## UN PLACEMENT PERFORMANT ADOSSÉ À UN ACTIF PATRIMONIAL

7 bonnes raisons d'investir aux Jardins d'Arcadie d'Arras

- 1** Un emplacement ultra premium
- 2** Une définition immobilière rare
- 3** Le charme de l'ancien avec les avantages du neuf
- 4** Une gestion déléguée sur le long terme
- 5** Un bail ferme de 10 ans
- 6** Un rendement performant et lisible dans le temps
- 7** Une fiscalité avantageuse sur le long terme

## LE LMNP OU COMMENT CRÉER DU REVENU NON FISCALISÉ

3 avantages majeurs :

▪ 20 % de TVA  
récupérée sur le  
prix d'acquisition HT

▪ Charges et amortissements  
comptables pour neutraliser  
fiscalement les revenus sur  
le long terme

▪ Un rendement net de  
charges de copropriété  
de 4,10 % HT

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

La résidence d'Arras côté Rue du Saumon



**L'ADRESSE**  
 13 RUE PASTEUR  
 62000 ARRAS

L'EXPLOITANT  **LES JARDINS D'ARCADIE**

La résidence services seniors d'Arras 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 60 résidences en gestion à ce jour 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 8 à 10 résidences par an dès cette année. Son partenariat avec le groupe Bouygues Immobilier, renforcé en 2019, a permis d’accélérer sa présence au niveau national. Aujourd’hui, “Les Jardins d’Arcadie” exploite plus de 5400 logements. 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.

LE PROMOTEUR  **ACAPACE**

Créé en 2005, le Groupe ACAPACE développe trois pôles d’activité 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.