



**LES JARDINS  
D'ARCADIE**

Libre d'être ici.

# LES JARDINS D'ARCADIE

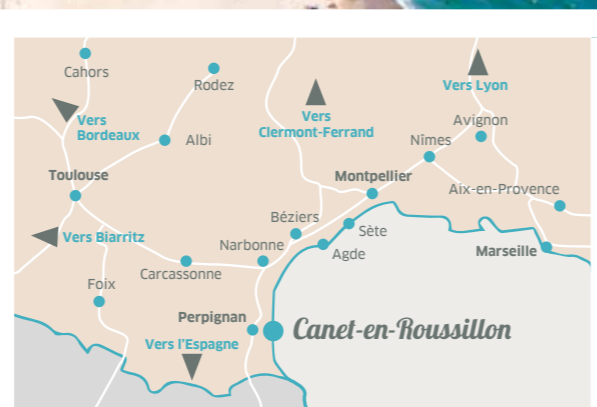
*Résidence Services Seniors à  
Canet-en-Roussillon*

**Moreau  
Invest**  
AMÉNAGEUR PROMOTEUR IMMOBILIER

  
**ANGELOTTI**  
GRUPPO IMMOBILIARE



# Canet-en-Roussillon



Une ville *ensoleillée*  
au bord de la *Méditerranée*

**Située sur le littoral méditerranéen, Canet-en-Roussillon est une ville qui vit toute l'année !**

À 10 minutes de Perpignan, à 45 minutes de l'Espagne et à peine 30 minutes des premiers contreforts Pyrénéens, Canet-en-Roussillon profite d'une **situation géographique très agréable**, dans le triangle Montpellier-Toulouse-Barcelone et d'un climat convoité avec un minimum de 320 jours de soleil par an. Avec plus de 12 000 canétois(es), Canet-en-Roussillon est aussi la seconde ville du département après Perpignan.

**Côté Mer**, la ville offre **9 km de plage de sable fin**, labellisée pavillon bleu, et tous les sports liés : Jet ski, voile, Kitesurf, catamaran, plongée, planche à voile, paddle...

**Côté Terre**, la ville bénéficie d'un milieu naturel privilégié et d'une **biodiversité riche** : les deux étangs de la commune, classés zone Natura 2000, sont des espaces protégés et le « complexe lagunaire de Canet » (1 870 ha), est un environnement spécial de conservation pour près de 200 espèces d'oiseaux migrateurs : aires de repos, aires de nidification et zones d'alimentation.



Le château Vicomtal de Canet-en-Roussillon daterait du XI<sup>e</sup> siècle



Animations sur la promenade du bord de mer à Canet-Plage



L'église Saint-Jacques construite dans la seconde moitié du XIV<sup>e</sup> siècle, fut très remaniée en 1510 et agrandie en 1694.

Une ville *dynamique toute l'année*

**Canet-en-Roussillon** développe activement une économie tournée à la fois vers **le tourisme** : hôtellerie traditionnelle ou de plein-air, la restauration et **les activités du port de plaisance** : une capacité de 1250 places, pouvant accueillir des navires jusqu'à 35 mètres, ainsi qu'une zone technique avec une quarantaine d'entreprises dans le milieu du nautisme.

Aujourd'hui, la ville met également en place des axes de développement pour faire de **Canet-en-Roussillon une ville touristique à l'année** avec entre autres la croissance démographique de la commune, une grande offre de services publics et privés, ou encore l'évolution de l'offre de loisirs proposée : théâtre, cinéma... En 2021 a été notamment inaugurée ONIRIA, un aquarium nouvelle génération.



Port de Canet-en-Roussillon



Le village de pêcheurs se trouve au bord de l'étang de Canet-en-Roussillon. L'étang est un écosystème rare et complet, classé dans le réseau écologique des sites européens « Natura 2000 »



# Le Quartier

La Résidence vue depuis le port de plaisance, entre mer et montagne, avec des prestations de qualité



Résidence Bleu Horizon

Une résidence dans un nouvel éco-quartier bien desservi autour d'un parc paysagé

La résidence sera réalisée rue du Cap Bear, axe principal du « Quartier Port Alizés » bénéficiant de vues d'exception sur le Port de plaisance au nord, les étangs d'eau salée, et en arrière fond la chaîne des Pyrénées au sud et le mont Canigou.

Avec une architecture résolument moderne à l'influence nautique et maritime, la résidence s'intégrera harmonieusement entre le port et la mer.

## Canet-en-Roussillon, un accès facile

-  **En avion** (18 minutes de Canet-en-Roussillon)  
Aéroport de Perpignan-Rivesaltes
-  **En train** (13 minutes de Canet-en-Roussillon)  
Gare de Perpignan, 1, Place Salvador Dali, 66000 Perpignan
-  **Par la route**  
Depuis : Montpellier (Autoroute A9), Toulouse (A61/A9), Clermont-Ferrand (A75/A9), Lyon (A7/A9), Barcelone (AP7 France/ A9 Perpignan)
-  **En bus**  
Gare routière multimodale de Perpignan  
Lignes régionales n°3 Perpignan-Canet Sud  
Lignes locales - Canet'On (Canet Sud - Vert Vallon)
-  **En bateau**  
Trois ports de plaisance : Port-Barcarès, le port de Sainte-Marie-la-mer et le port de Canet-en-Roussillon

# Le nouvel éco-quartier Port-Alizés

La résidence Les Jardins d'Arcadie située rue du Cap Bear, face au port de plaisance, bénéficie de tous les commerces et services de proximité














Résidence services seniors Les Jardins d'Arcadie

## POINTS D'INTÉRÊTS DU CENTRE-VILLE JUSQU'AU BORD DE MER

- 1 Hôtel de ville
- 2 Église Saint-Jacques
- 3 Médiathèque Albert Camus
- 4 Château Vicomtal et chapelle Saint-Martin
- 5 Galerie des Hôspices
- 6 Théâtre Jean Piat
- 7 Centre nautique Arlette France
- 8 Base nautique
- 9 ONIRIA, aquarium, bd. de la Jetée
- 10 Halles Pierre Coubertin



## ACTIVITÉS & DÉPLACEMENTS

-  Cinéma
-  Cafés, restaurants, restauration rapide
-  Banques, guichets automatiques
-  Coiffeurs, salons d'esthétique
-  Commerces, superettes, mode
-  Pharmacies
-  La Poste
-  Parking
-  Arrêts de bus à proximité de la résidence
-  Trajet ligne de bus : Canet'On
-  Pistes cyclables



*Nouveau quartier certifié  
Haute Qualité Environnementale*



Un environnement  
*de qualité pour vivre  
une retraite en toute  
sérénité.*

La résidence sera située dans le nouvel éco-quartier **Port Alizés**, le projet immobilier le plus important de la ville, autour d'un parc paysager de 4 hectares fait de passerelles et de canaux d'eau salée articulé autour d'un plan d'eau. Ce bel ensemble, certifié « **Haute Qualité Environnementale Aménagement** », excluant la circulation automobile en son cœur, fait le lien entre Canet-Village et Canet-Plage. Située face au bassin d'honneur du port, la résidence profitera de tous les commerces et services à proximité immédiate, **à moins de 5 minutes à pied de la plage et du cœur de la ville.**







## *Un lieu de vie de haut standing* pour les seniors, sur mesure et sécurisé

### AUX JARDINS D'ARCADIE LES RÉSIDENTS DISPOSENT

- > D'une présence 24H/24, 7J/7
- > D'une assistance administrative et d'une conciergerie
- > D'un service de restauration facultatif 7J/7 365J/an
- > D'une offre de services à la personne facultative
- > D'un programme d'activités

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



SALLE DE SPORT

(image non contractuelle)

### Mot de l'architecte

Une résidence services seniors tout confort, ouverte sur la ville et sur la mer.

Elle bénéficie d'un *rooftop panoramique* avec *piscine* donnant à la fois sur la mer et sur la montagne.

Un lieu conçu pour délivrer une offre de services et d'activités « à la carte » variée et conviviale sur une surface de **750 m<sup>2</sup> d'espaces communs et plus de 400 m<sup>2</sup> de terrasse.**

L'accueil, le restaurant, et les espaces administratifs occuperont le rez-de-chaussée de la résidence tandis qu'au 7<sup>ème</sup> étage, les résidents profiteront de l'espace réservé aux animations, de la salle de sport, du salon de coiffure ainsi que d'une piscine extérieure et d'une **grande terrasse en rooftop avec un superbe panorama.**



RESTAURANT

(image non contractuelle)



SALON DE COIFFURE

(image non contractuelle)





*Un lieu créé sur mesure pour les seniors*, des prestations soignées et une offre de services variée

**LES APPARTEMENTS SONT VENDUS MEUBLÉS ET DISPOSENT CHACUN DE :**

- > **Climatisation** pour le rafraîchissement dans les logements
- > **Cuisine équipée** (rangements, plaques de cuisson, réfrigérateur...)
- > **Salle d'eau en faïence** meuble vasque et miroir rétro éclairé, douche avec bac encastré...
- > **Placards aménagés avec ouverture coulissante**
- > **Sol souple en PVC imitation parquet** dans les pièces sèches, carrelage dans les salles d'eau
- > **Commande de centralisation** de l'éclairage et des occultations.

Tous les appartements profiteront d'un balcon, d'une terrasse ou d'une loggia offrant des espaces généreux.

**LES LOGEMENTS SONT CONNECTÉS ET ÉQUIPÉS D'UNE INFRASTRUCTURE PERFORMANTE VISANT À RENFORCER LA SÉCURITÉ ET LE MAINTIEN DES LIENS SOCIAUX :**

- > **Sécurité :** appels d'urgence, vidéosurveillance, détecteur de fumée connecté, gardiennage.
- > **Communication :** internet wifi, visiophone avec un écran couleur, lignes téléphoniques dédiées.



ESPACE COMMUN



SALON (image non contractuelle)



CHAMBRE (image non contractuelle)

À partir de  
**132.000 € HT**  
mobilier compris

**82 APPARTEMENTS** PARFAITEMENT ADAPTÉS DU STUDIO AU T3  
**30 PLACES DE PARKING COUVERTES**, EN REZ-DE-CHAUSSÉE ET 1<sup>ER</sup> NIVEAU, AGRÉMENTERONT L'ENSEMBLE.

Description	Nombre d'appartements	Surface moyenne
Studios	8	27 m <sup>2</sup>
T2	54	44 m <sup>2</sup>
T3	20	59 m <sup>2</sup>

BAIL COMMERCIAL DE **10 ANS**

RENTABILITÉ **3,70 %**

LIVRAISON PRÉVUE **2<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2025**



# Pourquoi investir dans la résidence *Les Jardins d'Arcadie de Canet-en-Roussillon* ?

## 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
<b>LES ACTIFS</b> 65-74 ans	6,6 millions	7,6 millions	+15%
<b>LES FRAGILISÉS</b> 75-84 ans	4 millions	5,9 millions	+47,5%
<b>LE 4<sup>e</sup> ÂGE</b> +85 ans	2 millions	2,5 millions	+25%



## 7 bonnes raisons d'investir

- 1 Un bail ferme de 10 ans.**
- 2 Des loyers garantis** par « Les Jardins d'Arcadie », que votre logement soit occupé ou pas, nets de charges de copropriété courantes, hors impôt foncier, indexés sur l'IRL.
- 3 Aucun souci de gestion,** « Les Jardins d'Arcadie » s'occupe de tout en gérant et en entretenant votre bien.
- 4 Une rentabilité attractive de 3,70%** avec de nombreux avantages fiscaux.
- 5 La constitution d'un patrimoine** avec ou sans apport, dans un marché porteur.
- 6 La préparation de votre retraite.**
- 7 La sécurisation de votre avenir** et de celui de vos proches.



Promenade le long des plages de Canet

*Investissez* dans un placement offrant sécurité, pérennité et rentabilité

Rentabilité 3,70%

Bail ferme d'une durée de 10 ans



Quel dispositif choisir ? Selon votre objectif, choisissez votre formule :

Dispositif **LMNP<sup>(1)</sup>**

OBTENIR DES REVENUS PEU OU PAS IMPOSABLES

20% de TVA récupérée sur le prix d'acquisition

Amortissement neutralisant les revenus locatifs, garantis sur une durée de 10 ans

une rentabilité attractive de 3,70%

Dispositif **CENSi<sup>(2)</sup> BOUVARD**

AUGMENTER VOTRE PATRIMOINE

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

(1) 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 en vigueur.

(2) Sous réserve des évolutions législatives





## L'EXPLOITANT

La résidence services seniors de Canet-en-Roussillon 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 45 résidences en gestion fin 2021 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 le 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 4000 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. Ainsi, les résidences situées en centre-ville à proximité de tous les services et commerces sont privilégiées.



LA RÉSIDENCE DONNANT SUR L'ÉTANG





Investissez dans les résidences services seniors  
Les Jardins d'Arcadie Nouvelle Génération

POUR EN SAVOIR PLUS

**04 68 500 900**

PRIX D'UN APPEL LOCAL

[www.port-alizes.com](http://www.port-alizes.com)

LIVRAISON DU PROGRAMME : 2<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2025

 **LES JARDINS  
D'ARCADIE**  
Libre d'être ici.

**Moreau  
Invest**  
AMÉNAGEUR PROMOTEUR IMMOBILIER

 **ANGELOTTI**  
GRUPPO IMMOBILIARE