



ISTRES
UNE RÉSIDENCE SERVICES SENIORS
AU CŒUR DE LA PROVENCE



ISTRES

Le charme
à la provençale

Avec près de 43 000 habitants, Istres est la sous-Préfecture des Bouches-du-Rhône. Non loin de Marseille, d'Aix-en-Provence et des Alpilles, la cité offre un cœur de ville typiquement provençal. Ses ruelles étroites, le clocher qui surplombe la cité et la vue panoramique contribuent à charmer ses habitants au quotidien ainsi que les nombreux touristes de passage.

Sa proximité avec les plages est un atout majeur permettant de profiter aisément de la mer et du soleil. Composée de 5 étangs, dont l'Étang de l'Olivier et son jet d'eau le plus haut de France ou l'Étang de Berre (le plus grand étang salé d'Europe), Istres jouit d'un cadre proche de la nature pour vivre sa retraite en toute sérénité !

Une ville touristique
dynamique

Istres bénéficie d'un patrimoine varié. Berceau historique de l'aéronautique, la base aérienne 125 Charles Monier contribue à sa notoriété. La Chapelle Saint-Sulpice, le Château des Baumes, le Château de l'Empéri (à Salon-de-Provence) ou encore le musée de l'aviation (à Saint-Victoret) font partie des sites incontournables à visiter.

Labellisée 4 fleurs au concours des “Villes et Villages fleuris”, la ville abrite de nombreux espaces verts bien entretenus où il fait bon se promener. Parmi eux, le Parc Sainte-Catherine fait la joie des petits comme des grands. Enfin, Istres jouit d'une vie cultuelle animée de qualité. Concerts, spectacles en tous genres se produisent toute l'année, notamment au Théâtre de l'Olivier.



Étang de l'Olivier



Arènes le Pallio



Château des Baumes



Portail d'Arles



Théâtre de l'Olivier



Centre ancien d'Istres

UNE RÉSIDENCE SERVICES SENIORS IDÉALEMENT SITUÉE EN CŒUR DE VILLE

La résidence est située 6 rue Joseph Tournon, dans un quartier à la fois résidentiel et commerçant.
À quelques minutes à pied du centre ancien d'Istres, de l'Étang de l'Olivier et à proximité des principales

commodités (marché, service, commerces, institutions culturelles...), **le lieu réunit toutes les conditions pour vivre sereinement sa retraite.**



Une résidence facile d'accès,
avec tous les commerces et services à proximité



A8 depuis Aix-en-Provence
A7 depuis Avignon
A55 depuis Marseille
A9/A54 depuis Montpellier et Nîmes
D69/N569 depuis Salon-de-Provence
Gare SNCF à 700 m (liaisons avec les gares TGV de Miramas et Marseille, dessertes des communes de la Côte Bleue)
Bus : 20 lignes urbaines dont 3 interurbaines
Aéroport Marseille Provence à Marignane (45 km d'Istres, 45 minutes en voiture)



Commerces et service de proximité dans un rayon de 300 m
U Express à 50 m
Arrêt de bus "Les Carmes" à 150 m
La Poste à 240 m
Marché à 300 m
Gare SNCF à 700 m
Mairie à 750 m
Clinique de l'Étang de l'Olivier à 1 km



Cinéma à 280 m
Château des Baumes à 350 m
Portail d'Arles à 350 m
Église Notre-Dame-de-Beauvoir à 350 m
Théâtre de l'Olivier à 500 m
Parc Sainte-Catherine à 500 m
Chapelle Saint-Sulpice à 550 m





La future résidence services seniors
6 rue Joseph Tournon à Istres

UN LIEU DE QUALITÉ CONÇU POUR LES SENIORS

Composée d'appartements du studio au 3 pièces adaptés aux seniors, la résidence “Les Jardins d’Arcadie” à Istres propose un habitat sécurisé et convivial pour que chacun puisse profiter pleinement de sa retraite.

Tous les logements disposent d’un espace extérieur, balcon ou terrasse selon les lots. Un atout majeur qui permet de prolonger la surface habitable et qui promet de réjouir les résidents.



Plan de masse

Le mot de l’architecte

Cité A

“ Tout en proposant une réponse architecturale et urbaine cohérente avec le quartier, nous avons porté toute notre attention sur la qualité et le confort de vie des futurs habitants seniors de cette résidence. Ainsi, chaque appartement comporte un espace de vie extérieur s’ouvrant sur le paysage sous forme de terrasse ou balcon. De même, l’ensemble de la résidence est accessible aux personnes handicapées.

L’architecture retenue est à la fois simple et classique tout en adoptant un vocabulaire résolument contemporain. Le bâtiment s’organise de part et d’autre de la rue Joseph Tournon en franchissant le canal de la Parabière à la manière d’un pont habité. Côté ouest, la résidence se déploie en forme de “U” autour d’un jardin proposant une grande terrasse en rez-de-chaussée dans le prolongement du restaurant et de la salle d’animation. ”



Pièce à vivre



Bibliothèque

Des prestations soignées et une offre de services variée

323 m² Un lieu conçu pour faciliter le quotidien des résidents et délivrer **une offre de services et d'activités "à la carte" variée et conviviale.**

De nombreux espaces communs sont à leur disposition : accueil/réception, salon club avec espace multi-activités, jardin partagé avec bacs potagers, terrasse aménagée, kiosque, roseraie, point d'eau...

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



Les appartements sont vendus meublés incluant :

-  Cuisine équipée (rangements, réfrigérateur, hotte, plaque vitrocéramique...)
-  Salle d'eau ergonomique (douche avec receveur extra-plat)
-  Volets roulants électriques
-  Double vitrage
-  Rafraîchisseur d'air
-  Normes PMR

La résidence d'Istres proposera :

121 appartements parfaitement adaptés du T1 au T3, avec balcon ou terrasse :

- 10 T1 de 34m² de surface moyenne
- 90 T2 de 46m² de surface moyenne
- 21 T3 de 61m² de surface moyenne

Chaque étage est desservi par un ascenseur

Livraison prévue à partir du 4^e trimestre 2026

Un lieu créé sur-mesure pour les seniors

Aux Jardins d'Arcadie, les résidents disposent de :

- une présence 24h/24h, 7j/7j
- une assistance administrative et d'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

La 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



Bibliothèque

INVESTISSEZ DANS LA RÉSIDENCE SERVICES SENIORS “LES JARDINS D’ARCADIE” À ISTRES

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, et/ou d’anticiper un risque d’isolement ou de perte partielle d’autonomie, sont prêts à choisir plutôt que subir leur mobilité.

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 ^e 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 OFFRANT SÉCURITÉ, PÉRENNITÉ ET RENTABILITÉ

7 bonnes raisons d’investir aux Jardins d’Arcadie d’Istres

- 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, indexé 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 à partir de 3,90 % 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

QUEL DISPOSITIF CHOISIR ?

Selon votre objectif, choisissez votre formule :

- 1

Dispositif LMNP classique* :
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
 - Rentabilité attractive à partir de 3,90 %
- 2

Dispositif PINEL** :
augmenter votre patrimoine
 - Economisez jusqu’à 42 000 € d’impôts
 - Un investissement durable et rassurant

Aux termes de l'article 28 de la loi n° 2010-737 du 1^{er} 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 / ** Sous réserve des évolutions législatives. Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales. Pour un acte avant le 31/12/2024.

La résidence "Les Jardins d'Arcadie"
côté rue



**LES JARDINS
D'ARCADIE**

www.jardins-arcadie.fr



www.nexity.fr



www.faubourg-immobilier.com