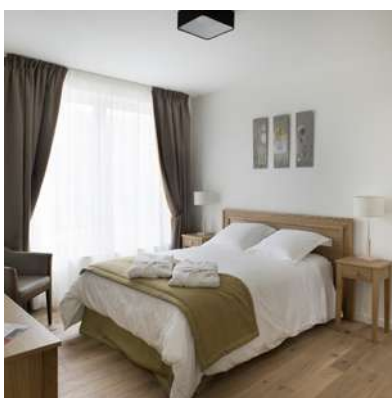
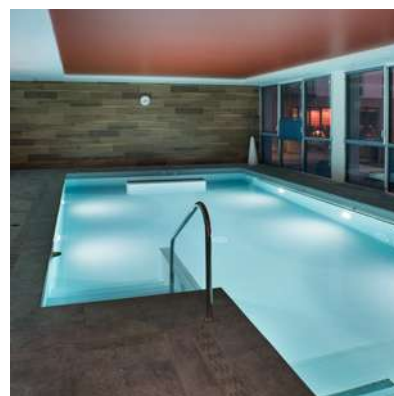


# LE GUIDE DE L'INVESTISSEMENT EN RÉSIDENCE SERVICES SENIORS



 **DOMITYS INVEST**

N°1 de l'Investissement en Résidence Services Seniors



LMNP IMMOBILIER

LMNP IMMOBILIER

0 782 478 675

[contact@lmnp-immobilier.com](mailto:contact@lmnp-immobilier.com)

[lmnp-immobilier.com](http://lmnp-immobilier.com)



p.5 - LE MARCHÉ



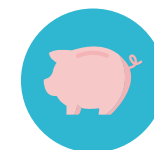
p.13 - AVEC QUI J'INVESTIS ?



p.19 - À QUOI ÇA RESSEMBLE ?



p.41 - QU'EST-CE QUE ÇA M'APPORTE ?



p.47 - LES FORMULES D'INVESTISSEMENT

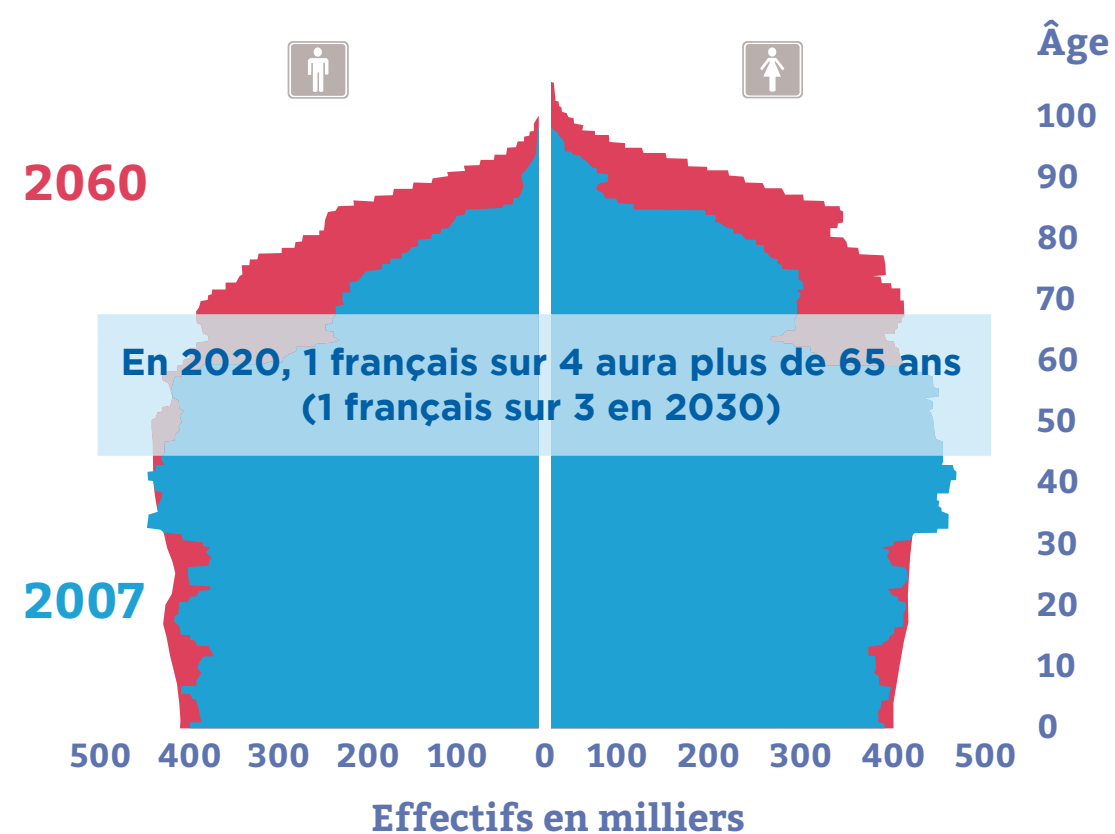


p.51 - EN RÉSUMÉ



LE MARCHÉ

## LA POPULATION VIEILLIT ET VIT DE PLUS EN PLUS LONGTEMPS



Pyramide des âges : projection pour 2060

Source INSEE

## LES BESOINS DES SENIORS ÉVOLUENT : ON PARLE DÉSORMAIS DU 3<sup>ÈME</sup>, 4<sup>ÈME</sup> ET 5<sup>ÈME</sup> ÂGE

### Le 3<sup>ème</sup> âge représente 60% des Seniors :

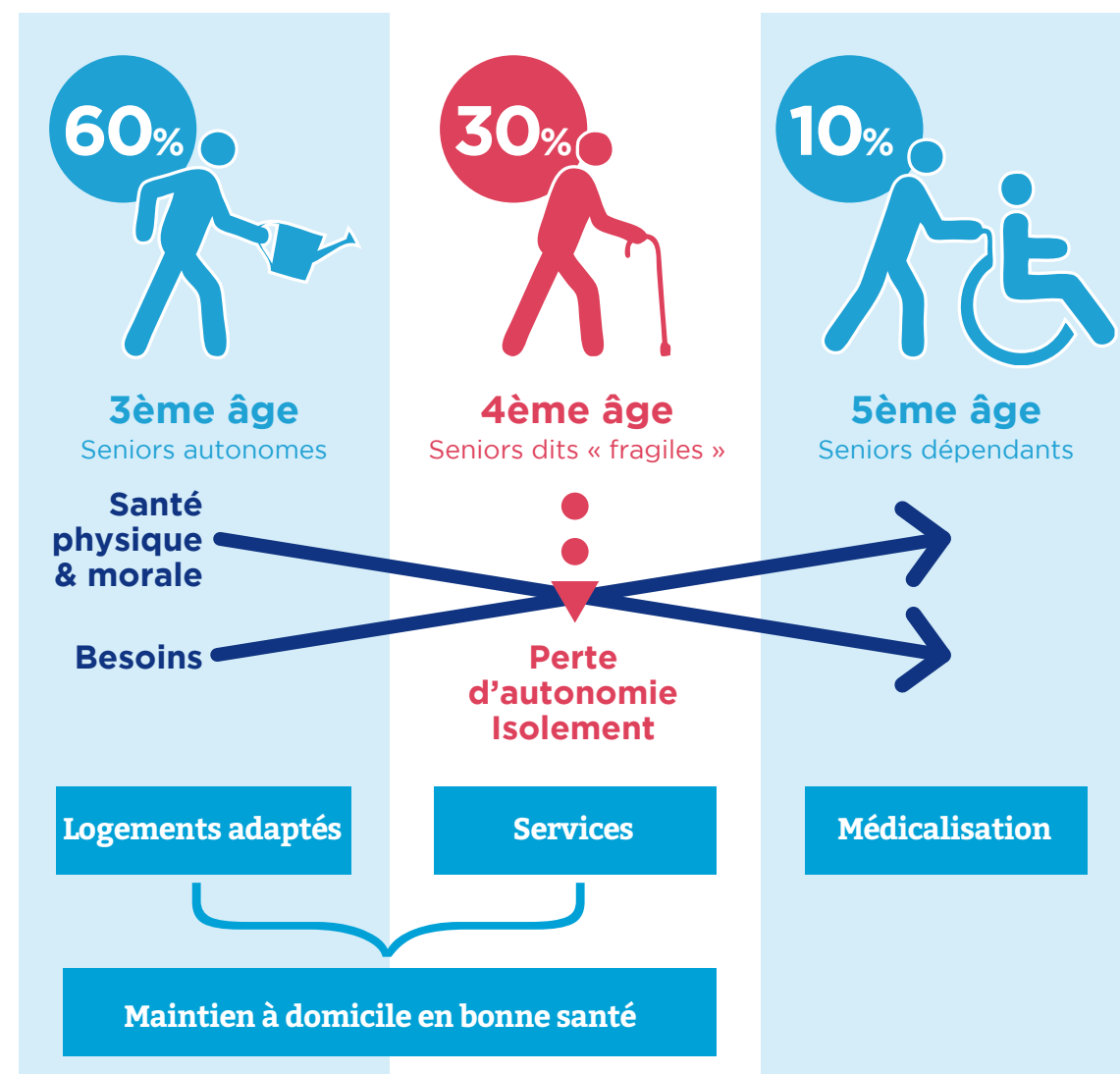
Il s'agit des retraités actifs et autonomes qui vivent chez eux.

### Le 5<sup>ème</sup> âge ou «grand âge» représente 10% des Seniors :

Il s'agit des personnes âgées dépendantes qui ont besoin d'être prises en charge par des structures médicalisées.

### Entre les deux, on parle du 4<sup>ème</sup> âge soit 30% des Seniors :

Ce sont les Seniors qui ne sont pas dépendants mais dont l'avancée en âge les fragilise et ne leur permet plus de rester seuls chez eux, autonomes et en toute sécurité.



Évolution des besoins des Seniors

## LES RÉSIDENCES SERVICES SENIORS, UN ENJEU SOCIÉTAL MAJEUR

Entre se maintenir chez soi dans un logement inadapté ou intégrer un établissement spécialisé tout aussi inadapté (ex : Foyer logement) et, de plus, coûteux (ex : Ehpad), il manquait un maillon essentiel pour retarder ou éviter totalement la perte d'autonomie : Les Résidences Services Seniors.

Celles-ci s'inscrivent dans la politique de maintien à domicile des pouvoirs publics et répondent aux besoins de sécurité, confort et convivialité des Seniors du 4<sup>ème</sup> âge, leur permettant de rester indépendants, dans un logement adapté, le service en plus (assistance personnalisée 24h/24, restauration, programme bien être et autonomie, ménage, animation...)

## DES BESOINS SANS PRÉCÉDENT

### LA PART DES SENIORS DE + 75 ANS VA AUGMENTER DE 40 % EN 15 ANS

Aujourd'hui, sur une base de 100 Seniors, on estime que 20 auraient besoin de vivre en résidence services mais, toutes structures confondues, seul 1 senior peut trouver un logement.

Soit seulement 5 % des besoins satisfaits, ou autrement dit, 95 % des besoins à couvrir.

Sachant que les "Papy-boomers" les plus âgés n'ont pas encore 70 ans et ne seront donc concernés que dans 5 à 10 ans, les besoins, très forts aujourd'hui, le seront encore davantage demain.





AVEC QUI J'INVESTIS ?



### 3 EXPERTS POUR VOTRE PATRIMOINE



Ægide orchestre le développement des résidences et en assure la construction en direct ou en partenariat avec d'autres promoteurs (Habiva, Nexity...)



Domitys participe en amont à l'étude d'implantation ainsi qu'à la conception de chaque résidence puis en assure la gestion et l'exploitation.



Domitys Invest développe, forme et anime un réseau national de professionnels du patrimoine afin de commercialiser les résidences auprès des épargnants.

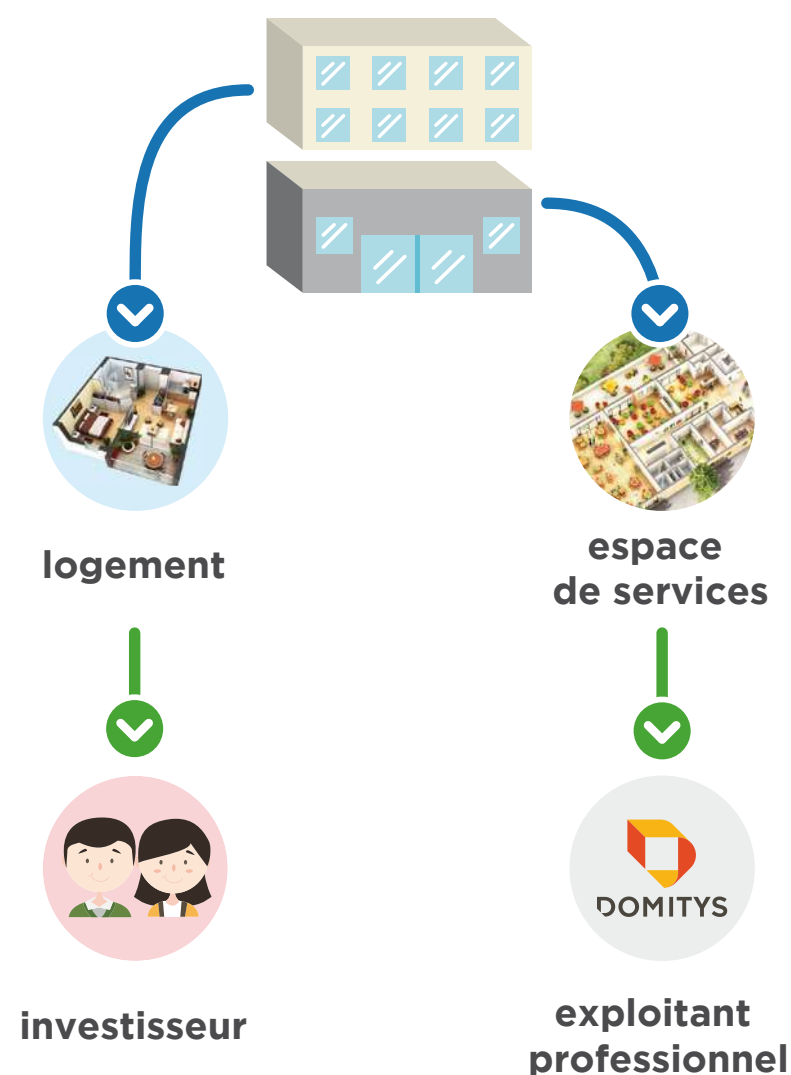
### PLUS QU'UN CONCEPT, UNE RÉALITÉ

Vous n'investissez pas dans un concept virtuel, la première résidence Domitys a vu le jour en 2001.

Historiquement implanté dans le Centre et l'Ouest, le Groupe a depuis développé plus de 100 résidences partout en France et table sur un objectif de 200 résidences à l'horizon 2020/2022.

Cela fait plus de 20 ans que des milliers d'épargnants profitent de cette solution d'investissement sûre, pérenne et rentable.

Cette connaissance unique du marché vous assure d'être accompagné par le meilleur partenaire pour valoriser votre patrimoine et atteindre vos objectifs.



### L'organisation des résidences Domitys : Aucune charge de services



Les résidences sont gérées par un exploitant professionnel.

Les espaces de services ne sont pas des parties communes, ils appartiennent à Domitys qui en assume seul la gestion.

Cette organisation permet de supprimer les charges fixes pour les investisseurs et de proposer des services adaptés, à la carte, qui ne coûtent aux résidents qu'en fonction de ce qu'ils consomment, selon leurs besoins ou envies.

## DOMITYS, CRÉATEUR DES RSS\* NOUVELLE GÉNÉRATION

Les résidences que nous commercialisons sont gérées et exploitées par le groupe Domitys, n°1 des exploitants et instigateur du concept des Résidences Services Seniors nouvelle génération en France dès 1999 : solidité et expérience depuis près de 20 ans avec des résidences occupées en moyenne à 98%<sup>(1)</sup>.

L'histoire du groupe Domitys, c'est d'abord celle de ses trois fondateurs, issus des secteurs de la construction, de la restauration et de l'hôtellerie.

A la fin des années 1990, ils constatent que les résidences pour Seniors de première génération pèchent par des services mal adaptés aux personnes âgées, une formation insuffisante du personnel, et un business model trop rigide avec des charges de services trop élevées tant pour les investisseurs que pour les résidents.

Afin d'y remédier, ils décident de développer des résidences dont la conception est intégralement pensée à partir des besoins et des attentes des Seniors.

## UN SAVOIR FAIRE RECONNU PAR LES POUVOIRS PUBLICS

Plus de 100 résidences<sup>(2)</sup> en exploitation plus tard, de par sa politique qualité, Domitys est reconnu comme la référence des Résidences Services Seniors et impose de fait son niveau d'exigence à l'ensemble du marché.



Depuis 2008, toutes les résidences Domitys détiennent l'agrément qualité Services à la Personne (SAP), reconnaissance de la qualité, du sérieux et du professionnalisme de l'exploitant.



En 2010, Domitys s'engage dans une démarche qualité plus globale, accompagné par l'association française de normalisation "Afnor". La certification permet de garantir aux résidents le même niveau de qualité quelle que soit la nature des services. En 2012, Domitys obtient la certification "Engagement de Service" pour la qualité de ses services.



C'est ainsi que le modèle développé par Domitys est pris en référence dans la loi sur l'adaptation de la société au vieillissement de la population adoptée fin 2015 par le Sénat et qui vise à réglementer ce marché.

\*RSS = Résidences Services Seniors

<sup>(1)</sup> Taux d'occupation observé sur les résidences en croisière

<sup>(2)</sup> Au 31/12/2019



À QUOI ÇA RESSEMBLE ?



## DES ADRESSES CHOISIES

Les résidences sont construites au cœur des villes ou à proximité immédiate, au sein d'espaces verts clos et arborés.

Ces emplacements privilégiés et soigneusement sélectionnés, proches des transports, des commerces et des services, sont le fruit d'études de marché systématiques.







## DE VÉRITABLES LOGEMENTS

Du T1 au T3, les logements sont lumineux, confortables, modernes, avec cuisine aménagée et équipée, douche à l'italienne, balcon, loggia, terrasse ou jardin privatif.

Tout est fait pour que le résident puisse vivre sa vie comme bon lui semble en étant véritablement chez lui, le service en plus.

Les résidences sont parfaitement adaptées aux personnes à mobilité réduite et respectent les normes d'éco-construction les plus strictes.









- |              |           |                  |                        |
|--------------|-----------|------------------|------------------------|
| 1 Accueil    | 4 Salon   | 7 Piscine        | 10 Salon de beauté     |
| 2 Cuisines   | 5 Atelier | 8 Massage        | 11 Informatique        |
| 3 Restaurant | 6 Bar     | 9 Salle de sport | 12 Terrasse - solarium |

## DES SERVICES ADAPTÉS AUX BESOINS DE CHACUN

Domitys propose bien plus qu'un logement. Les résidents ont à leur disposition toute une gamme de services adaptés à l'avancée en âge pensés pour rendre le quotidien plus agréable et vivre l'esprit libre.

Un personnel spécialement formé favorise la convivialité dans le respect de l'intimité.

Tous les résidents ont accès à l'ensemble des espaces services : Accueil, réception, bar, restaurant, salon bibliothèque TV, piscine & spa, espace forme, espace beauté...

## DES TARIFS ACCESSIBLES AU PLUS GRAND NOMBRE

Le concept Domitys est tout aussi adapté aux besoins des Seniors qu'à leurs ressources.

Par exemple, un appartement 2 pièces<sup>(1)</sup> de 48 m<sup>2</sup> est accessible pour 1085 € par mois avec toute une gamme de services inclus :

Accueil 7j/7, standard, distribution du courrier, assistance aux démarches administratives, Entract'gourmand journalier, animations et activités quotidiennes, programme "bien être", achat et portage de l'épicerie lourde à domicile, navettes régulières, etc.

Puis chaque résident complète cette prestation au gré de ses besoins ou de ses envies avec de nombreux services à la carte ou en formule, et ne paye que ce qu'il consomme :

Demi-pension avec menus adaptés, assistance personnalisée 24h/24, ménage, blanchisserie, petits travaux, jardinage, soins esthétiques, coiffure, assistance informatique...

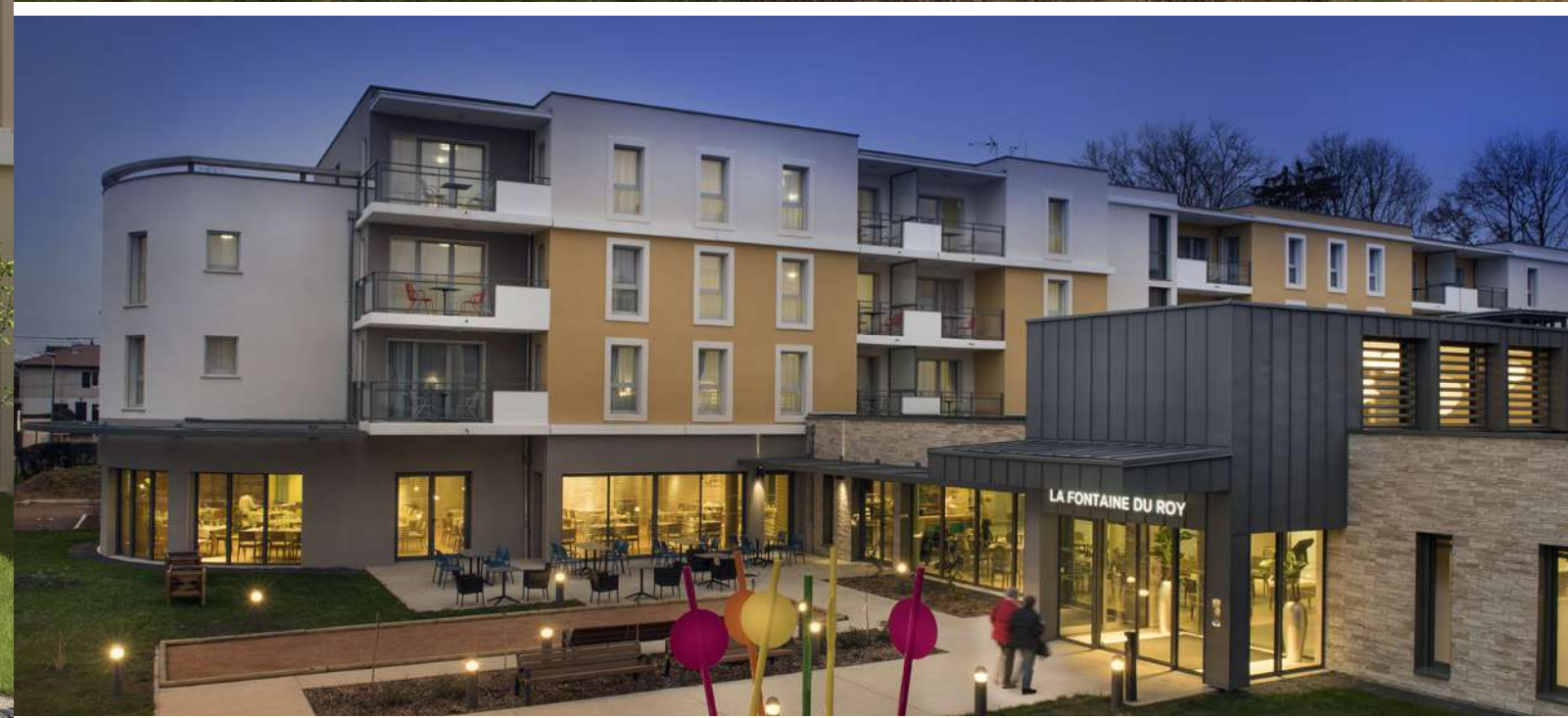


<sup>(1)</sup> Appartement T2 n°B213 d'une surface utile de 48,70 m<sup>2</sup> situé à Pau après réductions d'impôts liées à l'agrément qualité, soit 1085 € / mois pour une personne seule.





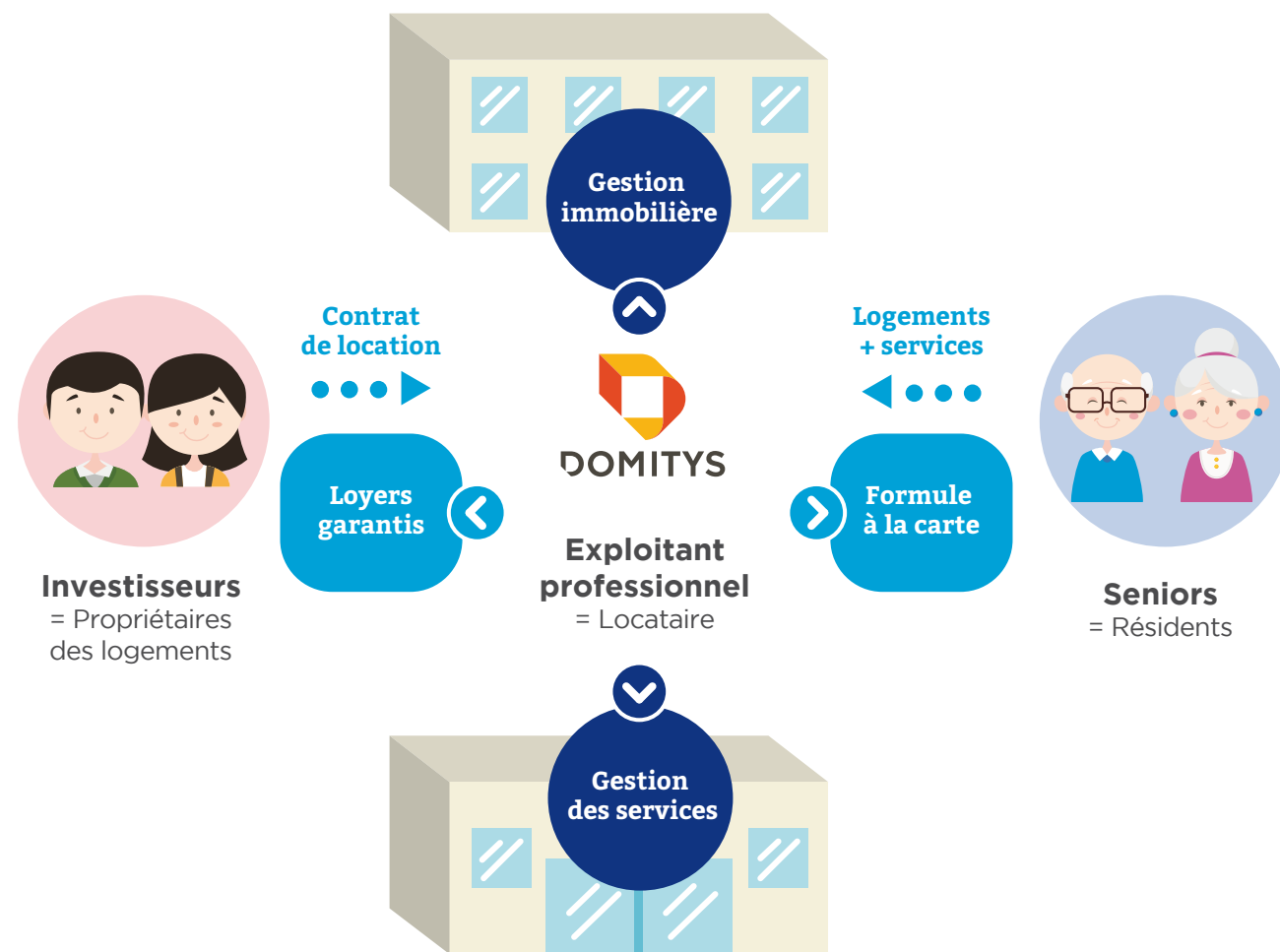






QU'EST-CE QUE  
ÇA M'APPORTE ?

## UN SCHÉMA LOCATIF SIMPLE ET SÉCURISÉ



## DES LOYERS GARANTIS...

Vos loyers sont garantis<sup>(1)</sup> par l'exploitant professionnel qui gère la résidence et vous sont versés nets de charge que votre bien soit occupé ou non.

## ...INDEXÉS,

Vos loyers sont automatiquement revalorisés tous les ans à 100% de l'indice de référence.

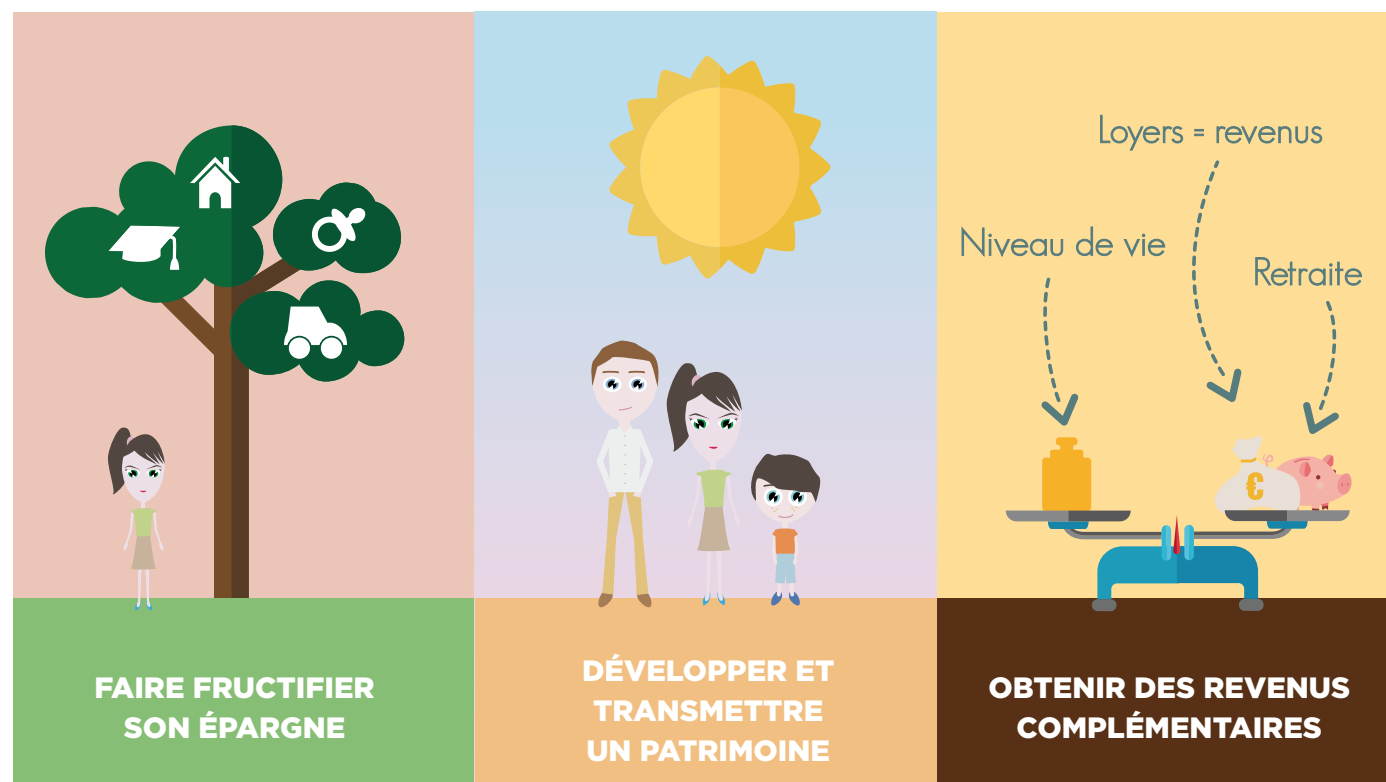
## ...SANS SOUCI

Domitys assume la gestion et l'entretien courant des logements.

## ET AUCUNE CHARGE DE SERVICES

Les Espaces Services ne sont pas des parties communes de la résidence, ils appartiennent à Domitys. Vous n'avez donc aucune charge liée au fonctionnement ou à l'entretien des Espaces Services (piscine, restaurant, salle de sport, etc.)

(1) Loyers garantis par contrat sur une durée de 6 à 12 ans renouvelables par l'exploitant qui gère la résidence.  
Nets de charge = hors charges exceptionnelles et taxe foncière.  
Déduction faite de la taxe d'ordures ménagères.



### Épargne, Retraite et Prévoyance

## UN PATRIMOINE FACILEMENT TRANSMISSIBLE

La qualité et la cohérence du concept Domitys permettent aux investisseurs de valoriser un actif réel et de protéger durablement leurs proches des aléas de la vie.

La transmission du patrimoine se vit sereinement grâce au transfert du bail commercial.

Les ayants droits bénéficient à leur tour d'une gestion simple et sans souci dans un cadre fiscal privilégié.

De plus, le statut de Loueur en Meublé s'inscrit dans un environnement juridique stable qui permet d'envisager des montages personnalisés visant à limiter les droits de succession.

## UNE REVENTE AISÉE

Le bail signé avec Domitys offre également aux investisseurs des perspectives de revente confortables et décorréliées du marché immobilier traditionnel.

En effet, Domitys revalorise chaque année les loyers versés aux investisseurs sans aucun plafonnement.

Le rendement locatif et la valeur du patrimoine sont donc mécaniquement indexés sur cette revalorisation.

De plus, le nouvel investisseur bénéficiera du statut de Loueur en Meublé et de tous les avantages de ce cadre fiscal même si le bien n'est plus considéré comme neuf.



## LES FORMULES D'INVESTISSEMENT

UN AVANTAGE PEUT  
EN CACHER UN AUTRE...

## Réduire ses impôts

**Plus de 30%  
d'avantages  
fiscaux cumulés**

**Préparer  
sa retraite**

**Loyers garantis  
& nets d'impôts**

**Développer  
son  
patrimoine**

**Marché porteur  
avec 50 ans  
de visibilité**



...

## DES FORMULES D'INVESTISSEMENT ADAPTÉES AUX OBJECTIFS DE CHACUN

### Location meublée LMP/LMNP

0 € d'impôt  
sur les loyers pendant  
15 à 30 ans

### Défiscalisation Censi-Bouvard

+ de 30 %  
d'avantages fiscaux cumulés

### Défiscalisation Pinel

jusqu'à 63 000 €  
de réduction d'impôts

### Pierre Papier

Accessible  
au plus grand nombre pour  
diversifier son épargne

## EN PRATIQUE

Ces formules sont tout aussi avantageuses l'une que l'autre. Votre situation personnelle déterminera laquelle est la plus adaptée à vos objectifs.

Les avantages fiscaux étant soumis au respect de certaines obligations<sup>(2)</sup>, nous vous recommandons de solliciter un conseiller agréé pour réaliser une étude personnalisée de votre projet d'investissement.



### Important

Seules les RSS labélisées qui détiennent réellement l'agrément « Services à la Personne » comme Domitys sont éligibles au dispositif Censi-Bouvard. De plus, l'option Censi Bouvard et la loi Pinel sont envisageables uniquement pour les logements neufs.

<sup>(2)</sup>Notamment à celles de l'article 39C et 199 sexvicies du C.G.I.



EN RÉSUMÉ

## TOUS LES AVANTAGES D'UN INVESTISSEMENT IMMOBILIER, ET UNIQUEMENT LES AVANTAGES



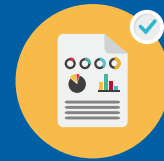
Loyer mensuel  
**net de charge**



**0 €**  
de charges  
courantes



**0 €**  
de frais d'entretien  
des logements



**0%**  
de frais de  
gestion locative



**0 mois**  
de vacance locative



**0 €**  
de frais de recherche  
locative



**0%**  
de frais de  
garantie locative



**0 €**  
de frais d'établissement  
de l'état des lieux



**0 €**  
de frais de rédaction  
de bail



**0 €**  
d'assurance Propriétaire  
Non Occupant (PNO)

## L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER DE BON SENS...

### Sûr,

Votre bien est loué par le groupe Domitys, n°1 des résidences Seniors en France, et vous génère des revenus mensuels peu ou pas imposables, qu'il soit occupé ou non.

### Pérenne,

Le vieillissement de la population (papy boom) et l'allongement de l'espérance de vie créent des besoins sans précédent et un marché porteur vous offrant 50 ans de visibilité.

### Rentable,

Réduction d'impôts Pinel ou Censi-Bouvard, TVA Remboursée en LMP / LMNP, Amortissement de la valeur de votre bien, soit plus de 30% d'avantages fiscaux cumulés.

## ...ACCOMPAGNÉ PAR LE LEADER DU MARCHÉ

### Fiabilité,

Vous n'investissez pas dans un concept virtuel : toutes les résidences Domitys en exploitation depuis 2001 affichent un taux moyen d'occupation de 98%<sup>(1)</sup>.

### Transparence,

Vous n'avez pas besoin d'imaginer la qualité d'accueil et de services proposée aux Seniors, vous pouvez visiter l'une des nombreuses résidences déjà en exploitation.

### Expérience,

Domitys Invest est le n°1 de l'Investissement en Résidence Services Seniors depuis près de 20 ans et fédère un réseau de professionnels du patrimoine à votre disposition partout en France.

<sup>(1)</sup> Taux d'occupation observé sur les résidences en croisière au 31/12/2018.





**N°1 de l'Investissement en Résidence Services Seniors**

**Votre conseiller agréé**



LMNP IMMOBILIER

**LMNP IMMOBILIER**

0 782 478 675

contact@lmnp-immobilier.com

[lmnp-immobilier.com](http://lmnp-immobilier.com)

