

LE GUIDE DE L'INVESTISSEMENT EN

Résidence services seniors



 **DOMITYS INVEST**

investir l'esprit libre

 GROUPE
AG2R LA MONDIALE



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

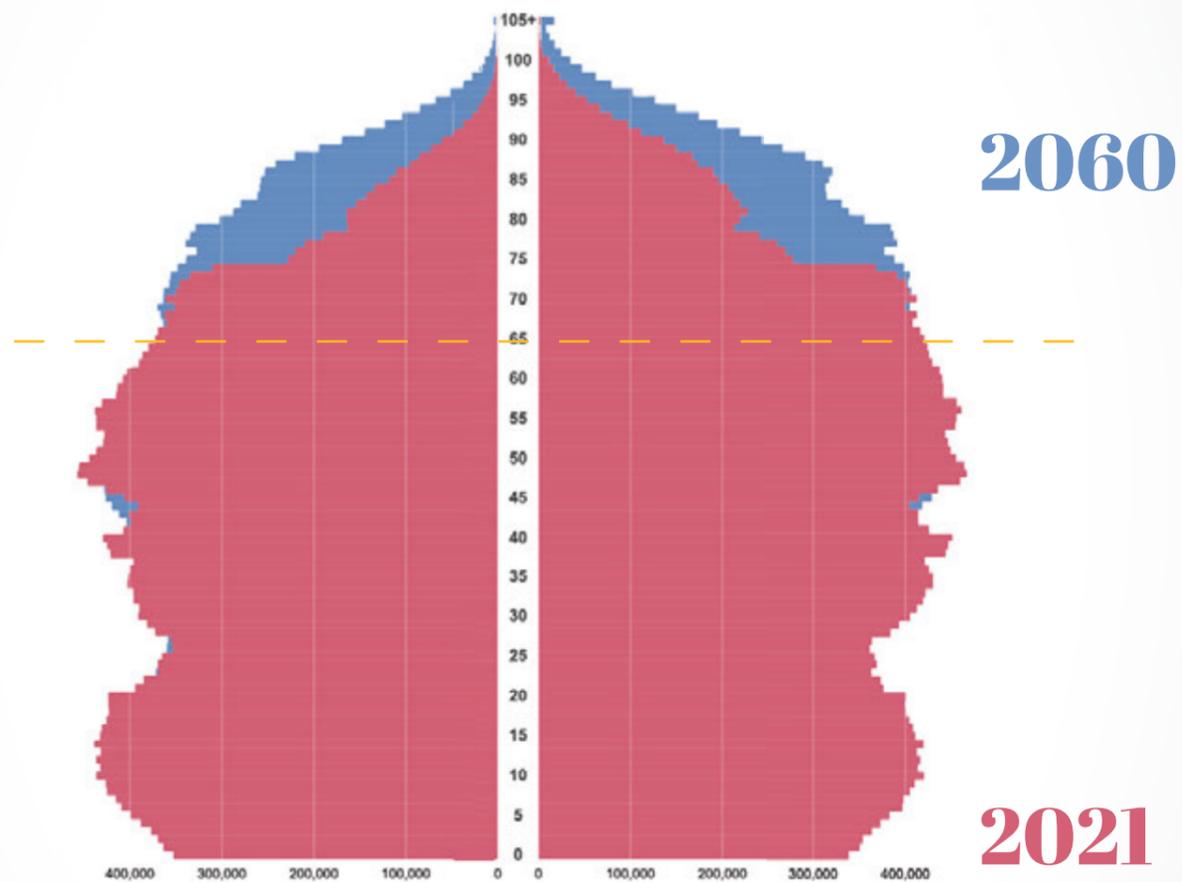


p.51 - EN RÉSUMÉ



Le marché

La population vieillit et vit de plus en plus longtemps



Pyramide des âges : projection 2021- 2060

En 2030, la France comptera 16,4 millions de personnes âgées de 65 ans et +

En 2050, le cap des 20 millions sera dépassé représentant environ 30 % de la population française

Source INSEE

Les besoins des Seniors évoluent :

ON PARLE DÉSORMAIS DU 3E, 4E ET 5E ÂGE

Le 3^e âge représente 60% des Seniors :

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

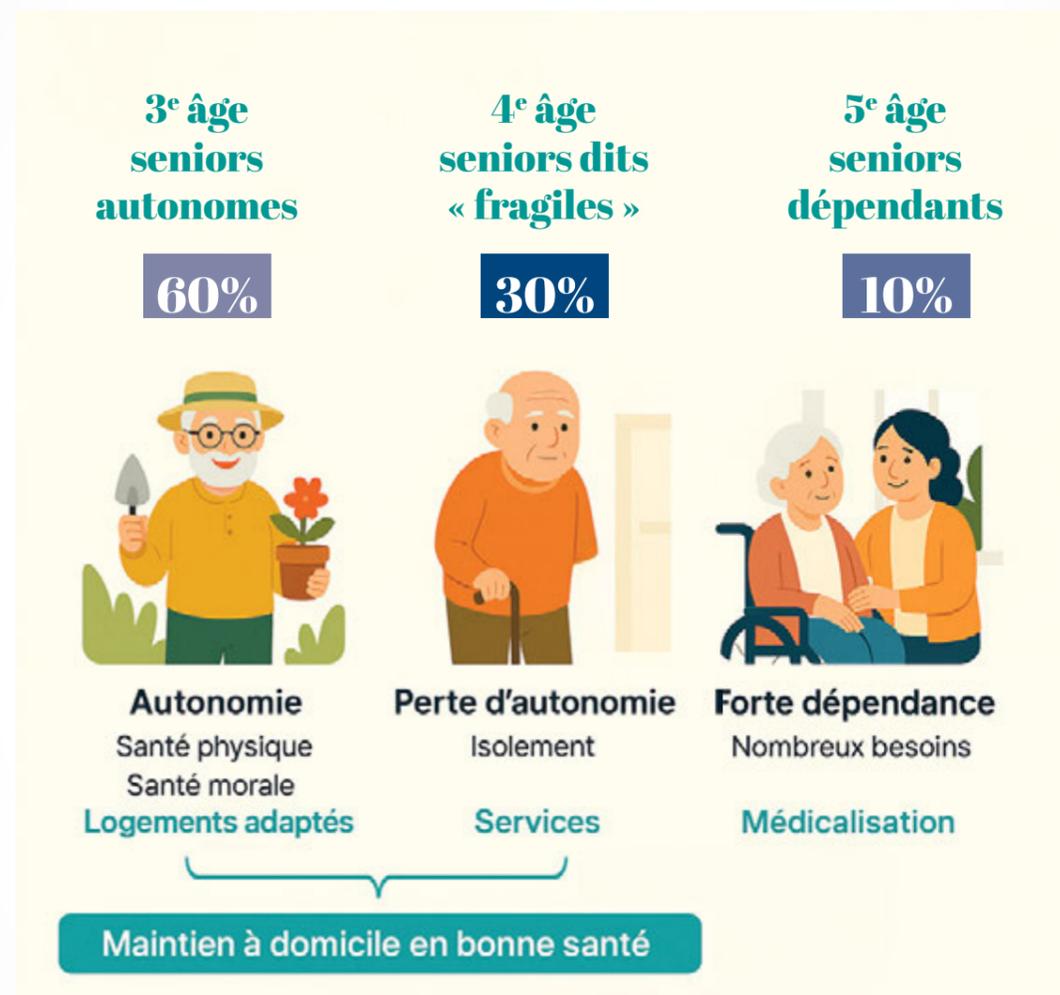
Le 5^e âge ou «grand âge» représente 10% des Seniors :

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^e 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 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^{ème} 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 35% ENTRE 2030 ET 2050*

Aujourd'hui, la population continue de vieillir ce qui entraîne une forte demande en logements adaptés.

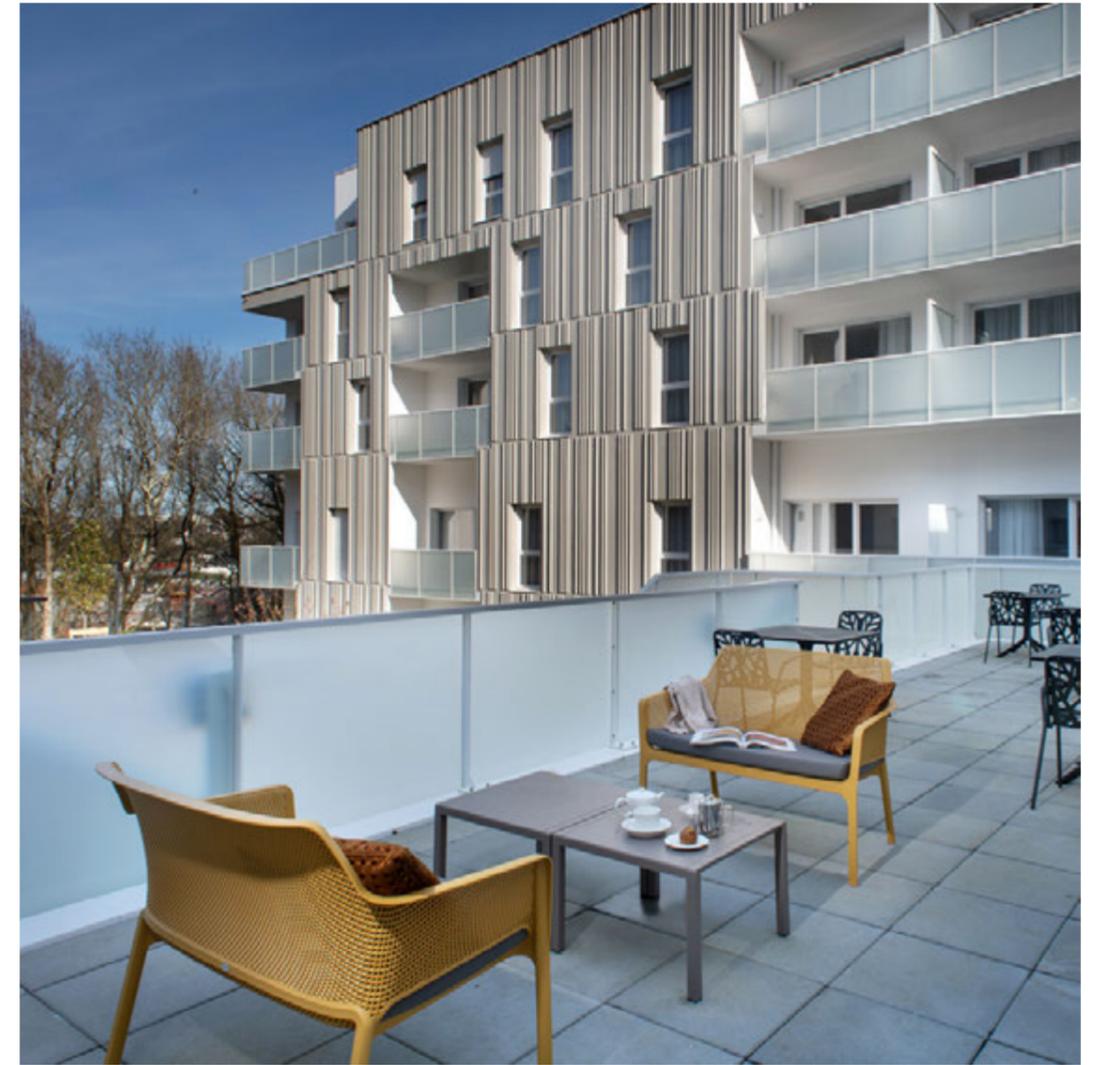
En effet, d'ici 2030, avec le passage de la génération des baby-boomers dans la tranche d'âge 75-84 ans, la part des 75 ans et + va connaître une augmentation de 29 % pour atteindre 8,6 millions de personnes âgées.

Pour répondre aux besoins de logements pour les seniors du 4^e âge, il va falloir créer près de 200 000 logements supplémentaires, d'ici 2030.

Cette augmentation du vieillissement ne s'arrête pas là puisqu'entre 2030 et 2050, elle va encore bondir de 35 % et représenter près de 12 millions de personnes âgées dont 10,4 millions de seniors du 4^e âge, ainsi, les besoins, très forts aujourd'hui, le seront encore davantage demain.

Plan national d'Action de prévention de la perte d'autonomie, publié en septembre 2015 - https://sante.gouv.fr/IMG/pdf/plan_national_daction_de_prevention_de_la_perte_dautonomie.pdf

*Rapport du Haut-Commissariat au Plan et le cercle de réflexion Matières Grises intitulé « Quand les babyboomers auront 85 ans. Projections pour une offre d'habitat adapté à l'horizon 2030- 2050 », parution 9 février 2023.



A photograph of a modern, multi-story apartment building with balconies, overlaid with a white text box containing the question "Avec qui j'investis?". The building has a light-colored facade and balconies with dark, perforated metal railings. The sky is a warm, golden color, suggesting a sunset or sunrise. The text is in a large, white, serif font.

Avec qui
j'investis?

Plus de 190 résidences ouvertes



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.

En 2021 AG2R LA MONDIALE choisi de faire confiance à notre groupe au travers de sa prise de participation en tant qu'actionnaire majoritaire. En 2025, il devient actionnaire à 100%.

Spécialiste de la protection sociale et patrimoniale en France, AG2R LA MONDIALE assure plus de 15 millions de personnes et d'ayants-droit protégés et plus de 500 000 entreprises*, répond au besoin de retraite complémentaire, aux aléas de la vie et d'épargne.

Plus qu'un concept, une réalité

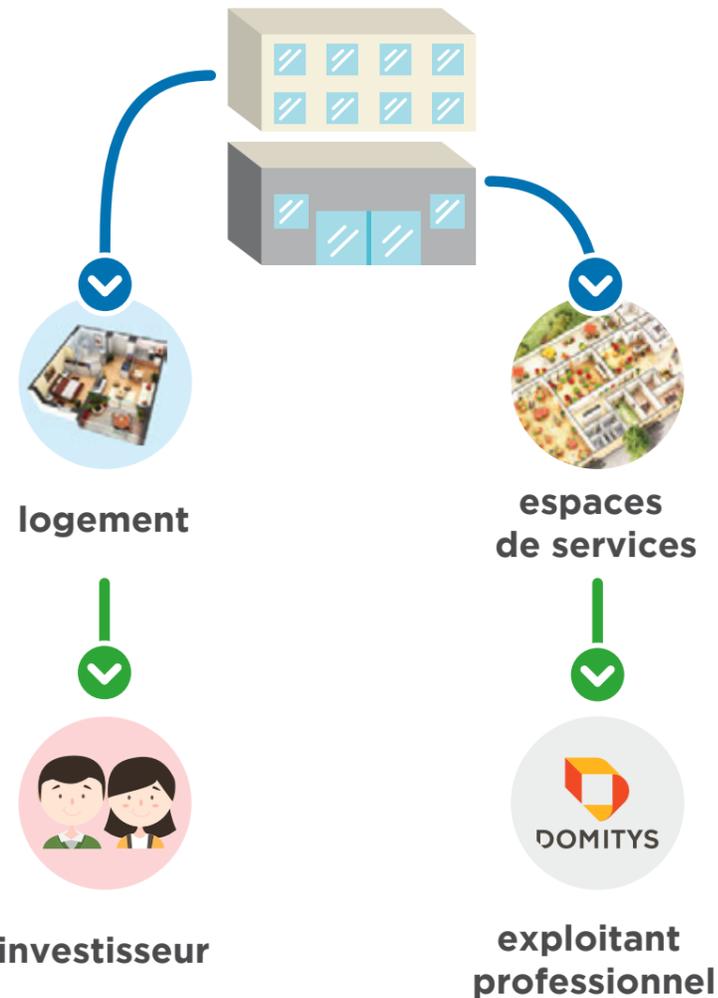
Vous n'investissez pas dans un concept virtuel, la première résidence Domitys a vu le jour en 2001. Historiquement implanté dans le Centre et l'Ouest, le Groupe a depuis développé plus de 190 résidences ouvertes en France et à l'étranger**.

Cela fait près de 25 ans que des milliers d'épargnants profitent de cette solution d'investissement sûre, rentable et sans souci de gestion. Cette connaissance unique du marché vous assure d'être accompagné par le meilleur partenaire pour valoriser votre patrimoine et atteindre vos objectifs.

*Données au 31/12/2024 Communiqué de presse résultats annuels 2024 paru le 27/03/2025.

**Au 31/12/2024, 188 en France et 4 en Belgique, 1 en Italie, 1 en Ile Maurice

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 plus de 25 ans avec des résidences occupées à 96%⁽¹⁾.

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.

À 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 200 résidences 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.



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

** Taux d'occupation des logements disponibles à la location permanente sur les résidences ouvertes depuis plus de 2 ans au 31/12/2024.

A person with dark hair, wearing a black and white horizontally striped shirt, is shown from the chest up, looking through a pair of binoculars. The person's face is partially obscured by the binoculars and their hands. The background is a solid, warm orange color. The text "À quoi ça ressemble ?" is overlaid in white, serif font on the right side of the image.

**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, avec les services en plus.



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







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* de 44 m² est accessible pour 1149 € 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 en souscrivant à un forfait ou de manière ponctuelle ainsi il 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...

*Appartement T2 n°102 d'une surface utile de 44,01 m² situé à Cherbourg après réductions d'impôts liées à l'agrément qualité, soit 1149 € / mois pour une personne seule.



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





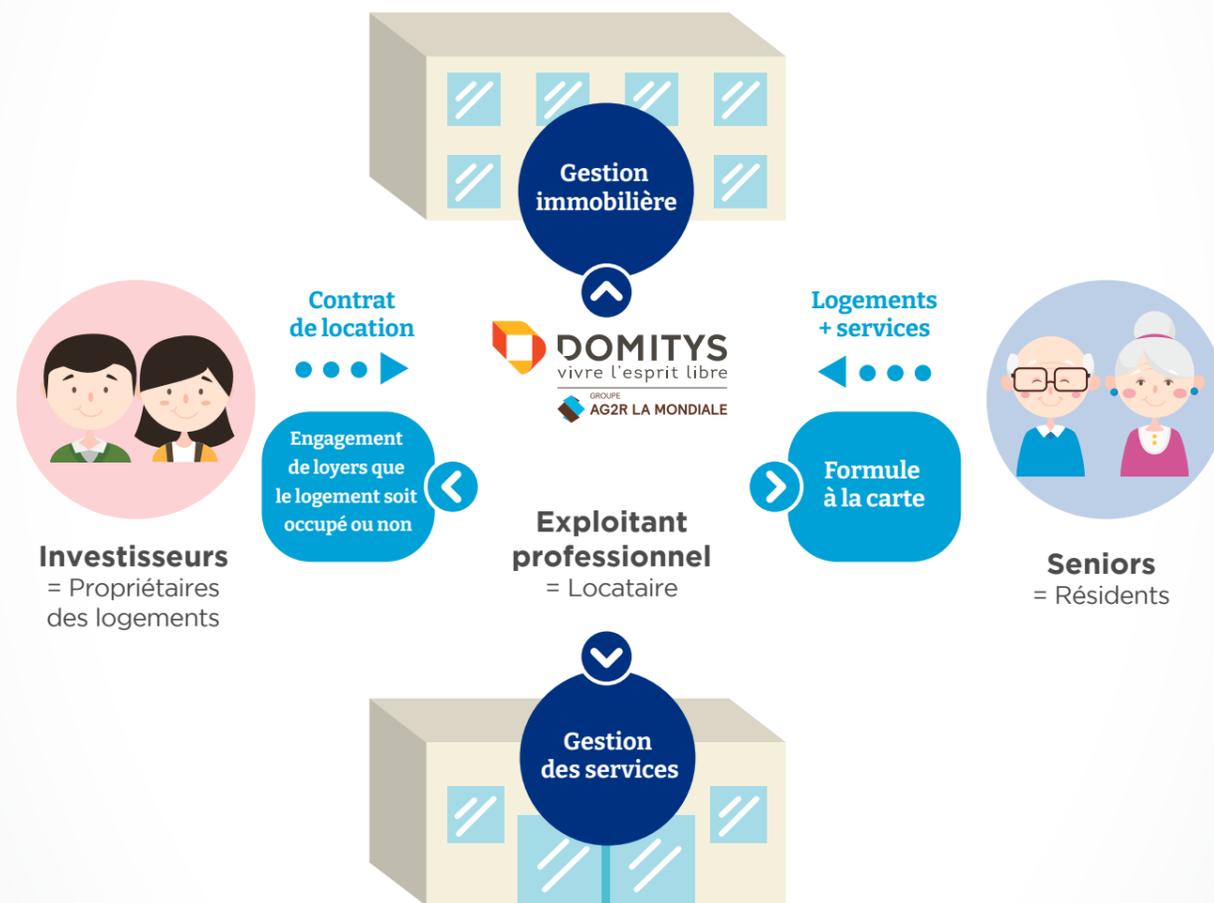






Qu'est-ce que
ça m'apporte ?

Un schéma locatif simple et sécurisé



Des loyers mensuels...

Vos loyers sont versés tous les mois* par l'exploitant professionnel qui gère la résidence que votre bien soit occupé ou non.

...Indexés

Vos loyers sont revalorisés tous les ans en fonction de l'indice IRL**.

...Sans souci

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

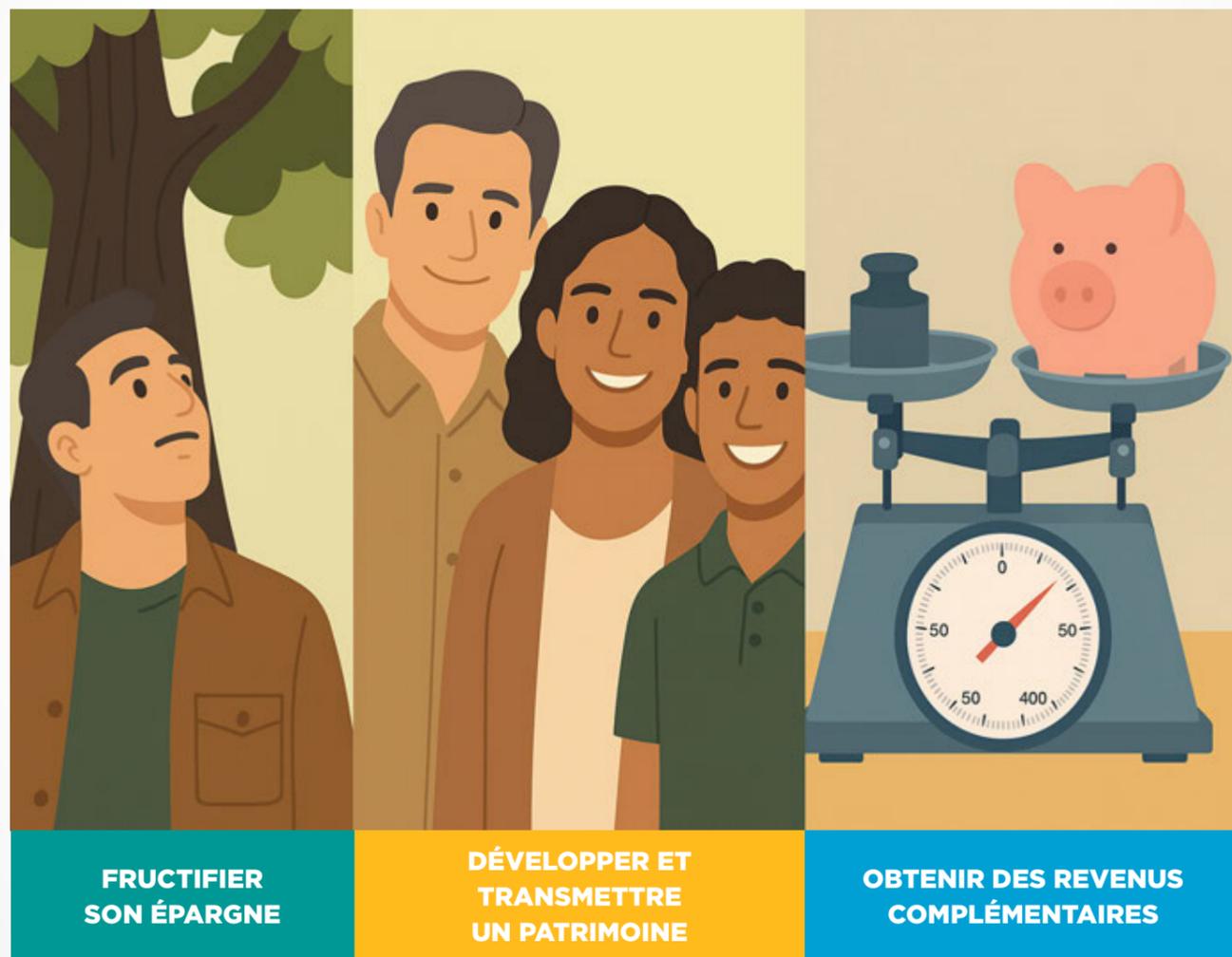
Et aucune charge de services

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

*En vertu et selon les conditions du bail commercial signé avec Domitys..

**IRL Indice de référence des loyers conformément à l'article 9 de la loi n° 2008-111 du 8 février 2008. Pour connaître l'évolution de l'IRL <https://www.insee.fr/fr/statistiques/serie/001515333#Graphique>. Domitys revalorise les loyers en fonctions de l'IRL, sans plafond contractuel indiqué dans le bail commercial.

Épargne, Retraite et Prévoyance



**FRUCTIFIER
SON ÉPARGNE**

**DÉVELOPPER ET
TRANSMETTRE
UN PATRIMOINE**

**OBTENIR DES REVENUS
COMPLÉMENTAIRES**

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 accompagnée

Vous bénéficiez d'un service dédié spécialisé sur le marché secondaire : estimation de votre bien, mise à disposition des diagnostics, mise en commercialisation via notre réseau spécialisé auprès d'une clientèle LMNP, etc. vous êtes accompagné de A à Z pour une revente sereine.



Formule d'investissement

Un avantage peut en cacher un autre...



Une investissement adapté aux objectifs de chacun



En pratique

Que ce soit pour vous constituer un patrimoine, le valoriser, ou en tirer des revenus sécurisés, nous vous recommandons de solliciter un conseiller agréé pour réaliser une étude personnalisée de votre projet d'investissement notamment pour respecter certaines obligations*** concernant les avantages fiscaux dont vous pourriez bénéficier..

* Le dispositif LMNP Classique/Amortissable (loueur meublé non professionnel) vous permet la déduction des charges et de l'amortissement pour diminuer ou annuler l'imposition des revenus issus des loyers. Sous réserve d'éligibilité et des conditions du dispositif en vigueur.

** Récupération de la TVA, soit 20 % du montant de l'investissement immobilier (10 % en Corse) sous réserve de la signature du bail commercial.

***Notamment à celles de l'article 39C et 199 sexvicies du C.G.I.



En résumé

Les avantages d'investir en résidence seniors

-  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 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

Des loyers perçus peu ou pas imposés sur une durée de 15 à 25 ans, récupération de la TVA en LMP / LMNP et amortissement de la valeur de votre bien.

...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 d'occupation de 96% des résidences ouvertes depuis plus de 2 ans.

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 30 ans et fédère un réseau de professionnels du patrimoine à votre disposition partout en France.

DOMITYS INVEST

investir l'esprit libre

GROUPE
AG2R LA MONDIALE

Votre conseiller agréé



www.domitys-invest.fr



02 47 51 8000



4,7/5
avis clients*



Près de
20 000
investisseurs qui nous
ont déjà fait confiance**



2024
**Pyramides de la Gestion
de Patrimoine**
Palmarès Gestion de Fortune



2025
**Pyramides de la Gestion
de Patrimoine**