

INVESTIR EN RÉSIDENCE SERVICES SENIORS

**c'est bien,
avec le n°1
c'est mieux.**

**POURQUOI CHOISIR DOMITYS POUR SON
INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER GÉRÉ ?**

 **DOMITYS INVEST**

investir l'esprit libre

GRUPE
 **AG2R LA MONDIALE**

Quelques fondamentaux

UN MARCHÉ SENIOR PÉRENNE AU SERVICE DE LA SÉCURITÉ DE VOTRE INVESTISSEMENT

1.

UN MARCHÉ SENIOR STRUCTURÉ

La population vieillit, créant des nouveaux besoins et enjeux notamment concernant les Seniors du 4^e âge mais fragilisés par l'avancée en âge.



3^e âge
seniors
autonomes

60%



4^e âge
seniors dit
« fragiles »

30%



5^e âge
seniors
dépendants

10%

logements adaptés
(ex : domotique...)

services
(ex : résidence
services seniors)

médicalisation
(ex : Ehpad)

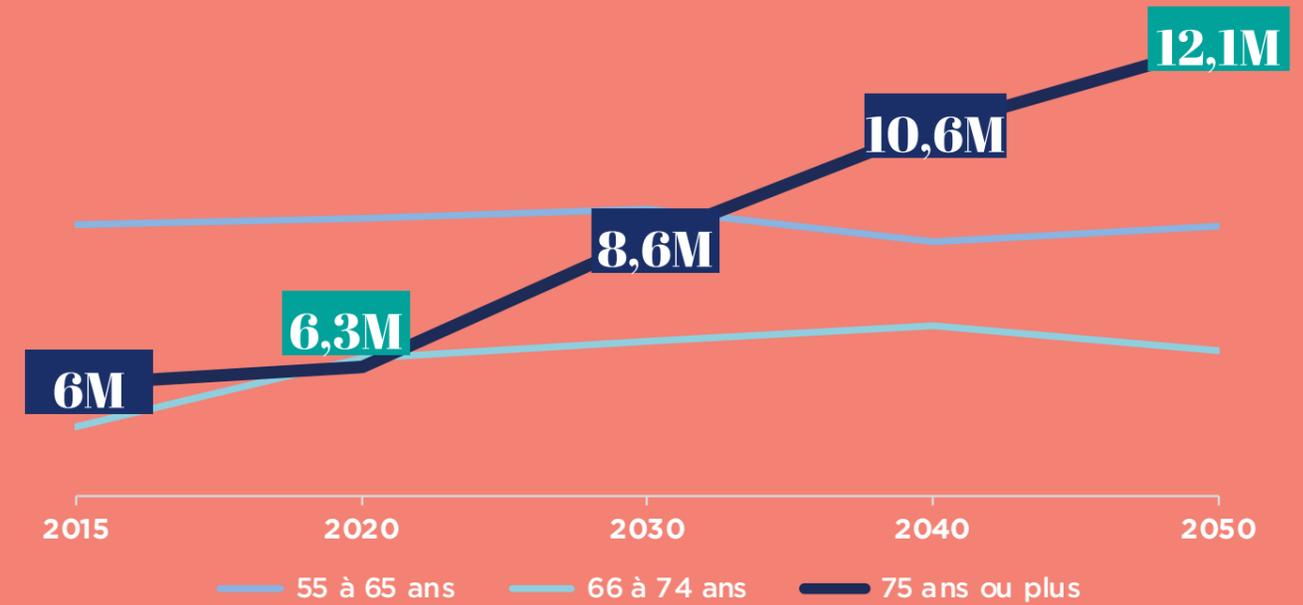
maintien à domicile en bonne santé

2.

UN MARCHÉ SENIOR LISIBLE

La part des 75 ans et + va doubler d'ici 2050

Entre 2020 et 2050, l'Insee indique que la France va passer de 6,3 à 12,1 millions de Seniors de 75 ans et plus, soit pratiquement + 100%.



UN MARCHÉ SENIOR PORTEUR

3.

Des besoins sans précédent

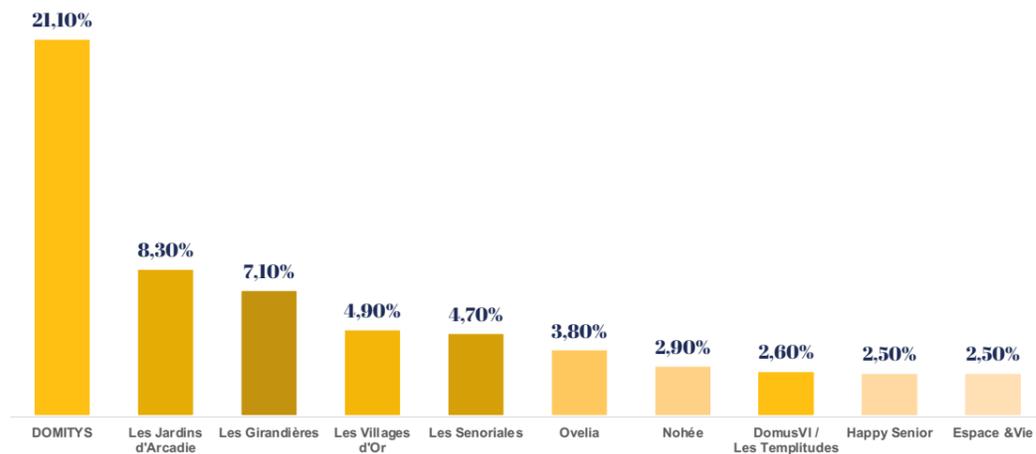
Le Rapport du Haut-Commissariat au Plan⁽¹⁾ estime nécessaire la construction de 300 000 nouveaux logements adaptés d'ici 2050. Dont 180 000 d'ici 2030.



Un besoin de
300 000
nouveaux logements

Un leadership qui donne le « La »!

Avec plus de 20% de part de marché, DOMITYS devance la totalité des marques référentes.



Part de marché de Domitys par rapport aux principaux acteurs de la filière dont la part de marché est sup. ou égale 2,50% (logements)
Part en % du nombre de logements en exploitation⁽³⁾

EXPERTISE ET ANTÉRIORITÉ

Initiateur du modèle Résidences Services Seniors nouvelle génération pris en référence par les pouvoirs publics⁽⁴⁾, DOMITYS c'est une capacité unique à répondre aux besoins des Seniors.



Près de 25 ans d'antériorité



22 261 logements en exploitation⁽⁷⁾



Près de 190 résidences ouvertes partout en France⁽⁵⁾



95,2% taux de satisfaction⁽⁸⁾



+ de 18 000 seniors résidents⁽⁶⁾



91% taux d'occupation des résidences ouvertes depuis plus de 2 ans⁽⁹⁾

⁽³⁾ Traitement Xerfi Source JCB Strat Santé & Seniors données à fin 2023 France Métropolitaine. ⁽⁴⁾ Le modèle développé par DOMITYS est pris en référence dans la loi sur l'Adaptation de la Société au Vieillessement de la Population adoptée fin 2015 par le Sénat et qui vise à réglementer ce marché. ⁽⁵⁾ 188 résidences au 31/12/2024. ⁽⁶⁾ 18 122 résidents au 31/12/2024. ⁽⁷⁾ Au 31/12/2024. ⁽⁸⁾ Rapport INIT où 11 839 résidents ont été interrogés du 09/12/24 au 15/01/25. ⁽⁹⁾ Taux d'occupation des logements disponibles à la location permanente sur les résidences en croisières ouvertes depuis plus de 2 ans au 31/12/2024

Contributif aux enjeux de notre société

DYNAMISATION DES TERRITOIRES



Chaque résidence DOMITYS dynamise le tissu urbain sur le plan local, crée 20 à 30 emplois, participe à l'aménagement du territoire et contribue à l'animation de la ville, notamment à travers de nombreuses animations ouvertes aux habitants et la mise en place de diverses actions intergénérationnelles favorisant le lien entre les aînés et les plus jeunes.

DÉVELOPPEMENT DURABLE

Engagement d'une construction verte avec le label HQE (Haute Qualité Environnementale) limitant le plus possible son impact sur l'environnement.



ENGAGEMENT POUR L'ENVIRONNEMENT

En collaboration avec l'association Humanité et Biodiversité, acteur d'intérêt général, 45 résidences DOMITYS sont labellisées Oasis Nature⁽⁷⁾ pour prendre soin de la biodiversité au sein des résidences mais aussi faire valoir auprès des résidents et des collaborateurs l'importance de préserver et respecter la diversité du vivant.



RÉFÉRENTIELS QUALITÉ RECONNUS PAR LES POUVOIRS PUBLICS

DOMITYS, seul groupe certifié pour l'ensemble de ses services, adhère également aux principes de la charte nationale qualité des services à la personne et joue un rôle majeur dans le développement du 1^{er} label qualité Viseha « Vie Seniors et Habitat » avec 165 de ses résidences déjà labellisées⁽⁷⁾.





Les Botanistes - Angers (49)



Les Colombines - Thorigné-Fouillard (35)



Le Pavillon de Diane - Thionville (57)



Les Aiglons Blancs - Briançon (05)



Le Carillon d'Or - Maubeuge (59)



Les Lanternes Bleues - La Ciotat (13)



La Bellamire - Moullins-lès-Metz (57)



Les Greements d'Or - Douarnenez (29)



Les Jardins d'Ahna - Dinan (22)

Un ensemble d'avantages qui fait la différence

Dans le paysage de l'immobilier géré, DOMITYS rassemble toute une série d'avantages qui le rendent unique pour un investissement sûr, rentable, et sans souci de gestion.

LOYERS VERSÉS TOUS LES MOIS

Votre locataire, c'est DOMITYS qui vous verse un revenu locatif que le bien soit occupé ou non, et ce, tous les mois⁽¹⁰⁾.



ET CONCRÈTEMENT ?



Céline cherche à investir dans l'immobilier mais hésite à se lancer, de peur de se retrouver dans le rouge, avec un crédit à rembourser en intégralité sans le secours des loyers, si elle ne trouve pas de locataires.

Plus de question à se poser, en investissant avec DOMITYS, elle n'a pas à chercher de locataires et perçoit ses loyers tous les mois, avec ou sans occupant. Une liberté d'esprit qui n'a pas de prix !

Le + DOMITYS

Avec DOMITYS, les loyers sont versés tous les mois et non par trimestre comme c'est souvent le cas en immobilier géré. Un vrai confort pour la gestion de votre budget !

LOYERS PEU OU PAS IMPOSÉS

Grâce au statut LMNP⁽¹¹⁾, vous profitez de 15 à 25 ans de loyers peu ou pas imposés.



ET CONCRÈTEMENT ?



À la retraite, Alain dispose d'un patrimoine qu'il souhaite investir dans l'immobilier pour compléter ses revenus, mais il craint d'en perdre une grande partie en impôts et que cela n'impacte fortement son pouvoir d'achat.

Avec le statut de Loueur en Meublé, problème résolu puisqu'il profite de l'amortissement⁽¹¹⁾ : ses loyers sont donc peu ou pas imposés pour un niveau de vie maximisé !

Le + DOMITYS

DOMITYS vous propose l'accompagnement de la gestion comptable par un professionnel, afin de vous offrir le meilleur suivi.

⁽¹⁰⁾ En vertu et selon les conditions du bail commercial signé avec Domitys.

⁽¹¹⁾ 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.

LOYERS REVALORISÉS CHAQUE ANNÉE

DOMITYS revalorise vos loyers selon l'IRL⁽¹²⁾, indice établi par l'Insee, qui suit le coût de la vie.



ET CONCRÈTEMENT ?



Philippe est soucieux de préserver son pouvoir d'achat compte tenu de la hausse des prix actuelle et a peur que les loyers de son investissement soient de moins en moins intéressants, au fil des années.

Depuis qu'il a investi dans un appartement DOMITYS, ses loyers sont revalorisés chaque année, +2,76% en 2024⁽¹³⁾ !

Le + DOMITYS

DOMITYS revalorise les loyers chaque année, en fonction de l'indice IRL⁽¹²⁾. Le montant des loyers perçus est indexé tous les ans ! À titre d'exemple, si vous perceviez un loyer de 500€ en 2015, DOMITYS vous versait un loyer de 577€ en 2025⁽¹⁴⁾. C'est donc 77€ par mois de pouvoir d'achat supplémentaire.

BAIL RENOUELABLE DE 11 ANS FERMES

DOMITYS signe avec vous un bail commercial de 11 ans fermes et renouvelable⁽¹⁵⁾, ce qui vous offre une grande lisibilité pour vous projeter sur le long terme et sécurise encore davantage votre investissement



ET CONCRÈTEMENT ?



Laurence sera à la retraite d'ici 10 ans. Prévoyante, elle a besoin de se projeter sur le long terme, d'abord pour la préparer en investissant dans l'immobilier, puis pour en profiter grâce à ses loyers.

Avec un bail commercial DOMITYS de 11 ans renouvelable, Laurence peut envisager l'avenir sur le long terme, sereinement !

Le + DOMITYS

Certains baux commerciaux ont des durées de 3, 6 ou 9 ans sans clause de renouvellement ce qui n'est pas le cas de DOMITYS, qui offre la possibilité de renouveler les baux après 11 ans.

⁽¹²⁾ 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.

⁽¹³⁾ Source Insee.

⁽¹⁴⁾ Taux d'IRL constaté entre 2015 et 2024. Ce taux peut varier dans le temps.

⁽¹⁵⁾ Selon les conditions en vigueur lors du renouvellement.

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