

Avec Domitys, investissez dans une résidence services seniors à Bezannes

Aegide, créateur du concept de résidence seniors Domitys, a déjà commercialisé près de la moitié de son projet « Les Hautes Feuilles », à Bezannes, dont les travaux vont débiter prochainement.



Déjà 51 résidences Domitys ouvertes depuis la création de ce concept par le groupe Aegide en 2001. Le promoteur s'est en effet spécialisé dans la création de résidences services pour seniors non dépendants, des produits qui intéressent les investisseurs (voir encadré).

Dans le nord-est du pays, le groupe, déjà présent dans les agglomérations de Lille, Metz et Strasbourg, s'intéresse à présent à la métropole rémoise. Implantée à Bezannes, la résidence « Les Hautes Feuilles » va ainsi ajouter 124 logements (du studio au T3) au parc de 6000 logements de Domitys. « Notre groupe est le numéro 1 en France, nous avons une vraie expertise et nous portons actuellement de nombreux projets, présente Julien Claude, directeur des programmes d'Aegide.

Nous créons une dizaine de résidences par an, elles sont toutes conçues sur le même modèle avec entre 110 et 130 logements adaptés (douche extra-plate, volets roulants électriques, accessibilité...), sécurisés par des caméras, la présence d'un gardien en permanence et des bracelets qui permettent de détecter une baisse du rythme cardiaque ou de la température corporelle... Nous apportons toute la tranquillité et le confort nécessaires à nos résidents, ainsi que de nombreux services comme un accueil-conciergerie comparable à celui d'un hôtel, un restaurant, un bar, un atelier pour les activités manuelles, une salle de télévision, un espace de bien-être (piscine, gymnastique). Nous employons directement une vingtaine de salariés (du personnel non médical) mais

nous faisons aussi appel à des prestataires extérieurs : coiffeur, pharmacien, professeur de sport... ».

Avec des prestations soignées, Domitys offre une alternative de qualité à des personnes souhaitant se débarrasser de tous les tracas du quotidien mais qui sont loin d'être prêtes à intégrer un Établissement d'hébergement pour personnes âgées. Pour ces seniors, seuls ou en couple, le concept fonctionne par un abonnement qui leur permet de profiter de la conciergerie et de ses conseils personnalisés (réserver un taxi, remplir un document administratif...), de participer à un goûter et à deux activités par jour. En plus de cette offre de base et des différentes formules et options à la carte, « 80 % de nos résidents optent aussi pour la demi-pension », ajoute Julien Claude qui précise que le succès est au rendez-vous avec une enquête de satisfaction auprès des résidents qui affiche 97 %.

BEZANNES, UNE RÉSIDENCE AU CŒUR D'UN NOUVEAU QUARTIER

En choisissant la métropole rémoise, Aegide a recherché un site en périphérie pour déployer son concept Domitys. Bezannes a rapidement fait la différence grâce à la présence du tramway, de la gare TGV mais également au dynamisme de cette zone qui accueillera dans quelques années le nouveau site de la polyclinique du groupe Courlancy. « Les Hautes Feuilles » comprend 124 logements (65 % de T2, 20 % de T3

Une solution sécurisée pour les investisseurs

Le marché des résidences pour seniors est en pleine croissance en raison du vieillissement de la population. Contrairement aux résidences touristiques, Domitys fonctionne toute l'année et sur tout le territoire national. Investir dans ce type de logements est donc pertinent, d'autant que le groupe Aegide sécurise totalement la démarche en garantissant la valeur patrimoniale du bien. En effet, si les logements fonctionnent comme une co-propriété, c'est Domitys qui reste propriétaire des locaux d'exploitation. « Nous proposons une solution clé en main avec des revenus garantis pendant onze ans. Domitys est le locataire des logements, c'est le groupe qui se charge ensuite de sous-louer les appartements aux seniors. Le loyer est donc versé au propriétaire, que le logement soit occupé ou non ». Plusieurs dispositifs fiscaux peuvent en plus renforcer l'intérêt pour cet investissement :

- Le Censi-Bouvard permet de déduire de ses impôts 11% du prix de revient du logement sur 9 ans (jusqu'à 15 ans maximum si nécessaire pour bénéficier, en fonction de sa fiscalité annuelle, de l'économie d'impôts totale), dans la limite d'un prix neuf du logement de 300 000 € chaque année. L'investisseur récupère intégralement la TVA de 20% et en conserve le bénéfice s'il garde son bien pendant 20 ans ou s'il le revend bail en cours.

- Le LMNP avec amortissement. Le statut de Location Meublée Non Professionnelle ne permet pas une réduction d'impôt à proprement parler, mais une « non fiscalité » des loyers perçus, par le biais de l'amortissement de son investissement immobilier et mobilier. L'immobilier (hors foncier) peut s'amortir sur 30 ans en moyenne. Le mobilier quant à lui s'amortit sur une durée plus courte, souvent de 7 ans.

- La Loi Pinel prévoit un avantage fiscal pouvant aller jusqu'à 21% du prix du bien soit 63 000 € compte-tenu du plafond de 300 000 €. Elle permet une grande souplesse avec un engagement de location de 6, 9 ou 12 ans, même si l'investisseur devra se charger de la gestion locative.

et 15 % de T1) avec balcon, terrasse ou jardin privatif. « 45 % des appartements sont déjà commercialisés », se réjouit Julien Claude, pleinement convaincu de la réussite de ce programme dans lequel son groupe investit 15 M€.

En plus de la résidence de Bezannes, dont les travaux doivent débiter avant la fin de l'année pour une livraison fin 2017, Domitys prévoit également d'autres constructions dans le quart nord-est de la France car « l'attente de la population est très forte dans les villes moyennes » : à Vitry-le-François, Soissons, Saint-Quentin et Maubeuge. Présent sur toute la France, le groupe se déploie aussi à l'international - le groupe dispose déjà d'une résidence en Belgique - avec des projets en Italie, au Maroc ou encore à l'île Maurice.

CONTACT :

PASCAL PORTEBOIS AU 06 12 30 60 23
WWW.DOMITYS.FR



Julien Claude, directeur des programmes d'Aegide

