



Investissez dans
une maison pour
personnes âgées
dépendantes

L'IMMOBILIER SANS CONTRAINTE



LE CONCEPT

Les structures d'accueil pour personnes âgées dépendantes sont en nombre insuffisant en France, et le seront encore plus à l'avenir avec le vieillissement de la population.

Les maisons Ages&Vie sont conçues et adaptées pour l'accueil des personnes âgées dépendantes, qui continuent à vivre chez elles tout en bénéficiant d'une prise en charge professionnelle.

Chaque maison Ages&Vie Habitat est construite pour répondre à un besoin fort de la population locale.

LA MAISON

Il s'agit d'une maison d'habitation, proche du centre de la commune, ouverte sur la vie qui l'entoure.

Elle est constituée de 2 niveaux

- Au rez-de-chaussée : un appartement entièrement meublé de plus de 250 m², accueillant une colocation de 6 personnes âgées qui disposent chacune d'une grande chambre et d'une salle de bain, et qui se partagent un espace commun regroupant la cuisine, le salon et le séjour.
- A l'étage : les appartements sont réservés aux familles des assistantes de vie qui travaillent à plein temps pour apporter aux personnes âgées les services dont elles ont besoin, jouant ainsi le double rôle d'aide à domicile et de maîtresse de maison.



Rez-de-chaussée



Étage



Le mode de vie se rapproche du modèle familial : c'est là l'attente de l'immense majorité des personnes âgées.



LA MAIRIE

Les personnes âgées désirent rester dans leur commune, au contact de leur famille, de leurs proches. En apportant un terrain, en s'engageant comme partenaire du projet, la mairie répond à cette attente non satisfaite de sa population.

Le partenariat conclu avec la mairie repose sur des engagements réciproques, au titre desquels Ages&Vie garantit notamment que la maison reste destinée à l'accueil de personnes âgées durant 40 ans, et que les habitants de la commune sont prioritaires.

La commune de son côté détient un droit de regard sur le fonctionnement de la maison. Elle apporte une aide financière si la maison n'est pas entièrement occupée. Elle reste en contact régulier avec les locataires et effectue certaines missions comme l'entretien des espaces verts.

La qualité des relations humaines est placée au cœur du concept.

LES PERSONNES ÂGÉES

La qualité des relations humaines a été placée au cœur du concept des maisons Ages&Vie. Nous souhaitons que le mode de vie se rapproche le plus possible du modèle familial : c'est là l'attente de l'immense majorité des personnes âgées.

La maison Ages&Vie est ni une maison de retraite ni un foyer logement. C'est un lieu unique en son genre où les personnes âgées trouvent ce qu'il leur manque pour pouvoir rester à domicile.

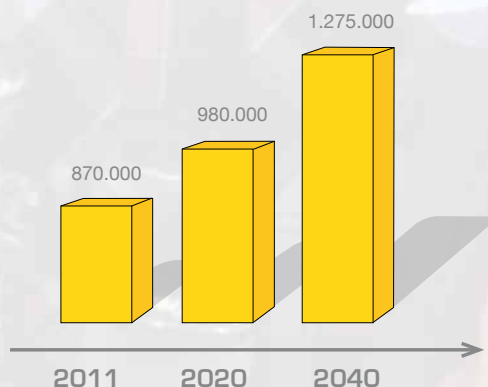
Grâce à la formule de la colocation, les personnes âgées ne sont jamais isolées, sans pour autant subir les contraintes excessives de la grande collectivité.

Elles mutualisent le coût qui correspond à l'emploi de leurs 3 salariés, leur permettant de bénéficier d'un tarif inférieur de 20 à 40 % au prix moyen des maisons de retraite.

Ce sont les maisons Ages&Vie qui s'adaptent aux personnes âgées, et non l'inverse. Elles ont été conçues pour s'adapter à toute forme de handicap : maison de plain-pied pour accéder aux terrasses et au jardin, volets roulants électriques, ergonomie des salles de bain (douche sans seuil...), portes plus larges pour faciliter l'accès.

LE MARCHÉ

Nous savons aujourd'hui que parmi la population française, 5,7 millions d'habitants ont plus de 75 ans. En 2040, ils seront plus de 11 millions.



Estimation moyenne du nombre de personnes âgées dépendantes en France

Une solution d'hébergement pour vous ou vos proches



Vous êtes propriétaire d'une chambre ou d'un appartement avec une gestion garantie pendant 40 ans. Au-delà de cette période vous avez la jouissance totale de votre bien.

• Un prix inférieur au marché

Grâce à la participation des mairies, le prix de vente se situe 30 à 40 % moins cher que le prix moyen des logements neufs.

• Une qualité de construction faite pour durer

Les maisons Ages&Vie sont construites par des entreprises locales. Contrairement à un promoteur classique, nous assumons la gestion et l'entretien du bâtiment à nos frais pendant toute la durée du mandat de gestion, ce qui nous incite à améliorer encore la qualité de nos constructions. Les maisons Ages&Vie s'inscrivent dans le respect de l'environnement : elles sont labélisées Bâtiment Basse Consommation (BBC).

• Zéro charge, zéro souci

La mise en location d'un bien immobilier peut engendrer de nombreux désagréments : dégradation immobilière, impayés, vacance locative, travaux... Ages&Vie Habitat vous garantit une gestion totale de votre bien immobilier pendant 40 ans et assume financièrement tous les aléas de la location :

- Les loyers vous sont garantis même en cas d'absence ou de vacance de locataire,
- Nous prenons à notre charge tous les travaux d'entretien et de réparation de l'immeuble, quels qu'ils soient,
- Nous prenons à notre charge tous les frais de syndic, d'assurance, ainsi que les charges de copropriété,
- ➔ Aucune charge n'est due par le propriétaire durant la durée de gestion de 40 ans, sauf la taxe foncière.

• Une rentabilité garantie

Ages&Vie vous assure la rentabilité de votre investissement grâce à :

- Un loyer garanti sur 40 ans, qui évoluera chaque année, sans jamais pouvoir être inférieur au loyer initial,
- La prise en charge complète de la gestion, de l'entretien et des travaux.

• Votre fiscalité allégée

La maison Ages&Vie ouvre le choix sur 2 options fiscales :

- Au rez de chaussée, les chambres sont vendues meublées : il s'agit du statut du **loueur en meublé**. Les loyers sont imposables dans le cadre des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC) ; vous choisissez entre une réduction d'impôts et un amortissement. Dans tous les cas, la TVA sur le prix d'achat est récupérable.
- À l'étage, les loyers perçus entrent dans le cadre des revenus fonciers ; l'investissement peut bénéficier d'une réduction d'impôts sur 15 ans (**dispositif SCELLIER** en fonction de la zone géographique).

• La revente en toute liberté

La revente de votre bien est possible à tout moment. Le contrat de gestion sera alors transféré au nouveau propriétaire qui continuera de bénéficier des mêmes avantages de gestion, jusqu'au terme des 40 ans.



Un investissement en toute tranquillité.

