

Le Monde

Le Monde

DIMANCHE 10 - LUNDI 11 AVRIL 2016

## Les résidences pour seniors, eldorado des promoteurs

La foule qui se presse dans les allées du 18<sup>e</sup> Salon des seniors, à Paris, porte de Versailles, du 7 au 10 avril, montre que la « silver économie » – en référence à la couleur argentée des cheveux des personnes âgées autant qu'à leur patrimoine – se porte bien. Une quinzaine de stands sur 250 y proposent des appartements à louer ou à acheter en résidences services pour seniors, et visent deux publics, les utilisateurs eux-mêmes et les investisseurs, particuliers et institutionnels.

Selon Xerfi, bureau d'études économiques, la France compte déjà 540 résidences, totalisant 42 000 logements pour 54 000 habitants. Au rythme de 80 ouvertures par an, le parc devrait, d'ici à 2020, atteindre plus de 1 000 ensembles. Le secteur est en pleine révolution, peut-être même proche de la bulle immobilière.

Tous les grands promoteurs se sont lancés : Pierre et Vacances a, en 2007, acheté Les Senioriales, qui comptent déjà 52 immeubles ou villages et 20 en projet ; Bouygues Immobilier a, fin 2014, pris une participation de 40 % dans les Jardins d'Arcadie, du groupe Acapace, qui totalisent 21 résidences en service et 24 en projet, soit 1 500 futurs appartements.

ISABELLE REY-LEFEBVRE  
→ LIRE LA SUITE PAGE 3

# 540

C'EST LE NOMBRE DE RÉSIDENCES  
QUE COMPTE LA FRANCE  
AUJOURD'HUI, TOTALISANT  
42 000 LOGEMENTS

# Ruée des promoteurs sur le marché des seniors

D'ici quatre ans, le parc des résidences de services pour personnes âgées aura sans doute doublé

SUITE DE LA PREMIÈRE PAGE

Aegide Domitys, dont Nexity a, en 2008, pris une participation minoritaire de 33%, se déclare premier opérateur, avec plus de 50 résidences ouvertes et environ 70 opérations « en développement »; le groupe de bâtiment et travaux publics Vinci fonde ses espoirs sur Ovelia, acteur encore naissant.

Il faut aussi compter avec le groupe Réside-Etudes qui, sous la marque La Girandière, développe de telles résidences dont déjà une vingtaine en fonction, et six en cours de commercialisation, et une kyrielle de petits intervenants, Groupe Pichet, Villa Médici, Montana...

## Nouvelle génération

De leur côté, les élus de collectivités locales accueillent volontiers ces nouveaux programmes, d'autant que cette nouvelle population ne leur posera pas beaucoup de problèmes...

Les commercialisateurs de ces résidences ne manquent pas d'arguments pour vanter le besoin croissant de ces équipements qui s'adressent aux personnes âgées valides mais qui commencent à se sentir fragiles. La résidence services offre donc

un habitat intermédiaire entre le domicile et l'établissement d'hébergement médicalisé pour personnes âgées dépendantes.

Le concept de logements personnels avec des services communs, restaurant, gardiennage, bricolage ou entretien du jardin, réservés aux retraités encore valides, né dans les années 1980 avec les marques Hespérides ou Jardins d'Arcadie, était, à l'origine, proposé en accession à la propriété et les premières générations ont parfois laissé des mauvais souvenirs.

Le bien était difficilement vendable, même à prix cassé, en raison de charges très élevées incluant obligatoirement tous les services proposés, restauration comprise, à tel point que même des œuvres caritatives refusaient qu'il leur soit légué...

Aujourd'hui, promoteurs et gestionnaires annoncent une nouvelle génération de résidences services, avec des charges contenues et, surtout, conformes à la nouvelle loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement, du 28 décembre 2015.

Cette loi impose le distinguo entre services obligatoires et à la carte. « Nous voyons de plus en plus de seniors ayant connu le vieillissement difficile de leurs pa-

rents, qui l'anticipent pour eux-mêmes et pour qui déménager en se débarrassant de ses meubles n'est pas tabou, confie Gérard Pinneberg, directeur de la communication des Sénioriales. C'est une population exigeante, informée, connectée, qui veut vivre en ville. Notre obsession est de leur proposer des charges obligatoires faibles, autour de 160 euros par mois pour un studio, 200 euros pour un deux-pièces. »

## Faiblesse du modèle

Une association d'environ 200 habitants d'une quinzaine de résidences Les Sénioriales s'est d'ailleurs constituée pour négocier d'égal à égal avec le gestionnaire: « On m'avait promis des charges de 160 euros, elles sont, aujourd'hui, du double, et nous ne sommes pas libres de supprimer le poste du gardien, qui coûte très cher, avec une loge que la copropriété est obligée de louer à Pierre et Vacances, qui en a gardé la pro-

priété », s'insurge Didier Burgaeve, son président.

Cogedim relance, aujourd'hui, un nouveau modèle, Cogedim Club, qui compte déjà sept structures en activité et treize en projet. « Les personnes âgées ne seront pas propriétaires et ne prennent pas le risque du portage immobilier, que nous cédon à des investisseurs et exploitons avec un bail commercial de neuf ans », détaille

Alexis Moreau, directeur de Cogedim Résidences Services.

A Sèvres (Hauts-de-Seine), le loyer est certes au-dessus du marché, à 28 euros le mètre carré mensuel et 2,50 euros de charges classiques et 7,50 euros pour le socle de services obligatoires, ce qui porte la dépense à 1900 euros par mois pour un 50 mètres carrés, un coût supérieur au revenu moyen. « Nous garantissons le loyer pen-

dant le délai nécessaire pour remplir cette résidence, d'environ dix-huit mois, ce qui majore le prix de vente », précise M. Moreau.

Est aussi insérée, dans le contrat de location, une clause visant à « trouver une solution », lorsque le locataire devient dépendant, autrement dit l'inciter à gagner un Ehpad. « Nous pouvons accepter 10% de personnes dépendantes, pas au-delà, car nous devons aussi préserver la vie sociale du lieu ».

C'est sans doute là une faiblesse du modèle de ne pas avoir anticipé le turnover rapide de résidents, tous les quatre à six ans, entre leur arrivée, à 80 ans en moyenne, et leur départ. La surproduction de résidences est-elle en cours? Les gestionnaires restent d'ailleurs très discrets sur le taux réel de remplissage de leurs multiples immeubles, parfois en concurrence frontale, très près les uns des autres. ■

ISABELLE REY-LEFEBVRE

## Le dispositif « Pinel » reconduit

François Hollande a annoncé, vendredi 8 avril, la prolongation d'un an, jusqu'au 31 décembre 2017, du dispositif d'investissement locatif dit « Pinel » permettant de déduire fiscalement une partie du prix d'acquisition d'un logement, à condition de le louer. Grâce à ce dispositif fiscal, qui devait disparaître fin 2016, les ventes de logements neufs ont progressé de 13,6% en 2015 et l'embellie devrait se poursuivre cette année avec l'entrée en vigueur du nouveau prêt à taux zéro, selon les chiffres publiés en février par la Fédération des promoteurs immobiliers. « La construction repart, le logement est maintenant sur une phase ascendante », s'est félicité le président de la République. La création d'un logement génère deux emplois, a expliqué le chef de l'Etat.