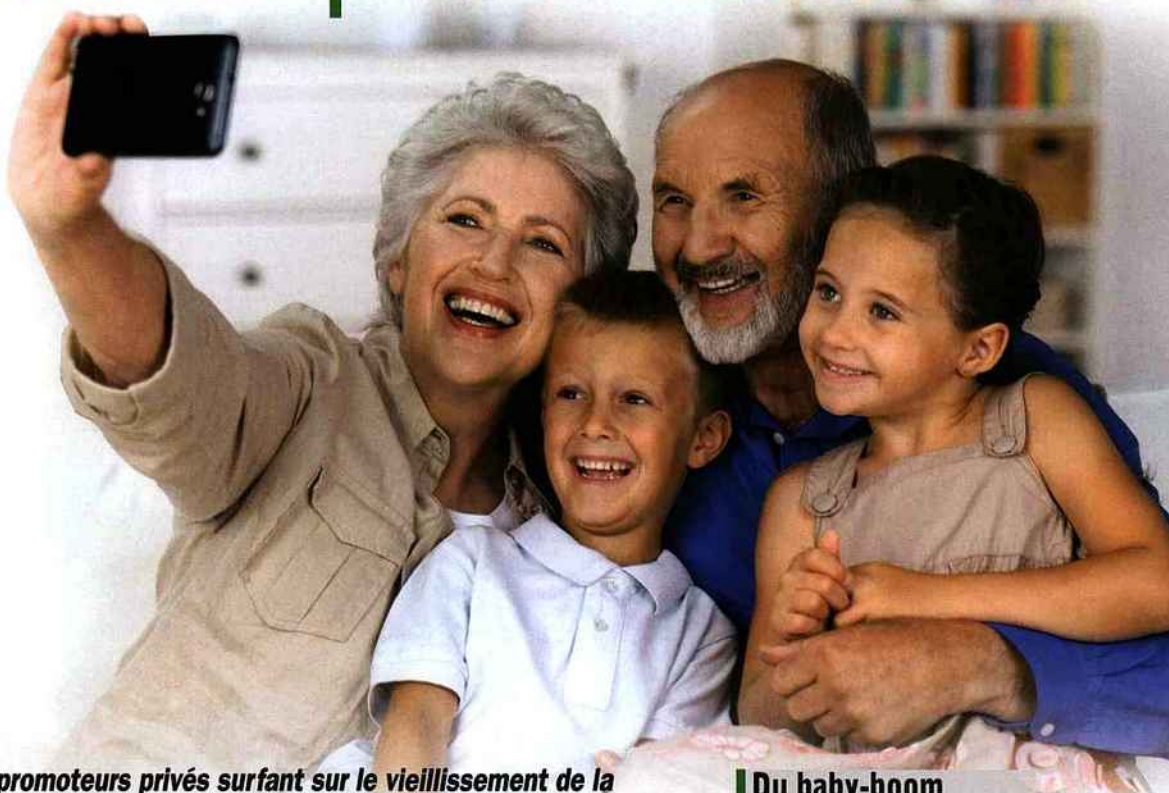




IMMOBILIER Placement

En couverture

Résidences seniors, aubaine pour investisseurs



Des promoteurs privés surfant sur le vieillissement de la population. Des élus en quête de réponses adaptées pour répondre à la demande de leurs administrés. Des investisseurs à l'affût de niches fiscales... De beaux jours s'annoncent pour les résidences seniors. Plongée dans l'habitat du grand âge.

Du baby-boom au papy-boom

Le marché du logement spécialement adapté aux seniors semble prêt à se développer. Selon les projections de l'Insee, la population de plus de 60 ans aura bondi de 40 %, d'ici à 2030. Et son espérance de vie ne cesse de s'allonger. Même si bon nombre de ces personnes souhaitent rester chez elles, le potentiel de ces habitations destinées à des seniors encore autonomes est énorme. D'après le pointage effectué en juin 2011 dans une étude du cabinet Xerfi, la France ne compte actuellement que 250 résidences et vil-

lages seniors, soit moins de 20000 places. D'autres études, comme un sondage d'opinion réalisé par Ipsos en 2012 pour le groupe Ægide-Domytis, auprès d'un échantillon représentatif de la population française de 50 ans et plus, indique que 49,9 % des seniors envisageraient de s'installer un jour dans une résidence services seniors. Un chiffre qui semble confirmer une tendance évoquée fin novembre 2013 par la Direction générale de la cohésion sociale dans son rapport sur l'habitat collectif des personnes âgées autonomes.

En raison de l'arrivée des générations du baby-boom (nées entre 1946 et 1965, avec plus de 800 000 naissances par cohorte) à l'âge de 60 ans et plus, et de l'allongement de l'espérance de vie, le vieillissement de la population française s'accélère. Selon les dernières données de l'Insee datant de 2012, l'espérance de vie continue de croître. En un quart de siècle, les hommes de 35 ans ont gagné cinq années d'espérance de vie et les femmes quatre années et demie. Toutes les catégories sociales ont profité de ce progrès, même si les écarts entre les cadres et les ouvriers se sont maintenus. Les hommes cadres vivent en moyenne 6,3 ans de plus que les hommes ouvriers, dans les conditions de mortalité de 2000-2008.

Les résidences seniors, une solution entre le maintien à domicile et l'établissement d'hébergement spécialisé.

Chez les femmes, les inégalités sociales sont moins marquées, seules trois années séparent les cadres et les ouvrières. Sur les dix dernières années, la croissance de la part de seniors dans la population s'est fortement accélérée, augmentant à un rythme annuel de 1,8 %, contre 0,3 % par an si l'on s'intéresse aux vingt dernières années, où les plus de 50 ans avaient progressé de 2,4 millions. Entre 1999 et 2009, le nombre de seniors a ainsi augmenté de 4,1 millions d'individus. Le rythme de croissance annuel des plus de 50 ans devrait rester soutenu au cours des dix prochaines années (1,1 % par an) pour atteindre 25,4 millions d'individus en 2020 (+3,7 millions de personnes en dix ans).

Un logement pour bien vieillir

La nécessité de trouver une solution « logement pour bien vieillir » est pourtant une préoccupation présente à l'esprit des Français âgés de 50 ans et plus. Deux tiers d'entre eux se sont déjà interrogés sur l'aménagement possible de leur logement ou bien sur la possibilité d'en changer pour préparer le 3^e ou le 4^e âge. Pour certains, c'est une question qu'ils se sont même déjà ou aussi posées pour leurs propres parents : 24 % des 50 ans et plus sont concernés, 40 % quand l'on



Ce qu'ils en pensent

Benjamin Nicalse, président de Cerenicimo

« Les charges supportées par les propriétaires sont limitées, dans la plupart des cas, aux grosses réparations prévues à l'article 606 du Code civil (en plus de l'impôt foncier). Mais il arrive parfois, notamment en résidences seniors, que le bail prévoit une autre clé de répartition, celle du décret du 26 août 1987 fixant la liste des charges récupérables auprès du locataire dans les baux d'habitation. Cette dernière formule est nettement moins intéressante pour l'investisseur car elle amoindrit son rendement. »

Ludovic Savariello, directeur général de Sairenor

« Il faut penser la résidence seniors pour le bien-être de ses destinataires, en leur apportant la sécurité, le confort, l'agrément et le lien social qu'ils recherchent, tout en restant en adéquation avec leurs ressources financières. »

Frédéric Walther, directeur général d'Ægide-Domitys

« La demande de résidents est de plus en plus forte pour les résidences pour seniors. Il faut cependant savoir raison garder, vérifier que l'exploitant a une approche à long terme de la gestion pour la pérennité de l'investissement et une vision de père de famille, car les personnes qui y séjournent constituent une population fragile. »

Dominique Ménigault, directeur général adjoint chez Pierre & Vacances Conseil Immobilier, s'exprimant sur les Senioriales

« La maîtrise de l'investissement passe par une gestion draconienne des coûts et des charges, qu'il convient de réduire au maximum et de ne pas proposer des services inutilement, lorsqu'il s'agit de seniors actifs. Par ailleurs, pouvoir choisir entre la location nue ou la location meublée permet de répondre aux différents objectifs de l'investisseur. »

considère uniquement la tranche d'âge plus jeune des 50-59 ans qui, pour la plupart, ont encore leurs parents. La préoccupation « logement » est présente, mais encore un peu lointaine. Pour une majorité, on peut s'en préoccuper à partir de 60 ans (28 %) ou de 70 ans (25 %) ; aucune tranche d'âge « critique » n'apparaît dans l'opinion, signe d'un certain flou. Les plus précoces : les Franciliens (sans doute en raison des particularités de l'immobilier dans la région parisienne), et une partie des 50-59 ans.

Quel type de logement choisir

Deux formules entre en compétition, séduisant chacune environ deux tiers des 50 ans et plus. Le logement dans lequel on a passé toute sa vie – en l'adaptant – s'impose comme un réflexe (cité par 45 % des 50 ans et plus, comme la première solution qui leur conviendrait). Reste que dans les faits, ils sont peu nombreux à avoir envisagé concrètement de faire les aménagements nécessaires. Il est suivi de près par l'idée de disposer d'un logement de petite taille,

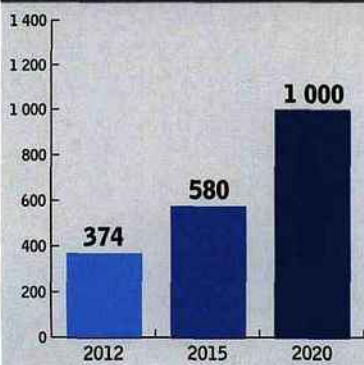
plus facile à entretenir.

Les autres formules, qui se développent actuellement, séduisent moins globalement, mais parviennent à toucher certaines catégories de population : les femmes sont un peu plus séduites par l'idée d'un village sécurisé et réservé aux seniors. Les foyers disposant d'un revenu entre 1 500 et 2 300 € par mois s'intéressent davantage aux résidences services, qui mixent appartement personnel et espaces, services en commun. Les catégories socioprofessionnelles aisées (encore actives) envisagent un peu plus un projet d'habitat intergénérationnel. En bas de tableau : la maison de retraite, mais aussi vivre en communauté ou en colocation avec d'autres personnes âgées, qui ne séduisent pas du tout.

L'habitat idéal

Ce logement idéal doit aussi répondre à deux critères clés : être à proximité de ses enfants, de sa famille, mais aussi – ces deux dimensions arrivent à égalité dans l'esprit des 50 ans et plus – dans une région où les services médicaux sont performants. Un résultat à relier aux débats sur la désertification médicale.

Nombre de résidences pour seniors exploitées à la fin des années 2012, 2015 et 2020



Source : Xerfi-Preceptia

Les Franciliens se démarquent du reste de la population et cherchent, semble-t-il, une formule complexe : ils veulent, plus que les autres, se loger à côté de leurs enfants ou famille, mais aussi de leurs amis, tout en habitant si possible en centre-ville. Pour bien vieillir, il s'agit aussi de le faire en toute sécurité. Les réponses à cette question montrent des 50 ans et plus moyennement à peu impliqués. Excepté pour l'aménagement de la salle de bain (douche à l'italienne ou baignoire à porte) qui semble acquis, la part des 50 ans et plus prêts à adapter leur logement paraît limitée : le faire, oui mais plus tard. Or quand on observe ceux qui ont déjà mis en place ces aménagements, on constate très peu de différences dans les scores d'équipement quand ils avancent en âge. La « bonne idée » d'aménagement semble avoir du mal à se réaliser.

Assistance et sécurité

Si peu ont encore passé le pas, l'installation d'un système d'assistance facilitant le contact avec les professionnels de santé ou l'administration intéresse plus de la moitié des 50 ans et plus. Cette solution séduit davantage que l'installation de capteurs d'alerte.

Les solutions pour « se faciliter la vie » (volet électrique, prise électrique en hauteur) sont – après l'aménagement de la salle de bains – des décisions effectivement mises en place par environ 20 % de cette population.

La majorité des seniors en France sont propriétaires de leur logement qu'ils occupent depuis plus de quinze ans. Plus de 70 % d'entre eux expriment leur forte volonté de vieillir le plus longtemps possible chez eux. A cette fin, 68 % envisagent de réaliser des adaptations de leur logement. En tête des priorités d'améliorations envisagées par les seniors arrivent l'aménagement de la cuisine et l'installation d'un système de sécurité (téléalarme). Viennent ensuite la salle de bains, la pose de mains courantes et la motorisation des volets.

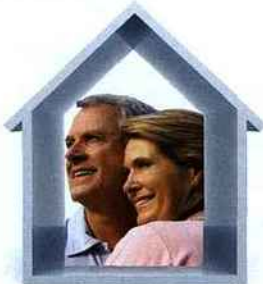
A la question de leur motivation à déménager, « se rapprocher des services, des hôpitaux et des cœurs de ville » ressortent comme les principales raisons qui pourraient les amener à changer de logement. A la question « seriez-vous prêts à envisager une colocation de votre logement », ce sont les plus âgés qui mani-

En Europe, peu de logements sont adaptés au grand âge

Avec le vieillissement de la population européenne, les besoins en logements adaptés à des personnes de moins en moins valides s'accroissent. Les pays sont inégalement préparés à cette situation, et cette impréparation est d'autant plus visible que la maison prédomine, souvent moins commode qu'un appartement pour les personnes les plus âgées. Les Pays-Bas, la Suisse et le Danemark offrent les logements les mieux équipés pour des personnes handicapées. Si l'on se restreint à la population qui en a le plus besoin, celle qui a au moins trois limitations motrices, on peut ajouter la Suède aux pays bien équipés. Globalement, 9 % des maisons et entre 16 et 26 % des appartements sont équipés aux Pays-Bas et au Danemark. La moyenne de treize pays européens est de 5 % pour les maisons et 7 % pour les appartements. L'Espagne et l'Allemagne suivent de près la Suède. L'Autriche, la Belgique et la France (6 %) sont dans la moyenne ; la République tchèque et l'Italie un peu en dessous. La Grèce et la Pologne ont les taux d'équipement les plus bas (moins de 2 %).

Les propriétaires privilégient la maison plutôt que l'appartement. Plus de 80 % des seniors habitant une maison en sont propriétaires, contre seulement 46 % quand il s'agit d'un appartement. On peut distinguer deux groupes de pays. Dans le premier, qui va de la Suède à la Suisse, avoir un revenu élevé, appartenir à une génération plus récente ou être marié va de pair avec un habitat individuel. Dans un second groupe formé des pays méditerranéens et de l'Autriche, ces corrélations n'existent pas, voire s'inversent parfois : dans ces pays, une maison est sans doute souvent plutôt un bâtiment ancien qu'une construction moderne confortable. Un revenu élevé augmente en général la probabilité d'être propriétaire. Ce n'est pas le cas en Espagne, où la propriété est la norme, ni en Belgique ou en République tchèque où la propriété de leur logement a été transférée à de nombreux locataires. Moins le niveau d'urbanisation est élevé, plus on est propriétaire, sans doute parce que le prix du terrain est moindre.

En moyenne, les personnes de 50 ans et plus sont très peu mobiles : elles vivent depuis vingt-sept ans dans leur logement. Cette durée augmente avec l'âge. C'est en Suède, au Danemark et au Pays-Bas que les habitants sont les plus mobiles. A l'autre extrémité, la Pologne, l'Autriche et la République tchèque sont ceux où les seniors sont les moins mobiles. En raison de cette faible mobilité et d'un faible taux d'adaptation des logements au handicap, un travail d'équipement sera nécessaire dans certains pays pour faire face au vieillissement de la population.



festent le plus d'intérêt pour cette formule qui permet d'apporter à la fois une réponse à la solitude, mais aussi une opportunité de compléter ses revenus.

La résidence pour seniors, mode de vie attractif

A mi-chemin entre le maintien à domicile et l'établissement d'hébergement spécialisé, les résidences seniors apparaissent comme une sérieuse alternative. Aujourd'hui, l'offre en résidences seniors ne répond qu'à 10 % de la demande. Le marché français a donc un réel potentiel. Les résidences services seniors sont encore trop peu développées. Le déséquilibre est donc grand entre la demande et l'offre d'habitat

intermédiaire. En 2013, il y avait vingt résidences en moyenne par région, un nombre qui devrait s'élever à vingt-six en 2015, mais qui reste insuffisant par rapport à la demande. Ce mode d'habitat séduit les retraités dotés de bons revenus, ayant de nouvelles attentes, et soucieux de vivre libres et entourés. Pour l'investisseur, ce type de bien a de quoi séduire : la demande n'est pas près de s'essouffler, la rentabilité oscille en moyenne entre 4 et 4,3 %, et la fiscalité est avantageuse : statut de loueur en meublé professionnel ou non, réduction d'impôt Bouvard, récupération la TVA, etc. Ce produit n'est pas nouveau et s'est développé dans les années 1980, mais à l'époque les frais étaient trop élevés. Aujourd'hui, les concepts sont plus en phase avec la demande.

6% de la population âgée de plus de 85 ans vit en Ehpad, maillon de la prise en charge des personnes âgées.

Les résidences se composent de logements fonctionnels, allant le plus souvent du studio au trois-pièces, meublés et dotés de services (salon de détente, bibliothèque, etc.) et de prestations payantes (ménage, restauration, aide aux formalités administratives, par exemple). Autre avantage : la résidence pour seniors reste un véritable logement et peut être aisément transformée en « simple » copropriété.

Ehpad, logement d'avenir

Les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes sont un des acteurs de la prise en charge des personnes âgées en perte d'autonomie dans notre pays. 7 752 Ehpad accueillant 592 900 personnes sont recensés en France.

6 % de la population âgée de plus de 85 ans vit actuellement en Ehpad. Ils sont un maillon de la filière de la prise en charge des personnes âgées allant de l'aide à domicile en passant par les résidences pour personnes âgées et autres formes d'habitat regroupé.

Les enjeux posés par le vieillissement de la population à notre société (en 2050, un habitant sur trois sera âgé de 60 ans ou plus) sont aujourd'hui identifiés par les acteurs œuvrant pour la prise en charge des personnes âgées dépendantes. Dans les prochaines décennies, ces derniers doivent relever trois défis majeurs : un défi médical dû à l'augmentation des besoins en soins (niveau de dépendance des résidents entrant en Ehpad toujours plus élevé, diversité des pathologies présentées), un défi social lié notamment aux évolutions de la cellule familiale (éloignement, familles recomposées, etc.) et aux nouvelles aspirations des personnes âgées (génération qui a érigé l'autonomie en principe et a consacré la société de consommation), et en conséquence un défi financier complexe devant conjuguer une politique d'investissement nécessaire à un contexte économique contraint (limites des mécanismes de solidarité nationale, solvabilité des résidents en baisse).

Eclairages sur...

La Villa Médicis de Beaune (groupe Sorefi)

A côté de vignobles bourguignons, la *Villa Médicis* de Beaune, en Côte d'Or, aligne sa longue façade élégante, aux larges fenêtres ourlées de persiennes et aux balcons généreux. Aménagements paysagers, fontaine et fauteuils terminent un aménagement extérieur soigné. Porté par le groupe Sorefi fort de plus de quarante années de savoir-faire dans le domaine des résidences services pour seniors et de logements de standing par le biais de sa filiale Seger,



le concept humaniste des *Villa Médicis* repose sur la proposition d'une nouvelle offre basée sur quatre principes : la qualité de vie apportée aux résidents passant par un souci de la personne vivant dans la résidence, par la qualité du lieu de vie offert et par celle des services proposés, l'adéquation des prix de loyer avec les revenus moyens des retraités et, bien sûr, la dissociation entre propriété et occupation. Car les résidents des trois établissements signés *Villa Médicis* (Autun, Beaune et Besançon) sont locataires et non propriétaires de leur logement.

Au sein d'un environnement clos et arboré, la résidence *Villa Médicis* de Beaune n'échappe pas à ce cahier des charges rigoureux. Située à quelques centaines de mètres du cœur historique de cette petite ville bourguignonne cossue, connue pour sa célèbre vente des vins des Hospices, la résidence abrite 78 appartements, tous lumineux et de grand confort, qui vont du studio au trois-pièces et qui profitent tous d'un équipement complet : climatisation, insonorisation, volets électriques, accès Internet, cuisine équipée, douche à l'italienne, radiateur sèche-serviettes, parquets flottants en chêne et poignées en laiton. Les locataires ont accès à une équipe professionnelle disponible 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7 qui répond à toutes à leurs demandes, de services à la personne, d'un service paramédical, d'un espace détente (salon de coiffure, piscine intérieure, une salle de gymnastique, un cabinet de kinésithérapeute et une infirmerie), de la sécurité (surveillance vidéo et badge) et d'un restaurant au cadre élégant ouvert tous les jours, même à la clientèle extérieure, proposant des mets raffinés et préparés sur place. Comme toutes les autres Villas, celle de Beaune s'ouvre sur l'extérieur en accueillant expos, conférences, animations et soirées à thèmes auxquelles la clientèle extérieure participe. Un havre de paix...

Coordonnées : *Villa Médicis Beaune*, 22 route de Pommard, 21200 Beaune. Tél. : 03 80 21 73 18. Mail : info@villamedicis-beaune.com. Site : www.villamedicis-beaune.com

Paola Feray



La Villa Sully Le Cannet (groupe GDP Vendôme)

La *Villa Sully Le Cannet*, proposée par GDP Vendôme, est située au 24-26 boulevard Jean-Moulin qui dessert la ville de Cannes située à 4 kilomètres. Le projet consiste en la construction de quatre-vingt-dix-huit logements aidés type *Villa Sully*, d'un restaurant et d'une maison de santé. Il comprend deux bâtiments avec parkings et caves.

Ces appartements sont conçus pour accueillir tout type de population qui souhaite s'installer et résider dans un appartement adapté pour une prise en charge progressive de la dépendance (GIR 6 à GIR 3). La qualité architecturale, les matériaux proposés, l'adaptation au terrain et le fonctionnement du projet sont prévus pour que les futurs occupants puissent séjourner dans un lieu calme et bien orienté.

La gestion d'un Ehpad relève d'une savante alchimie qui doit prendre en compte une pluralité de facteurs aux intérêts parfois divergents : les caractéristiques du territoire sur lequel il s'inscrit, celles de la population accueillie, le bassin d'emploi sur lequel il peut s'appuyer, les caractéristiques géographiques, l'orientation des politiques publiques locales et nationales, les ressources budgétaires mobilisables, les partenariats et coopérations instaurés (familles, résidents, autres acteurs de la prise en charge du vieillissement et la dépendance).

De fait, dans leur quotidien, les gestionnaires des Ehpad sont amenés à prendre en compte ces enjeux sociétaux et financiers, et à travailler sur les contraintes inhérentes à leurs rôles et missions pour se saisir des opportunités offertes par les changements actuels et à venir.

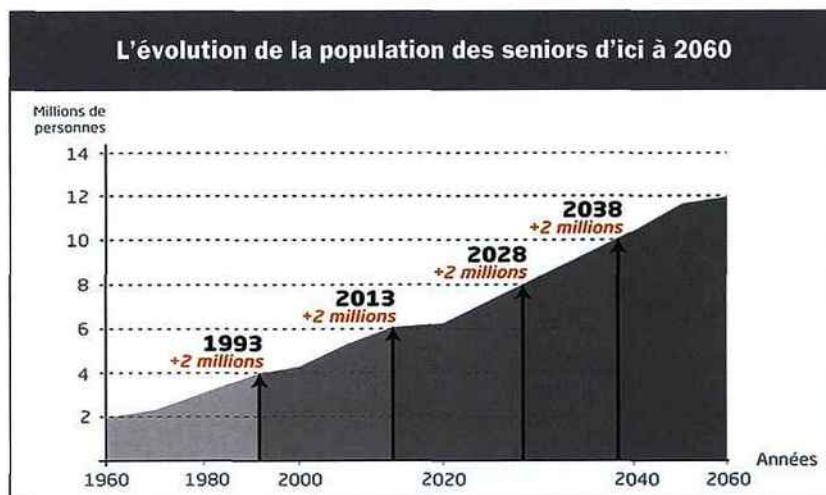
Anticiper demain

La construction et la rénovation de ce type d'établissement ne peuvent être mises en œuvre sans imaginer ce que sera l'accueil de personnes âgées en Ehpad dans quinze ou vingt ans.

Or, 66 % du parc des Ehpad publics et 46 % de ceux du parc privé non lucratifs (PNL) ont été construits il y a plus de vingt-cinq ans et entrent dans une phase de rénovation-restructuration ; plus de 30 % (33 % des Ehpad PNL et 41 % des établissements publics) n'ont pas encore connu de restructuration lourde. C'est donc maintenant que ces décisions structurantes doivent être prises. Au-delà de ces investissements financiers importants, les Ehpad doivent et devront repenser et adapter leur offre aux caractéristiques et aux besoins des personnes accueillies dans les prochaines décennies.

Une moyenne d'âge toujours plus élevée

Depuis plusieurs années, on observe une évolution sensible du profil des résidents : un âge moyen toujours plus élevé (84,2 ans pour les hommes, 86,6 ans pour les femmes), une dépendance accrue, une augmentation des polypathologies et des besoins en soins. D'organisation résidentielle, les Ehpad se transforment avec l'avancée démographique, vers des



lieux de soins intensifs. C'est pourquoi aujourd'hui, certaines données montrent clairement que les Ehpad recherchent des partenaires et des services associés pour éviter, entre autres, une forme d'épuisement de ses professionnels. C'est l'enjeu central en termes de qualité. Car et il faut le rappeler, si les qualités d'hébergement varient beaucoup d'un Ehpad à l'autre – et donc son prix –, la prise en charge sanitaire est quasi identique, quel que soit le niveau de qualité de l'hébergement.

Parallèlement, la cellule familiale a évolué et les solidarités existantes précédemment s'en trouvent modifiées. Ainsi, l'éloignement géographique de la famille (les résidents d'Ehpad restent généralement dans les établissements situés à proximité de leur domicile) ou les familles recomposées sont autant d'éléments à prendre en compte dans le champ d'évolution des établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes. Enfin, les modes de vie de la prochaine génération arrivant dans ce genre d'établissement ayant été différents de leurs aînés, leurs demandes d'accompagnement et leurs standards de vie ne seront pas les mêmes qu'à l'heure actuelle, entraînant ainsi la nécessité de repenser l'Ehpad de demain.

L'avenir de son modèle est donc étroitement lié à sa capacité à s'ouvrir sur son environnement pour s'adapter et réinventer de nouvelles modalités de prise en charge et de financement.

En effet, on constate le recul de l'âge moyen d'entrée en établissement (passé de 80,2 ans, il y a vingt-cinq ans, à 85,06 ans en 2013), ainsi qu'une augmentation du nombre de personnes

âgées dépendantes : il y a aujourd'hui 1,2 million de personnes dépendantes, elles seront 1,8 million en 2050. L'entrée plus tardive s'accompagne d'un état de plus grande fragilité, tant sur le plan sanitaire que sur celui de la dépendance.

Investissement sécurisé

Un Ehpad est une résidence de services ayant obtenu un agrément préfectoral de gestion locative, dans laquelle sont accueillies des personnes âgées dépendantes. Les soins médicaux, la restauration et l'entretien du linge y sont assurés.

Outre son très faible risque locatif, l'avantage principal d'un investissement dans ce type de bien réside dans le fait que ce marché est strictement encadré par l'Etat. D'un côté, la région participe aux travaux et subventionne les obtentions des terrains. De l'autre, l'ARS (Agence régionale de santé) et la Sécurité sociale participent à la prise en charge d'une partie du loyer du résident.

La gestion est confiée à un exploitant professionnel par bail commercial d'une durée minimale de neuf ans (souvent onze dans la pratique). Côté rendement, ils tournent actuellement autour de 4-4,5 %. En ayant le statut de loueur en meublé, l'investisseur peut amortir son acquisition, récupérer la TVA de 20 % ayant grevé l'achat, déduire les intérêts d'emprunt, ce qui lui permet de percevoir des loyers très peu fiscalisés.

Il peut aussi opter pour la réduction d'impôt Bouvard de 11 %, s'il a le statut de loueur en meublé non professionnel. ■

Dominique de Noronha