

Résidence seniors dans l'agglomération de Pau : les prix des services analysés à la loupe

[A LA UNE PYRÉNÉES ATLANTIQUES PAU](#)

Publié le 25/04/2018 par **OLIVIER DARRIOUMERLE**.

INFOGRAPHIE Entre résidences première et deuxième génération, la guerre est lancée.

Décryptage

La querelle des anciens et des modernes ne date pas d'hier. En matière de résidence services pour seniors la guerre ne fait que débuter. Tout ce qui est neuf n'est pas forcément mieux. Mais, tout ce qui est vieux souffre de la comparaison. Jusqu'ici, les Jardins d'Arcadie et les Hespérides, résidences première génération, créées en 1975 et 1990, se partageaient le gâteau, avec respectivement 100 et 70 appartements... plus les listes d'attente. « On était les rois, reconnaît Christophe Masson, directeur des Jardins d'Arcadie. On n'avait jamais connu d'appartements vides ». Aujourd'hui, ils accusent un taux de vacance évalué entre 15 et 20 %. Car, depuis 2015, les projets de résidences deuxième génération fleurissent partout.

Jusqu'alors, pour les seniors fortunés (autour de 4 000 euros de revenus), le choix était simple. Acheter en centre-ville de Pau aux Hespérides, ou dans un parc arboré aux Jardins d'Arcadie. Les appartements des résidences avec services étaient le plus souvent occupés par leurs propriétaires, gérés par un syndic, comme dans n'importe quel immeuble... Ou presque. Dans cette première génération de logements seniors, les frais de service, largement mutualisés, sont assimilés à des charges de copropriété que chacun est tenu de payer. En 2014, l'idée commence à faire son chemin dans la tête des promoteurs qu'un héritier de ce genre d'appartements va devoir payer des charges importantes pour des services qu'il n'utilise pas.

Les résidences services « à la carte » sont alors imaginées. Elles sont occupées par des locataires, qui payent les services qu'ils choisissent, et peuvent partir sur simple préavis. « S'ils n'ont pas envie de faire les activités, ou s'ils n'ont pas le budget, ils n'y vont pas. On n'impose rien », explique Jamel Benaouida, directeur du Palmier du Roi, du groupe Domitys.

L'installation de cette résidence deuxième génération, derrière l'université, en mars 2015, est la première à secouer l'ordre établi.

« Il va y avoir des morts »

Avec 127 appartements de plus dans le paysage palois, le choix se dédouble. À l'automne, la résidence Henriade ouvre à Jurançon. 67 appartements seniors de plus en centre-ville. Six mois plus tard, elle est remplie au quart. Le groupe basque Robert Alday va débiter le chantier de 86 appartements seniors en lieu et place des anciens magasins Larraillet et Blue Box, juste à côté des Hespérides. Un projet de grande ampleur pourrait sortir du béton dans quelques mois au sud de l'Agglo. « C'est une guerre moyenâgeuse dans laquelle les deux anciens sont assiégés. Les nouveaux attendent qu'on tombe pour récupérer la clientèle. Certes, nous n'avons pas de grands groupes financiers derrière nous, mais nous avons le savoir-faire, une bonne notoriété et les meilleurs emplacements », assure le directeur des Jardins d'Arcadie. En effet, des investissements colossaux irriguent cette nouvelle vague.

Le système à double détente est imparable. Les épargnants défiscalisent leur investissement dans la résidence seniors et se rémunèrent à plus de 4 % sur les revenus de la location. Les résidences de première génération avaient bon espoir que cette niche fiscale prenne fin en janvier 2018. Mais, elle vient d'être prolongée.

L'arrivée des baby-boomers

« Il va y avoir des morts », souffle Christophe Masson. Les anciens d'abord ? Certains en doutent. Lors de la rédaction de la loi sur l'adaptation de la société au vieillissement en 2015, le rapport de l'Inspection générale des affaires sociales s'inscrivait en faux contre l'idée que « les premières générations étaient à bout de souffle, vouées à l'extinction, prêtes à céder la place à un nouveau modèle de deuxième type, qui ayant tiré les leçons du passé, offrirait toutes les garanties de qualité, de bonne gestion et de pérennité. *"Nous tenons à notre système qui assure une qualité à ceux qui veulent rester entre gens du même monde"*

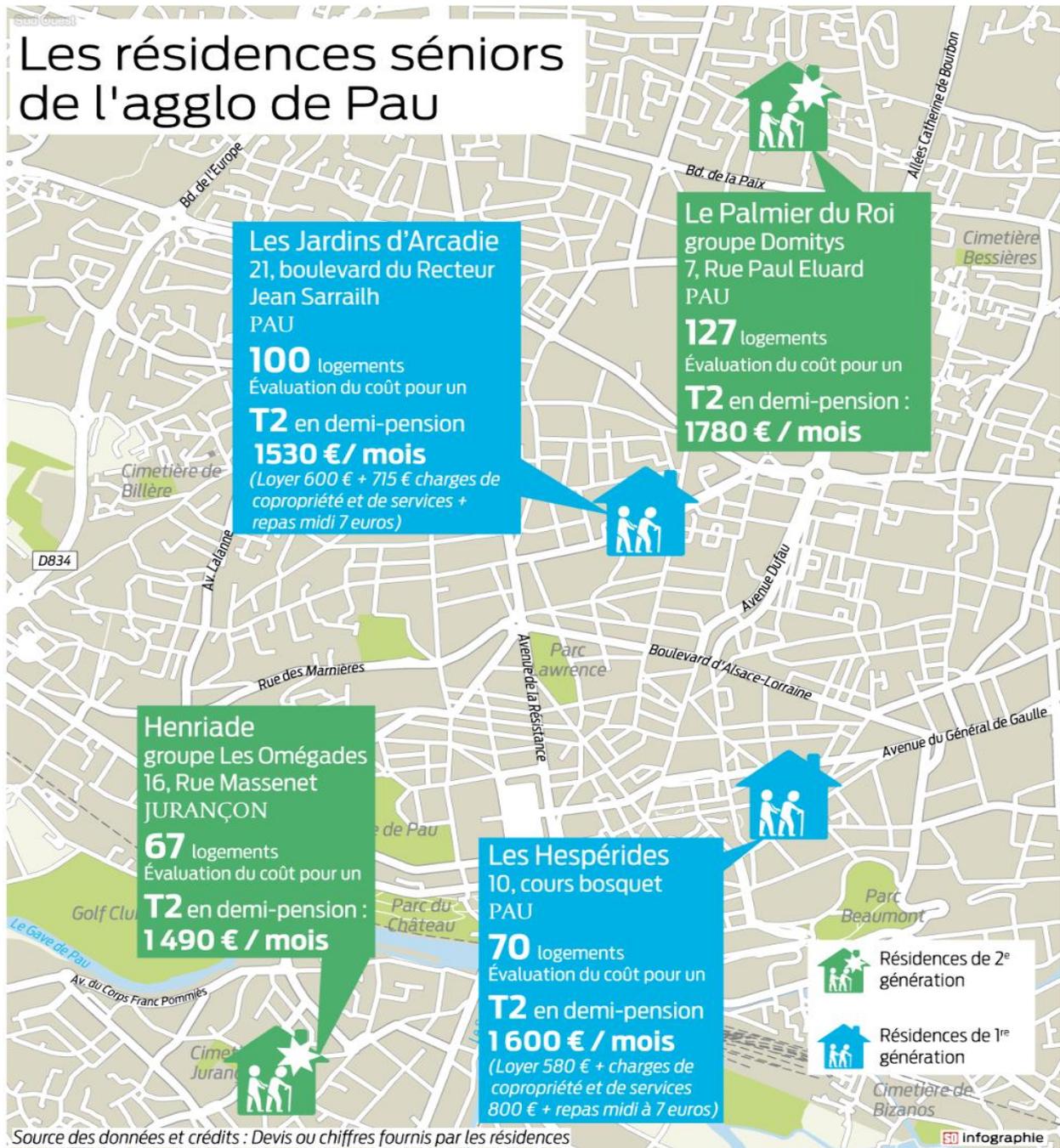
Chacun des modes d'organisation à ses avantages et ses inconvénients. » Le rapport souligne que le défaut de la première génération était plus visible grâce au recul historique. La loi du 28 décembre 2015 en a tiré les conclusions que celle-ci proposait « un cadre de vie adapté

aux personnes âgées, mais ces structures connaissent des difficultés récurrentes de fonctionnement (conflit d'intérêt entre les prestataires de service et l'activité de syndic, charges importantes, frein à la vente, opacité de facturation des services et de la répartition des dépenses). Afin de prévenir ces difficultés de fonctionnement et de renforcer la protection des personnes âgées le régime juridique des résidences services a été modifié. »

Moins de 1 % de seniors

Les nouvelles mesures s'imposent aux résidences construites après juin 2016. Quant aux résidences première génération, elles ont l'obligation d'inscrire à l'ordre du jour la mise en conformité de leur règlement de copropriété. « On leur propose chaque année de voter pour rester dans l'ancien système ou basculer dans le commercial. Ils ont toujours voté contre », se félicite Christian Masson. Celui-ci se veut optimiste. Il voit le bon côté avec l'émulation de la concurrence qui l'a incité à rénover les locaux et baisser les charges de 20 %. « Si on tient cinq ans, l'orage sera passé », assure-t-il. À l'heure actuelle, les résidences seniors accueillent moins de 1 % des personnes de 75 ans et plus. Ce ne sera sûrement plus le cas dans les dix prochaines années. D'aucuns parient sur l'arrivée des baby-boomers pour démocratiser l'accès à ces résidences seniors, jusque-là réservées aux personnes fortunées. Pour survivre, Philippe Bernard, directeur de la société gestionnaire des Hespérides, ne mise pas sur autre chose que la conservation de cette distinction. « Nous tenons à notre système qui assure une qualité de service optimale à ceux qui veulent rester entre gens du même monde. La difficulté, pour nous, va être de faire mieux au même prix », conclut-il.

Les résidences séniors de l'agglomération de Pau



Les prix au crible

Les résidences services de première et deuxième génération ont en commun d'accueillir les seniors. Pour le reste, leur manière de facturer les prestations diffère largement. D'abord, les anciennes générations souffrent de rigidité. Quand les charges de services s'ajoutent aux difficultés de vendre un appartement, le propriétaire (ou héritier) enrage.

La simple location, avec « services à la carte », peut paraître la solution idéale. Mais, un calcul plus précis s'avère nécessaire pour faire un choix éclairé. Chaque système a ses défauts et ses avantages. Les charges importantes des résidences de première génération ont l'avantage d'offrir aux propriétaires (ou locataires) des services gratuits ou à prix réduits, comme le repas à 6 euros. Alors que les locataires des résidences deuxième génération n'ont pas accès à la même qualité de services, selon ce que chacun est en mesure de payer. Il peut prendre le pack ménage et blanchisserie pour 150 ou 200 euros. Le pack restauration pour avoir droit à la demi-pension coûte entre 200 et 400 euros. Tous les services sont proposés, sur devis, pour correspondre aux besoins des clients. À titre indicatif, le ticket d'entrée pour un T 2 en demi-pension est d'au moins 1 500 euros en résidence seconde génération. Avec un forfait tout compris, comptez tout de même entre 2 000 et 2 500 euros par mois.