

Spécial seniors • Spécial seniors • Spécial seniors • Spécial seniors • Spécial seniors •

Dossier

## 8 000 LIEUX DE VIE DÉDIÉS CONSTRUITS PAR AN

## LE BOOM DES RÉSIDENCES

Les personnes âgées choisissent de plus en plus d'élire domicile dans une résidence de services. Ces dernières présentent l'avantage de s'adapter à leurs besoins et d'être particulièrement sûres.

**Disposer de services permanents tout en restant** chez soi, telle est la recette qui fait aujourd'hui le succès des résidences pour les seniors. Tant et si bien qu'il en fleurit un peu partout en France. Le parc s'agrandit chaque année de près de 8 000 logements, selon une récente étude du cabinet Xerfi-Precepta. Il faut dire que ces résidences offrent aux personnes âgées encore autonomes de vivre en appartement ou en maison, tout en profitant de la convivialité et de la sécurité qu'elles recherchent. Une proposition bien dans l'air du temps. D'après une étude TNS Sofres, 74 % des Français estiment que leur logement actuel ne leur conviendra plus quand ils seront âgés. Et 20 % des plus de 60 ans manifestent leur désir d'habiter dans une résidence adaptée à leurs besoins. C'est exactement ce que les résidences seniors offrent.

**Des services adaptés**

Très souvent situés en centre-ville, à proximité des commerces, ces établissements sont en effet totalement adaptés à une clientèle de retraités. Les résidences sont ainsi construites spécialement pour eux, en fonction de leurs besoins. Les parties communes sont dotées d'ascenseurs et les niveaux facilement franchissables. Dans chaque



Les résidences seniors permettent de continuer à rester chez soi en toute sécurité.

appartement, tout est conçu pour faciliter la vie des occupants. Les salles de bains sont équipées pour éviter les chutes, des systèmes d'alerte en cas de malaise sont proposés. Une foule de détails propres à rassurer les personnes âgées. De plus, ses résidences proposent des services de base. Chacune dispose de son restaurant, de son salon de coiffure et de son espace de remise en

forme. Suivant leurs besoins, les résidents peuvent aussi choisir des services complémentaires à la carte. Ils peuvent s'inscrire au restaurant en demi-pension ou en pension complète, disposer d'un service de ménage ou de blanchisserie. Ils peuvent même solliciter une assistance jour et nuit assez facilement car ces établissements sont gérés par des professionnels. En somme, ces

## EN CHIFFRES

**11,9 millions** de personnes seront âgées de plus 75 ans à l'horizon 2060 en France, contre 5,2 millions aujourd'hui.

**900 résidences seniors** seront ouvertes à l'horizon 2020, contre 463 aujourd'hui.

**35 975 logements** sont actuellement intégrés à une résidence seniors.

**1 800 euros** par mois de loyer peuvent être perçus par les propriétaires pour les logements les plus confortables. Les loyers les plus bas sont autour de 900 euros.

(Source : Xerfi-Precepta/Domitys)

lieux dédiés aux seniors garantissent une véritable indépendance aux plus âgés. Et ce n'est plus un luxe réservé aux seuls gros patrimoines. Les résidences se révèlent de plus en plus accessibles financièrement. L'engouement est tel que d'ici à 2020 le nombre d'établissements avec services pour personnes âgées autonomes pourrait augmenter de près de 60 %.

## UN PLACEMENT ATTRACTIF ET AVANTAGEUX



Un régime fiscal avantageux ainsi qu'une location simplifiée pour les propriétaires.

**L'investissement immobilier dans une résidence** locative destinée à recevoir des seniors présente de nombreux atouts. Outre la possibilité de revenus complémentaires réguliers grâce à la perception de loyers, il permet de bénéficier d'avantages fiscaux immédiats. Les résidences seniors sont des résidences de services, au même titre que les résidences étudiantes ou les résidences de tourisme classées. Elles bénéficient d'un régime fiscal particulier. Y investir ouvre droit, sous conditions, à une réduction d'impôts. Elle est fixée à 11 % du prix de revient hors taxe du logement, c'est-à-dire le prix d'acquisition plus les frais de notaire. Cet avantage est limité à 300 000 euros par an, soit jusqu'à 33 000 euros d'économies

d'impôts étalés sur neuf ans, la durée du dispositif. L'investisseur peut aussi récupérer le montant de la TVA acquittée pour l'achat du bien, à condition de le conserver vingt ans. Attention, ces avantages ne concernent que les opérations réalisées avant le 31 décembre 2016. Généralement, un lot dans une résidence seniors est acheté sur plan. Il est confié en gestion, via un bail industriel et commercial de neuf ans au minimum, à un exploitant professionnel. Ce qui est un gage de sérénité. En effet, l'exploitant se charge de tout, de l'occupation des appartements aux dépenses d'entretien, en passant par le nettoyage des parties privatives et communes. Certains exploitants versent même des premiers loyers avant que le bien soit occupé.