

Patrimoine

*Droits
Patrimoine*

Les Résidences Services Seniors

Les progrès de la médecine et l'amélioration de la qualité de vie permettent aujourd'hui de profiter pleinement de sa retraite. De nombreuses options de logements pour seniors autonomes sont possibles et l'emménagement au sein d'une résidence services ou d'un village seniors constituent certaines des solutions de logements innovantes pour les plus de 60 ans. En effet, le moment du départ à la retraite implique souvent le début d'une nouvelle vie, accompagnée de nouvelles attentes en matière de confort et de relations sociales. De plus, arrivés à la retraite, les seniors souhaitent profiter au maximum de leur temps libre. Ces résidences services s'adressent aux personnes valides qui souhaitent quitter leur domicile et vivre dans un appartement ou une maison mieux adaptée à leurs nouvelles attentes. Ces logements pour seniors sont intégrés dans des environnements sereins et conviviaux. Situées dans des petits villages de charme ou au cœur des villes, ces résidences services permettent aux seniors d'enrichir leur vie sociale et culturelle et constituent par ailleurs un excellent support d'investissement financier, patrimonial et immobilier.

Les termes « résidences services pour seniors » désignent donc des résidences, implantées dans des cadres de vie rassurants, sécurisés et dynamiques, qui offrent une large palette d'activités et de services.

Ces services sont proposés à la carte afin de permettre aux seniors de jouir pleinement de leur temps libre, au sein de structures confortables et tranquilles et de ne payer que pour les services qu'ils consomment. Ces rési-

dences ne sont pas médicalisées. La sécurité des lieux est assurée par un personnel qualifié et discret, présent 24/24h, qui contrôle notamment l'accès principal de la résidence.

Par ailleurs, ces résidences services pour seniors mettent à la disposition de leurs résidents, des espaces collectifs, tels que des salons, des bibliothèques, des salles de remise en forme, des salles de jeux et de sports, des bars et parfois des piscines, qui leurs permettent de mener une vie sociale enrichissante, entourés par des voisins, qui eux aussi, sont de jeunes seniors dynamiques.



Les avantages des résidences pour seniors

Le départ à la retraite peut souvent être synonyme d'isolement social. Emménager dans une résidence seniors permet de vivre dans un cadre serein et convivial. Au sein de ces résidences pour seniors se développent une mixité sociale et générationnelle très positive ainsi que

l'installation d'une entraide et solidarité naturelle.

Afin d'offrir aux résidents un cadre de vie confortable et convivial, les résidences sont construites de manière à faciliter et sécuriser au maximum leur vie au sein de l'établissement : rangements pratiques, volets roulants électriques, salles de bains ergonomiques avec douches de plain pied, etc. De plus, depuis 2010, toutes les résidences pour seniors doivent être conformes aux normes d'accessibilité PMR (Personne à Mobilité Réduite),

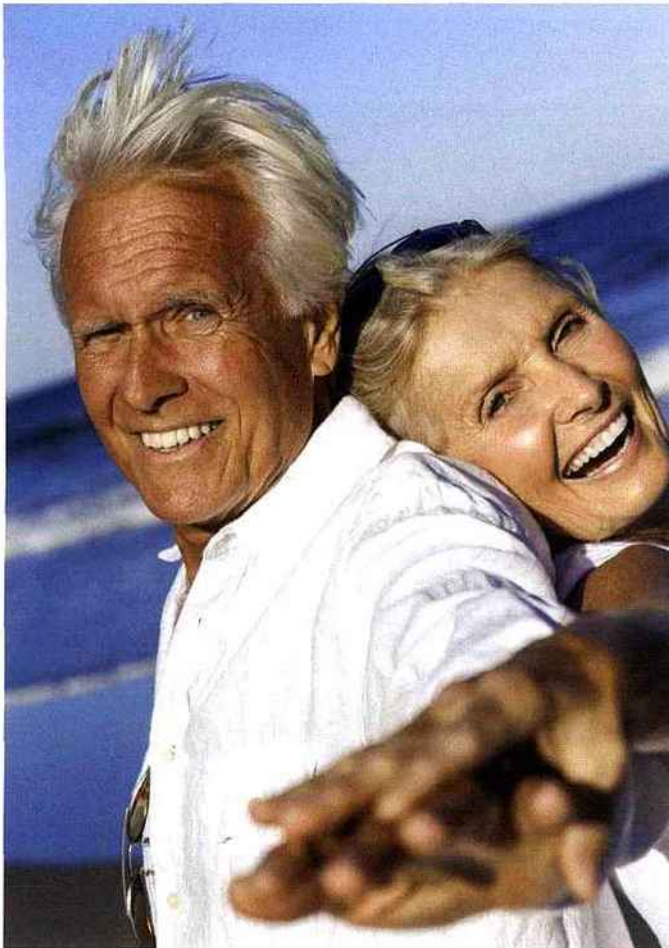


Photo © spalmabgphoto - Fotolia.com

Un des avantages, et non des moindres, est la possibilité d'acheter son logement et de devenir le propriétaire de son appartement ou de sa maison. Le senior acheteur est alors complètement indépendant et doit se soumettre aux règles de copropriété de la résidence. L'achat d'un logement en résidence services peut se révéler être un investissement judicieux pour lui et ses proches.

Par ailleurs, les résidents peuvent jouir du confort et des prestations de grandes qualités proposées par les résidences services pour seniors : isolation phonique et thermique assurant une faible consommation en énergie, une labellisation THPE (Très haute Performance Énergétique) ou BBC (Bâtiment Basse consommation).

De plus, les prestations proposées diffèrent d'une résidence services à l'autre et peuvent comprendre par exemple un service de conciergerie, un service de restauration en demi-pension, pension complète ou à la carte, des services à la personne, une blanchisserie, un salon de coiffure, un espace forme, un restaurant, une bibliothèque, internet, une piscine, etc.

Les résidents vivent indépendamment chez eux et décident librement de leur emploi du temps et de la décoration de leurs logements. Ils sont libres d'aller et venir, de recevoir des amis et des proches aux heures qui leurs conviennent et du choix de leurs prestataires (salons de coiffure, esthétique, kinésithérapeutes, médecins, etc.),

Enfin, un service de sécurité discret et permanent (présent 24/24h) surveille les accès des résidences pour seniors, tandis que des dispositifs d'appels d'urgence sont installés dans les pièces principales des résidences services pour contacter le personnel de garde, de jour comme de nuit.

Les critères de choix d'une résidence pour seniors

Bien choisir sa résidence services, c'est tout d'abord bien définir ses besoins et ses envies. En effet, il est nécessaire avant de prendre une décision de cette importance de prendre son temps et déterminer la localisation du logement, le degré de confort, de sécurité et d'activités souhaités puis de les confronter avec vos ressources financières.

Avant toute chose, il est nécessaire de cibler la zone géographique dans laquelle vous désirez vous installer. En effet, les résidences pour seniors sont implantées dans toute la France et votre recherche de logement est largement influencée par votre volonté de vous installer dans une région ou une autre. De plus, l'état du marché de l'immobilier en région parisienne est totalement différent de celui de Marseille par exemple. A vous de décider si vous voulez vous installer dans une résidence plus proche de votre famille et de vos amis ou encore si vous

voulez favoriser un retour dans votre région d'origine. Ou tout simplement, si vous préférez vous installer dans une résidence senior près de la mer ou à la montagne. Le choix de la localisation géographique de votre future résidence est primordial.

Par la suite, vous devez déterminer le type de logement dans lequel vous souhaitez emménager, c'est-à-dire le nombre de pièces de votre futur logement (T1, T2, T3, ou pavillon). De plus, bien que toutes les résidences pour seniors doivent respecter les normes Personnes à Mobilité Réduite (PMR), les aménagements réalisés pour assurer le confort des résidents diffèrent d'une résidence à l'autre. L'aspect pratique et adapté de votre futur logement doit convenir à vos besoins.

En outre, le degré de sécurité au sein de ces résidences, bien que toujours important, varie d'une structure à l'autre. Il est donc nécessaire de se renseigner sur le système de sécurité en place dans les différentes résidences services avant d'arrêter votre choix.

Une fois ces critères définis, il est essentiel de vous renseigner sur les services fournis par les résidences pour seniors sélectionnées, et le coût de ces derniers. Les services proposés diffèrent d'un établissement à un autre, et se répercutent grandement sur le montant du loyer ou de l'achat du logement.



Enfin, pour constater la réalité des services proposés ainsi que pour déterminer votre degré d'aisance au sein

de l'environnement de la résidence pour seniors, il est recommandé de vous rendre sur les lieux. En effet, une visite physique des lieux s'impose afin de savoir si l'atmosphère même de l'établissement vous convient. De plus, vous pourrez en profiter pour recueillir directement les impressions des résidents, en discutant avec eux.

Et si vous achetiez dans une de ces résidences services ?

Acheter un logement en copropriété dans une résidence services pour seniors constitue un investissement à long terme avantageux.

Valoriser votre patrimoine et préparer sa retraite

Acheter en résidence seniors permet de se constituer un patrimoine. Les résidences sont implantées à proximité de villes importantes, dans des régions recherchées. Le risque de vacance locative est donc limité.

Ce type de logement s'adresse à des locataires âgés bien portants, cherchant une alternative à la maison de retraite. Il s'agit donc d'une clientèle stable, solvable et respectueuse du bien loué. La résidence, entretenue au quotidien par le régisseur, ne risque donc pas de se dégrader.

Autrefois réputé chers, les villages et résidences seniors ont su réduire leurs tarifs s'adapter aux budgets des résidents. La gamme de services proposés uniquement à la carte permet de diminuer le montant des charges pour les locataires et propriétaires résidents. Une clientèle ainsi élargie permet d'augmenter le taux de remplissage et de réduire les risques de vacance pour les investisseurs.

Les résidences seniors occupent un marché porteur car l'arrivée de la génération du baby-boom assure une clientèle potentielle en constante augmentation. Selon

l'INSEE, en effet, la population des plus de 60 ans aura augmenté d'environ 40 % d'ici 2030.

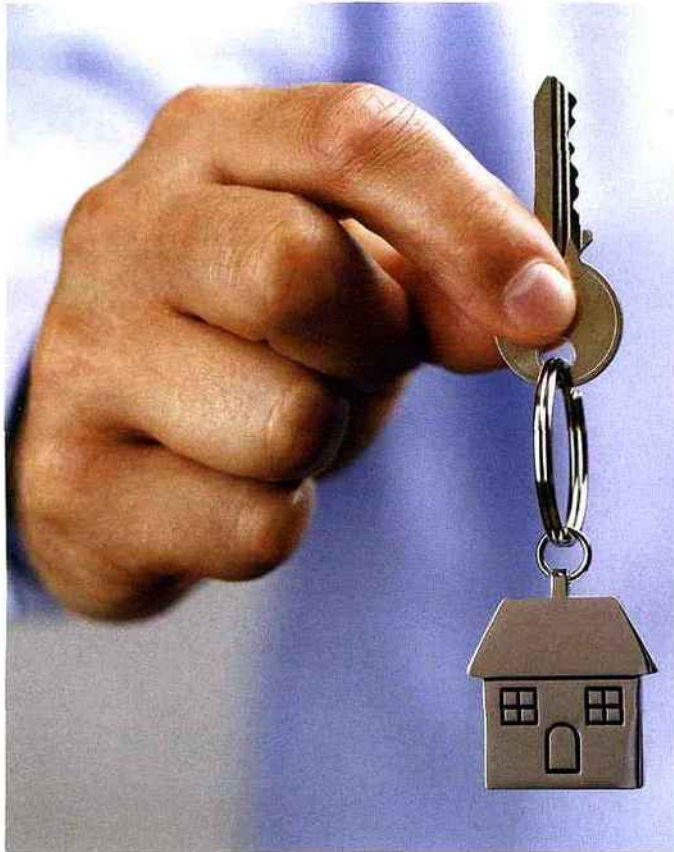


Photo © Ben Jackson - Fotolia.com

De plus, l'exploitant de la résidence accompagne les propriétaires des logements dans la gestion locative ainsi que pour une revente éventuelle.

Des avantages fiscaux indéniables

La loi de finances Censi-Bouvard s'adresse à tous les contribuables français qui effectuent des investissements locatifs meublés entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2016. Cette loi garantit aux investisseurs un

crédit d'impôt et le remboursement du montant de la TVA sur le prix du logement, à condition de respecter strictement certains critères. Le crédit d'impôts correspond à 11% du prix HT du bien (dans la limite de 300 000 euros HT) et est échelonné de manière linéaire sur 9 ans.

Quels sont les critères de choix pour l'achat d'un bien immobilier en résidence services ?

Afin de choisir judicieusement un bien immobilier en résidence services pour seniors, il est conseillé de prendre en compte les critères de choix suivants :

- La localisation de la résidence,
- La diversité des surfaces (qui augmente le nombre potentiel de personnes intéressées par les services),
- Le taux de remplissage de la résidence si celle-ci est déjà ouverte,
- La qualité et la diversité des services fournis,
- L'équilibre de la gestion (il est conseillé de privilégier les résidences dont les charges correspondent aux frais généralement supportés par les copropriétaires, les frais de fonctionnement étant, en principe, acquittés par les résidents eux-mêmes) ainsi que la notoriété de la société gestionnaire,
- L'obtention de l'agrément « Qualité » lié aux services à la personne, visé à l'article L. 7232-1 du code du travail,
- Le sérieux, les références et la solidité du promoteur lorsque le bien est vendu en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement),

- Le prix au m² du logement par rapport à sa situation et aux prestations fournies,
- La qualité de la construction qui peut-être matérialisée par des labels comme par exemple le label Bâtiment Basse Consommation (BBC)
- Les charges de copropriété : elles correspondent aux dépenses de fonctionnement des services spécifiques qui relèvent principalement des dépenses relatives aux infrastructures communes et à l'emploi du personnel assurant ces services et son entretien (restaurant, cuisine, jardins, bibliothèque... etc.). Ces charges sont donc payées dans la plupart des cas par l'ensemble des copropriétaires au syndicat de copropriété qui les répartit, par la suite, selon les règles de la copropriété.

Sources et crédits textes : www.logement-seniors.com