

Enjeux Immobilier

Le Millésime, ouvert en avril 2016 à Bordeaux: l'une des 62 résidences seniors de Domitys, leader d'un secteur en fort développement.



Résidences seniors, un eldorado tout proche 320 nouveaux établissements devraient sortir de terre d'ici à 2020, principalement dans les villes moyennes.

Nous sommes en 2015. Jean-François Vitoux quitte ses fonctions de P-DG de DomusVi, troisième groupe français d'établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (Ehpad). Rapidement, il monte au capital des Essentielles, un groupe de résidences seniors, avant d'en prendre la présidence. Loin d'être anecdotique, ce parcours illustre la montée en puissance d'un secteur, celui des résidences-services pour seniors, face au marché des Ehpad qui ne s'adressent plus qu'aux personnes âgées dépendantes depuis la loi du 2 janvier 2002. Alors que l'espérance de vie à la naissance devrait dépasser les 80 ans, hommes et femmes confondus, en 2020 selon l'Insee, les résidences seniors s'affichent comme une solution crédible entre le maintien à domicile et les établissements médicalisés que sont les Ehpad. Et ce, pour deux raisons.

D'abord, la loi du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement leur a donné un cadre juridique précis (*lire ci-contre*). Ensuite, le secteur des résidences seniors n'a cessé de se développer. «Entre 2014 et 2016, 77 projets ont été lancés, calcule Jean-Christophe Briant, directeur d'études chez

Xerfi-Precepta. Entre 2016 et 2018, leur nombre devrait quasiment doubler, passant à 130.» Au total, les professionnels dénombrent aujourd'hui 540 résidences de ce type. Et d'ici à 2020, Xerfi-Precepta table sur la livraison de 260 résidences, ce qui ferait passer leur nombre à 800 sur toute la France. Une projection un peu moins optimiste que les 900 unités espérées par EHPA, entreprise de conseil dédiée au médico-social.

«Fin 2012, seuls 41 000 retraités sur un total de 15,5 millions habitaient dans une résidence seniors. Il existe donc un vrai potentiel de développement», insiste Luc Broussy, directeur d'EHPA. A titre de comparaison, en 2015, la Direction de la recherche, des études, de l'évaluation et des statistiques (Drees) répertoriait 593 005 lits dans 7394 Ehpad. Un potentiel de croissance qui n'a pas manqué d'aiguiller l'appétit de grands groupes immobiliers. Depuis 2007, Nexity est présent au capital de Domitys, leader du secteur avec 62 résidences en France, et en détient aujourd'hui 45,15%. «A l'horizon 2018, nous envisageons de devenir majoritaires», indique Jean-

540 résidences en 2016, 800 prévues en 2020. 1,3% du parc non médicalisé. 14 millions de retraités en 2016.

Philippe Ruggieri, directeur général Immobilier résidentiel de Nexity. Bouygues Immobilier détient de son côté 40% de la branche exploitation des Jardins d'Arcadie (32 résidences en France), quand Les Senioriales (55 résidences en France) ont été totalement rachetées par Pierre & Vacances. «Les cinq premiers opérateurs du marché, qui représentaient 41,4% des logements en résidences seniors en France en 2016, en trusteront près de 44% d'ici à 2018», projette Jean-Christophe Briant.

Contrairement aux Ehpad, les résidences seniors s'adressent à une population encore autonome, ce qui a un impact di-

Enjeux Immobilier

rect sur leur emplacement. « Notre parc de logements se situe principalement en centre-ville. Les résidents doivent pouvoir sortir, faire des courses, aller à la poste, etc. », précise Edouard Rouy, directeur de Seger, promoteur immobilier et exploitant des résidences Villa Médicis, à Beaune, Besançon, Autun, ou encore Puteaux. Problème, les plans locaux d'urbanisme (PLU) peuvent bloquer le développement des programmes. De l'avis des professionnels, certaines municipalités ont des exigences difficilement conciliables avec les résidences seniors. « Nous avons déjà abandonné des projets parce que la mairie s'obstinait à demander une, voire deux places de parking par logement, alors que la plupart de nos résidents ne conduisent pas », s'agace Frédéric Walther, directeur général d'Aegide. « Parfois, nos programmes doivent comporter une part de logements sociaux en Vefa. Or, les charges de copropriété élevées de nos résidences-services sont peu adaptées au budget des habitants de logements sociaux », ajoute Edouard Rouy, qui affirme que deux de ses résidences n'ont pu voir le jour du fait de ce type de contraintes.

L'individualisation des services contestée. Construire une résidence senior implique aussi un aménagement de l'espace différent de celui d'un immeuble traditionnel. « Les espaces communs y représentent entre 12 et 15 % de la surface totale, bien plus que dans un immeuble classique », résume Jean-Marie Fournet, directeur de la branche résidences seniors du Syndicat national des établissements et résidences privées pour personnes âgées (Synerpa) et président du groupe Aegide-Domitys. « Un exemple: avant d'aller dîner au restaurant de la résidence, les personnes âgées se donnent rendez-vous. Nous devons donc concevoir des couloirs et des halls plus grands pour qu'ils puissent s'attendre agréablement », ajoute Edouard Rouy.

Depuis la parution du décret du 14 décembre 2016 (n°2016-1737), prévu dans la loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement, sont fixées les catégories de services non individualisables (*lire ci-dessous*), donc à la charge de tous les résidents. La plupart des acteurs du secteur jugent que le législateur n'est pas en phase avec la typologie actuelle des résidences-services. « Si nous proposons de la restauration, un espace détente, un pressing, nous prenons des risques. Ceux-ci ne peuvent pas être amortis s'il n'y a pas un package de base conséquent », constate Frédéric Walther. Le décret est pour le moment trop récent pour juger de ses premiers effets. ● Samuel Chalom

Résidences seniors, ce que dit la loi

- ▶ La loi du 2 janvier 2002 distingue les résidences médicalisées (devenues progressivement des Ehpad) des résidences-services.
- ▶ La loi du 13 juillet 2006 crée, dans le cadre de la législation sur la copropriété, un chapitre dédié aux résidences-services.
- ▶ La loi du 28 décembre 2015 introduit dans le code de la construction une section dédiée aux résidences-services.
- ▶ Le décret du 14 décembre 2016 précise les catégories de services non individualisables: l'accueil, le personnel attaché à la résidence, l'accès aux espaces de convivialité et aux jardins aménagés.

Logement Gambetta se renforce

Le groupe Gambetta, spécialisé dans l'accession sociale à la propriété, a fusionné sa holding avec sa filiale de logements locatifs, faisant ainsi passer ses fonds propres à 43 millions d'euros. Le groupe prépare « de nouvelles implantations afin d'atteindre une dimension nationale et de poursuivre son développement ».

Aménagement L'ORF phosphore

L'Observatoire régional du foncier en Ile-de-France (ORF) a lancé deux nouveaux groupes de travail. Le premier est consacré à la place des activités économiques dans les politiques foncières et les projets d'aménagement. Le second étudie les bonnes pratiques favorisant un aménagement durable.

Bureaux La Tour Eiffel à Nanterre

La Société de la Tour Eiffel, société d'investissement immobilier cotée, spécialisée dans les bureaux, a augmenté son capital d'environ 140 millions d'euros grâce à la vente de 2641557 actions nouvelles (contre 2705414 espérées). Objectif: financer en partie l'acquisition d'un ensemble d'immeubles à Nanterre, d'une valeur de 145 millions d'euros (hors droits).

Immobilier Moral au beau fixe

Les professionnels de l'immobilier commencent l'année avec le sourire: 74 % se disent optimistes pour 2017 (contre 67 % début 2016) selon la der-

nière édition du baromètre Crédit Foncier/CSA. Si 86 % des professionnels interrogés jugent que le marché de l'immobilier s'est amélioré ou stabilisé en 2016, pour 2017, ils sont 71 % à estimer que le marché sera porté par son attractivité, 69 % par les taux d'intérêt bas et 66 % par le prêt à taux zéro. Enfin, 66 % envisagent une stabilité des prix dans le neuf, contre 55 % dans l'ancien.

Location L'encadrement des loyers confirmé

Le Conseil d'Etat a rejeté une demande d'annulation du décret instaurant l'encadrement des loyers. Le recours avait été déposé en 2015 par la Fédération nationale de l'immobilier (FNAIM), l'Union des syndicats de l'immobilier (UNIS), la FNAIM du Grand Paris, et le Syndicat national des professionnels de l'immobilier (SNPI).

Mouvements

Léo Attias



Président de la Fédération internationale des professions immobilières

Fiabci France

Léo Attias est réélu à ce poste qu'il occupe depuis fin 2013. La Fiabci regroupe une centaine d'associations de l'immobilier présentes dans 60 pays d'Amérique du Nord et du Sud, d'Europe et d'Asie.

Alain Cacheux

Président de la Fédération des offices publics de l'habitat

Seul candidat à sa succession, Alain Cacheux a été réélu pour un quatrième mandat à la tête de la fédération qu'il présidera aux côtés de Christian Dupuy et Stéphane Peu, ses deux vice-présidents.

13 janvier 2017 **Le Moniteur** • 23