

Immobilier des seniors : des logements évolutifs

Les modèles des résidences seniors évoluent, l'habitat s'adapte désormais aux besoins et handicaps des personnes âgées. Visite guidée.

PAR LÉA DESMET

Publié le 19/10/2015 à 10:36 - Modifié le 19/10/2015 à 10:46 | Le Point



Le projet de résidences intergénérationnelle Cocoon'ages imaginée par Eiffage Immobilier et le promoteur RéciproCité.©DR

Alors que le Parlement étudie un projet de loi autour de l'adaptation de la société au vieillissement et que la population française avance inexorablement en âge, les acteurs du logement se mettent en ordre de bataille pour répondre aux besoins grandissants des papy boomers d'aujourd'hui et de demain. L'objectif de cet enjeu sociétal ? Développer un habitat capable d'évoluer avec le degré d'autonomie de son occupant. "Jusqu'à présent, les solutions d'hébergement existantes étaient assez binaires : soit on reste chez soi dans une habitation pas (ou peu) adaptée au grand âge, soit on part contre sa volonté dans une maison de retraite médicalisée", affirme Nathalie Herlin, directrice produits et services logement chez [Bouygues Immobilier](#). Or les personnes âgées souhaitent rester chez elles. C'est justement pour combler ce vide entre ces deux solutions extrêmes que de nouveaux types d'habitats voient le jour. Toutes ces initiatives ont comme

dénominateur commun de proposer un cadre de vie évolutif, sécurisé et connecté (voir encadré p. 110) afin de maintenir la personne âgée à son domicile dans de bonnes conditions.

On constate que les lignes bougent déjà chez les promoteurs de logements collectifs traditionnels. En plus de la norme constructive qui les oblige à intégrer dans tous les appartements neufs des portes plus larges et des dégagements suffisants pour se déplacer en fauteuil roulant, ces opérateurs commencent, les uns après les autres, à proposer des appartements "senior-compatibles". Ces aménagements sont en fait invisibles. Dès la conception et la construction de l'immeuble, les sols et les cloisons et l'installation électrique de chaque appartement sont prééquipés techniquement afin de recevoir à plus ou moins long terme des appareils utiles pour l'avancée en âge. Du chemin lumineux qui balise le trajet de la chambre jusqu'aux toilettes, en passant par des barres d'appui fixées sur des murs renforcés, la motorisation de la porte d'entrée et des volets roulants ou un second visiophone dans la chambre, des prises hautes. Tous ces plus sont prévus à l'avance mais pas installés. C'est une façon d'anticiper le niveau d'équipement du logement au fil des ans et à moindre coût. Une fois la technique intégrée, il n'y aura qu'à brancher les fils ou mettre les équipements aux emplacements réservés, le tout dans un habitat standard. "Cette option s'achète au choix, à la réservation du logement, sur plans ou plusieurs années après la livraison", précise Nathalie Herlin. "De plus, ces aménagements n'ont rien d'anxiogène puisque qu'on ne démolit rien et qu'il n'y a aucune saignée dans les murs", ajoute Jean-Philippe Ruggieri, directeur général immobilier résidentiel chez Nexity.

Bain de jouvence

La cure de jouvence se réalise du côté des résidences seniors. Pionnier du secteur avec Les Hespérides, livrées il y a près de trente ans, Cogedim fait évoluer son modèle. "Nous mettons l'accent sur la sécurité avec un accueil ouvert en permanence, un directeur logé sur place, des animations et des services à la carte", détaille Stéphane Theuriau, président du directoire de Cogedim. "Pour capter une clientèle urbaine, nous implantons nos résidences dans les centres-villes pour ne pas utiliser la voiture ou dans des stations balnéaires animées toute l'année", précise-t-il. Avec plus de 1 200 logements de ce type en projet, ce promoteur exploitant envisage à terme d'organiser une bourse d'échange. Il sera possible pour un résident de louer pour quelques jours ou semaines un logement dans une autre résidence Cogedim. Pour être présents sur le marché de la résidence seniors en plein boom, certains promoteurs n'ont pas hésité à s'allier avec des spécialistes historiques du secteur. Début juillet, Bouygues Immobilier a scellé un partenariat avec Les Jardins d'Arcadie "pour accélérer le développement des résidences", explique François Georges, des Jardins d'Arcadie. Nexity est

présent depuis 2008 dans le capital d'Aegid Domitys. Quant à Vinci Immobilier, il dispose de sa filiale Ovelia. Dans ces résidences pour seniors actifs comprenant une centaine d'appartements, les services s'apparentent à ceux de l'hôtellerie (linge, repas, nettoyage) avec de la domotique, de l'animation et des services en plus. Les parties communes occupent 800 à 1 000 m² avec spa ou piscine, salon d'esthétique, bibliothèque, médiathèque, restaurant avec une cuisine sur place, conciergerie 24/24, etc. Dans certaines résidences, il est même prévu un appartement visiteurs pour la famille ou les amis venus rendre visite à un résident.

Quant aux seniors moins valides, ils ne sont pas oubliés dans cette mutation de l'habitat. GDP Vendôme commence à décliner La Villa Sully, un concept d'"Ehpad à domicile" dans des appartements allant du grand studio au 3-pièces. "C'est une façon de faire venir toute la structure chez la personne. Ces habitations intelligentes pourront accueillir des personnes jusqu'au GIR 2. En plus de la domotique dernier cri, il y a des services de base (accueil, conciergerie, fourniture de linge, restauration) et d'aide à domicile (ménage, aide aux déplacements)", explique Philippe Braidy, directeur général de ce groupe. Une résidence de ce genre existe déjà à Seynod (Haute-Savoie) et d'autres sont en gestation. Filiale du groupe de promotion Réalités, Heurus propose depuis cette année une résidence pour personnes fragiles. Six projets sont en cours dans le Grand Ouest. Habillages marketing dotés de pseudo-services ou réponses innovantes et durables ? Ces concepts et formules sont séduisantes, néanmoins leur succès dépendra du coût d'usage facturé à l'occupant et de la réelle utilisation de ces installations de plus en plus sophistiquées.

Un produit 100 % investisseur

Les résidences services seniors et les Ehpad ne sont occupés que par des locataires. La totalité des lots de la résidence est préalablement vendue à des investisseurs particuliers en quête de défiscalisation et de rendement locatif. En matière de défiscalisation, les dispositifs adaptés sont le Loueur en meublé non professionnel (LMNP) et le Censi Bouvard. Côté rendement, ces produits immobiliers clés en main servent 4 à 5 % par an. La résidence services est gérée par un exploitant spécialisé sur une longue période (neuf à quinze ans). Ce dernier s'occupe de son « remplissage », de la fourniture des services, de l'animation et de l'entretien de la résidence.

Révolution technologique

Pour être facile à vivre et sécurisé, le logement du senior dispose désormais d'une domotique intelligente. De nombreuses fonctions centralisées (ouverture et fermeture de la porte d'entrée, des volets, réglage de la température, de l'éclairage, etc.) via la télécommande du téléviseur. Il existe aussi des détecteurs de fuites (gaz, eau) et de présence (pour un allumage automatique), des piluliers

connectés et même des signaux lumineux pour informer les malentendants. Les constructeurs prévoient des portes d'entrée avec une serrure rétroéclairée ou à reconnaissance digitale ou veineuse. Un système de communication propre au logement permet à l'occupant de dialoguer de chez lui avec le personnel de la résidence et ses proches, et même de se tenir informé des activités organisées et des services. Pour la protection de la personne fragile, de nombreuses techniques de téléassistance (photo) sont développées par de sociétés innovantes ([SeniorAdom](#), Sairenor, Technosens, Arkea Assistance). Il y a une box de téléassistance qui se branche sur une prise de courant, des capteurs intelligents capables de détecter (sans caméra) les chutes et les anomalies avec des alertes envoyées par mail ou SMS. Il est même possible de surveiller à distance le frigo de la personne âgée pour anticiper une éventuelle dénutrition. La grande mode consiste à installer dans les résidences seniors nouvelle génération une télécabine permettant de dresser un rapide bilan de santé (tension, glycémie, poids) et de le transmettre au médecin traitant.