

L'immobilier pour seniors émerge

Le vieillissement de la population n'est pas un problème pour tout le monde. Pour les constructeurs de maisons individuelles, le doublement de la proportion de personnes de plus de 60 ans, prévu d'ici à trente ans, représente en effet avant tout un énorme marché potentiel.

A partir de 75 ans, les Français

ont tendance à favoriser la location d'un appartement dans le centre d'une grande ville, selon une étude de l'Institut d'urbanisme de Paris publiée en août 2004. En outre, le taux d'accession à la propriété des quinquagénaires et des sexagénaires est trois fois plus faible que celui des trentenaires : « *Le jeune couple qui acquiert un logement pour la première fois reste notre cœur de cible*, confirme Patrick Vandromme, PDG de Maisons France Confort. *Cependant, les plus de 50 ans représentent plus de 15 % de notre clientèle contre 10 % en 2000, et nous prévoyons qu'ils en constituent 17 % en 2005.* »

Après l'essor des résidences-services, composées d'appartements individuels et agrémentées d'un restaurant ou encore d'une assistance médicalisée, l'offre immobilière pour les seniors s'est diversifiée ces dernières années du côté de la maison individuelle et des « villages seniors ». Ces produits intermédiaires entre la maison et les établissements spécialisés pour le troisième âge ont vu le jour afin de réaliser un désir ancré chez les anciens encore valides : rester chez eux le plus longtemps possible.

De nombreux constructeurs proposent des aménagements, comme des portes plus larges pour permettre aux fauteuils roulants de passer, des maisons de plain-pied sans marches à franchir et des salles de bains adaptées.

Le groupe Maisons France

Confort a édité un catalogue de 40 maisons consacrées aux seniors. Le premier numéro, lancé il y a cinq ans, avait bien fonctionné. Les « villages pour seniors », évoqués dans la première mouture, ont toutefois disparu de la nouvelle version. « *C'est un micro-marché, ça n'a pas pris en France* », explique M. Vandromme.

Aux Etats-Unis, particulièrement

**Aux Etats-Unis,
de véritables villes
de plus de
5 000 habitants
sont réservées aux
personnes âgées**

en Floride, de véritables villes de plus de 5 000 habitants sont réservées aux personnes âgées. En France, le phénomène est beaucoup plus circonscrit. Le groupe Ramos a été le premier à importer le concept : les « Seniorales » (une dizaine de villages) ne comportent qu'une cinquantaine de maisons, toutes situées dans le sud de la France. D'autres projets ont été lancés sans toujours rencontrer le succès. Le groupe Omnium Finance a retiré en 2004 son projet de « Villas Vermeil » à Albi (Tarn). Selon la mairie, moins de 20 maisons sur les 99 que

comporte le village avaient trouvé preneur en un an, en raison de la cherté des services d'animation inclus dans les charges.

Un projet du même type, les Grands Logis, près de Saintes (Charente-Maritime), mis en place par la société Quiétude, rencontre aujourd'hui plus de succès. Les résidents des 97 maisons sont très entourés : aux services de sécurité du village s'ajoutent une infirmerie, un kinésithérapeute, un restaurant, une bibliothèque, ainsi que des salles de spectacles et d'animation.

A Vouneuil-sous-Biard, près de Poitiers (Vienne), le maire a sollicité le promoteur Ermès pour construire 13 maisons avant le mois de juin, près de la maison de retraite : « *Les gens ont accès au restaurant et aux services médicaux de la maison de retraite* », explique Michel Marcireau, directeur d'Ermès.

Chez Quiétude, on insiste sur la déconnexion de la propriété et de l'offre de services : impossible que les héritiers d'un propriétaire décédé aient à régler les charges de plusieurs centaines d'euros par mois liées à des services dont ils ne jouissent pas. En revanche, ce problème se pose dans la majorité des résidences-services pour personnes âgées telles que les Hespérides et certains Jardins d'Arcadie, où la copropriété gère elle-même l'offre de services, sans recourir à un prestataire indépendant.

T. V.