



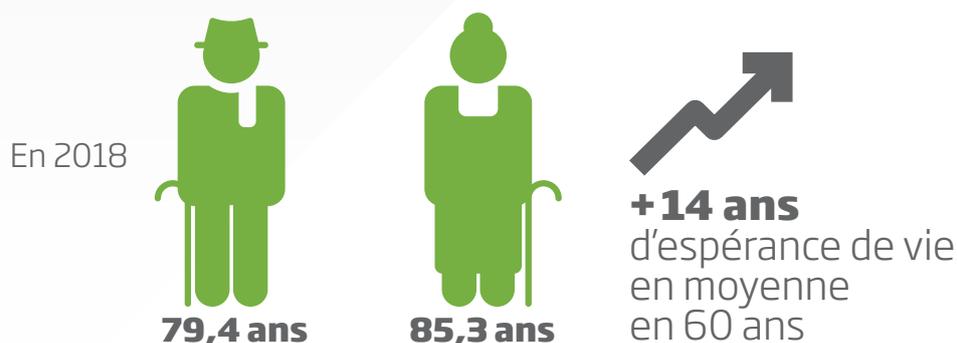
le marché des
Résidences Seniors



En 2050, 1 Français sur 3 aura plus de 65 ans

Au 1^{er} janvier 2019, la France comptait 13,4 millions de personnes de 65 ans ou plus, soit 1 habitant sur 5. Si les tendances démographiques se poursuivent, les seniors (65 ans et plus) devraient représenter en 2050, **27,2% de la population, soit près d'un Français sur 3**.

Le vieillissement de la population n'est pas un phénomène nouveau : le nombre de seniors double presque tous les 50 ans depuis 1920 et leur part dans la population est passée de 9% en 1920 à 20% en 2019. Il s'explique notamment par la hausse de l'espérance de vie depuis la fin du XIX^e siècle¹.



65 ans et plus

- **13,4 millions** de personnes
- **20%** de la population française

En 2018

- **93,4%** vivent à leur domicile en zone urbaine¹
- Leur niveau de vie est en moyenne de **25 000 € par an**, soit environ 2 000 € par mois²



Un habitat traditionnel peu conforme

Les seniors occupent un logement souvent peu ou mal adapté.³



1. Source : Insee.fr

2. Source : Etude Xerfi - Les Résidences Seniors - janvier 2018

3. Source : economie.gouv.fr

3 âges, 3 profils

→ Les seniors « actifs » 65-74 ans

Une population dynamique fraîchement retraitée qui amorce une nouvelle vie.

Leurs attentes :

- › Un **confort naturel** (littoral, climat de la région, tranquillité et beauté du paysage)
- › Un **confort matériel** et **immobilier** (logement adapté et équipé)
- › Une **proximité** et un **lien social**

Hébergement en Village Seniors ou à domicile

→ Les seniors « fragilisés » 75-84 ans

Une population fragilisée par une perte de dynamisme et par l'isolement.

Leurs attentes :

- › Une **proximité** et un **lien social**
- › Une **sécurité matérielle** et **physique**
- › Des **équipements médico-sociaux** à proximité

Cœur de cible des Résidences Seniors

→ Les seniors « en perte d'autonomie » 85 ans et +

Une population en perte d'autonomie. Cependant, on constate qu'un nombre croissant de personnes âgées atteignant cet âge restent valides au moins psychologiquement pendant plusieurs années.

Leurs attentes :

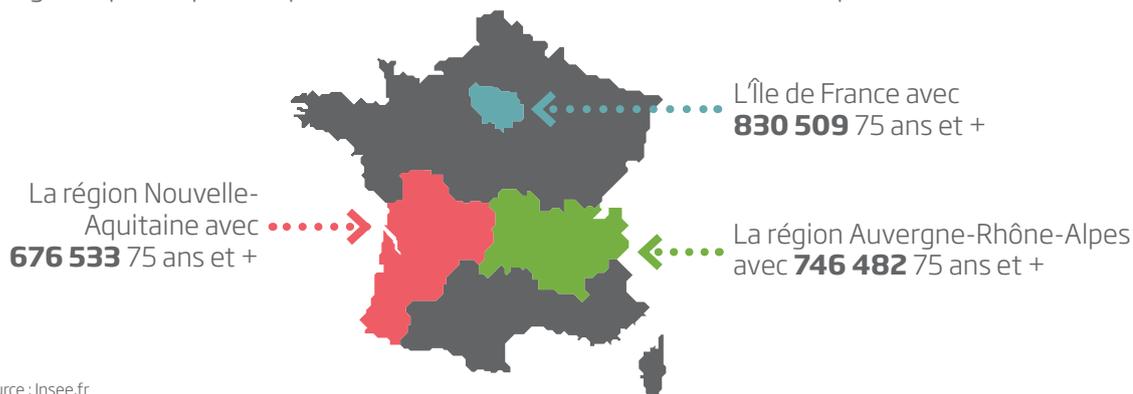
- › Une **prise en charge** Santé/Autonomie
- › Un **soutien humain** et du **lien social**

Hébergement en Résidence Seniors ou EHPAD



La répartition des seniors « fragilisés » en France⁴

Les régions qui comptent le plus de seniors de 75 ans et + en France métropolitaine sont :



4. Source : Insee.fr

Les Résidences Services Seniors, la réponse aux nouvelles attentes

Les Résidences Services Seniors répondent aujourd'hui à un besoin grandissant de sécurité et de lien social, en particulier pour les seniors dits « fragilisés », le plus souvent localisés à la périphérie des centres-villes et des villes de banlieue⁵.

À savoir

L'âge moyen d'entrée en Résidence Seniors est de **80 ans**.

Un secteur en pleine mutation

Le parc des Résidences Seniors s'agrandit chaque année (ouverture de 80 résidences / an en moyenne). En 2019, il comprend plus de 60 500 logements.



Ce succès devrait s'amplifier grâce à 2 phénomènes :

- › L'entrée, en 2022, des « baby boomers » dans la classe des seniors de 75 à 84 ans
- › Les nouvelles attentes des seniors en matière d'hébergement

Ce dynamisme n'est pas prêt de s'arrêter tant les besoins sont croissants et tant la distorsion offre-demande est grande. En effet, **l'offre actuelle couvre moins de 2% des seniors autonomes de plus de 75 ans**⁶.

5. Source : Etude Xerfi - Les Résidences Seniors - janvier 2018.

6. Source : Etude Les Echos - Le marché des Résidences Seniors - mars 2018

Exemples de Résidence Seniors ISELECTION



STRASBOURG - SCHILTIGHEIM (67) LES SENIORALES DE SCHILTIGHEIM

20,5% de seniors à Schiltigheim en 2016⁷

- Seulement 2 Résidences Seniors à proximité avec un taux d'occupation de 100 %⁸
- Un emplacement idéal en cœur de ville
- À proximité de toutes les commodités

CAMBO-LES-BAINS (64) - HERRI ERDIAN

38,6% de seniors à Cambo-les-Bains et + 7,8% en 5 ans⁷

- Aucune Résidence Seniors à proximité
- L'unique station thermale du Pays Basque avec une offre de soins adaptée aux seniors
- À proximité des commerces et services (à 400m)



DIJON (21) COURTILLE SAINTE-MARTHE

22,3% de seniors à Dijon et + 6 % en 5 ans⁷

- Seulement 3 Résidences à proximité avec un taux d'occupation de 87%
- Idéalement desservie par les transports en commun (arrêt de tramway à 200m)
- À 500 m du centre historique de Dijon



7. Source : Insee.fr
8. Source : Logement-seniors.com

Les Résidences Services Seniors : une solution "clé en main"



pour les résidents



Localisées en centre-ville.



À proximité des transports
et commerces.



Indépendance du résident sénior.



De nombreux services à la carte.



Des espaces communs.



Entièrement meublées et équipées.



pour les investisseurs



Confort de gestion du bien.



Bail commercial ferme de 9 ans
minimum, renouvelable.



Acquisition financée en partie
par les revenus locatifs
de l'investisseur et les
avantages fiscaux.



Revenus locatifs imposables
dans la catégorie des BIC.



Rente régulière durable.



Récupération de la TVA sur le
prix d'acquisition en VEFA.



Des gestionnaires de renom

Afin de proposer une sélection qualitative de programmes, iSelection travaille en étroite collaboration avec des gestionnaires à la notoriété reconnue.

LES JARDINS D'ARCADIE

- Création en 2008.
- Marque du groupe ACAPACE.
- 35 Résidences Services Seniors gérées en 2018, réparties sur l'ensemble du territoire.
- CA 2017 : 35 M€.
- CA 2017 du groupe : 148 M€.

COGEDIM CLUB®

- Création en 1998.
- Marque du groupe ALTEREA COGEDIM.
- 11 Résidences Services Seniors gérées en 2018, réparties sur l'ensemble du territoire.
- CA 2017 : 12,4 M€.
- CA 2017 du groupe : 1,9 Md€.

LES SENIORIALES

- Création en 2001
- Marque du groupe PIERRE ET VACANCES
- 85 Résidences Services Seniors gérées en 2019, réparties sur l'ensemble du territoire.
- CA 2017 : 84,7 M€
- CA 2017 du groupe : 1,523 Md€.

OVELIA

- Création en 2010.
- Marque du groupe VINCI IMMOBILIER.
- 8 Résidences Services Seniors gérées en 2018, réparties sur l'ensemble du territoire.
- CA 2017 : 3,5 M€.
- CA 2017 du groupe : 1,5 Md€.

ESPACE ET VIE

- Création en 2010
- Marque du groupe LAMOTTE
- 11 Résidences Services Seniors gérées en 2019, réparties sur l'ensemble du territoire.
- CA 2018 : 16 M€
- CA 2018 du groupe : 398 M€.



4 raisons de faire confiance à **ISELECTION**



PLUS DE 24 ANS D'EXPERTISE

dans l'immobilier patrimonial



UNE SÉLECTION EXCLUSIVE

de programmes immobiliers



PLUS DE 170 CONSEILLERS

à votre écoute partout en France



UN ACCOMPAGNEMENT

durant toutes les étapes
de votre projet patrimonial

www.iselection-patrimoine.com



Une équipe dédiée à votre service

04 92 15 25 08

Du lundi au jeudi de 9h à 19h
et le vendredi de 9h à 18h sans interruption

cgp@iselection.fr

iSelection
PATRIM  INE