

Seniors, les solutions pour rester chez soi

Lorsqu'il s'agit de vieillir en toute indépendance, aucune piste ne doit être négligée... Voilà de quoi alimenter votre réflexion, et celle de vos parents ou de vos enfants.

PAR MARIANNE BERTRAND, AVEC LAURE LE SCORNET ET ANNE MICHEL

D'ici à 30 ans, un habitant sur trois sera âgé de plus de 60 ans, selon les dernières projections de l'Insee, contre un sur cinq en 2005. L'un des enjeux majeurs de ce vieillissement de la population sera de reculer l'âge de prise en charge par une structure médicalisée. Vieillir chez soi, c'est un vœu très largement partagé. Il est réalisable, à condition de s'organiser. Il faut s'y prendre à temps, aménager bien sûr son logement pour le rendre plus accessible, mais aussi, et surtout, s'assurer des revenus pour l'avenir.

Plus que jamais, le logement se situe donc au cœur des préoccupations du troisième âge, sur fond de menace sur les retraites, de désengagement croissant de l'État et d'inquiétude quant à une fin de vie placée

3 000 Mds €

C'est la part détenue par les retraités en immobilier résidentiel sur un parc d'une valeur totale estimée à 6 000 Mds €. Soit 3 fois le PIB (produit intérieur brut).

Source : Renée Castes ViagerS

sous le signe de la dépendance. Conserver son autonomie, y compris financière, vis-à-vis de ses enfants revêt une grande importance. D'autant que ces derniers ne sont plus prêts à recueillir leurs parents chez eux. Des solutions existent, pas toujours connues des intéressés. Bien sûr, il y a les aides financières, qui sont autant de coups de pouce pour réaliser des travaux d'accessibilité. Mais elles ne suffiront pas. Il faut des revenus pour pouvoir faire face aux travaux à venir, financer une aide à la personne.

Massivement propriétaires de leur logement, les seniors ne savent pas toujours qu'ils peuvent miser sur sa valeur financière. *House-rich but cash-poor*, comprenez riches en immobilier mais pauvres en argent, c'est le lot commun de nombre de retraités. Ce n'est pas une fatalité. La pierre,

ILLUSTRATIONS SYLVIE SERPRIX POUR LPI



DES AIDES FINANCIÈRES POUR AMÉNAGER SON LOGEMENT

Reste vivre chez soi le plus longtemps possible nécessite d'adapter son logement. L'entreprise s'avère parfois délicate dans un immeuble en copropriété, où l'on ne peut intervenir sur les parties communes sans obtenir l'accord des autres occupants. Mais il est toujours possible et souhaitable d'aménager l'intérieur de son appartement ou de sa maison. La priorité est de sécuriser les lieux de vie comme les accès, afin d'éviter les chutes, qui se trouvent souvent à l'origine d'une perte d'autonomie. Cela implique de réaliser des travaux, dont le coût peut être allégé par les aides financières et fiscales disponibles.



UN GUICHET UNIQUE

À quelles aides avez-vous droit ? Contactez le centre local d'information et de coordination (Clic) ou le centre communal d'action sociale (CCAS). Pour les aides de l'Anah, un numéro unique : 0820 15 15 15 (0,05 €/min)

avec le bon montage, peut dégager des liquidités. Le démembrement de propriété, en famille ou pas, et dans ses différentes variantes – dont la plus connue est le viager –, permet de rester chez soi tout en percevant un revenu.

Enfin, les usages évoluent. Pas toujours attirés par la traditionnelle résidence services pour seniors, les plus audacieux se laisseront peut-être tenter par des solutions de cohabitation encore émergentes, mais qui rencontrent un certain succès : coliving, habitat participatif, etc. Comme un pied de nez à la *silver economy*, l'économie des seniors, et à son offre (trop ?) bien calibrée.

Notre dossier, à méditer et à mettre entre les mains de vos enfants, est destiné à vous guider pour envisager vos vieux jours en toute sérénité. ■ M. B.

FRAPPER À TOUTES LES PORTES

Les organismes distributeurs de subventions sont assez dispersés. Sous condition de ressources, l'Agence nationale de l'habitat (Anah) accorde aux propriétaires d'un logement de plus de 15 ans, l'aide Habiter facile. Elle prendra en charge le remplacement de la baignoire par une douche de plain-pied ou l'installation d'un monte-escalier électrique. Pour les ménages dits « modestes », cette aide couvre 35 % du coût hors taxe des travaux, dans la limite de 7 000 €* ; pour les ménages « très modestes », elle garantit 50 % du prix des travaux avec un plafond de 10 000 €.

Les retraités du régime général et de la fonction publique peuvent bénéficier d'une « aide relative au logement et cadre de vie », délivrée par leur caisse à condition qu'ils ne perçoivent pas déjà une prestation légale...

ique
émis-
nauf-
bles,
enta-
une
dans
is en
texte
ur la

AYRE

et
12.

que
ion

e
on,

siens
le
n

Notaires du Grand Paris

DOSSIER / SENIORS, LES SOLUTIONS POUR RESTER CHEZ

... de type Allocation personnalisée d'autonomie (APA) ou Allocation veuvage. La caisse de retraite prend en charge de 37 % à 65 % du coût des travaux, ce taux variant avec les ressources, plafonnées à 1 938 € mensuels pour un ménage. L'aide est limitée à 3 500 €. Un coup de pouce qui permet, là encore, l'aménagement des sanitaires et des toilettes ou le changement des revêtements de sols, la motorisation des volets roulants ou les travaux favorisant la mobilité (élargissement des portes, monte-escalier, etc.).

Votre caisse de retraite peut en outre vous remettre un kit de prévention. Il correspond à une aide de 100 à 300 €, pour l'achat de matériels et leur pose à domicile (rehausseurs de W.-C. et d'assise, planches de transfert et sièges de baignoire, tabourets et sièges de douche, tapis antidérapants, barres d'appui, mains courantes d'escaliers, kits de

RÉFÉRENCES

(1) Article 200 quater A du code général des impôts (CGI).
(2) Annexe IV du CGI, article 18 ter.

balisage lumineux, etc.). Il faut enfin se rapprocher de sa caisse de retraite complémentaire et du département, car ils proposent souvent des aides spécifiques.

LE CRÉDIT D'IMPÔT « AIDE À LA PERSONNE »

Ce crédit d'impôt, qui s'applique aux dépenses payées jusqu'au 31 décembre 2020, permet de diminuer le coût de certaines dépenses d'adaptation du logement réalisées dans la résidence principale⁽¹⁾. Il ne peut s'agir que d'équipements « attachés à perpétuelle demeure », listés par le code général des impôts⁽²⁾. Dans les sanitaires, cela concerne les éviers et lavabos à hauteur réglable, le siphon déporté, le siège de douche mural et les W.-C. surélevés. Quant aux équipements de sécurité et d'accessibilité, l'inventaire comprend les appareils élévateurs verticaux avec plateforme aménagée, les mains courantes, les barres de maintien ou d'appui, les poignées ou barres de tirage de porte adaptées, les rampes fixes, les plans inclinés, les meubles à hauteur réglable, les revêtements podotactiles et les nez de marche contrastés et antidérapants.

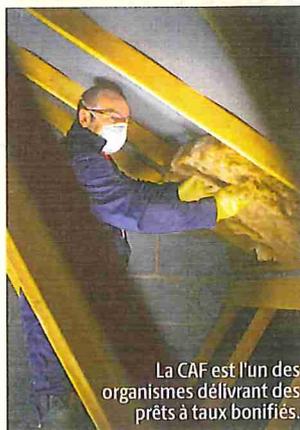
Les travaux doivent être effectués par une entreprise et donner lieu à facturation. Le crédit d'impôt s'élève à 25 % des dépenses d'équipement et de main-d'œuvre, avec un plafond de 5 000 € pour une personne seule et de 10 000 € pour un couple soumis à imposition commune (majoré de 400 € par personne à charge). Ce plafond s'apprécie sur une période de 5 années consécutives comprises entre le 1^{er} janvier 2005 et le 31 décembre 2020. **L.L.S.**

** Les plafonds sont différents à Paris et en province. Par exemple, en province, un couple dont le revenu fiscal de référence 2018 est inférieur à 27 729 € est considéré comme un ménage modeste. En deçà de 21 630 €, il entre dans la catégorie des ménages très modestes (montants 2019). Ces plafonds sont sur le site de l'Anah (<https://www.anah.fr/proprietaires/proprietaires-occupants/les-conditions-de-ressources/>).*

QUELS PRÊTS TRAVAUX ?

Pour les petits travaux, ou des aménagements ponctuels, la Caisse d'allocations familiales (CAF) et la Mutualité sociale agricole (MSA), certaines collectivités territoriales (départements, notamment) et certaines caisses de retraite octroient des prêts à des taux bonifiés. Ainsi, les CAF et MSA consentent un « prêt pour l'amélioration de l'habitat » (PAH) aux propriétaires et locataires qui bénéficient d'au moins une prestation familiale. Le PAH couvre jusqu'à 80 % des dépenses, mais il est plafonné à 1 067,14 €. Toutefois, accordé sans conditions de ressources, il permet de réaliser les travaux soi-même, sans avoir à passer par une entreprise. Remboursable en 36 mensualités

au maximum, son taux d'intérêt est plafonné à 1 %. Pour les travaux les plus coûteux, il faut recourir à un prêt classique – personnel ou travaux.



La CAF est l'un des organismes délivrant des prêts à taux bonifiés.

ISTOCKPHOTO



REPÈRES

GAGNER EN CONFORT ET EN SÉCURITÉ DANS SON LIEU DE VIE

Chaque pièce, chaque circulation peut être repensée pour éviter les efforts et les déplacements inutiles ou dangereux. Et ce, pour un budget abordable. **PAR LAURE LE SCORNET**

SALLE DE BAINS

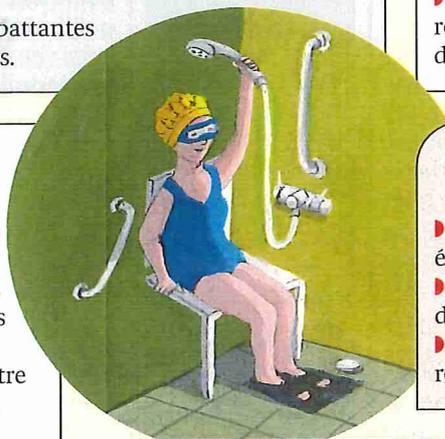
- ▶ **TROQUEZ** la baignoire contre une douche à fond plat ou à l'italienne (selon les matériaux et options choisis, de 600 à 2 000 € pose incluse). Équipez-la d'un siège de douche ou d'un siège de douche mural (à partir de 45 €).
- ▶ **DISPOSEZ** un lavabo à hauteur réglable avec un siphon vers l'arrière, ce qui permet de se laver assis (à partir de 1 000 €).
- ▶ **SURÉLEVEZ** les W.-C. (40 €) avec des barres d'appui fixées de part et d'autre de la cuvette (30 €).
- ▶ **POSEZ** un sol antidérapant (de 10 à 15 €/m² pour un PVC, hors pose).
- ▶ **REMPLEZ** les portes battantes par des portes coulissantes.

CHAMBRE

- ▶ **REHAUSSEZ** le lit avec des cales et posez des barres d'appui de chaque côté qui aident à se relever (de 50 à 100 €).
- ▶ **APPLIQUEZ** un double interrupteur (lit et porte) et des veilleuses led à détection de mouvement (de 10 à 20 €).
- ▶ **OPTEZ** pour des volets roulants électriques (à partir de 300 €).

CUISINE

- ▶ **METTEZ EN PLACE** un évier à hauteur réglable ou posez l'évier et le plan de travail à bonne hauteur.
- ▶ **PRIVILÉGIEZ** les placards à portes coulissantes ou qui se déplient. Tout doit être accessible sans effort : four, micro-ondes, etc.
- ▶ **PLACEZ** des barres de maintien et/ou une main courante le long ou à proximité du plan de travail (à partir de 10 € l'unité).
- ▶ **POSEZ** un sol antidérapant (de 10 à 15 €/m² pour un PVC, hors pose).



SALON/SALLE À MANGER

- ▶ **AJOUTEZ** des prises, pour éviter les fils dans la pièce.
- ▶ **COLLEZ** de l'adhésif double-face sous les tapis.
- ▶ **ADOPTÉZ** des volets roulants électriques (dès 300 €).

ESCALIER

- ▶ **FIXEZ** des nez de marche antidérapants (à partir de 20 € l'unité).
- ▶ **POSEZ** une main courante des deux côtés de l'escalier (de 40 à 60 € les 2 mètres, selon le matériau).
- ▶ **INSTALLEZ**, si nécessaire, un monte-escalier électrique (entre 5 000 et 8 000 €), voire plus pour un escalier en colimaçon ou un ascenseur (environ 10 000 €).

UN MONTAGE JURIDIQUE SUR MESURE

Avez-vous songé à monétiser votre patrimoine immobilier ? « *Les seniors n'ont pas toujours conscience qu'ils peuvent transformer du capital dormant pour obtenir des liquidités ou des revenus complémentaires* », constate Igal Natan, directeur général associé chez Renée Costes Viager, leader de ce marché de niche. Or, pour pouvoir vieillir chez soi, il faut disposer de revenus suffisants pour l'entretenir sur le long terme. La solution passe par un démembrement de la propriété du bien, dont le viager est la forme la plus connue. Elle permet de vendre son appartement ou sa maison tout en continuant à l'occuper sans se soucier des gros travaux. Un projet qui doit être conçu à vos mesures. Nous avons identifié quatre paramètres qui vont influencer sur votre décision. À méditer, avant même de rencontrer un professionnel, agent immobilier spécialisé, « viageriste » ou conseil en gestion de patrimoine et, bien sûr, votre notaire.

QUELS SONT VOS BESOINS ?

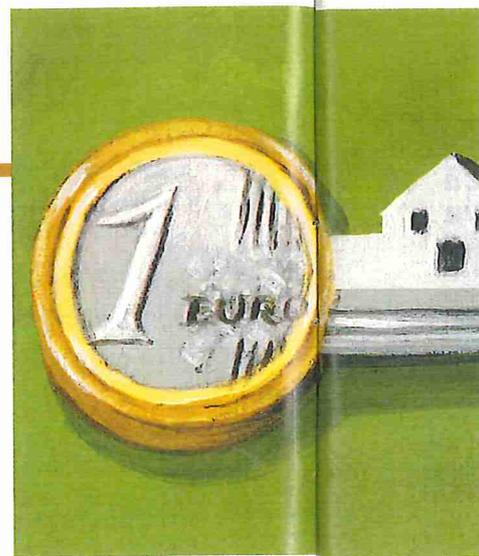
Entreprendre des travaux, payer une aide-ménagère, financer une future maison de retraite ? La première étape est de définir vos besoins. Pour Ferdinand Hubert, qui habite un duplex dans une copropriété cosue de l'Ouest parisien, c'est un appel de charges qui a fait office de déclencheur. « *Le ravalement et la réfection de la cage d'escalier viennent d'être votés en assemblée générale. Impossible de régler ma part de charges pour ces travaux, chiffrée à 32 000 €, alors que je viens d'engager des frais pour rénover ma salle de bains et ma cuisine* », s'alarme le

715€

C'est le montant de la rente viagère moyenne perçue par le crédirentier. Les transactions se concentrent pour 40 % en Ile-de-France et 25 % sur la Côte d'Azur.

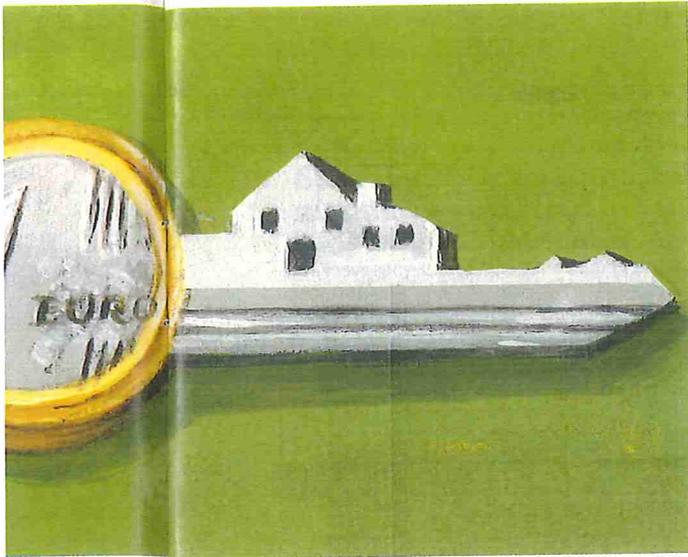
Source : Renée Costes Viager

septuagénaire, qui n'entend pas contracter un emprunt à son âge. L'objectif immédiat de ce veuf sans enfants, qui perçoit une maigre retraite d'artiste, est de dégager un petit capital et de percevoir des revenus lui permettant de faire face à ses charges. Deux solutions s'offrent à lui. Il peut vendre la nue-propriété de son bien à un investisseur. Conservant l'usufruit, il sera en mesure de louer un étage de son duplex, pourvu de pièces d'eau indépendantes, ce qu'il a déjà pratiqué par le passé. Il peut aussi vendre en viager, auquel cas il n'aura plus le droit de le louer mais percevra, outre le bouquet initial, perçu comptant, une rente à vie. « *Dans cette hypothèse, la répartition entre bouquet et rente sera calculée au plus près des attentes du vendeur* », assure Paul-André Soreau, ancien notaire et fondateur associé d'Altride Family Office, une société de conseil en gestion de patrimoine. L'usage selon lequel le bouquet doit représenter 30 % de la valeur vénale du bien ne lie pas les parties. En tout état de cause, c'est le nu-propriétaire ou l'acheteur en viager (également appelé débirentier) qui prendra les gros travaux à sa charge, conformément à la répartition prévue par le code civil⁽¹⁾. Mieux vaut toutefois, en vue d'éviter tout conflit à ce sujet, s'entendre précisément par l'intermédiaire d'une convention sur les obligations respectives de chacune des parties. En copropriété, le démembrement doit être notifié au syndic et respecter les exigences du règlement de copropriété pour le paiement des charges⁽²⁾.



QUI SITU

Si vous...
eux de...
à cœur...
pale d...
d'un c...
perme...
vous n...
le loue...
au ce...
confir...
sur-M...
ont ai...
Sage p...
simpl...
l'épou...
merç...
retrait...
donne...
princi...
leur fi...
notair...
réserv...
avec c...
doit p...
vient...
accep...
dépen...
conve



QUELLE EST VOTRE SITUATION FAMILIALE ?

Si vous avez des enfants et entretenez avec eux de bonnes relations, vous pouvez avoir à cœur de conserver votre résidence principale dans le patrimoine familial. Le choix d'un démembrement de propriété vous permet d'anticiper votre succession tout en vous maintenant à domicile et, si besoin, de le louer pour en dégager des revenus. « *Il est au centre des montages patrimoniaux* », confirme Estelle Amram, notaire à Neuilly-sur-Marne (93). Jean-Denis P. et sa femme ont ainsi décidé de prendre les devants. Sage précaution, en dépit de l'apparente simplicité de leur situation familiale, car l'épouse, longtemps collaboratrice de commerçant non cotisante, n'aura pas de retraite, ou peu. Les époux se sont décidés à donner la nue-propriété de leur résidence principale, une maison bretonne, à Hervé, leur fils unique. « *Sur les conseils de notre notaire, nous avons prévu une clause de réserve d'usufruit au conjoint survivant avec conversion de l'usufruit en rente s'il doit partir en maison de retraite* », se souvient Jean-Denis. De son côté, Hervé a accepté de prendre en charge certaines dépenses d'entretien, dans le cadre de la convention de démembrement fixant

RÉPONSE D'EXPERT



SOPHIE RICHARD,
fondatrice de
Viagimmo

Le choix de la sérénité

Il y a clairement dans l'attitude des seniors une volonté de se gérer tout seul, de ne pas être un poids pour leurs enfants. Ils vont même jusqu'à prévoir les frais d'obsèques. L'organisation du mieux vieillir, avec un démembrement de propriété offrant des revenus complémentaires, est un gage de sérénité. Être en souffrance financière alors que l'on possède un patrimoine important, c'est juste inacceptable.

leurs droits et obligations réciproques. Un arrangement très bien vécu. Cerise sur le gâteau, compte tenu de l'âge des donateurs, de la valeur de la nue-propriété et de l'abattement accordé entre parents et enfant, l'opération s'est retrouvée exonérée de droits d'enregistrement, normalement payables au jour de la succession.

Si votre objectif n'est pas de transmettre votre résidence principale à vos enfants, la vente en viager avec donation de tout ou partie du bouquet vous permet, sans les léser, de vous assurer le paiement de mensualités pour vos vieux jours. Un bouquet que vous pouvez aussi donner à vos petits-enfants. « *La démarche familiale est davantage collégiale. Elle intervient souvent à un moment où les enfants ont déjà constitué leur propre patrimoine, et ne sont pas dans l'attente d'un héritage immobilier* », assure Vincent Desmarie, responsable de Barnes Viager, agence de biens de prestige. En accord avec vos enfants (héritiers réservataires), vous pouvez également décider de vendre votre bien en viager à l'un d'entre eux ou à un autre membre de la famille qui souhaite le conserver dans le giron familial. Mais soyez vigilant : le fisc ne manquera pas de contrôler la réalité du prix versé et de la rente perçue.

QUEL EST « L'ÂGE IDÉAL » ?

Avez-vous le bon âge pour convertir la pierre en euros ? Pour faire simple, plus on démembre la propriété jeune, moins l'opération s'avère fructueuse. En vertu du barème fiscal⁽⁵⁾, la valeur de la nue-propriété est d'autant plus forte que l'usufruitier est âgé au moment du démembrement. Pour vendre en viager, l'âge « idéal » se situe entre 75 et 85 ans. Une donnée à relativiser, à en croire Sophie Richard, fondatrice du réseau Viagimmo. « *Une rente servie à 63 ans sera certes plus faible mais, finale-*... »

DOSSIER / SENIORS, LES SOLUTIONS POUR RESTER CHEZ

... ment, versée plus longtemps, ce qui peut convenir à certains vendeurs, mais aussi à certains profils d'acquéreurs », explique cette ancienne juriste en droit immobilier. Le critère de l'âge est à coupler avec l'état de santé. Bien qu'une maladie grave ne soit pas prise en compte dans les barèmes de calcul de la rente viagère (le plus connu est le barème Daubry, réactualisé en 2018), elle vient diminuer l'aléa dans le cadre du viager. Un certificat médical du médecin traitant vous sera d'ailleurs demandé par un professionnel responsable si vous avez plus de 80 ans, pour écarter le risque d'abus de faiblesse. En tout état de cause, « il ne faut pas attendre, pour se lancer, d'avoir perdu ses facultés sensorielles ou cognitives », rappelle un professionnel.

Il existe une autre voie à explorer lorsque l'on est « trop » jeune pour un viager : la vente à terme, largement méconnue. Ici, pas de pari sur le jour de votre décès. Et pour cause. Le contrat est conclu pour une durée

L'AVIS DE L'EXPERT



BR

En copropriété, demandez à être le mandataire commun

Si vous vendez la nue-propriété de votre logement, ou optez pour un viager, accordez-vous avec l'acheteur sur celui d'entre vous qui sera désigné comme mandataire commun pour prendre les décisions en copropriété. En pratique, vous êtes le mieux placé, en tant qu'occupant et meilleur connaisseur de l'immeuble. Cela vous permettra aussi de rester discret sur ce choix que vous n'aurez pas forcément envie de communiquer à l'ensemble de l'immeuble.

PAUL-ANDRÉ SOREAU, fondateur associé d'Altride Family Office

déterminée, qui peut, par exemple, correspondre au moment, choisi, où l'on déménagera dans un appartement pour se rapprocher de ses enfants, ou en résidence senior. « Cette transaction permet au vendeur de percevoir une mensualité indexée, non fiscalisée, contrairement à la rente viagère, et versée par un acquéreur séduit précisément par le fait qu'il connaît la durée de son engagement », détaille Sophie Richard.

VENDRE À UN FONDS

Vendre en viager à un fonds ? La formule séduit des propriétaires rebutés par une relation personnalisée avec un acquéreur. Il s'agit d'apporter son bien à un groupement d'investisseurs unis par l'intermédiaire d'un fonds ad hoc ou d'une société civile immobilière (SCI). Les arguments faisant mouche, un paiement sécurisé de la rente, qui ne dépend plus d'un seul acteur ; et une vente plus aisée si vous êtes en couple, car il est plus difficile de convaincre un particulier de « parier sur deux têtes ». Soyez toutefois vigilant avant de vous lancer, certains fonds étrangers

s'étant révélés à haut risque (voir l'affaire Life Invest en 2012). Il vaut mieux privilégier des fonds institutionnels (assurances, mutuelles, banques), de type Certivia, porté par la Caisse des dépôts et consignations, qui vient de lancer une nouvelle enveloppe d'investissement. Encore faut-il entrer dans la cible, les gestionnaires privilégiant les appartements franciliens et situés en Provence-Alpes-Côte d'Azur. Et les vendeurs âgés de 70 à 85 ans. « Leur quête de rendement peut se traduire par une décote systématique des biens à l'achat », alerte un expert sous couvert d'anonymat. **M. B.**

QUELLE EST LA VALEUR DE VOTRE BIEN ?

Le propriétaire qui entend démembrement doit enfin s'interroger sur l'intérêt suscité par son bien. Avec lucidité. Le marché du viager, notamment, est clairement déséquilibré, avec beaucoup plus de vendeurs que de candidats à l'acquisition. Mieux vaut habiter un appartement standardisé à Nice qu'une maison de maître aveyronnaise. Il faut croiser plusieurs estimations d'experts, et être prêt à rabattre ses prétentions financières pour s'ajuster à la demande. En gardant en tête la décote inhérente au fait que le bien est occupé. La rançon à payer pour rester chez soi. **M. B.**

RÉFÉRENCES (1) Articles 605 et 606 du code civil. (2) Cour de cassation 3^e ch. civ. du 14.4.16, n° 15-12545. (3) Art. 669 I du code général des impôts.

HABITER EN COLLECTIVITÉ EN COMBINANT LIBERTÉ ET SÉCURITÉ

Rester chez soi, ce n'est pas forcément continuer à habiter la maison ou l'appartement où l'on a vécu une grande partie de sa vie. Que ce soit pour se rapprocher de ses enfants, quitter une maison devenue trop grande ou tout simplement vivre en centre-ville, avec ses commerces et commodités, un déménagement peut s'imposer. Contrairement à une idée encore très répandue, la vente de la résidence principale ne conduit pas à l'Ehpad ! D'autres solutions existent, et elles tendent à se multiplier, s'inscrivant en intermédiaire entre le domicile et les maisons de retraite. « Ces dernières sont majoritairement intégrées par des personnes dépendantes », précise Pierre Ravot, spécialiste de l'intermédiation pour le logement à destination des seniors pour Cap Residences Seniors. Et d'un âge avancé.

Les résidences services sont la réponse standard des promoteurs à cette clientèle de « jeunes » seniors à la recherche de confort, de sécurité, mais aussi de liberté.



À NOTER

Si vous louez une chambre à un étudiant pour un loyer raisonnable (138 €/an/m² en province; 187€ en Ile-de-France), il peut être exonéré d'impôt.

Elles proposent des logements à vendre ou à louer, du studio au trois pièces – et non des chambres, comme en maison de retraite –, au sein d'un ensemble collectif sécurisé, mais non médicalisé. L'appartement peut être, ou non, meublé, il est en tout cas entièrement accessible (ascenseur, douche et sanitaire, etc.). Les animaux sont parfois acceptés. La présence d'un veilleur de nuit rassure. Des prestations hôtelières peuvent être proposées. Les tarifs sont à l'avenant.

LES COÛTS DE LOCATION ET DE VENTE

Il faut compter, de manière générale, de 600 à 1 800 € pour louer un studio, services inclus. De 900 à 2 500 € pour un deux pièces et de 1 200 à 3 000 € pour un trois pièces. Au cœur de Marseille, dans une résidence Les Sénioriales, le loyer d'un deux pièces avec services s'élève ainsi à 1 300 € mensuels. À Nantes, un trois pièces avec petits-déjeuners servis en chambre et ménage est loué 2 500 € par mois par le groupe Heurus, qui cible ici les couples. Pour acquérir son logement, il faut compter de 50 000 à 300 000 €, les services constituant des charges en sus. Dans sa version haut de gamme, de centre-ville, c'est un produit clairement destiné à des personnes âgées autonomes, valides ou semi-valides, et qui bénéficient de bons revenus d'inactivité.

Plus accessibles, et orientées vers un public plus âgé, les résidences autonomie présentent une solution intéressante. Elles sont souvent administrées par des structures publiques et permettent de profiter de l'Aide sociale à l'hébergement (ASH). Avec des tarifs beaucoup plus attractifs. ■ A. M.

TÉMOIGNAGE

« Sur le plan financier, c'est très intéressant »



FRANCIS, 86 ans, réside aux Camélias, à Saint-Valéry-en-Caux

Je résidais en région parisienne et j'ai choisi, au décès de mon épouse, de venir en Seine-Maritime pour me rapprocher de ma fille. La résidence autonomie me permet de rester indépendant. Nos appartements sont totalement équipés, avec coin cuisine et sanitaires, et je dispose d'un balcon me permettant d'accueillir et de nourrir les oiseaux. Ma seule déception : il n'est pas facile de se faire un nouveau réseau d'amis. Mon loyer, avec accueil et surveillance, est de 730 € mensuels, bien inférieur à celui d'une maison de retraite. Le ménage est à mes frais, tout comme les repas, que je peux prendre dans la résidence. Les frais médicaux ou paramédicaux sont également à ma charge.



ZOOM

NOUVELLES TENDANCES POUR SENIORS AUTONOMES

Pour rompre la solitude et alléger leur quotidien, les seniors s'organisent ! À condition d'être autonomes, les idées ne manquent pas, allant de l'habitat participatif au coliving ! PAR ANNE MICHEL

LE BÉGUINAGE (habitat regroupé)

Ces groupements de logements individuels accueillent des personnes âgées d'au moins 60 ans, autonomes, partageant des valeurs fortes, telles qu'entraide et solidarité. Les espaces communs sont entretenus, mais les animations sont laissées à l'initiative des locataires. Ces ensembles sont situés près des centres-villes et commerces. Parfois proposé par des offices HLM, l'hébergement est accessible dès 350 € par mois.

LA COLOCATION SENIOR ET ÉTUDIANT

Le senior accueille un étudiant qui dispose d'une chambre décente et chauffée et d'un accès aux pièces d'eau. Celui-ci verse un loyer ou rend de menus services (courses, aide informatique, etc.). Pas d'aide à la personne ni soins paramédicaux. La mise en relation peut se faire en direct, ou par le biais d'associations telles qu'« Un toit, 2 générations », « Le pari solidaire », qui veillent à l'établissement de règles claires entre les deux parties.

LE COLIVING

Il consiste à partager un logement ou à intégrer une structure ad hoc. Chacun a sa chambre, et de grands espaces communs (cuisine, séjour), avec services (Wi-Fi) et mobilier, sont ouverts à tous. La formule séduit autant les seniors que les jeunes actifs. Le tarif, généralement TTC, dépend de l'emplacement et des prestations.



L'HABITAT PARTICIPATIF

Ce concept, parfois soutenu par un bailleur social, se développe lentement. L'idée est de se grouper pour créer, entre soi ou avec une personne morale, une habitation à partager, avec unités privatives et espaces communs gérés par les habitants copropriétaires. L'accent est mis sur l'écologie et l'entraide. Strasbourg est à la pointe sur ce sujet.

L'ACCUEIL FAMILIAL

Des particuliers, titulaires d'un agrément, accueillent des personnes âgées de plus de 60 ans, moyennant rémunération. Le senior, ou le couple de seniors, dispose d'une chambre d'au moins 16 m², qu'il loue, munie d'un moyen de communication permettant de demander du secours, d'un accès à une cuisine et à des sanitaires. Exemple de tarif dans le Pas-de-Calais : la personne accueillie débourse 1 635 € par mois (loyer, rémunération de l'accueillant charges sociales comprises, frais d'entretien).