

Un concept novateur pour les seniors

A travers son projet de résidence pour personnes âgées (RPA), SAS Médicis investit le marché du passage à la dépendance. Ce nouvel établissement propose des investissements en LMP sécurisés par leur portée sociétale.

La problématique du passage à la dépendance est le sujet majeur porté par SAS Médicis depuis 2001. Cette fois-ci, l'opérateur immobilier innove en réalisant un nouveau projet de résidence pour personnes âgées (RPA), accolé à un Ehpad existant. En cours de construction et commercialisé d'ici fin 2019, cet établissement sera situé au cœur de la ville de Saint-Quay-Portrieux en Bretagne (Côtes d'Armor). Selon Philippe Dietrich, président de SAS Médicis, il répondra aux besoins des personnes âgées catégorisées GIR4, souffrant de fragilités psychologiques ou physiques, ou bien encore d'un handicap. La commune représente un important marché des seniors, avec une large proportion de retraités aisés de retour sur leur terre natale. En outre, Saint-Quay-Portrieux remplissait les critères gérontologiques (carences en hébergement, pouvoir d'achat des personnes âgées, etc.) requis pour ouvrir ce type d'établissement.

→ Pôle intergénérationnel en cœur de ville

Le projet global comprend une extension de la cuisine de l'Ehpad, commune avec l'école voisine, et la construction d'une résidence pour personnes âgées qui accueillera un centre communal de santé. « Il s'agit d'un personnel soignant engagé par la mairie et assurant un service 7 jours/7 », précise le président. Une pharmacie intégrera également cet ensemble foncier.



Résidence Jeanne D'Arc Saint-Quay-Portrieux (22)

- Typologie : résidence pour **personnes âgées (RPA)**
- Lot : **60 à 70** appartements (du T1bis au T2)
- Prix d'acquisition : **de 85 000 à 90 000 €**
- Rentabilité estimée : **4 %**
- Fiscalité : **éligible en LMP et Censi-Bouvard**
- Commercialisation : **T3 2019-T1 2020**
- Opérateur : **SAS Médicis**

« Nous avons voulu créer un pôle intergénérationnel où seront prévues des animations et des interactions entre les enfants et les personnes âgées », explique-t-il.

La résidence comptera 60 à 70 logements (des T1bis, entre 34 et 37 m², et des T2 entre 44 et 45 m²) estimés à la vente entre 85 000 et 90 000 €. Une partie de ces appartements sera réservée à un usage d'habitation classique, mais leurs locataires pourront tout aussi bien bénéficier des services à la personne proposés. La rentabilité annoncée de cet investissement est d'environ 4 %. La destination de cette résidence est la location meublée (LMP) et elle sera aussi éligible au Censi-Bouvard. L'équation économique présentée par SAS Médicis repose sur le contrôle des charges, notamment grâce à la mutualisation des services, tels que la cuisine entre la résidence et l'école qui va générer un amortissement et sécuriser l'investissement, tout en affichant des loyers raisonnables. Le futur bâtiment, sous la tutelle des architectes des bâtiments de France, devra reconstituer dans le neuf l'environnement existant et respecter les éléments classés. Il sera qualifié ERP (établissement recevant du public) et le management de la résidence confié à un personnel qualifié, rodé au fonctionnement d'un Ehpad.

→ Concomitance entre Ehpad et RPA

Bien que de petite taille (moins de 3 000 habitants), la ville de Saint-Quay-Portrieux, à quinze minutes de Saint-Brieuc, jouit d'une activité maritime importante, de commerces, possède un casino et elle offre tous les avantages d'une station balnéaire. Entre juin et octobre, sa population est multipliée par quinze.

Si les résidences services pour seniors se multiplient sur le territoire, le fonctionnement et la solidité économique d'une partie d'entre elles restent incertains. « Aller en RPA relève d'un choix personnel, dans le cadre d'un remembrement familial. Nous visons les personnes âgées qui ont besoin d'une présence, mais qui ne connaissent pas encore la dépendance », explique le président. Cette passerelle entre la résidence services et l'Ehpad cible une partie grandissante de la population dont l'espérance de vie ne cesse de s'allonger. L'implication de la commune dans ce projet devrait, enfin, contribuer à pérenniser ce projet d'utilité sociétale qui, au-delà de son intérêt immobilier, aura vocation à réunir l'ensemble des générations. ■