



Avril 2021

Résidences Services Seniors : « un actif adapté à la situation économique actuelle », pour CERENICIMO

CERENICIMO by Consultim met son expertise au service de l'investissement en Résidences Services Seniors, un produit socialement responsable, performant et particulièrement adapté à la situation économique actuelle. Le leader de l'immobilier d'investissement depuis plus de 25 ans va mettre sur le marché 1500 lots dans les douze prochains mois. Etat des lieux.



Une conjoncture favorable à l'investissement locatif en résidences seniors

La France compte 15 millions de sexagénaires. La barre des 20 millions sera franchie d'ici 2030. L'Insee indique qu'une personne sur quatre devrait avoir plus de 65 ans à horizon 2070. Ce vieillissement de la population française n'est pas sans conséquences : à la crise démographique attendue, s'ajoute l'absolue nécessité de proposer des logements adaptés à très court terme. Et pour cause : généralement, les seniors se rendent compte à 75 ans - âge des babyboomers nés en 1945 aujourd'hui - de leur perte d'autonomie et de l'importance de disposer d'un logement adapté à l'évolution de leurs besoins. Le temps presse, donc.

Président du Groupe CONSULTIM, Benjamin Nicaise en convient : « nous compterons 1,2 million de personnes de plus de 75 ans supplémentaires d'ici 2025 et 1,1 million de plus entre 2025 et 2030. Or, le parc actuel privé ne représente que 55 000 logements, soit 0,3 % du total des logements et hébergements des personnes âgées de 65 ans et plus. La décennie qui débute devra donc être celle de l'adaptation des résidences seniors aux nouveaux besoins de cette classe d'âge en termes de logements mais surtout de services ».

Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel - Tel. 01 41 05 02 02 Port. 06 09 05 48 63

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

Actif résilient dans une économie incertaine

« Au-delà de l'aspect démographique et sociétal, ce secteur est peu impacté par les crises économiques. Le pouvoir d'achat des seniors, comme leurs besoins (soins, hébergements), ne varient pas en fonction des cycles économiques. La forte demande, les structures insuffisantes et le maintien du pouvoir d'achat des seniors en font un marché parfaitement lisible », analyse Luc Broussy, Président de la filière nationale de Silver Economie.

Bref, le dynamisme du marché des résidences seniors n'est pas près de ralentir. Et son potentiel de croissance demeure massif. Le Groupe CONSULTIM l'a bien compris et a mis son expertise au service de l'investissement en Résidences Services Seniors (RSS) dans le but de répondre aux problématiques sociétales actuelles et aux besoins des seniors d'aujourd'hui et de demain.

Référencées, les résidences seniors commercialisées par le Groupe CONSULTIM sont le fruit d'une analyse experte, répondant à un cahier des charges précis, dont le but est d'offrir aux investisseurs un couple rendement-risque optimal (3,5 %), des baux sécurisants (net de charges, net de travaux et net de taxes foncières) avec les meilleurs gestionnaires du marché. Ainsi, en 2020, le taux de recouvrement des loyers en résidences seniors était de 100 % sur le parc commercialisé par CERENICIMO.

De nouveaux modèles de résidences encore inexistantes sur le marché

Afin de répondre aux attentes des seniors, population certes vieillissante mais ô combien dynamique et connectée - ils sont désormais habitués aux services de livraison ou encore à la consommation de culture en ligne -, les résidences seniors se doivent donc d'être à la hauteur en termes de services proposés et d'accessibilité numérique (tablette fournie, visio sur TV, appartement pilotable à distance, etc).

Ces nouvelles résidences doivent permettre aux seniors, qui souhaitent échapper au sentiment d'isolement, de maintenir un lien social. Voilà pourquoi ces nouvelles résidences devront offrir des services au bénéfice de la convivialité : conciergerie, salle de fitness, espaces de balnéothérapie, restaurant ou encore espaces de discussions et de rencontres.

L'accessibilité numérique est une chose, l'accessibilité financière en est une autre, c'est pourquoi le groupe fait le choix de se positionner sur tous les segments du marché : access, standard, haut de gamme et, enfin, très haut de gamme. Les RSS access (750 € à 1500 €/mois) sont aujourd'hui plébiscitées par 80 % des seniors. La pension moyenne est de 1700 € chez les hommes, 1300 € chez les femmes.

En termes de localisation, les seniors recherchent prioritairement des résidences qui leur permettront de ne pas couper avec leur vie d'avant, afin de conserver leurs habitudes, leurs repères. Sont particulièrement prisés les secteurs périurbains, à proximité des commerces, des services sociaux et culturels, des transports ou des centres de soins, ainsi que les villes moyennes, proches de leur ancien logement, où l'on constate une augmentation très rapide des taux de remplissage.

« Les pouvoirs publics se saisissent de la question de la revitalisation des villes moyennes, qui présente un avantage en termes de qualité de vie, de coût du foncier et de l'habitat, tant pour les seniors que pour leurs enfants qui expriment le désir de mettre fin au phénomène d'hypermétropolisation qui pose des

Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel - Tel. 01 41 05 02 02 Port. 06 09 05 48 63

21-23, rue Klock - 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

problèmes économiques, sociétaux et environnementaux » observe Pierre Sabatier, économiste prospectiviste de PrimeView.

Déjà 60 résidences commercialisées par CERENICIMO

Présent sur le marché des résidences seniors depuis 2008 avec 60 résidences commercialisées, soit 4 850 logements, CERENICIMO souhaite aller encore plus loin. Objectif affirmé : 1 500 biens mis à la commercialisation dans les douze prochains mois.

L'ambition ? Mettre en avant des produits « d'exploitant » sur un marché tiré malheureusement trop souvent avec une vision de promotion, en nouant des partenariats avec des acteurs clés du marché : Steva, Oh'Activ, Orpea ou encore API Résidences. Nous avons engagé une politique de référencements plus nombreux, plus réguliers, tout en conservant l'exigence de son cahier des charges.

Vous souhaitez en savoir plus ?

Nous vous proposons d'accéder ci-dessous à la visio dédiée au marché des seniors avec Benjamin Nicaise, Président fondateur CONSULTIM Groupe, Luc Broussy, Président de France Silver Eco et Pierre Sabatier, économiste prospectiviste et Président de PrimeView, vice-président de l'AUREP.

Pour visionner la vidéo, cliquez ici



Cette vidéo est à destination exclusive des journalistes.

Toute reproduction ou diffusion partielle ou intégrale de cette dernière est strictement interdite.

Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel - Tel. 01 41 05 02 02 Port. 06 09 05 48 63

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

CERENICIMO en bref

Créée en 1995, Cerenicimo est aujourd'hui leader sur le marché de l'immobilier d'investissement. Depuis sa création, la société a commercialisé 58 650 logements répartis sur 805 résidences pour un volume de près de 9,2 milliards d'euros. Elle propose aux Professionnels du Patrimoine une gamme de supports d'investissement diversifiée et rigoureusement sélectionnée : immobilier géré (LMP-LMNP Censi Bouvard), locatif résidentiel, démembrement et crowdfunding. En complément, Cerenicimo assure à ses partenaires, professionnels de la gestion patrimoniale, des formations, une assistance technique, fiscale et juridique et leur fournit des supports marketing et commerciaux.

Cerenicimo est une filiale du Groupe Consultim, qui compte un effectif total de 200 salariés.

À propos du Groupe CONSULTIM

Le Groupe CONSULTIM s'impose depuis près de 25 ans comme la référence de l'immobilier d'investissement.

Depuis sa création en 1995, le Groupe CONSULTIM a commercialisé, par l'intermédiaire de son réseau de professionnels du patrimoine, plus de 66 000 logements pour un volume supérieur à 10 milliards d'euros. Basé à Nantes, le Groupe compte aujourd'hui plus de 200 collaborateurs.

www.consultim.com

Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel - Tel. 01 41 05 02 02 Port. 06 09 05 48 63

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>