

Bien choisir une résidence seniors

Quelques conseils pour ne pas se tromper

Les résidences seniors sont destinées à des personnes âgées encore autonomes, elle sont constituées de logements indépendants et fonctionnels, elles proposent des appartements qui vont du studio au T3, ainsi que des espaces collectifs et des services qui facilitent la vie des résidents. Certains établissements sont constitués de maisons individuelles organisées en « village ».

Contrairement à une maison de retraite (EHPAD), une résidence seniors n'est pas médicalisée mais permet l'intervention de médecins, infirmières libérales ou services de soin à domicile.

Choisir de vivre dans une Résidence Seniors est une décision importante, il s'agit de quitter son ancien logement, parfois vendre sa villa ou son appartement, pour s'installer dans un nouveau domicile pour de nombreuses années. Il ne faut donc pas se tromper et poser les bonnes questions, afin d'éviter les pièges et les mauvaises surprises. Il faut aussi définir ses besoins et ses envies, déterminer le lieu, le niveau de confort et de sécurité souhaités, puis vérifier si ces souhaits sont compatibles avec ses possibilités financières.

Toutes les résidences seniors n'offrent par ailleurs pas des services identiques :

Afin de proposer des prix plus bas, certaines structures externalisent les services, limitant le personnel à quelques employés voire à seulement un régisseur ou une concierge. Dans ces résidences, il n'y a pas de personnel présent la nuit, le plus souvent il n'y a pas non plus de restaurant. Les services sont par conséquent « basiques » et l'absence de personnel sur place la nuit ne permet pas d'assurer une sécurité optimale. En contrepartie, les tarifs pratiqués rendent ces résidences accessibles au plus grand nombre.

D'autres structures vont proposer une gamme de services beaucoup plus complète qui va de l'accueil à l'aide à la personne en passant par l'animation, la surveillance 24h/24 et la restauration. Les tarifs seront évidemment plus élevés, en général proportionnels à l'importance du personnel à disposition des résidents. Par exemple, une résidence seniors de 80 appartements emploiera une vingtaine de salariés pour offrir l'intégralité de ces services dans de bonnes conditions. Un établissement de plus grande taille devra évidemment disposer d'encore plus de personnel pour maintenir le niveau de qualité.

La location en résidence seniors, les conseils pour faire le bon choix :

1. Visitez l'établissement et rencontrez sa direction. La plupart des résidences seniors vous proposeront par ailleurs de participer à une « journée découverte », de prendre un repas en tant que visiteur au restaurant de la résidence, ou éventuellement de faire un séjour d'essai.
2. Choisissez une résidence qui soit à proximité des commodités (commerces, services publics, médecin...). Évitez les structures qui sont éloignées ou qui nécessitent un minibus ou les transports en commun pour aller faire les courses. Si vous avez une voiture, cela ne sera peut-être pas toujours le cas, ainsi la proximité d'un centre ville pourra faciliter votre quotidien.

3. Privilégiez un gestionnaire qui a l'expérience des seniors. C'est la garantie d'une bonne qualité de prestations. De nombreuses résidences sont en effet construites par de grandes sociétés de promotion immobilière qui profitent de la « tendance » et des lois fiscales pour vendre leurs programmes à des investisseurs. Certaines font preuve de professionnalisme ou confient la gestion de leurs résidences à des sociétés spécialisées, mais d'autres se sont improvisées « gestionnaires » par opportunisme, leurs prestations peuvent donc ne pas être à la hauteur des attentes.
4. Étudiez attentivement les tarifs, afin de bien estimer le coût réel de l'hébergement, ce qui est inclus dans le prix de base, ce qui ne l'est pas, quelles seront les prestations facturées en supplément et à quel prix. Les tarifs des résidences seniors peuvent présenter de grandes disparités.

Choisissez de préférence une résidence qui pratique des prix forfaitaires « tout compris », ce qui vous permettra de prévoir votre budget en toute tranquillité. Vérifiez cependant bien que tout soit vraiment inclus, car les tarifs de certaines résidences, prétendus « tout compris », peuvent réserver de mauvaises surprises, n'incluant en fait que les prestations de base : On pourra par exemple vous imposer l'installation d'un compteur électrique individuel (ce qui peut représenter un coût supplémentaire de 80 à 100 € par mois lorsque le chauffage est électrique), vous faire payer un abonnement mensuel, parfois à près de 200 €, simplement pour bénéficier de l'assistance, ou encore vous facturer la mise à disposition d'un médaillon ou d'une montre pour les appels d'urgence. Rares sont aussi les résidences qui incluent dans leurs prix l'assurance habitation, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ou le parking si vous disposez d'un véhicule... Toutes ces astuces permettent en fait à quelques résidences seniors d'afficher des « prix d'appel » attractifs pour attirer la clientèle, alors qu'en fin de compte, le coût réel est 30 à 40 % plus élevé.

Prenez donc soin de comparer les tarifs et les prestations offertes afin de ne pas vous laisser abuser par un prix d'appel qui éluderait certaines dépenses incontournables. Un tarif forfaitaire « tout inclus » est gage de clarté et de tranquillité, à condition que ce « tout inclus » le soit vraiment...

5. Enfin, si vous envisagez de vous installer dans une résidence seniors pour toujours et ne voulez pas avoir la désagréable surprise de devoir un jour quitter votre domicile, exigez du gestionnaire de la résidence un engagement quant à la pérennité de la location.

En fait, dans beaucoup de résidences seniors en copropriété, créées par des promoteurs immobiliers, les logements constituent un placement financier pour des investisseurs, qui en tirent un revenu locatif tout en bénéficiant d'avantages fiscaux. La condition, pour profiter des réductions d'impôts, étant de mettre le bien en location pour une certaine durée. A l'issue de cette période, le propriétaire peut souhaiter récupérer le logement pour l'occuper lui-même, y loger un proche ou le revendre. Il va de soi que de louer un appartement dans ce type de résidence comporte un risque dont il faut être conscient au moment de prendre sa décision, car rien ne garantit la pérennité de la location, vous pourrez ainsi être contraint de quitter votre domicile pour le restituer à son propriétaire, au terme de son engagement (ce terme étant plus ou moins éloigné selon l'âge de la résidence).

En conséquence, si vous ne souhaitez pas prendre de risque, évitez les résidences seniors en copropriété, dont les locaux ont préalablement été vendus à des particuliers investisseurs. Choisissez une résidence dont les logements appartiennent au gestionnaire lui-même, à un investisseur institutionnel (banque par exemple), ou à une société « foncière » qui détiendrait globalement la totalité de l'immeuble. Si, votre choix se porte quand même sur une résidence en copropriété, exigez un engagement écrit du gestionnaire de ne pas vous donner congé pour restituer le logement à son propriétaire, ne signez pas un bail de durée limitée, même s'il est renouvelable ; s'il refuse, allez voir ailleurs...