

**DOSSIER DE
PRESSE**



**20 ans au service
du bien vieillir**



SENIORIALES
patrimoine & services

SOMMAIRE

BENJAMIN MISERY, Président Directeur Général : « Nos défis au service du bien vieillir »	3
SENIORIALES, une réponse adaptée à l'évolution démographique et aux attentes des séniors	4
o Le vieillissement en tant que phénomène démographique majeur	
o Le « bien vieillir », au cœur des enjeux des seniors	
SENIORIALES, un concept pionnier, novateur et pertinent.....	6
Vivre aux SENIORIALES	7
o Deux solutions de logement	
o Des résidences faciles à vivre, sécurisées et conviviales	
o Des services à la carte	
o Des résidents satisfaits	
L'innovation : l'ADN SENIORIALES	10
o Le LAB Senioriales	
o Focus sur Félicie, l'appli qui simplifie la vie des résidents	
o Focus sur Félicie Smart Home, le logement connecté au service de l'autonomie des séniors	
Investir avec SENIORIALES	12
SENIORIALES, données et chiffres clés	15



« Nos défis au service du bien vieillir »



« En tant que pionnier sur notre concept d'habitat totalement pensé et dédié aux plus de 60 ans autonomes, et reposant sur nos 3 valeurs que sont la sécurité, la convivialité et le confort, nous sommes fiers de fêter notre vingtième anniversaire. Cela prouve la pertinence et la solidité de notre approche, et conforte notre vision, nos ambitions et nos projets.

Rétrospectivement, notre croissance et nos actions parlent d'elles-mêmes : en 2001, nous étions 10 collaborateurs, désormais, nous sommes plus 250 salariés, qui veillons au bien-être de 7000 résidents dans nos 100 résidences, implantées partout en France. Nos logements favorisent l'autonomie et l'indépendance de nos résidents : propriétaires ou locataires, ils ont la liberté de personnaliser leur bien, de vivre avec leurs animaux de compagnie, de recevoir librement leur entourage, etc. En somme, ils sont chez eux !

Aujourd'hui, nous souhaitons consolider notre positionnement sur l'ensemble du territoire français avec pour ambition d'ouvrir entre 6 et 10 nouvelles résidences par an en France. Par ailleurs, cette année marque la reprise des études pour un développement des Senioriales à l'international, en s'appuyant sur le savoir-faire mondial de notre partenaire, le Groupe Pierre & Vacances Center Parcs. Nous continuons également à innover au quotidien grâce au LAB Senioriales, notre accélérateur d'innovations destinées à améliorer la qualité de vie des seniors. Ce sont ainsi de nombreux projets à venir pour les 20 prochaines années, au service du bien vieillir ! »

Benjamin MISERY, Président Directeur Général

SENIORIALES, une réponse adaptée à l'évolution démographique et aux attentes des séniors

Le vieillissement en tant que phénomène démographique majeur

Selon l'INSEE, au 1^{er} janvier 2020, plus d'une personne sur cinq en France (20,5%) a 65 ans ou plus. Cette part augmente depuis plus de 30 ans (12,8% en 1985). **En 2050, elles seront 22,3 millions, soit 1 personne sur 3.**

Aujourd'hui, une personne sur quatre est valide et autonome, mais parfois fragilisée et 90% des personnes âgées souhaitent rester à leur domicile le plus longtemps possible. Par ailleurs, selon le rapport cabinet EHPA Conseil, en 2050, sur les 5 millions de personnes de plus de 85 ans annoncées, 3 millions seront parfaitement autonomes.

Cependant, les difficultés liées au vieillissement et les habitats souvent inadaptés ne favorisent pas l'autonomie de nos aînés et leur maintien à domicile.

Le vieillissement constitue donc le phénomène démographique majeur de ces vingt prochaines années en raison de différents facteurs, notamment l'arrivée à la retraite de la génération des baby-boomers et la hausse attendue de l'espérance de vie qui va passer de 75 ans pour les hommes et 86 ans pour les femmes en 2015, à 84 ans pour les hommes et 91 ans pour les femmes en 2050.

Avec un état de santé bien meilleur que celui de leurs aînés, un accroissement important de leur nombre et un pouvoir d'achat très correct étant donné que les séniors réalisent aujourd'hui plus de 50% des dépenses de consommation alors qu'ils représentent 20% de la population, ces derniers vont bouleverser et bouleversent déjà de nombreux domaines d'activité, dont celui du logement.



Le « bien vieillir », au cœur des enjeux des seniors

Les progrès de santé réalisés depuis des décennies permettent de changer profondément le rapport à la retraite, en tant que synonyme de nouvelle vie.

De nombreuses attentes se font ressentir, en termes de confort de vie, de relations sociales ou encore de « bien vieillir ». Beaucoup de seniors sont en bonne santé et souhaitent profiter de leur retraite pleinement. Ils font du sport, voyagent, sont connectés...

Selon une étude AFNOR sur les attentes des seniors :

- 84,5% des seniors souhaiteraient rester chez eux le plus longtemps possible
- 54,2% aimeraient se sentir en sécurité chez eux.

L'hébergement intermédiaire que constitue la résidence pour seniors permet de répondre à ces attentes, tant de la part des retraités que des investisseurs. Les résidences Senioriales apportent en effet une réponse clé en main aux nouvelles aspirations de ces baby-boomers qui souhaitent à la fois avoir un habitat adapté, une autonomie, du lien social, de la convivialité et de la sécurité.



SENIORIALES, un concept pionnier, novateur et pertinent

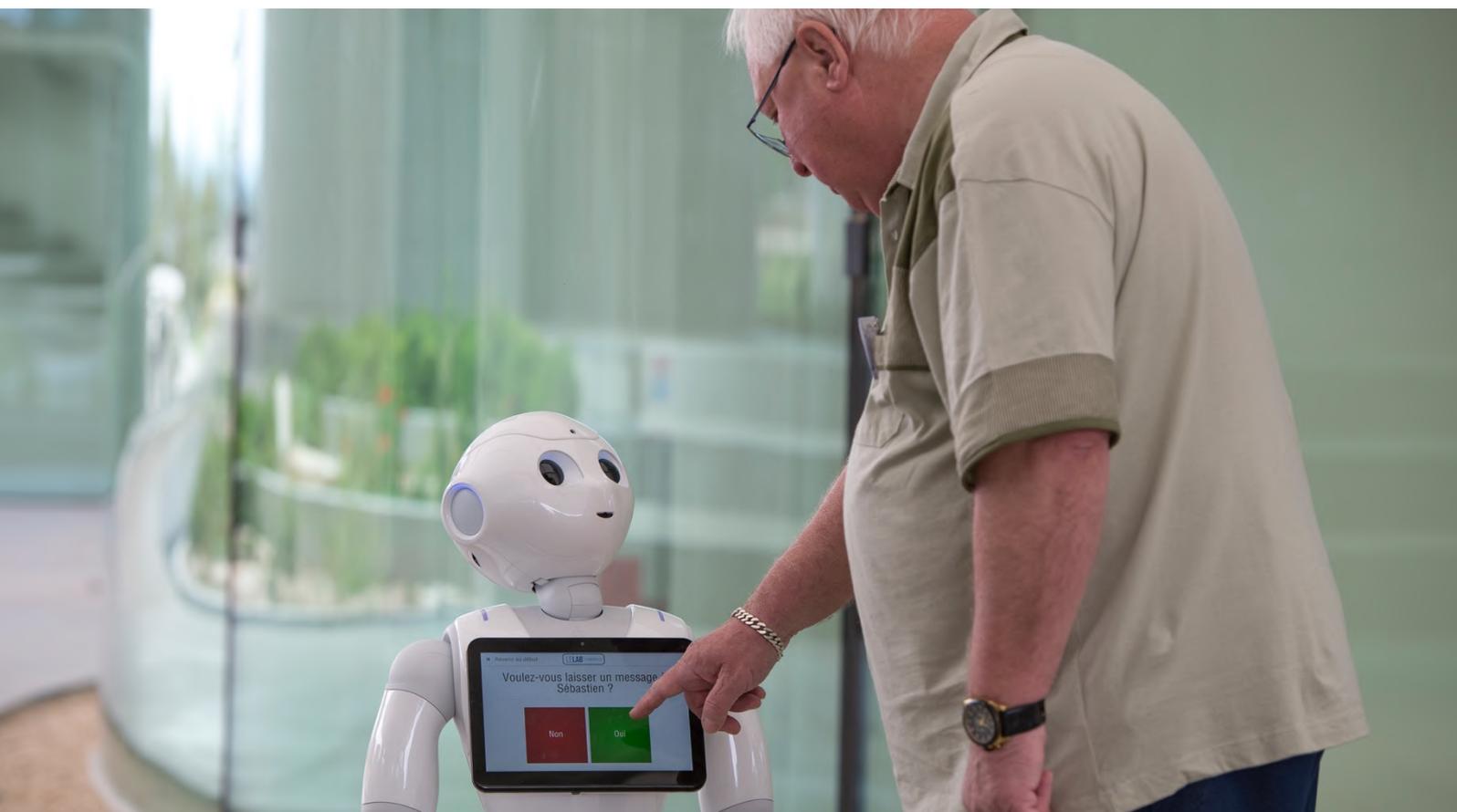
Pionnière, la société toulousaine, filiale du Groupe Pierre & Vacances Center Parcs, a lancé dès 2001 un concept d'habitat inédit en France, totalement pensé et dédié aux plus de 60 ans autonomes. Elle est devenue en 20 ans un des leaders du secteur avec 100 résidences ouvertes ou en cours de travaux ou de commercialisation sur tout le territoire national.

Sa spécificité est d'être un des rares acteurs du marché à être à la fois promoteur et exploitant de ses résidences, une véritable sécurité et un réel engagement.

Fort d'un concept d'habitat novateur pour les retraités autonomes, c'est un véritable style de vie que porte Senioriales, conjuguant à la fois sécurité, confort et convivialité. Senioriales propose ainsi aujourd'hui des réponses multiples aux différentes attentes des retraités avec, à l'achat ou à la location, des appartements ou des maisons de plain-pied avec un large choix de services à la carte.

La société accueille aujourd'hui plus de 7000 résidents en France et continue de répondre à leurs attentes en améliorant constamment son offre et ses services.

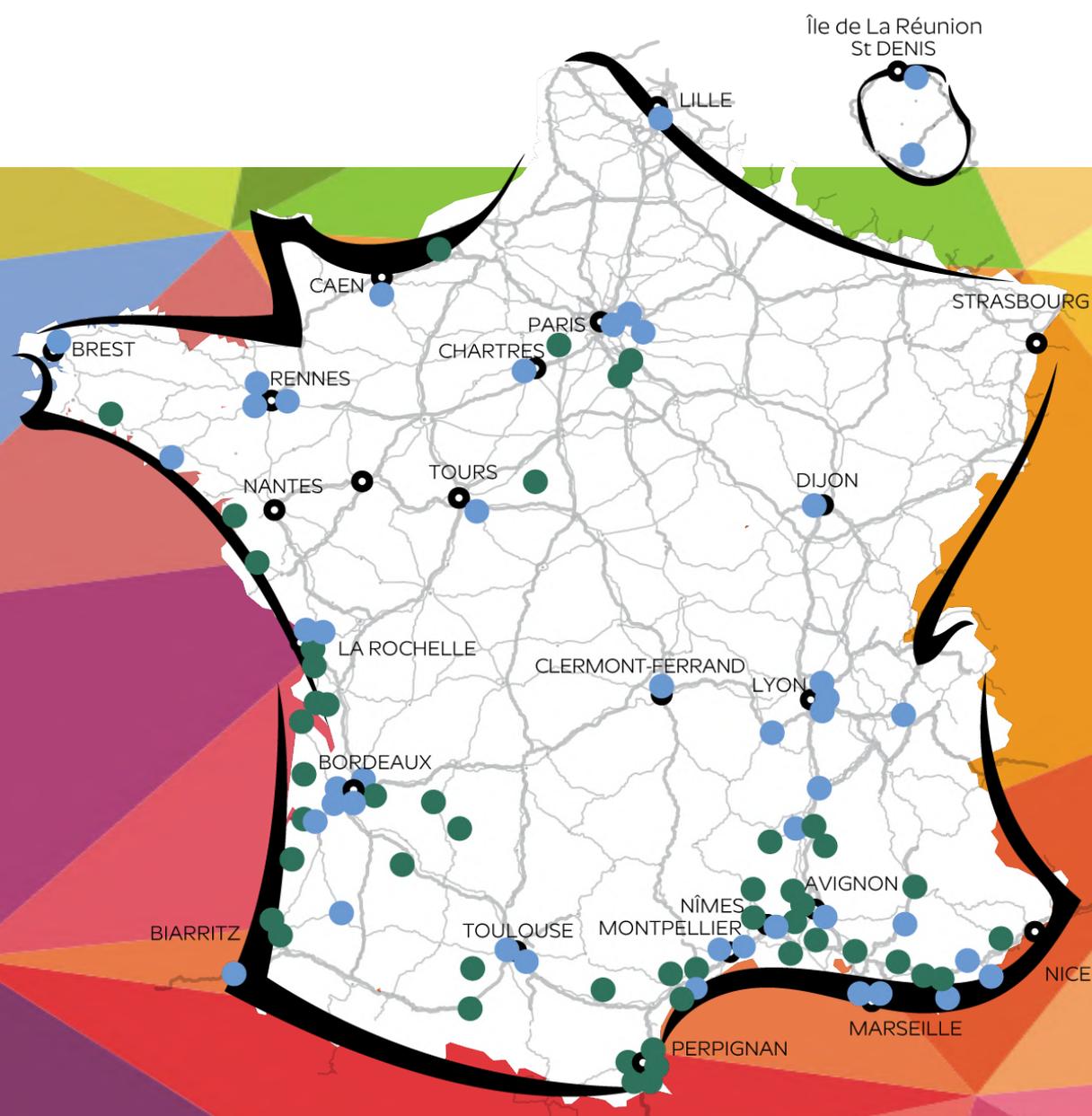
En effet, engagée dans la Silver Économie, Senioriales est aussi très impliquée dans l'innovation et a développé le LAB Senioriales, un accélérateur d'innovations destinées à améliorer la qualité de vie des seniors, au service de leurs besoins et usages.



Vivre aux SENIORIALES

Accessibles à l'achat ou à la location, les logements des résidences Senioriales offrent aux seniors autonomes un véritable style de vie, pour vivre pleinement leur retraite. Rompre la solitude et retrouver l'animation d'un centre-ville ? Se rapprocher de ses enfants ? Vivre en bord de mer ou à la campagne ?

Senioriales, c'est 100 résidences et résidences services implantées partout en France pour répondre à toutes les envies.



Senioriales propose deux solutions de logements :

- Des **appartements** tout confort, allant du T1 au T4, qui sont idéalement situées en ville dans des quartiers agréables, proche des commerces, des services et des transports. De plus en plus intergénérationnelles, elles côtoient maintenant des crèches pour encore plus de partages et d'échanges! Chaque projet fait en effet l'objet d'une étude d'implantation rigoureuse.
- Des **maisons** de plain-pied confortables, faciles à vivre et aux dernières normes. Piscine, terrasse et boulodrome sont aussi au programme.



Chaque projet Senioriales fait l'objet d'une étude d'implantation rigoureuse. Un soin tout particulier est apporté à sélectionner des quartiers attractifs et paisibles, tout en étant proches des commerces et services et bien desservis par les transports.

Des résidences faciles à vivre, sécurisées et conviviales

Le confort

Les architectes de Senioriales assurent un habitat réunissant esthétique, confort et fonctionnalité. Ainsi, la conception et l'aménagement des pièces permettent d'optimiser l'espace et de réduire les contraintes d'entretien. Tout est pensé pour faciliter la vie des seniors au quotidien : salle d'eau ergonomique avec douche de plain-pied, pas de marche dans le logement, une pièce à vivre agréable, des rangements pratiques, des surfaces au sol faciles à entretenir, des volets roulants électriques...



Zoom sur Félicie Smart Home, la résidence senior 3.0 située à Sannois, à retrouver page 11.

La sécurité

Pour répondre à cette préoccupation des seniors, Senioriales propose des résidences sécurisées. Le contrôle de l'accès principal et la présence de personnel 7j/7 (Responsable de résidence ou Réceptionniste) assurent aussi une tranquillité au quotidien et permettent également de partir en vacances en toute sérénité. La plupart des logements disposent de parking privatif.



La convivialité

Chaque résidence dispose d'un Club-House ou d'un Salon-Club. Ouverts à tous les résidents, ce sont des lieux de partage, de rencontres, de lien social. Spacieux et modulables, ils accueillent les nombreuses animations sportives, culturelles ou ludiques proposées (gym douce, projection de films, cours de théâtre, ateliers de cuisine, cours de dessin, jeux de société ...).

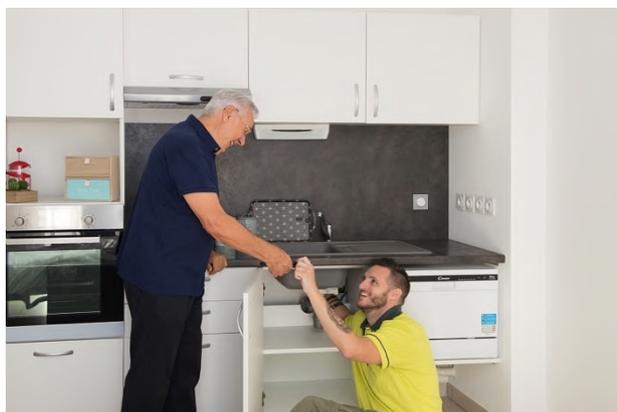


Des sorties, visites ou excursions sont aussi régulièrement proposées aux résidents par l'équipe d'animation.

Les animaux de compagnie sont les bienvenus. Et pour recevoir des amis ou de la famille, la plupart des résidences proposent aussi une chambre d'accueil sur réservation.

Des services à la carte

Senioriales propose aussi aux seniors de nombreux services à la carte pour faciliter leur quotidien. Chacun peut ainsi choisir, en fonction de ses besoins, des services à tarifs privilégiés négociés par le Responsable de la résidence (restauration, livraisons à domicile, coiffeur...). Au sein des résidences dont les logements sont meublés, les seniors bénéficient de packs de services incluant restauration, ménage, kit linge plat, télé-assistance... Chez Senioriales, les clients ne payent que les services qu'ils utilisent.



Des résidents satisfaits

Selon une enquête IPSOS de 2021, 64% des seniors connaissent Senioriales et pour 71% d'entre eux, le groupe participe activement à leur confort et à leur bien-être et propose des services de qualité. Selon cette même étude, 8 résidents sur 10 conseilleraient par ailleurs Senioriales

L'innovation : l'ADN SENIORIALES

Le LAB Senioriales



Véritable leader français de la Silver Economy, l'entreprise Senioriales est très impliquée dans l'innovation : c'est ainsi qu'est né le LAB Senioriales, un accélérateur d'innovations destinées à améliorer la qualité de vie des seniors, au service de leurs besoins et usages.

Le Lab unie dans un même processus de création des seniors, des experts métiers et des industriels pour développer une démarche d'innovation dynamique, au service de l'autonomie.

Avec le LAB, Senioriales a pour objectif d'améliorer la qualité de vie des seniors en :

- co-développant avec eux, leurs aidants et des partenaires, des produits et services innovants, simples d'utilisation, accessibles au plus grand nombre, valorisants, et qui génèrent davantage de liens humains
- positionnant la marque Senioriales comme référence avec des offres différenciantes ayant des avantages concurrentiels à forte valeur ajoutée
- accélérant l'innovation au sein de la Silver Économie en accompagnant des porteurs de projets de solutions innovantes.

Focus sur Félicie, l'appli qui simplifie la vie des résidents

Le LAB a notamment développé Félicie, une application dédiée aux résidents Senioriales et à leurs proches. Ce nouvel outil propose aux seniors une plateforme numérique de services simples d'utilisation et accessible depuis une tablette ou un ordinateur pour s'informer, communiquer et se divertir.

Sur Félicie, chacun peut gérer son agenda personnel, découvrir les animations organisées par son Responsable de résidence, être informé des actualités de la résidence et de la vie locale, déposer des petites annonces ou y répondre, gérer son carnet de contacts, communiquer avec sa famille et ses amis, profiter de promotions et des services à la carte... cette application permet ainsi de créer une proximité supplémentaire au sein des différentes résidences et de proposer aux seniors un service connecté, adapté à leurs attentes et besoins.

Focus sur Félicie Smart Home : le logement connecté au service de l'autonomie des seniors

Afin de proposer des solutions toujours plus efficaces pour garantir une autonomie de qualité pour les seniors, Senioriales a développé Félicie Smart Home, un nouveau service unique de logements connectés.

Ce service singulier et innovant a été mis en place de façon opérationnelle dès janvier 2021 dans une des résidences Senioriales située à Sannois dans le Val d'Oise.

Chaque logement est entièrement connecté pour permettre à son locataire de piloter, via une box tactile, son chauffage ainsi que ses volets roulants. En plus de ces équipements de confort, chaque appartement dispose de détecteurs de chute et de fumée. Leur activation déclenche une alerte auprès du plateau d'assistance basé à Rennes. Opérationnel 24/7, il est composé de conseillers dont la mission principale est de prévenir l'interlocuteur le plus approprié (un proche, les secours...) selon la situation constatée lors de l'alerte.

Le projet Félicie Smart Home a été conçu grâce à l'alliance des compétences de 4 grands acteurs industriels français pour répondre aux attentes du LAB et satisfaire l'ensemble des besoins des futurs utilisateurs :

- **VA²CS**, l'expert de la détection automatique des incidents de la vie au domicile. Avec son système de détection de chutes via capteurs optiques conçu tout spécialement pour les seniors et installé directement dans le logement, il offre une liberté totale aux résidents qui n'ont pas besoin de le porter sur eux.
- **Delta Dore**, le pionnier des solutions pour la maison connectée "Made in France" depuis plus de 50 ans, qui connecte l'ensemble des logements avec un pack sur-mesure conçu pour ce projet : volets roulants centralisés, luminaires, chauffage et détecteurs de fumée connectés.
- **Arkéa On Life**, la filiale du groupe Arkéa dédiée à la vie connectée, qui propose des services de télésurveillance et de téléassistance à destination des particuliers et des professionnels. Ses conseillers sont disponibles 24/7 pour prendre en charge toutes les anomalies détectées par les détecteurs de chute et de fumée installés au sein de la résidence *Félicie Smart Home*.
- **Elocky**, une start-up bordelaise reconnue pour ses serrures connectées. Déployées dans l'ensemble des logements *Félicie Smart Home*, elles sont activables à distance et permettent ainsi une intervention rapide en cas de problème.

Investir avec SENIORIALES

L'évolution démographique nécessite de repenser les solutions d'habitat proposées aux seniors. Le marché des résidences seniors, nouvelle forme d'habitat conçu pour des personnes autonomes, ne cesse de se développer et déjà 1 senior sur 2 pourrait envisager d'y vivre (source INSEE).

Nombreux font d'ailleurs l'acquisition d'une résidence Senioriales avant même leur retraite pour investir, avec la possibilité de s'y installer aussi plus tard.

En effet, face à une demande locative de plus en plus forte, l'acquisition de logements Senioriales se révèle être un placement très intéressant. Cela permet de constituer un patrimoine de qualité et de profiter d'avantages fiscaux grâce à plusieurs dispositifs auxquels sont éligibles la plupart des résidences Senioriales.

Senioriales met ainsi à la disposition des investisseurs ses équipes spécialisées dans la gestion locative. Elles proposent un service complet et une acquisition sûre avec des packs de gestion qui intègrent la gestion courante, la garantie loyers impayés, la carence et la vacance locative. De plus, les investisseurs peuvent profiter des nombreuses demandes de candidats locataires que Senioriales reçoit et qui sont traités par le service commercial locatif.

87% des clients se déclarent ainsi satisfaits du service client Senioriales.



La loi Pinel

Le dispositif Pinel permet de bénéficier, sous certaines conditions, d'une réduction fiscale de 12, 18 ou 21% du prix du bien acquis. Cette réduction se répartit de manière égale sur une période de 6, 9 ou 12 ans. L'investissement immobilier étant plafonné à 300 000 €, la réduction d'impôts peut atteindre **63 000 €**.

La loi Pinel permet également de louer le bien immobilier à ses ascendants ou descendants (hors du foyer fiscal, et sous certaines conditions). Cette opportunité permet aux personnes qui souhaitent investir de conserver l'avantage fiscal offert tout en contribuant au bien vivre de leurs parents ou de leurs enfants.

De nombreuses résidences Senioriales sont éligibles au dispositif Pinel.

Le dispositif LMNP

Investir en Loueur Meublé Non Professionnel est un excellent moyen de se garantir un complément de revenus, en supplément de la retraite par exemple, et de se constituer un patrimoine immobilier.

Le statut LMNP peut être accordé dans le cas d'une acquisition d'un bien immobilier neuf ou en état futur d'achèvement et de sa location. Le logement loué doit être meublé, et le revenu locatif annuel dégagé de cette activité doit être inférieur à 23 000 €, ou équivalent à moins de 50% du revenu global. Les revenus locatifs dépendant du statut LMNP doivent être déclarés et sont imposés en tant que Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC).

Le dispositif LMNP offre de nombreux avantages :

- La garantie des loyers sur une période de 9 ans
- La défiscalisation des revenus de location
- La déduction de frais de gestion et de charges des revenus
- La récupération de la TVA sur l'investissement (actuellement à 20%), ce qui permet de réduire le coût d'acquisition
- Une rentabilité de 4% en moyenne
- Un amortissement linéaire des biens, c'est-à-dire du mobilier (entre 5 et 10 ans) comme de l'immobilier (hors foncier, entre 20 et 40 ans)
- Une opportunité de placement immobilier et de complément de revenus tout en déléguant la gestion



SENIORIALES

patrimoine & services



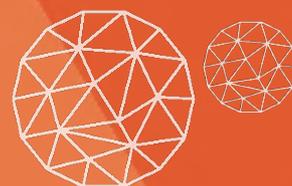
20 ans d'existence

7000 résidents

**100 résidences livrées ou
en cours de travaux /
commercialisation**

269 collaborateurs

62,6 M€ de CA sur 2020/2021



Contacts presse : Agence Anouk Déqué
Anne Dequeker-Cormont - 06 62 83 73 75 - a.cormont@adeque.com
Marion Avranche - 06 85 98 82 42 - m.avranche@adeque.com