



## Résidences seniors : Senioriales souhaite s'inscrire dans la durée en tant qu'opérateur-exploitant

La filiale du groupe Pierre & Vacances, qui a livré ses derniers sites en 2025, ne sera plus promoteur immobilier. L'exploitant de 73 résidences services seniors (RSS) en France hexagonale et à La Réunion ne veut plus porter le risque financier d'une opération neuve. Il se cantonnera désormais à un rôle d'AMO. Changement de modèle pour Senioriales. Dans un marché des résidences services seniors (RSS) toujours chahuté par la fin des taux très bas et les répercussions du scandale Orpea en 2022 - en témoignent les liquidations judiciaires qui ont rythmé ces deux dernières années - la filiale du groupe Pierre & Vacances ne fera plus de promotion immobilière, car il ne veut plus porter le risque financier d'une opération neuve. Ses dernières opérations ont été livrées l'an dernier à Agde (Hérault), Clermont-Ferrand (Puy-de-Dôme) et au Tampon (La Réunion).

« En forme sur le plan financier, notre actionnaire unique nous a donné le temps de dessiner notre avenir, à partir de 2023 », souligne Jacques-Edouard Charret, président de Senioriales. En l'occurrence, se concentrer sur l'exploitation, son cœur de métier

Les propriétaires des logements gérés par cet acteur créé en 2001 sont à 96% des investisseurs particuliers. De La Rochelle (Charente-Maritime) à Nandy (Seine-et-Marne), ses résidences ouvertes depuis un an ou plus affichent un taux de remplissage de 96% , supérieur à celui de Domitys. Le numéro un français, qui a lui aussi choisi d'abandonner son activité de promoteur, communique un taux de 90,7% dans ses sites ouverts depuis au moins deux ans.

AMO spécialiste des RSS En plus de l'exploitation des logements et des parties communes, Senioriales mise sur deux autres métiers. D'un côté, les services immobiliers, englobant la gestion locative principalement et la vente de logements neufs et anciens au sein de ses RSS. De l'autre, un pôle développement de cinq salariés qui intervient en tant qu'assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO)

Se consacrant uniquement à des projets de RSS, l'opérateur-exploitant « travaille sur l'ingénierie d'usage et le montage financier en partenariat avec le promoteur », assure Jacques-Edouard Charret. Le cahier des charges de Senioriales s'intéresse en particulier aux dessertes et aux ascenseurs et même au mobilier , adapté aux personnes âgées. Il précise également « les surfaces d'appartements à respecter, en général des T2 de 35m<sup>2</sup>, donc plus grandes que dans une résidence étudiante, composée plutôt de T1 de moins de 20 m<sup>2</sup> », explique-t-il.

Une soixantaine de projets en développement Avec cette nouvelle casquette, Senioriales est enfin attendu sur le niveau des loyers à pratiquer au sein de la future résidence, mais doit laisser la main au promoteur sur le coût de revient. L'opérateur-exploitant de 73 RSS planche avec des promoteurs nationaux comme Edouard Denis, filiale de Nexity, ou des locaux en co-promotion avec des acteurs plus importants.

Une seule opération en cours, à Saint-Orens-de-Gameville (Haute-Garonne) avec Les Nouveaux Constructeurs du groupe Bassac, illustre ce virage stratégique. D'autres doivent suivre en 2026 et 2027. « Actuellement, une soixantaine de projets sont en développement, c'est-à-dire que la faisabilité économique a été validée », annonce Jacques-Edouard Charret.



Et de résumer : « La valeur se crée au niveau de l'exploitation et de notre agence immobilière , deux pôles qui seront alimentés par le développement. » Cette dernière activité devra atteindre l'équilibre à l'horizon 2030, avec un rythme annuel de 5 à 10 projets.