

REALITES lance Heurus, concepteur et gestionnaire de résidences seniors d'un nouveau genre

Heurus, qui signifie « bonheur » en Breton (eürus), est né de la rencontre entre Michel Allanic, professionnel de l'immobilier depuis 25 ans et actionnaire de REALITES depuis 2007, et Karine Bachelier, experte en gériatrie et ancienne directrice d'EHPAD¹.

Ensemble, ils ont eu l'idée de développer des résidences services destinées aux aînés, seuls ou en couple, pour lesquels le maintien à domicile n'est plus adapté, mais qui ne sont pas non plus en situation de grande dépendance.

Créée en 2013 par REALITES, son actionnaire à 100%, Heurus dispose toutefois d'une gouvernance indépendante et a vocation à gérer d'autres résidences que celles construites par sa maison mère. La première résidence Heurus verra le jour prochainement à Nantes (voir plus loin).

Une clientèle cible originale

Le concept de résidence senior Heurus propose un habitat de qualité « assorti » de prestations hôtelières et d'un accompagnement individualisé. Le tout pour un coût maîtrisé et sans surprise. Mais son originalité première est la clientèle à laquelle il s'adresse :

Les couples dont l'un des membres est dépendant. Ces couples, encore jeunes pour certains, ne trouvent pas aujourd'hui de réponse à leurs attentes. Ils sont contraints de rester au domicile, l'un étant alors hyper-sollicité, ou de se séparer pour que le dépendant entre en EHPAD. Le modèle Heurus, adapté à la perte d'autonomie, permettra aux aidants de trouver un soutien quotidien dans la prise en charge de leur conjoint, tout en continuant à vivre ensemble.

Les personnes âgées en perte d'autonomie qui ne se reconnaissent pas dans le modèle actuel des EHPAD, hyper collectif et laissant peu de place à l'autonomie (entretien du linge et du logement obligatoire, repas en salle à manger obligatoire, etc.).

Les personnes jeunes isolées ayant besoin d'assistance quotidienne (pathologies chroniques et/ou invalidantes), mais qui ne peuvent pas prétendre à une place en EHPAD, réservée aux plus de 60 ans.

Les personnes handicapées vieillissantes qui, en raison d'un âge inférieur à 60 ans, ne trouvent pas leur place dans l'offre actuelle pour personnes âgées.

Les personnes âgées encore autonomes dont les revenus sont au-dessus des plafonds de ressources HLM appliqués par la plupart des gestionnaires de Foyers-Logements (propriétaire bailleur social / gestionnaire publics ou associatifs).

Les résidents autonomes des EHPAD (25% des résidents d'EHPAD sont en GIR5/6²) qui, demain, ne trouveront plus de places dans ces établissements parce qu'ils seront réservés aux personnes âgées dépendantes.

Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Doriane Fougères - 01 41 05 02 02

¹ Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes.

² GIR 5/6 : la grille Aggir permet aux professionnels de déterminer le degré de dépendance d'une personne âgée. Il existe six degrés de dépendance, correspondant à six « groupes iso-ressources » (Gir). Le Gir 5 regroupe les personnes qui ont besoin d'une aide ponctuelle pour la toilette. Le Gir 6 désigne les personnes ayant totalement conservé leur autonomie dans les actes de la vie courante. Seuls les Gir 1 à 4 ont droit à l'allocation personnalisée d'autonomie (APA)

Des services adaptés à la perte d'autonomie

Pour prendre en charge ce public-cible, Heurus propose un package de services détaillés ci-après. Fruit de l'expérience, il correspond aux sollicitations quotidiennes des personnes âgées en perte d'autonomie aujourd'hui accueillies en EHPAD.

Présence et animation. La présence 24h/24h de personnels dans la résidence répond au besoin de sécurité. S'y ajoute : l'assistance administrative pour les démarches ; le portage de courses et le débarras d'encombrants dans le logement ; l'animation au grand salon dans lequel une collation est offerte chaque après-midi pour susciter les rencontres et rompre l'isolement

Repas, ménage, maintenance. Le petit-déjeuner, servi dans le logement dans une large plage horaire, est un moyen de vérifier chaque matin que le résident va bien. Une heure de ménage par semaine, comprise dans le pack, permet de s'assurer que le besoin d'accompagnement exprimé par le résident est en adéquation avec son besoin réel. La petite maintenance (remplacer une ampoule, réparer un robinet qui fuit, etc.) est assurée par un employé à temps plein.

Santé. La coordination des intervenants médicaux est assurée par une infirmière diplômée. Elle ne prodigue pas de soin, mais elle peut réaliser un premier diagnostic de l'état de santé de la personne puis coordonner les intervenants (médecin généraliste, kinésithérapeute, infirmière libérale, service hospitalier, etc.). Elle assure également le suivi de la prise en charge par le personnel interne de la résidence et adapte les services mis en place lors de retour d'hospitalisation ou d'altération passagère de l'état de santé.

Options complémentaires. Le pack de prestations Heurus est complété par des services optionnels pour que chaque résident puisse conserver la liberté qu'il souhaite :

- le traitement du linge personnel, sous forme de forfait mensuel ;
- la restauration avec un chef cuisinier qui supervise un restaurant ouvert 7j/7j, midi et soir. Un salon privé est mis à disposition pour les repas avec les proches. La livraison traiteur, dans le logement, est également possible avec un supplément ;
- l'accompagnement aux gestes de la vie quotidienne assuré par du personnel interne et qualifié. Cet accompagnement est individualisé, et, dans certains cas, compensé par l'APA (Allocation Personnalisée Autonomie).

Des tarifs maîtrisés et accessibles

Le tarif de base se décompose en un loyer et ses charges locatives, auxquels s'ajoute le pack services de base. Ainsi, dans une résidence Heurus, un T1 de 31m² environ est annoncé à 1 500 euros par mois, pack compris. Ce prix est à comparer aux autres formules d'hébergement :

> Les Foyers-Logements sont plutôt aux alentours de 600"/mois dans les structures publiques (source UNCASS-octobre 2012) et jusqu'à 1000 euros par mois dans l'associatif (source Guide des établissements médico-sociaux du CG44), mais ils sont habituellement accessibles sous conditions de ressources (plafond HLM . financement PLS - PLUS - prêt locatif à usage social).

> Les résidences services seniors actuelles affichent fréquemment un prix d'appel entre 800 euros et 1 800 euros selon les « marques ». Pour ce tarif, très peu de services sont généralement compris : principalement la sécurité 24h/24h, des animations ou, parfois, simplement l'accès aux espaces collectifs ainsi que le portage des encombrants. Le locataire doit compléter ces services par des prestations, réalisées en interne ou en externe, faisant grimper la facture dès lors que la perte d'autonomie débute.

Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Doriane Fougères - 01 41 05 02 02

> En EHPAD, à Nantes par exemple, la personne âgée doit aujourd'hui débours 1 800 euros par mois, en moyenne, dans les structures publiques ou associatives et 3 100 euros en moyenne en EHPAD privé commercial. Pour un service comparable, le tarif Heurus (comprenant le loyer et les charges locatives + le package de services de base + la restauration en pension complète + l'entretien du linge personnel + l'assistance aux gestes de la vie quotidienne) se situe à 2 000 euros pour une personne seule en T1 d'environ 31 m² et 3 000 euros pour un couple dans un T2 de 41m² environ.

A noter. Ces tarifs sont donnés à titre indicatif. La location personnalisée d'autonomie (APA), dont le montant dépend du degré de dépendance de la personne, de ses revenus et de sa situation familiale, peut compenser les charges liées au besoin quotidien d'accompagnement.

Première résidence Heurus : STEREDENN, à Nantes

La première résidence seniors conçue sur le modèle Heurus s'appelle « STEREDENN ». Edifiée à Nantes (au cœur du quartier Sainte-Thérèse, à proximité du marché, de commerces, de trois parcs et des transports), elle ouvrira fin 2016. Construite par le promoteur REALITES, elle comprendra 107 logements de 1, 2 ou 3 pièces.

Commercialisation. Les 107 appartements sont actuellement en cours de commercialisation auprès d'investisseurs institutionnels ou privés, pour ces derniers dans le cadre du statut fiscal avantageux de loueur en meublé, professionnel (LMP) ou non-professionnel (LMNP). L'investisseur donne le logement en location à l'exploitant de la résidence (Heurus) aux termes d'un bail commercial d'une durée de 9 ans et 3 mois renouvelable. Le loyer qu'il perçoit en retour lui procure une rentabilité performante d'au moins 4 % par an.

Gestion. « STEREDENN » sera gérée par Heurus, qui prévoit d'embaucher 23 personnes en équivalent temps plein. Chez Heurus, qui vient d'obtenir son agrément pour l'assistance à la personne âgée ou handicapée, rien, pas même la domotique, ne remplace la présence humaine !



A propos de REALITES

Acteur majeur de l'immobilier dans le Grand Ouest, REALITES accompagne les élus, les entreprises, les investisseurs et les particuliers, dans leurs projets d'acquisition et d'investissement. A côté de programmes résidentiels « classiques » destinés aux primo-accédants et aux investisseurs, REALITES intervient sur de grands projets qui peuvent avoir un impact significatif sur la ville : résidences de tourisme, résidences étudiantes, complexes hôteliers ou portage d'espaces en reconversion... Fondé en 2003, REALITES emploie 77 collaborateurs répartis sur 5 agences.

Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Doriane Fougères - 01 41 05 02 02
21-23, rue Klock . 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com