

Note de synthèse

Quelles sont les différences entre une résidence services pour senior et un foyer logement ? ¹

Les résidences services pour seniors sont souvent confondues avec les foyers logements. Si ces deux types d'hébergement fonctionnent sur le même principe, il existe une différence de taille. En effet à la différence des résidences services privées gérées par des exploitants privés pour des particuliers propriétaires, les foyers logements sont gérés par une collectivité publique, voire dans le cas d'une délégation de service publique par une association ou une mutuelle.

Dans les deux cas, ces logements constituent une étape intermédiaire entre le logement à domicile et la maison de retraite et permettent à leurs résidents de plus de 60 ans autonomes et valides de conserver leur indépendance dans un environnement sécurisé et serein.

Ces hébergements se présentent comme des appartements individuels, voire des petites maisons de plain-pied, offrant des services collectifs (restauration, blanchisserie, animations, etc.). Dans les résidences avec services, trois services hôteliers sur quatre (petit déjeuner, ménage, fourniture du linge de maison, réception des clients) sont obligatoires pour que le propriétaire investisseur bénéficie d'avantages fiscaux (remboursement de la TVA à 19,6% sur le prix d'acquisition, etc.).

En foyer logement, le résident s'acquitte d'une redevance et de suppléments pour les services auxquels il souscrit en complément. Il a généralement la possibilité de demander l'allocation personnalisée d'autonomie (Apa) et d'obtenir l'aide personnalisée au logement si celui-ci est conventionné APL. Pour y être hébergé, il faut faire sa demande auprès du centre communal d'action sociale de sa commune ou auprès du Conseil général.

A l'inverse, les résidences services sont développées par le secteur privé. Le choix du lieu d'implantation est d'ailleurs stratégique aussi bien pour les résidents que pour les propriétaires investisseurs. Elles doivent se situer à proximité de commerces, de professionnels de santé (médecins, pharmacies, etc.) et être bien desservies par les transports en commun. Enfin, outre la récupération de la TVA, la résidence senior avec services ouvre droit à une réduction d'impôts égale à 11 % du montant global de l'investissement locatif, répartie sur 9 ans, dans le cadre du dispositif de défiscalisation Censi-Bouvard.

1 <http://www.investissement-residence-service.fr/>