



OVELIA : *Devenir une référence du marché*

Ovelia est spécialisée dans la conception, la gestion et l'exploitation de résidences-services pour seniors autonomes et semi-autonomes. Active sur ce marché depuis 2010, le développement de la société présidée par Eric Lapierre s'est accéléré depuis l'arrivée de Vinci Immobilier au capital, en 2014, à hauteur de 70 %. Laurence Picano, directrice générale d'Ovelia, présente la politique de développement de la filiale. Damien Odin, en charge de Student Factory qui cible la population étudiante, fait également le point des premières ouvertures sur ce nouvel axe.

M² Quelle est la conséquence de l'arrivée de Vinci Immobilier dans votre capital ?

Laurence Picano : Après une première phase relativement modérée, la prise de participation de Vinci Immobilier, acteur majeur de la promotion, nous allons pouvoir adopter, dès 2019, un rythme de cinq à six ouvertures par an. Toulouse a accueilli la première résidence Ovelia en 2012 dans le quartier des Minimes. Aujourd'hui, nous en exploitons huit dans les villes d'Annecy, Bordeaux, Chatou, Lyon, Royan, Strasbourg et Toulouse qui en compte deux. Le Grand-Est accueillera un neuvième établissement d'ici la fin 2018. Leur taille moyenne s'étend de 90 à 120 lots, l'ensemble regroupant 910 appartements. Un contexte de sous-équipement notoire face au vieillissement démographique, la validation du bien-fondé de notre concept, la capacité de vendre en bloc alors que les premières réalisations étaient commercialisées qu'au lot par lot, sont autant de facteurs qui nous ont portés à accélérer fortement le rythme. L'objectif est d'affirmer, dans les trois à cinq ans, la place d'Ovelia parmi les références du secteur.

M² Quels sont vos critères d'implantation ?

L. Picano : Nous souhaitons être présents en milieu urbain dans des bassins de population de 100 000 habitants, à proximité des commerces et des transports. Au-delà de l'attractivité des

grandes métropoles, nos futurs locataires sont souvent motivés par l'attachement à leur région ou leur commune, ou encore par le souhait d'un rapprochement familial. Les résidences seniors répondent à des attentes clairement identifiées par les villes très sensibilisées à l'enjeu du vieillissement. Un français sur trois aura plus de 60 ans à l'horizon 2020. Les agglomérations sont en demande d'un habitat adapté, bien pensé, porteur de valeurs comme les nôtres : sécurité, convivialité et accessibles au plus grand nombre.

M² Quel est le profil des appartements ?

L. Picano : La demande la plus importante se concentre sur les T2, 38 à 50 m² chez Ovelia, qui constituent 70 % de la production du groupe. Les T1, de 26 à 36 m², représentent 15 % et les T3, de 60 à 70 m², 15 % également. Les appartements sont meublés et disposent de cuisine et salle d'eau équipées. La formule de base inclut un système de téléassis-

tance, une présence de personnel 24h/24, 7 jours/7, des animations quotidiennes, un soutien administratif et l'accès libre aux différents équipements de loisir et de bien-être. Les espaces communs dédiés à l'accueil, la conciergerie, au restaurant ouvert 7 jours/7, salon de lecture, coin cheminée et aux activités (piscine, salon de coiffure...) se déploient généralement sur 1 000 à 1200 m². De nombreux services à la carte sont également proposés.

M² Où seront localisées les prochaines ouvertures ?

L. Picano : Nous livrons une résidence de 120 lots à Colmar fin novembre 2018. Quatre autres ouvertures s'échelonneront sur 2019 pour un total de 400 appartements : Châteaufort en Vallée de Chevreuse, Reignier-Esery en Haute-Savoie à la frontière genevoise, Orléans et Mérignac. Six implantations sont ensuite programmées au premier semestre 2020 totalisant près de 700 logements : Chantepie près de Rennes, Les Sables d'Olonne, Opio dans les Alpes-Maritimes, Nancy, Aix-les-Bains et Herbly dans le Val d'Oise.

M² Quelles sont les spécificités de votre concept ?

L. Picano : Nos résidences ont pour vocation de former un cadre adapté et ouvert permettant d'avancer sereinement dans l'âge, d'entretenir une vraie dynamique de lien social et de pouvoir pratiquer de nombreuses activités sur place comme à l'extérieur ...



Elles s'adressent aux personnes autonomes ou fragilisées qui souhaitent conserver une vie active en toute convivialité et sécurité. Nos résidents du moment sont âgés de 68 à 102 ans !

La qualité de localisation et le soin apporté à la décoration sont déterminants. En termes de contenu, nous sommes très attentifs à l'expérience client que nous observons tous les jours. Par exemple, nos locataires étant de plus en plus connectés ou demandeurs de l'être, nous avons mis en place des cours d'informatique, d'utilisation de Skype... Les tablettes sont d'usage courant et le wifi disponible partout. Des outils simples de domotique ont été intégrés pour fermer les volets, réguler la température... Côté santé et bien-être, nous diversifions les propositions : yoga, sophrologie, piscine, gymnastique, ateliers sur des thèmes comme la mémoire ou l'équilibre... Nos résidents apprécient de découvrir des activités qu'ils ne connaissaient pas ou auxquelles ils n'avaient pas accès dans leur précédent mode de vie. C'est souvent pour eux une vraie source d'enchantement.

M² Comment s'organisent les équipes Ovelia ?

L. Picano : A la fin 2018, Ovelia compte 100 salariés dont 12 à 15 personnes par site. Nous exerçons deux métiers : la location d'appartements avec sa dimension hôtelière, dont la restauration, et la prestation de services. En 2018, nous servons 120 000 repas. Les services à la personne couvrent les gestes du quotidien aidés par des auxiliaires de vie, le ménage, le portage de repas ou de courses, le repassage, le petit bricolage... Des équipes dédiées assurent la commercialisation locative. Le taux de remplissage est de 96 %, le delta correspond à la période de transition entre deux prises à bail.

M² Comment s'effectue le montage des opérations et quelles sont vos relations avec les investisseurs ?

L. Picano : Vinci Immobilier est toujours promoteur ou co-promoteur en association, le cas échéant, avec des partenaires régionaux ou nationaux. Nous n'excluons pas de nous développer en saisissant des opportunités de rachat si, celles-ci correspondent à notre concept.

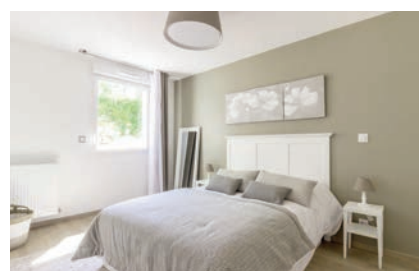


Nous travaillons aussi sur des réhabilitations comme à Tassin-la-Demi-Lune dans l'agglomération lyonnaise où nous avons reconverti une ancienne maison de retraite médicalisée en l'accompagnant également d'un bâtiment neuf. Cette résidence regroupe 90 appartements occupés à 100 % depuis le mois de juin 2018.

Nous conservons des programmes à la découpe comme Dijon, pour les investisseurs privés. Ce marché se maintiendra même si les institutionnels sont, en effet, de plus en plus séduits par notre produit. L'unité de Châteaufort, dont l'ouverture est programmée pour avril 2019, a été acquise en bloc par A Plus Finance. Celles d'Orléans prévue à l'été 2019 et des Sables d'Olonne au printemps 2020 ont été cédées à Immovalor Gestion du groupe Allianz. Ovelia en assurera l'exploitation dans le cadre d'un bail de 11 ans et 9 mois. La détention des établissements par des institutionnels est d'ailleurs très bien accueillie par les collectivités locales. Celles-ci nous proposent parfois directement du foncier.

M² Vinci Immobilier a créé, en 2016, une autre structure d'exploitation de résidences-services dédiées...

Damien Odin : Il s'agit de Student Factory, une déclinaison d'Ovelia sur la population étudiante, qui profite de l'expertise de la résidence-services de Vinci Immobilier. Les premiers établissements vendus au détail ont ouvert en août 2018 à Aix-en-Provence et Nice, respectivement composés de T1 « small » de 16 m² à « l'extra-large », de 30 m², en passant par le T2 de 35 m². Le score de commercialisation locative est de 100 %.



Un troisième, composé de 116 lots, du T1 au T3 duplex en colocation, sera mis en service à Bordeaux au mois de novembre. Les suivants arriveront sur le marché à la rentrée 2019 : Bagnolet avec 140 studios vendus en bloc à Swiss Life et à Strasbourg, 135 lots cédés à la Caisse d'Épargne. Les ouvertures se poursuivront au rythme de deux à trois par an, dont une confirmée à Lille en 2020 au sein du pôle EuraTechnologies. ■

