



## Présentation

Le projet Avenirsenior présenté ici, est porté par Guy Doyert, fondateur président de l'association Libreensemble et initiateur de solutions opérationnelles destinées aux personnes âgées, aux personnes à mobilité réduite et aux familles en situation d'aide. Depuis plus de dix ans, il développe des dispositifs d'accueil, de coordination et d'accompagnement, que ce soit en Tunisie ou en Europe, avec une expérience solide dans la gestion de publics vulnérables et dans l'organisation de séjours adaptés.

Avenirsenior s'appuie sur cette expertise accumulée :

- Expérience terrain auprès de centaines de bénéficiaires,
- Maîtrise des problématiques PMR,
- Organisation logistique éprouvée,
- Partenariats locaux durables,
- Capacité à structurer des services fiables et continus.

Le projet est conçu comme une initiative professionnelle, portée par une vision claire : créer en Tunisie un modèle moderne, stable et reproductible pour répondre aux besoins croissants des retraités européens et tunisiens.

Cette combinaison d'expérience, d'opérationnel maîtrisé et de vision structurée constitue la base de la fiabilité du modèle Avenirsenior.

## CHAPITRE 1 — INTRODUCTION

Un projet utile pour la Tunisie et nécessaire pour les retraités européens

La Tunisie se trouve aujourd'hui dans une phase d'évolution démographique comparable à celle qu'ont connue plusieurs pays européens : l'espérance de vie augmente, les parcours de santé deviennent plus complexes, et les situations de dépendance — même légère — progressent. Malgré cette transformation, les structures adaptées restent très rares, tant pour les Tunisiens que pour les étrangers installés dans le pays.

Dans le même temps, un nombre croissant de **retraités européens** (principalement français, belges, allemands et italiens) choisissent de vivre en Tunisie pour son climat, ses coûts accessibles et sa proximité culturelle avec l'Europe. Leur présence est déjà visible et durable. Pourtant, aucune solution professionnelle n'existe aujourd'hui pour les accompagner en cas de perte d'autonomie, même légère.

**Avenirsenior a été conçu précisément pour répondre à cette double réalité :**

- Une demande croissante de résidences adaptées pour les retraités européens,
- L'absence totale de structures professionnelles conformes aux standards actuels.

Le projet consiste à créer un **village résidentiel adapté**, comprenant des logements conçus pour la mobilité réduite, un environnement sécurisé, des services permanents, et un encadrement structuré. L'objectif n'est pas de reproduire un modèle médicalisé type Ehpad, mais de proposer une alternative organisée et cohérente pour les personnes âgées désirant rester chez eux lorsque leur niveau d'autonomie diminue au fil du temps.

Pour les membres de la diaspora tunisienne, ce projet représente **une opportunité à triple portée** :

### **1. Une utilité sociale directe et identifiable**

Chaque unité contribue à l'accueil de retraités européens ou tunisiens qui ont besoin d'un cadre adapté, mais n'ont aujourd'hui aucune solution professionnelle en Tunisie. L'impact est immédiat, concret et parfaitement mesurable.

### **2. La création d'un secteur qui n'existe pas encore en Tunisie**

Le pays ne dispose pas de résidences seniors modernes, ni de villages adaptés à la perte d'autonomie.

Avenirsenior introduit un modèle organisé, inspiré des pratiques européennes, capable de structurer durablement un domaine totalement nouveau.

### **3. Une nouvelle façon d'aider sa famille, durable sans que ce soit à fonds perdus**

Les binationaux soutiennent fréquemment leurs proches par des transferts directs. Ces aides sont nécessaires, mais elles n'engendrent ni patrimoine, ni revenu durable. Le modèle Avenirsenior permet de transformer ce soutien en une ressource stable issue d'un **actif réel et transmissible**, créant une capacité d'aide plus durable et plus indépendante des contraintes personnelles.

## **CHAPITRE 2 — Le rôle naturel de la diaspora dans un modèle structurant**

Les Tunisiens vivant à l'étranger constituent l'un des piliers les plus constants de l'économie nationale. Leur rôle dépasse largement les transferts financiers : ils apportent stabilité, vision, capacité d'organisation, et un contact permanent avec les modèles européens les plus avancés. Pourtant, les opportunités permettant à la diaspora d'investir dans des projets réellement structurants pour la Tunisie restent limitées.

Le modèle Avenirsenior répond précisément à cette attente en offrant aux binationaux tunisiens, l'opportunité d'acquérir une unité intégrée dans un complexe résidentiel destiné aux retraités européens. Il ne s'agit pas d'un investissement spéculatif ou d'un produit financier abstrait : c'est l'acquisition d'un actif réel, utile, exploité professionnellement, et inscrit dans une démarche longue.

**Ce modèle correspond à la manière dont les membres de la diaspora souhaitent agir pour leur pays :**

### **1. Contribuer à un projet utile et durable**

La diaspora est régulièrement sollicitée pour soutenir des projets ponctuels ou des initiatives à court terme.

Avenirsenior propose l'inverse : une participation stable à la construction d'un secteur totalement absent en Tunisie — celui des résidences adaptées pour personnes âgées et à mobilité réduite, un domaine qui deviendra incontournable dans les dix à vingt prochaines années.

### **2. Placer un capital dans un actif patrimonial et structuré**

L'acquisition d'une unité Avenirsenior s'apparente aux modèles européens de résidences gérées (résidences seniors, EHPAD, résidences services).

Le propriétaire détient un bien réel, mais intégré à une exploitation professionnelle, ce qui en fait un actif productif encadré, transmissible et stable.

C'est un modèle adapté au profil de la diaspora, qui privilégie les projets concrets, les règles claires et l'absence de gestion personnelle.

### **3. Agir pour la Tunisie sans s'exposer aux contraintes quotidiennes**

La plupart des Tunisiens vivant à l'étranger souhaitent contribuer utilement au pays, mais n'ont ni le temps, ni la disponibilité, ni la proximité nécessaire pour gérer un projet local.

Avenirsenior résout ce problème :

- Pas de travaux à suivre,
- Pas de locataires à gérer,
- Pas de charges administratives,
- Aucune implication dans l'exploitation.

Le modèle permet de participer à la création d'une structure nationale tout en restant totalement détaché des contraintes opérationnelles.

### **4. S'engager dans un modèle reproductible et évolutif**

Avenirsenior n'est pas un projet isolé :

il s'agit du premier village d'un modèle appelé à se développer dans d'autres régions, en fonction des besoins des retraités européens et de l'évolution de la dépendance.

La diaspora, en anticipant ce mouvement dès maintenant, participe à la mise en place d'un secteur qui deviendra progressivement aussi naturel que les résidences seniors en Europe.

**Le rôle de la diaspora dans ce projet est donc celui d'un partenaire structurant,** apportant le soutien nécessaire à l'émergence d'un service moderne, attendu et durable.

Ce modèle lui permet d'agir de manière concrète, stable et utile, tout en conservant une vision patrimoniale et transmissible.

## **CHAPITRE 3 — La nature réelle de la propriété dans Avenirsenior**

L'acquéreur d'une unité Avenirsenior détient une propriété réelle et transmissible.

Il devient propriétaire de **l'unité bâtie** qui lui est attribuée et bénéficie, pour cette unité, d'un **droit d'usage exclusif** sur la portion de parcelle correspondante.

Ce modèle, courant dans les résidences spécialisées, présente l'avantage d'assurer à la fois la propriété individuelle et la cohérence du village dans son ensemble.

Contrairement à une maison classique en lotissement, l'unité Avenirsenior n'est pas destinée à un usage personnel. Elle fait partie d'un **complexe résidentiel spécialisé**, conçu exclusivement pour l'accueil de retraités européens et de personnes pouvant

évoluer vers une perte d'autonomie. Le propriétaire détient un bien réel, mais intégré à une exploitation collective.

Cette organisation, largement utilisée en Europe dans les résidences seniors ou les établissements de type EHPAD, permet de garantir un fonctionnement cohérent, stable et professionnel tout en respectant les droits de propriété individuels.

### **1. Une propriété réelle : l'unité bâtie appartient à l'acquéreur**

L'acquéreur est propriétaire de la construction qui lui est attribuée.

C'est un bien réel, identifiable, transmissible et cessible.

Ce point est essentiel : le propriétaire détient une unité à part entière, mais cette unité n'est pas isolée — elle est intégrée à un ensemble résidentiel dont le fonctionnement est commun.

Cette forme de propriété est totalement compatible avec le droit tunisien : la construction appartient au propriétaire, et son usage est défini dans l'acte, sans nécessiter la création d'un lot cadastral indépendant.

### **2. Un droit d'usage exclusif sur la parcelle**

La parcelle complète reste attachée au village Avenirsenior pour garantir son unité et sa continuité.

Cependant, chaque propriétaire dispose d'un **droit d'usage exclusif** sur l'espace correspondant à son unité.

Ce droit d'usage :

- est décrit dans l'acte notarié,
- suit l'unité lors des reventes,
- assure au propriétaire un usage identique à celui d'un terrain privatif,
- permet à l'exploitant de maintenir la cohérence générale du site.

C'est exactement le modèle utilisé dans de nombreuses résidences gérées, hôtels résidentiels et complexes spécialisés.

### **3. Une affectation exclusive à l'activité du village**

L'unité n'a pas vocation à être utilisée comme maison personnelle, résidence secondaire ou bien locatif indépendant.

Elle est strictement affectée à l'exploitation du village Avenirsenior.

Cette affectation exclusive :

- Garantit la cohérence de l'ensemble,
- Protège la qualité du service,
- Assure l'homogénéité du public accueilli,
- Évite les détournements d'usage,

- Permet de maintenir les standards nécessaires à l'accueil des retraités européens.

Cette logique est la même que dans les résidences seniors gérées en Europe où chaque unité, bien qu'individuellement détenue, ne peut être utilisée qu'en lien avec l'activité du gestionnaire.

#### **4. Une revente libre, mais dans le respect de l'affectation**

Le propriétaire peut librement :

- Revendre son unité à l'acquéreur de son choix,
- la transmettre à ses héritiers,
- La céder via un marché interne organisé par Avenirsenior.

Mais, comme dans les modèles EHPAD européens :

- La destination du bien ne change pas,
- L'unité reste intégrée à l'activité exclusive du village.

Le futur acquéreur reprend donc la propriété dans les mêmes conditions.

Ce mécanisme protège la stabilité du complexe et assure la continuité de l'exploitation.

#### **5. Une structure parfaitement compatible avec la Tunisie**

Ce modèle :

- Ne nécessite pas de lotissement complexe,
- Ne dépend pas de la création de titres cadastraux individuels,
- Est conforme aux pratiques notariales tunisiennes,
- Protège les propriétaires,
- Permet la bonne gestion du village.

Il offre une solution simple, transparente et totalement alignée avec les modèles européens de résidences gérées.

### **CHAPITRE 4 — Le modèle Avenirsenior : fonctionnement, exploitation et organisation**

Avenirsenior est un village résidentiel spécialisé dont le fonctionnement repose sur un modèle d'exploitation professionnelle, comparable aux résidences seniors gérées en Europe.

L'unité détenue par le propriétaire est intégrée à un ensemble opéré de manière homogène, selon des standards précis, assurant une stabilité pour les résidents et une gestion fiable pour l'exploitant.

Ce modèle permet de garantir un fonctionnement continu, sans interruption, tout en maintenant un niveau de qualité adapté aux besoins des retraités européens susceptibles d'évoluer vers une perte d'autonomie.

## **1. Une exploitation professionnelle centralisée**

Avenirsenior assure la gestion complète du village, incluant :

- L'accueil des résidents européens et tunisiens,
- La planification des admissions,
- L'organisation des services du quotidien,
- La gestion administrative,
- La maintenance et l'entretien des unités,
- La supervision du personnel,
- La continuité opérationnelle du site.

Le propriétaire n'intervient à aucun moment dans ces aspects.

Le modèle permet une gestion uniforme, contrôlée et structurée, essentielle dans un complexe résidentiel spécialisé.

C'est cette organisation professionnelle qui rapproche Avenirsenior des modèles européens de résidences seniors ou EHPAD gérés.

## **2. Un environnement résidentiel conçu pour la mobilité réduite**

Le village est spécialement conçu pour les besoins des personnes âgées :

- Circulation adaptée,
- Rampes d'accès,
- Signalétique simple,
- Éclairage renforcé,
- Proximité des services,
- Espaces communs accessibles.

Chaque unité bâtie respecte les normes de mobilité réduite (PMR), permettant aux résidents de vivre de manière autonome aussi longtemps que possible.

Ce cadre matériel cohérent est indispensable pour proposer un accueil sécurisé et conforme à l'attente des retraités européens.

## **3. Des services organisés autour des besoins réels des résidents**

Avenirsenior n'est pas un établissement médicalisé, mais un village résidentiel avec encadrement.

Les services fournis incluent :

- Aide ponctuelle au quotidien,
- Assistance légère,
- Présence d'accompagnants de jour,
- Coordination avec des infirmiers locaux,
- Accompagnement pour les courses ou démarches simples,

- Organisation des repas (selon les formules choisies),
- Activités adaptées.

Ces services permettent de répondre aux besoins les plus courants des résidents, tout en préservant le caractère résidentiel du village.

#### **4. Une organisation pensée pour la continuité et la sécurité**

La structure d'exploitation garantit :

- Une présence régulière du personnel,
- Des protocoles simples mais uniformes,
- Une continuité de service même en cas d'absence ponctuelle de certains agents,
- Une surveillance discrète mais permanente,
- Un environnement stable qui rassure les résidents et leurs familles.

Cette continuité est essentielle pour les retraités européens, qui attendent un niveau de régularité comparable aux standards de leurs pays d'origine.

#### **5. Un modèle d'exploitation qui protège la cohérence du village**

L'ensemble du site fonctionne comme une seule entité.

Cela signifie :

- Pas de gestion individuelle,
- Pas de location privée,
- Pas de variation d'usage,
- Pas de résidents dont le profil ne correspondrait pas au village.

Ce cadre garantit :

- La sécurité des résidents,
- La stabilité de l'encadrement,
- La qualité perçue du site,
- La pérennité de l'activité.

C'est exactement la logique qui fait fonctionner les résidences seniors en Europe : une unité peut changer de propriétaire, mais l'exploitation, elle, reste totalement homogène et centralisée.

#### **6. Un modèle reproductible et adaptable**

Le fonctionnement d'Avenirsenior a été conçu pour être :

- Modulable,
- Duplicable dans d'autres régions,
- Adapté à l'évolution du vieillissement,
- Compatible avec l'arrivée progressive de retraités européens en Tunisie.



Cette reproductibilité renforce la valeur de chaque unité détenue par un propriétaire : le modèle n'est pas expérimental, mais pensé comme un premier village d'une série possible.

## CHAPITRE 5 — Les revenus : nature, organisation et versement

Dans le cadre d'Avenirsenior, l'acquéreur d'une unité bâtie bénéficie d'un **revenu contractuel** versé par l'exploitant, selon des modalités définies dans un document signé chez notaire.

Ce revenu découle de l'intégration de l'unité dans l'exploitation résidentielle du village et non de son occupation individuelle. Il s'agit donc d'un revenu stable, prévisible et indépendant des aléas du séjour des résidents européens.

Ce modèle s'inspire directement de l'organisation des résidences gérées en Europe, où chaque propriétaire reçoit un revenu régulier en échange de la mise à disposition de son unité dans une exploitation commune.

### 1. Un revenu fixé par contrat, indépendant du taux d'occupation

L'acquéreur n'est pas exposé aux variations d'occupation ou aux aléas individuels.

Le revenu est établi dans un **contrat d'exploitation** précisant :

- Le montant du revenu attribué à l'unité bâtie,
- La fréquence des versements,
- Les obligations de l'exploitant,
- L'absence de gestion ou de charges pour le propriétaire.

Ce revenu ne dépend ni :

- Du nombre de résidents présents dans l'unité,
- Ni de la durée d'occupation,
- Ni d'éventuelles absences,
- Ni des fluctuations du marché touristique.

Il résulte directement de l'exploitation globale du village.

Cette structure assure **prévisibilité et stabilité**, deux éléments essentiels pour un acquéreur vivant à l'étranger.

### 2. Un versement simple, régulier et parfaitement traçable

Les revenus peuvent être versés :

- Sur un compte bancaire personnel en Europe (France, Belgique, Allemagne, Italie),

- Ou sur un compte bancaire en Tunisie (compte en devises MEP),
- Selon la préférence du propriétaire.

Le versement peut être **trimestriel ou semestriel**, ce qui permet un suivi clair, sans démarches supplémentaires.

Les revenus sont versés par l'exploitant du village, avec une traçabilité complète, ce qui facilite la gestion personnelle de l'acquéreur, même à distance.

### **3. Un revenu sans obligations, sans frais et sans gestion individuelle**

Le propriétaire n'intervient :

- Ni dans la gestion du village,
- Ni dans les décisions opérationnelles,
- Ni dans les travaux,
- Ni dans l'entretien,
- Ni dans les relations avec les résidents,
- Ni dans le fonctionnement administratif ou logistique.

Le revenu perçu n'impose :

- Aucune gestion locative,
- Aucune interaction avec les résidents,
- Aucune coordination avec des prestataires.

L'acquéreur détient un **actif productif**, mais totalement géré par l'exploitant, comme dans les résidences seniors gérées européennes.

### **4. Un mécanisme stable, calqué sur des modèles européens éprouvés**

Depuis plus de trente ans, les résidences seniors et les résidences médicalisées en Europe fonctionnent selon un modèle identique :

- Propriété individuelle,
- Affectation exclusive,
- Exploitation commune,
- Revenu contractuel,
- Aucune gestion pour le propriétaire.

Avenirsenior reprend ce fonctionnement, adapté aux réalités tunisiennes, avec une organisation simplifiée et un objectif clair :

**permettre au propriétaire de percevoir un revenu stable et régulier sans aucune implication opérationnelle.**

### **5. Une ressource prévue pour durer**

Dans un contexte où la demande augmente (retraités européens, mobilité réduite, perte d'autonomie légère), la stabilité des revenus repose sur :

- La progression naturelle des besoins,
- La rareté des alternatives en Tunisie,
- La structure professionnelle du village,
- La cohérence du modèle sur le long terme.

Le propriétaire bénéficie ainsi d'un revenu qui s'inscrit dans la durée, adossé à un modèle structuré et à une exploitation organisée.

### Synthèse du chapitre

Le modèle de rémunération d'Avenirsenior repose sur :

- Un **revenu contractuel** défini chez notaire,
- Versé de manière régulière,
- Sans dépendre de l'occupation individuelle,
- Sans intervention du propriétaire,
- Parfaitement compatible avec la vie à l'étranger.

Ce mécanisme simple et stable constitue l'un des éléments majeurs de l'attractivité du projet pour la diaspora tunisienne.

## CHAPITRE 6 — Une ressource durable, utile et transmissible pour la famille

Les membres de la diaspora tunisienne soutiennent depuis longtemps leurs proches en Tunisie grâce à des transferts réguliers : aides mensuelles, participation aux soins, dépenses imprévues ou soutien aux familles élargies.

Ces transferts répondent à un besoin réel, mais ils reposent sur un mécanisme simple : les fonds sortent du patrimoine sans créer de valeur durable.

L'unité Avenirsenior propose une approche différente : transformer ce soutien en une **ressource stable**, issue d'un **actif réel**, transmissible aux héritiers et générant un revenu régulier indépendamment de la situation personnelle de l'acquéreur.

Ce modèle permet d'installer une forme d'aide familiale structurée, continue et moins dépendante des variations de revenus de l'acquéreur vivant à l'étranger.

### 1. Une alternative durable aux transferts à fonds perdus

Au lieu d'envoyer périodiquement des fonds à leurs proches, les binationaux peuvent financer cette aide au moyen du revenu généré par leur unité Avenirsenior.

Ce revenu :

- Ne dépend pas de la situation financière personnelle du propriétaire,
- Évite l'accumulation de transferts non capitalisés,
- Permet une planification plus stable,
- Apporte une ressource durable aux familles sur le long terme.

Ainsi, l'aide familiale n'est plus un effort isolé, mais le résultat d'un actif productif présent dans le patrimoine.

## **2. Un soutien familial régulier, prévisible et simple à gérer**

Le revenu contractuel peut contribuer à :

- Un complément pour les parents,
- La prise en charge de dépenses médicales,
- Une participation aux charges domestiques,
- La scolarité ou les études d'un enfant ou d'un membre de la famille,
- Des besoins ponctuels planifiés.

La régularité du versement (trimestrielle ou semestrielle) facilite la gestion, même pour un acquéreur résidant à l'étranger.

## **3. Un patrimoine transmissible au lieu d'un transfert consommé**

Contrairement à un transfert financier classique, l'unité bâtie :

- Reste dans le patrimoine familial,
- Peut être transmise aux héritiers,
- Peut continuer à générer un revenu au fil des années,
- Peut être revendue selon les modalités prévues,
- Conserve sa valeur indépendamment des dépenses effectuées au profit des proches.

Cette logique rend l'aide familiale **multigénérationnelle**, ce qu'aucun transfert direct ne permet.

## **4. Une solution stable même en cas de baisse des revenus personnels**

La situation personnelle d'un membre de la diaspora peut évoluer : changement d'emploi, variation de revenus, charges familiales nouvelles, départ à la retraite. Dans ce contexte, disposer d'une ressource autonome et régulière assure une continuité d'aide aux proches sans dépendre exclusivement du revenu personnel de l'acquéreur.

Cette stabilité constitue un élément central pour les familles restées en Tunisie.

## **5. Une possibilité d'acquisition collective pour réduire l'exposition individuelle**

L'unité Avenirsenior peut être acquise par une seule personne, mais elle peut également l'être **par plusieurs membres d'une même famille ou d'un même groupe**, chacun

détenant une quote-part.

Ce mécanisme, courant dans l'immobilier au Maghreb comme en Europe, offre plusieurs avantages :

- Partage de l'effort financier entre plusieurs participants,
- Réduction de l'exposition individuelle,
- Accessibilité améliorée pour les familles souhaitant investir ensemble,
- Maintien du même cadre de gestion et de revenu, réparti entre les co-propriétaires.

Par exemple, pour une unité proposée à 80 000 €, **quatre participants** peuvent acquérir chacun 25 %.

Le revenu contractuel est alors réparti proportionnellement entre eux, selon les modalités prévues dans l'acte notarié.

Cette approche collective rend le modèle accessible au plus grand nombre tout en préservant le fonctionnement global du village.

## **CHAPITRE 7 — Sécurité juridique, opérationnelle et modalités de sortie**

Le modèle Avenirsenior repose sur une organisation conçue pour offrir à l'acquéreur une sécurité maximale, tant au moment de l'achat que pendant la phase d'exploitation ou lors d'une éventuelle revente.

La structure juridique a été pensée pour s'adapter aux règles tunisiennes, tout en reproduisant les mécanismes éprouvés utilisés en Europe dans les résidences gérées.

Ce chapitre détaille les trois dimensions essentielles :

- La sécurité juridique,
- La sécurité opérationnelle,
- La sécurité lors de la sortie.

### **1. Sécurité juridique : un cadre clair et contrôlé**

L'acquisition d'une unité Avenirsenior se déroule **chez un notaire tunisien**, garant de la régularité de l'opération.

Les étapes incluent :

#### **a) Dépôt des fonds en séquestre notarial**

L'acquéreur ne verse jamais directement l'argent à l'exploitant.

Le montant de l'acquisition est déposé sur le compte séquestre du notaire, qui le conserve tant que :

- Les documents nécessaires ne sont pas signés,

- Les affectations ne sont pas enregistrées,
- Les engagements réciproques ne sont pas validés.

Ce mécanisme protège l'acquéreur à 100 %.

#### **b) Signature de l'acte d'acquisition**

L'acte comprend :

- La description de l'unité bâtie,
- Le droit d'usage exclusif attaché à la parcelle correspondante,
- L'affectation exclusive au village Avenirsenior,
- La reconnaissance de l'exploitation collective,
- Les modalités de revente et de transmission.

Tout est défini clairement pour éviter toute ambiguïté ultérieure.

#### **c) Mise en place du contrat d'exploitation**

Signé en parallèle, il précise :

- Le montant du revenu contractuel,
- La fréquence des versements,
- Les obligations de l'exploitant,
- L'absence de gestion pour le propriétaire.

Ce contrat est l'équivalent tunisien du bail commercial utilisé en Europe dans les résidences gérées.

### **2. Sécurité opérationnelle : une exploitation professionnelle, stable et continue**

La gestion du village est assurée par Avenirsenior, selon une organisation centralisée.

Ce fonctionnement garantit :

#### **a) La cohérence du site**

Toutes les unités sont soumises aux mêmes règles d'usage, ce qui évite :

- La location privée,
- Les détournements d'usage,
- Les variations de qualité,
- Les conflits de destination.

#### **b) La continuité du service**

L'exploitant assure :

- L'admission des retraités européens,
- L'encadrement adapté,
- Les services du quotidien,
- La coordination avec les professionnels extérieurs (infirmiers, aides...),

- La maintenance des unités,
- Le fonctionnement administratif.

Le propriétaire n'a jamais à intervenir.

### **c) La stabilité par l'expérience**

Le modèle s'appuie sur l'expérience acquise auprès de publics vulnérables grâce à :

- La participation de l'association **Librensemble**,
- La gestion PMR depuis plus de dix ans,
- Des protocoles éprouvés,
- Une organisation opérationnelle maîtrisée.

## **3. Sécurité lors de la sortie : revente libre dans un cadre défini**

Comme pour les unités d'EHPAD ou de résidences gérées en Europe, l'acquéreur peut revendre son bien **à tout moment**.

### **a) Une revente totalement libre**

L'acquéreur peut :

- Revendre directement à un tiers,
- Céder l'unité à un membre de sa famille,
- La transmettre à ses héritiers,
- La revendre via un marché interne organisé par Avenirsenior.

### **b) Une affectation qui ne change pas**

Le futur acquéreur reprend l'unité dans les mêmes conditions :

- Unité bâtie,
- Droit d'usage exclusif,
- Intégration au village,
- Exploitation par Avenirsenior,
- Revenu contractuel.

### **c) Un cadre sécurisé sans hypothèque individuelle**

L'absence d'hypothèque est compensée par trois éléments solides :

- Acte notarié décrivant l'unité et son droit d'usage exclusif,
- Affectation contractuelle empêchant toute modification d'usage,
- Contrat d'exploitation garantissant la stabilité du revenu.

Dans un modèle géré, l'hypothèque sur une unité isolée n'a aucune utilité pratique, car l'unité n'est jamais exploitée individuellement.

### **d) Un mécanisme de rachat possible**

L'exploitant peut proposer une clause de rachat selon des modalités définies, assurant une sortie simple pour l'acquéreur qui ne souhaite pas gérer la revente par lui-même.

## **CHAPITRE 8 — Pérennité : vieillissement, absence de concurrence et preuve de la demande existante**

Avenirsenior repose sur une analyse simple : la demande pour des résidences adaptées aux personnes âgées augmente de manière continue, alors que l'offre tunisienne est quasiment inexistante.

Cette configuration crée un environnement naturellement favorable à un modèle durable, reproductible et soutenu par des besoins réels.

La pérennité du projet ne dépend donc ni de conjonctures économiques ni de phénomènes temporaires, mais d'une évolution structurelle, profonde et largement documentée.

### **1. Vieillissement général : une tendance irréversible en Tunisie et en Europe**

La Tunisie connaît une transition démographique rapide :

- L'espérance de vie dépasse désormais 76 ans,
- Les pathologies associées à l'âge augmentent,
- Les familles sont de moins en moins en capacité d'assumer seules la dépendance,
- Aucune structure professionnelle spécialisée n'existe à l'échelle nationale.

Dans les vingt prochaines années, la proportion de Tunisiens de plus de 65 ans augmentera fortement, et le nombre de personnes en situation de perte d'autonomie légère ou moyenne **devrait doubler**.

Du côté **européen**, les retraités installés en Tunisie présentent les mêmes besoins que dans leur pays d'origine mais ne disposent pas ici de solutions équivalentes.

La seule alternative actuelle est le retour en Europe en cas de perte d'autonomie, ce que beaucoup cherchent précisément à éviter.

Avenirsenior se positionne comme une réponse anticipée à une évolution inévitable.

### **2. Absence totale de concurrence organisée**

À ce jour, la Tunisie ne dispose :

- Ni de résidences seniors modernes,
- Ni de villages adaptés,
- Ni de structures résidentielles intermédiaires,
- Ni d'établissements spécialisés comparables aux modèles européens.



Les foyers privés ou structures existantes :

- N'offrent pas un standard professionnel,
- Ne sont pas adaptés à la mobilité réduite,
- Ne répondent pas aux attentes des Européens résidents en Tunisie,
- Ne disposent pas d'environnements PMR cohérents.

Le projet Avenirsenior se situe donc dans un **espace entièrement vierge**, ce qui renforce mécaniquement sa pérennité et sa pertinence.

### **3. Une demande massive déjà identifiée**

Le projet ne part pas d'une hypothèse.

Les campagnes menées sur Facebook et Meta ont permis d'identifier :

- Un intérêt très élevé des Tunisiens vivant en Europe,
- De nombreuses demandes d'information de retraités européens ou de leurs familles,
- Une visibilité forte de la thématique "retraite en Tunisie",
- Des messages d'intérêt provenant de professionnels de santé et de structures sociales.

Ces réactions démontrent que :

**la demande existe avant même l'ouverture du village.**

Les métriques obtenues lors de vos campagnes montrent :

- Taux d'engagement élevé,
- Volume important de leads qualifiés,
- Interactions fréquentes avec des familles cherchant une alternative crédible pour un parent,
- Questions spécifiques sur l'adaptation, le cadre, l'encadrement, la continuité du séjour.

Ce sont des signaux objectifs de marché, et non de simples hypothèses.

### **4. Une dynamique appelée à se renforcer**

Plusieurs facteurs rendront le modèle encore plus pertinent à moyen et long terme :

- La progression naturelle du nombre de retraités européens installés en Tunisie,
- La recherche croissante d'alternatives moins coûteuses que les résidences européennes,
- La volonté de nombreuses familles tunisiennes d'offrir un cadre adapté à leurs parents,
- L'évolution des normes internationales relatives à l'accueil des publics vulnérables,

- La contrainte économique en Europe qui limite l'accès aux établissements spécialisés.

Dans ce contexte, la demande pour des solutions adaptées, professionnelles et accessibles ne peut que progresser.

### Synthèse du chapitre

La pérennité du modèle Avenirsenior repose sur **des tendances structurelles solides**, notamment :

- Le vieillissement inévitable de la population tunisienne,
- L'absence de solutions adaptées dans le pays,
- La présence croissante de retraités européens,
- La démonstration de la demande via les campagnes Meta,
- Une dynamique démographique qui ne faiblira pas.

Il s'agit donc d'un projet fondé sur des besoins réels, mesurables et durables, entièrement aligné avec les évolutions des dix à vingt prochaines années.

## CONCLUSION — Une solution structurée, durable et adaptée à un besoin réel

Avenirsenior s'inscrit dans un contexte démographique et social où la demande de solutions adaptées pour les personnes âgées, notamment les retraités européens installés en Tunisie, ne cesse de croître.

Le pays ne dispose pas aujourd'hui de structures professionnelles capables de répondre à cette évolution, alors même que les familles, en Tunisie comme en Europe, recherchent des alternatives fiables, accessibles et sécurisées.

Le modèle proposé repose sur des principes clairs :

- **Une propriété réelle** : l'unité bâtie, associée à un droit d'usage exclusif ;
- **Une exploitation professionnelle** : assurée intégralement par Avenirsenior selon des standards cohérents ;
- **Un revenu contractuel stable**, indépendant de l'occupation individuelle ;
- **Une absence totale de gestion pour l'acquéreur**, qui n'a aucune intervention opérationnelle ;
- **Une revente libre**, mais dans le respect de la destination exclusive du village ;
- **Un besoin durable et croissant**, confirmé par les données démographiques et par les nombreux signaux observés lors des campagnes Meta.

Pour la diaspora tunisienne, ce modèle constitue une opportunité unique : d'acquérir un actif réel pour :

- Participer à la création d'un secteur essentiel en Tunisie,
- Installer un mécanisme d'aide familiale durable,
- Contribuer à un projet structurant qui manquait au pays.

Ce dossier montre que le village Avenirsenior n'est pas un projet spéculatif ou expérimental, mais une réponse concrète à un besoin réel, inscrit dans une logique démographique de long terme et soutenu par une structure opérationnelle cohérente.

Il combine **utilité sociale, logique patrimoniale, sécurité juridique, pérennité opérationnelle** et **accessibilité**, y compris grâce à la possibilité d'acquisition collective.

Avenirsenior constitue ainsi un modèle moderne, complet et réaliste, pensé pour durer et pour évoluer avec les besoins des résidents et des familles.

Novembre 2025