

■ ■ ■ ■ ■ **Décembre 2014**

# Bien vieillir chez soi

grâce aux

# Résidences-seniors



### Quelques mots sur EHPA Conseil

Spécialisé dans les questions liées aux politiques du vieillissement et à l'autonomie, le cabinet EHPA Conseil est dirigé par Luc Broussy, auteur d'un rapport ministériel sur l'adaptation de la société au vieillissement, président de France Silver Eco et directeur du Master de Silver Economie à Sciences-Po Paris. EHPA Presse est la société éditrice du *Mensuel des Maisons de Retraite*, du *Journal du Domicile* et du *Journal du Médecin Coordonnateur*.

<b>Sommaire</b> .....	3
<b>Synthèse</b> .....	4
<b>Contexte de l'étude</b> .....	8
<b>Préambule</b> .....	9
<b>1. Les résidences-seniors, un habitat adapté aux besoins des seniors autonomes</b> .....	<b>10</b>
1.1. Un fort besoin de développement de l'offre de logements destinés aux seniors autonomes	10
1.2. Les résidences-seniors, une forme particulière d'habitat regroupé avec services	14
1.3. De la 1ère à la 2ème génération de résidences-seniors	16
1.4. Une nouvelle façon de vivre chez soi	20
<b>2. Les cinq dimensions du bien vieillir en résidence-seniors</b> .....	<b>22</b>
2.1. Renforcer le lien social	22
2.2. Vivre dans un logement adapté	24
2.3. Donner accès à des dispositifs et technologies sécurisants	25
2.4. Favoriser la prévention	26
2.5. Encourager la mobilité des seniors	28
<b>3. Comment accompagner le développement des résidences-seniors ?</b> .....	<b>30</b>
3.1. Un secteur en pleine mutation	30
3.2. Au-delà des seniors, un retentissement positif sur la société dans son ensemble	31
3.3. Sept pistes de réflexion pour l'avenir	33
<b>Annexes</b> .....	<b>36</b>
Annexe 1 : Index	36
Annexe 2 : Principales sources bibliographiques	37
Annexe 3 : Présentation des groupes de résidences-seniors partenaires de l'étude	38

Les résidences-seniors offrent un logement et des services adaptés aux personnes âgées, dont le profil et les besoins ont évolué au cours du temps. Le besoin est d'ores et déjà présent ; on compte actuellement cinq millions de plus de 75 ans dans leur domicile, dont une part notable est confrontée au problème de la perte d'autonomie.

## ■ L'habitat des seniors soumis à de fortes évolutions

L'habitat des personnes âgées sera amené à évoluer fortement dans les années qui viennent :

- **Pour des raisons démographiques** liées à l'augmentation de l'espérance de vie et l'avancée en âge des baby-boomers
- **Pour des raisons sociologiques**, parce que les nouvelles générations ont vu vieillir leurs parents et veulent « bien vieillir ». Par ailleurs, elles sont imprégnées de l'héritage de mai 68 et sont attachées à la notion de libre-choix et de recherche de lien social, d'où la nécessité de développer un large éventail de formes d'hébergement.
- **Pour des raisons économiques**, dans un contexte où les seniors voient leurs revenus et leur patrimoine augmenter de manière structurelle. Depuis le grand rattrapage des années 1970 à 1990, les niveaux de vie des plus de 65 ans et des actifs évoluent parallèlement.

Les personnes âgées, confrontées à des besoins d'adaptation de leur domicile, sont à la recherche d'un logement individuel dans un cadre sécurisé et convivial. Il existe donc bel et bien un espace pour que se développent de nouvelles formes d'habitat regroupé avec services destiné aux seniors.

« Les résidences-seniors constituent un levier pour désenclaver les territoires, notamment en dynamisant l'emploi local. »



## ■ Les résidences-seniors, une forme particulière d'habitat regroupé avec services

Les résidences-seniors constituent des formes d'habitat avec services hors loi 2002-2. Elles associent, d'un côté, des logements individuels, meublés ou non, organisés autour d'espaces collectifs et, de l'autre, des services. Le modèle actuel, dit de 2ème génération, s'est développé à partir des années 2000. Il repose sur trois piliers :

- **La distinction entre l'investisseur, le gestionnaire et le résident**
- **La notion de services « à la carte »**
- **Une tarification qui distingue entre les services de base incluant le loyer, les charges locatives et les services collectifs, d'une part, et les charges individualisables, d'autre part.**

Les résidences-seniors contribuent au bien vieillir à travers différents aspects : mise à disposition d'un logement adapté, accès à des dispositifs et technologies sécurisants, développement de la prévention, maintien d'un lien social de proximité, accompagnement à la mobilité des seniors, etc.

Plus largement, les résidences-seniors constituent un levier pour désenclaver les territoires, notamment en dynamisant l'emploi local, offrent des solutions d'hébergement temporaire et proposent des services à la personne de qualité. Toutes ces raisons ne sont sans doute pas étrangères au véritable succès que rencontrent les nouvelles formes d'habitat avec services (résidences-seniors, villages-seniors, etc.), dont le nombre en France atteint environ 500 à la fin 2014, soit plus de 35 000 logements.

# Les 5 dimensions du bien-vieillir



## Un logement adapté

- **Accessibilité et ergonomie** : des appartements, dont la taille peut varier du T1 au T4, conçus pour accueillir des personnes à mobilité réduite : vastes salles d'eau conçue avec douche à l'italienne et barre de maintien, placards aménagés ou volets roulants électriques, etc.
- **Confort** : services de déménagement, appartements équipés (kitchenette, four, hotte aspirante, etc.), ligne téléphonique et connexion Internet haut débit individuelles...
- **Sécurité** : surveillance vidéo, interphone, portails d'accès...



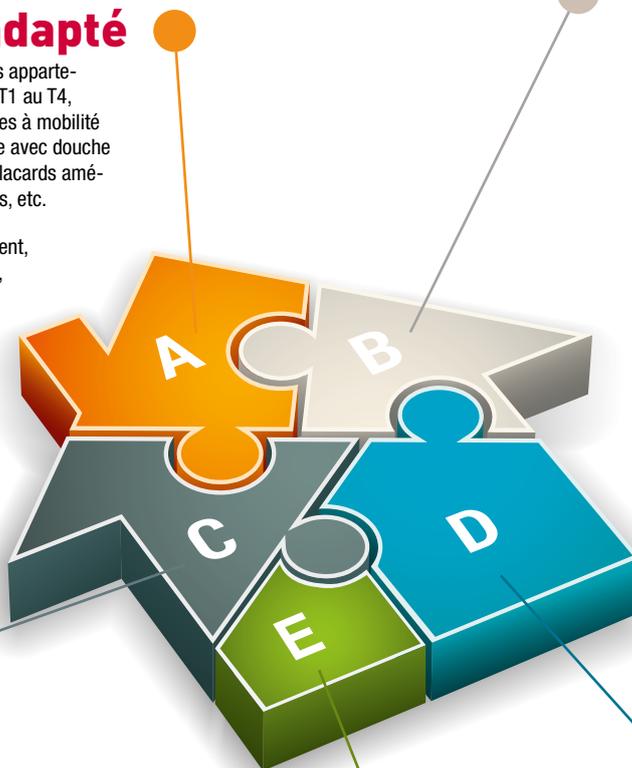
## Accès à des dispositifs et technologies sécurisants

- **Des abonnements incluant généralement un certain nombre de « gérontechnologies »** (bracelet anti-chutes, capteurs, etc.) et un accompagnement à leur prise en main des nouvelles technologies de l'autonomie. Dans certaines résidences, il existe même une fonction de coordination spécifiquement vouée à l'accompagnement des résidents dans ce domaine.
- Par rapport au domicile traditionnel, **des avantages en termes de rapidité d'intervention, de contact humain** (en cas d'accident, la personne âgée connaît la personne qui vient lui porter secours et vice-versa) **et de prise en charge** (les personnels sont formés aux premiers secours et peuvent filtrer les cas nécessitant effectivement une prise en charge par les urgences).



## Lien social

- **Multiplication des occasions de rencontre** : nombreuses animations collectives, moments de convivialité à l'occasion des repas, manifestations inter-résidences...
- **Différentes gammes de prix permettant une certaine mixité** des résidents et instaurant une dynamique entre seniors actifs et plus âgés
- **De vastes espaces collectifs** et des espaces de restauration parfois ouverts sur l'extérieur
- **Dans certaines résidences, un salon privé, une salle de jeux** ou même des chambres d'hôtes accessibles aux proches des résidents
- **Une présence en France et parfois à l'étranger qui se densifie d'année en année**, permettant de changer de résidence autant de fois qu'on le souhaite, par exemple pour se rapprocher des enfants



## Accompagnement à la mobilité des seniors

- **Mobilité locale** : systèmes de navettes et accompagnement des seniors lors de leurs déplacements à pied en milieu urbain
- **Silver tourisme** : possibilité pour les résidents de séjourner dans une autre résidence pour les « vacances » en France et à l'étranger suivant les cas. Cette nouvelle offre vise également les non-résidents, qui peuvent venir séjourner quelques semaines par exemple pendant la période estivale.



## Prévention de la perte d'autonomie

- **Un accompagnement personnalisé par des professionnels**. Certains gestionnaires ont mis en place des équipes d'assistants autonomie qui, sans être soignants, contribuent à diffuser les consignes de prévention.
- **Des programmes complets d'animation** (activités, artistiques et ludiques), ateliers de prévention...
- **Un accès à des installations sportives et culturelles** (selon les cas, piscine, salle de sports, salle de cinéma...)
- **Une alimentation variée et équilibrée**

## ■ Sept pistes de réflexion pour l'avenir

A l'issue de cette analyse, plusieurs pistes de réflexion émergent, qui permettraient de démultiplier les atouts des résidences-seniors et de les rendre accessibles au plus grand nombre. Ces pistes de réflexion se décomposent entre des propositions d'amendement, d'une part, qui visent à enrichir le projet de loi d'adaptation de la société au vieillissement, et des orientations, d'autre part, dont certaines ont valeur à être intégrées au rapport annexé et d'autres à faire l'objet d'une maturation à plus long terme.

### Deux propositions d'amendement

1

- **Créer dans la Loi la catégorie des résidences-seniors**

La présente proposition vise à compléter l'article 15 du projet de loi d'adaptation de la société au vieillissement par un article 15 bis créant la catégorie des résidences-seniors conformément à la définition proposée par le rapport et rappelée en annexe.

2

- **Maintenir l'exonération de la condition d'activité exclusive pour les résidences-seniors**

La dérogation à la condition d'activité exclusive a été rétablie par amendement en première lecture à l'Assemblée nationale et doit perdurer pour permettre aux exploitants professionnels de continuer à proposer une large palette de services aux résidents.

### Cinq orientations pour le secteur

1

- **Lancer une concertation avec les autorités compétentes pour créer un label « résidences-seniors »**

Afin de garantir la qualité de services et de la pérenniser, il serait opportun de lancer, en liaison avec les autorités compétentes, des travaux d'élaboration d'un cahier des charges visant à mettre en place un label « résidences-seniors ».

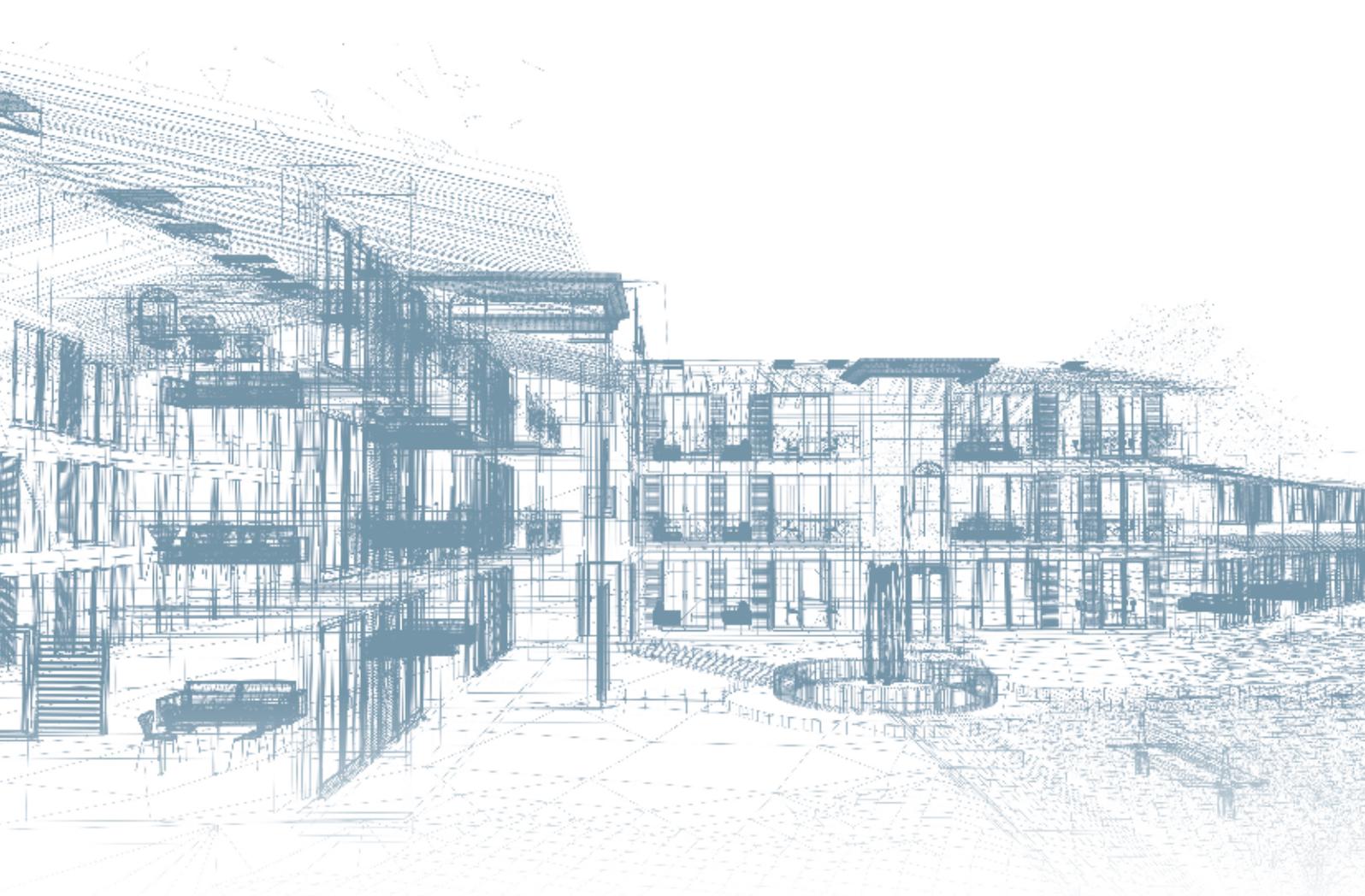
Il s'agit conjointement de se prémunir contre l'entrée sur le marché d'opérateurs ne respectant pas un certain nombre de règles éthiques et déontologiques, et d'offrir un gage de qualité aux consommateurs et aux élus locaux accueillant sur le territoire de leur commune une résidence-seniors.

2

- **Engager une réflexion sur les modalités d'attribution de l'agrément service à la personne**

Afin de fluidifier le processus d'attribution de l'agrément services à la personne, il semble pertinent que ce dernier puisse être attribué, au niveau central, au gestionnaire-exploitant de résidences-seniors lui-même, charge aux Directions régionales des entreprises, de la concurrence, de la consommation, du travail et de l'emploi (Dirccte) d'effectuer ensuite les contrôles qu'elles jugeront nécessaires.

Par ailleurs, il serait souhaitable d'engager une discussion avec les pouvoirs publics sur les conditions dans lesquelles les résidences vendues « en bloc » se verraient attribuer un tel agrément, par exemple dans une configuration où ce dernier serait accordé au niveau central.



### **3** **Étendre la zone du domicile en matière de services à la personne**

En l'état actuel du droit, les services à la personne ne peuvent être prestés qu'au domicile de la personne, c'est-à-dire dans l'enceinte-même de l'appartement du résident. Il paraîtrait opportun d'étendre la zone du domicile et de considérer tous les espaces partagés de la résidence comme une extension de la zone du domicile du résident pour des services individuels.

### **4** **Initier une réflexion globale sur la réglementation des services à la personne**

Les résidences-seniors ont pour particularité de proposer aux personnes âgées autonomes un socle de services pensé et spécialement conçu pour répondre à leurs besoins. Face à ce constat, il serait opportun d'initier une réflexion globale sur la réglementation en vigueur qui pourrait déboucher, par exemple, sur la création d'une sous-catégorie « seniors » au sein de typologie des services à la personne.

### **5** **Ouvrir les résidences-seniors aux locataires du parc social**

Cette proposition consiste à introduire dans la Loi la possibilité de signer avec un bailleur social une convention de partenariat selon laquelle ledit bailleur pourrait acquérir 20% à 30% des lots de la résidence. Pour sa part, le gestionnaire-exploitant s'engagerait, pour les lots concernés, à consentir un effort de baisse de niveau de facturation des services. L'une des conditions préalables à ce type de partenariat serait le respect du critère d'âge, inhérent au modèle des résidences-seniors lors de la sélection des locataires.



**A** lors que la loi d'adaptation de la société au vieillissement consacre le maintien à domicile comme une de ses priorités, la notion-même de domicile connaît d'importantes mutations. En marge du domicile « historique », soumis aux contraintes d'adaptation, et des autres formes d'hébergement pour personnes âgées, parmi lesquelles les Ehpad<sup>1</sup> et les logements-foyers, une nouvelle offre de logements à destination d'un public de seniors autonomes émerge.

Le cabinet EHPA Conseil, spécialiste des politiques du vieillissement et de la Silver économie, a souhaité y voir plus clair et produire cette contribution en partenariat avec cinq groupes de résidences-seniors<sup>2</sup>. Elle est le fruit de nombreux entretiens, recherches documentaires et échanges avec des professionnels. Quels sont les avantages de cette forme d'hébergement ? En quoi est-elle synonyme de révolution ? Comment évaluer l'impact positif des résidences-seniors à l'échelle de la société toute entière ?

Autant de questions auxquelles nous avons souhaité répondre en investiguant, notamment, les champs des technologies de l'autonomie, de l'adaptation des logements, de la mobilité, du lien social et des loisirs.

---

1. Ehpad : établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes

2. Cogedim Club, Domitys, La Girandière, Les Jardins d'Arcadie et Les Senioriales



L'augmentation du nombre de personnes très âgées mais valides va occasionner une pression sans précédent sur le stock de logements destinés à des seniors autonomes. Il est donc fort à parier que les résidences-seniors joueront un rôle majeur à l'avenir.

**Mais de quoi parle-t-on précisément ?** Arrêtez une personne dans la rue et demandez-lui de vous décrire une résidence-seniors. Il est probable que celle-ci vous évoque une maison de retraite, un logement-foyer ou encore une autre forme d'habitat regroupé, telle que les béguinages ou les foyers-soleil. Le vocabulaire employé ne favorise pas toujours la lisibilité de l'offre. Il convient ainsi de ne pas amalgamer les villages-seniors avec les résidences-seniors. Les « résidences autonomie », nouvelle dénomination des logements-foyers dans le projet de loi d'adaptation de la société au vieillissement, ajoutent à la confusion. De plus, deux générations de résidences-seniors se sont succédées et ne recouvrent pas exactement la même réalité. Enfin, le marché se développe aujourd'hui à travers des concepts de résidences avec ou sans services en propre, avec ou sans espaces partagés<sup>3</sup> et des équipes de taille variable (de 2 ETP<sup>4</sup> à 20 ETP).

Les résidences-seniors constituent un cas singulier dans le paysage de l'hébergement pour personnes âgées. Destinées non seulement à des seniors actifs, mais également à des personnes très âgées mais non dépendantes, elles répondent incontestablement à une demande actuelle. Les pouvoirs publics, tout comme les résidents et les aidants

familiaux et professionnels, ne doivent pas passer à côté de cette révolution. La présente étude a vocation à fournir des clefs pour mieux comprendre cette offre en forte croissance.

**Pourquoi maintenant ?** Le développement de l'offre de logement « intermédiaire »<sup>5</sup> et, plus généralement, le domicile sont au cœur du projet de loi d'adaptation de la société au vieillissement. Pourtant, son article 15 traite uniquement du cas des résidences de 1ère génération, sans vraiment définir le modèle vers lequel devraient tendre les résidences de nouvelle génération. Or, nous avons la conviction qu'il est nécessaire de sécuriser l'offre future et de garantir que les nouvelles résidences respectent un socle commun de critères de qualité. En outre, dans un contexte où les finances publiques sont exsangues et où la croissance est en berne, les résidences-seniors offrent une alternative au domicile historique sans consommer d'argent public et créent des emplois non délocalisables.

Il est donc plus que jamais temps de reconnaître l'apport majeur des résidences-seniors et d'inscrire dans la Loi cette catégorie d'hébergement qui, sans être assimilable à du logement traditionnel, ne saurait pour autant être considérée comme appartenant au secteur médico-social.

**Luc Broussy**

Directeur du cabinet EHPA Conseil

3. Lorsqu'ils existent, la taille des espaces partagés peut varier entre 150 m<sup>2</sup> et plus de 1000 m<sup>2</sup>, reflétant là encore l'hétérogénéité des concepts.

4. ETP : équivalent temps plein

5. L'expression de logement « intermédiaire » employée dans le projet de loi d'adaptation de la société au vieillissement, dans la mesure où la majeure partie des seniors va vieillir à domicile, qu'il s'agisse du domicile « historique » ou d'un nouveau domicile comme le proposent les résidences-seniors. On ne situe donc plus dans un schéma où les formes d'hébergement pour seniors autonomes constitueraient des logements « intermédiaires » entre le domicile ou l'institution. Seules les personnes les plus dépendantes termineront leurs jours en Ehad.

## Les résidences-seniors, un habitat adapté aux besoins des seniors autonomes

À mi-chemin entre le domicile « historique », celui où on a vu grandir ses enfants et qu'on occupait au moment de son départ en retraite, et l'Ehpad, la résidence-seniors associe un logement adapté et des services. Pour autant, on peut considérer qu'il s'agit d'un domicile comme les autres. Alors, comment définir ce nouveau chez-soi ?

### 1.1. Un fort besoin de développement de l'offre de logements destinés aux seniors autonomes

La très grande majorité des personnes âgées vivent dans leur domicile historique. « En 2009, 9,9 millions de ménages ont une personne de référence de 60 ans ou plus, soit près de 1,5 million de plus qu'en 1999. 85% des ménages de 60 ans ou plus sont logés dans le parc privé, parmi lesquels 15% sont locataires et 85% propriétaires. Parmi les ménages de 60 ans et plus, 43% sont des ménages dont la personne de référence a 75 ans ou plus. »<sup>6</sup>

Trois facteurs cumulatifs expliquent le fort besoin de développement de l'offre d'habitat regroupé avec services actuellement : l'évolution démographique, l'arrivée en âge des générations qui ont connu mai 68 et l'augmentation du pouvoir d'achat des seniors.

Le logement est au cœur des préoccupations des aînés. Pourtant, l'adaptation au vieillissement se heurte parfois à des obstacles psychologiques ou financiers qui peuvent amener les personnes âgées à choisir d'emménager dans un nouveau « chez-soi ». D'autres facteurs de motivation entrent en ligne de compte, parmi lesquels la recherche de lien social et de convivialité. Les personnes âgées qui s'installent en résidence-seniors sont donc à la fois mues par le besoin de rejoindre un environnement plus sécurisé et le désir de bénéficier de services supplémentaires absents au domicile.



6. Mémento de l'habitat privé 2011-2012, ANAH, 2012, p. 41

## Trois facteurs d'origine démographique, sociologique et économique

L'habitat des personnes âgées sera amené à évoluer fortement dans les années qui viennent :

### ■ Pour des raisons démographiques

L'augmentation de l'espérance de vie à la naissance a été spectaculaire en France. Entre 1950 et 2010, elle est ainsi passée de 63 ans à 78 ans pour les hommes, et de 69 ans à 85 ans pour les femmes<sup>7</sup>. Cette évolution est encore plus flagrante lorsqu'on considère l'espérance de vie à 75 ans, qui est de 11 ans pour les hommes et de 14 ans pour les femmes.

Cette hausse sans précédent de l'espérance de vie est notamment la conséquence des progrès médicaux et de l'amélioration des conditions de vie depuis la fin de la Seconde Guerre Mondiale. L'Insee fait ainsi le constat d'un vieillissement « par le haut »<sup>8</sup>, c'est-à-dire lié à l'allongement de l'espérance de vie.

A ce phénomène s'ajoute celui de l'arrivée en âge des baby-boomers. En 2010, la France comptait 14,4 millions de personnes âgées de 60 ans ou plus, dont 5,6 millions de personnes âgées de 75 ans ou plus. La part des plus de 60 ans dans la population est passée de 16,2% à 22,6% en l'espace de 60 ans. Le nombre de personnes âgées de 75 ans ou plus a été multiplié par près de

quatre entre 1950 et 2010, passant de 1,6 million à 5,6 millions.<sup>9</sup> L'effet du baby-boom devrait atteindre son maximum en 2035.

L'impact conjugué de l'allongement de la durée de la vie et de l'arrivée en âge des baby-boomers se traduit par une pression inédite sur le stock de logements destinés à des personnes âgées autonomes, comme le note Luc Broussy dans son rapport : « Il est nécessaire que les pouvoirs publics se concentrent désormais sur les formules d'hébergement pour personnes autonomes dont notre pays va particulièrement avoir besoin dans les deux décennies à venir. »<sup>10</sup>

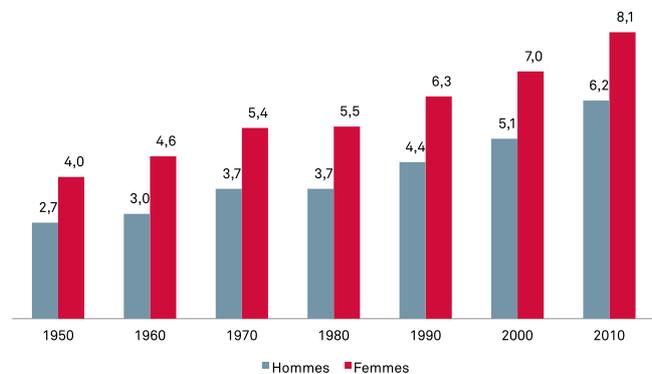


Figure 1 : Nombre de 60 ans ou plus en France métropolitaine en millions (source : Insee)

7. Source : Ined

8. « Baby-boom et allongement de la durée de vie : quelles contributions au vieillissement », Didier BLANCHET et Françoise LE GALLO, Insee Analyse, 2013

9. Source : Insee

10. L'adaptation de la société à son vieillissement. France : année zéro, Luc BROUSSY, 2013, p. 63

### ■ Pour des raisons sociologiques

Les seniors d'aujourd'hui ont vu vieillir leurs parents et veulent « bien vieillir ». Beaucoup ont fait l'expérience de la recherche d'une place en Ehpad pour un parent proche ou ont dû jouer le rôle d'aidant. Les personnes âgées souhaitent donc avoir accès à un hébergement adapté, où elles pourront bénéficier d'une nourriture équilibrée et variée, pratiquer une activité physique ou culturelle, etc.

De plus, l'héritage culturel de mai 68 se tra-

duit pour certains par l'éclatement de la cellule familiale, provoquant par ricochet l'explosion des problèmes liés à la solitude, notamment celle des personnes âgées<sup>11</sup>, et l'attachement à la notion de libre-choix.

D'une part, les personnes âgées sont à la recherche de confort et de convivialité. D'autre part, elles souhaitent avoir la possibilité de changer d'habitat selon les besoins du moment. Les résidences-seniors répondent pleinement à cette demande.

11. Voir les chiffres de la Fondation de France cités plus bas

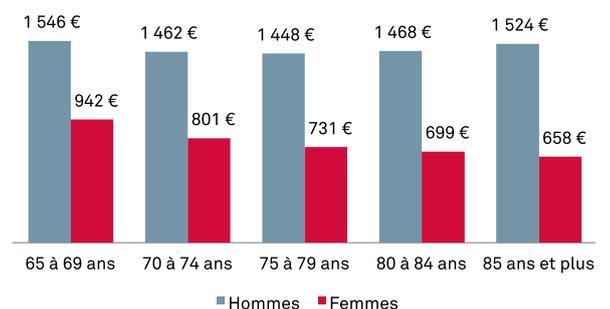


■ **Pour des raisons économiques**

Les seniors voient leurs revenus augmenter de manière structurelle. « L'allongement prévisible de la durée des carrières, l'augmentation de la part des doubles retraites chez les couples âgés et les revenus du patrimoine permettront de continuer à drainer des ressources vers les seniors. »<sup>12</sup> Le niveau de vie moyen des 65 ans ou plus s'établit à 22 530 euros par an en 2009, soit 1 877 euros par mois. La majeure partie de ces revenus provient des pensions de retraite. Depuis le grand rattrapage des années 1970 à 1990, les niveaux de vie des plus de 65 ans et des actifs évoluent parallèlement.<sup>13</sup>

La démonstration est d'autant plus forte lorsqu'on s'intéresse à la situation des femmes, qui constituent l'essentiel de la population dans beaucoup de résidences-seniors. En moyenne, une femme qui prend sa retraite perçoit 43% de plus qu'une femme qui a pris sa retraite il y a vingt ans. La retraite d'une femme aujourd'hui s'établit ainsi aux environs de 942 euros contre 658 euros auparavant, sans tenir compte de la pension de réversion. Cet écart provient du fait qu'elles ont eu des carrières plus longues et

des emplois mieux rémunérés car plus qualifiés.<sup>14</sup>



**Figure 2 :**  
Montant moyen mensuel de la retraite de l'avantage principal de droit direct selon l'âge et le sexe (source : Insee)

Ensuite, les baby-boomers qui ont vécu mai 68 et les Trente Glorieuses ont connu l'avènement des marques et consomment beaucoup. Le logement occupe une place prépondérante dans le budget des ménages âgés. Sa part ne cesse d'ailleurs d'augmenter avec l'âge, puisqu'elle est respectivement de 16,7% pour les 65 à 74 ans et de 20,9% pour les 75 ans et plus<sup>15</sup>.

12. « Les seniors, une cible délaissée », Pascale HEBEL et Franck LEHUEDE, Consommation et Modes de vie, CREDOC, 2010

13. Les revenus et le patrimoine des ménages, Céline ARNOLD et Michèle LELIEVRE, Insee, 2013

14. Cette état de fait est le résultat d'un accès élargi aux études supérieures et à l'émancipation progressive des femmes durant la période d'après-guerre.

15. Source : Insee

Face à cette demande dynamique sur le marché du logement pour seniors, l'offre est structurellement faible, notamment du fait du ralentissement de la construction de logements-foyers et du faible taux de création de nouveaux lits d'Ehpad. Ces derniers se recentrent par ailleurs progressivement sur la très grande dépendance<sup>16</sup>, ouvrant un nouveau champ aux acteurs de ce qui est parfois décrit comme l'« habitat intermédiaire ». A fin 2012, seuls 41 000 seniors habitaient dans une résidence-se-

---

16. « Le vieillissement de la population 5 ainsi que le retardement de l'entrée en EHPAD sous l'effet notamment du prolongement du maintien à domicile, entraîne une augmentation du degré de dépendance des résidents accueillis, évalué par le GMP. En effet, on constate le recul de l'âge moyen d'entrée en établissement (passé de 80,2 ans il y a 25 ans, à 85,06 ans en 2013) ainsi qu'une augmentation du nombre de personnes âgées dépendantes (il y a aujourd'hui 1,2 millions de personnes dépendantes et elles seront 1,8 millions en 2050). » Observatoire des Ehpad, KPMG, 2014, p. 17

niers<sup>17</sup> sur les quelque 15,5 millions de retraités que compte l'Hexagone. Il existe donc un vrai potentiel de développement.

Enfin, le développement d'une offre spécifique à destination des personnes âgées permet de « fluidifier » le parc immobilier. Beaucoup de seniors occupent des logements familiaux, souvent trop grands pour leur usage propre. Leur déménagement vers des logements mieux adaptés, tant en termes de surface que d'aménagement, peut contribuer à diminuer la pression sur le stock de logements disponibles pour les familles, particulièrement en Ile-de-France.

---

17. Le marché des résidences seniors. Diversification des concepts, maturation des modèles économiques, déploiement... Enjeux et perspectives d'un marché à fort potentiel, Xerfi-Precepta, 2013

## Quelles logiques d'adaptation des logements ?

Une grande partie des besoins se portera à l'avenir sur l'adaptation des logements privés. On estime qu'un tiers des plus de 65 ans et la moitié des plus de 85 ans font au moins une chute chaque année. Deux fois sur trois, ces chutes surviennent au domicile.<sup>18</sup> L'adaptation des logements est donc inévitable. Cependant, plusieurs blocages freinent cette nécessaire adaptation :

- **Le coût des aides techniques ou des aménagements**

Selon l'ANAH, les besoins d'adaptation des logements individuels sont estimés à 2 millions chez les personnes de 60 ans et plus pour un coût global de 24 milliards d'euros. Au niveau individuel, le coût des adaptations varie sensiblement, depuis 1 500 euros pour une adaptation légère à 30 à 40 000 euros pour une adaptation lourde, la moyenne se situant aux alentours de 10 000 euros. Or, d'après un sondage OpinionWay datant de 2012, seul un tiers des Français de plus de 50 ans et plus pensent avoir les moyens financiers pour adapter leur logement.<sup>19</sup>

---

18. Chutes, InVS, 2013 [en ligne], disponible sur : <http://www.invs.sante.fr/Dossiers-thematiques/Maladies-chroniques-et-traumatismes/Traumatismes/Accidents/Chutes>

19. Le financement du matériel de maintien à domicile, OpinionWay pour le Synalam/LJ Corp, 2012

- **Le faible consentement à payer des seniors**

49% des personnes interrogées dans un autre sondage OpinionWay estiment que les adaptations du logement (douche, escalier, toilettes, etc.) doivent être financées au travers d'aides publiques<sup>20</sup>. Ce faible consentement à payer est partagé y compris par les retraités aux revenus élevés.

- **Les impossibilités techniques**

Au-delà de la question financière, il n'est pas toujours possible techniquement de réaliser les aménagements nécessaires comme c'est le cas, par exemple, lorsqu'il s'agit d'installer une douche à l'italienne dans une copropriété verticale. Dans ce cas de figure, le déménagement dans un domicile adapté devient une obligation.

- **Le facteur psychologique**

L'adaptation du domicile implique de renoncer à une partie de l'« avant » pour créer quelque-chose de nouveau et de reconnaître qu'on est sujet à un handicap physique ou un autre des effets possibles du vieillissement. Un pas que tous les seniors ne sont pas toujours prêts à franchir.

---

20. Dépendance et maintien à domicile, Nadia AUZANNEAU et Stéphanie CHARDRON, OpinionWay pour LJ Corp, 2012

Face à cette difficile adaptation du domicile, on peut se demander si la meilleure solution pour les personnes âgées ne consisterait pas à déménager en maison de retraite médicalisée. On relève toutefois un fort attachement de celles-ci au logement individuel, comme le note la Caisse des Dépôts dans une récente étude : « Derrière la crainte des personnes âgées de « partir en maison de retraite » se cache la peur de renoncer à leur liberté. Elles savent bien que si elles sont obligées de quitter leur «chez elle» pour un établissement, l'exercice de leur liberté sera plus limité, notamment au niveau des repas, des visites, des horaires d'extinction des feux... L'habitat individuel constitue pour la personne âgée le lieu où elle est chez elle, c'est-à-dire où elle peut faire ce qu'elle veut, où elle peut inviter qui elle veut quand elle veut, sans avoir de compte à rendre. En définitive, l'habitat constitue le dernier espace de liberté de la personne âgée. »<sup>21</sup>

D'après le baromètre 55+ publié par Cogedim Club, un senior sur six prévoit de déménager dans dix prochaines années dans un autre logement que celui dans lequel il habite actuellement (16%)<sup>22</sup>. Les personnes âgées confrontées à des besoins d'adaptation de leur domicile sont à la recherche d'un logement individuel dans un cadre sécurisé. Il existe ainsi bel et bien un espace pour que se développent de nouvelles formes d'habitat regroupé avec services destinés aux seniors.

### **Le développement de l'offre d'habitat « intermédiaire » au cœur du projet de loi**

Fort de ce constat, le projet de loi d'adaptation de la société au vieillissement met l'accent sur le développement de l'offre de logements destinés à des personnes âgées autonomes, la modernisation des logements-foyers et la sécurisation du modèle des résidences-seniors.

Ce projet de loi structuré autour de trois axes : Anticiper, Adapter, Accompagner. Au sein de l'axe « Adapter » figure une mesure qui entend « donner aux âgés le choix du modèle d'habitat qui leur convient ». Cette volonté de régulation accrue doit s'accompagner d'une concertation avec les acteurs. La présente contribution a notamment pour objet de mieux distinguer entre la 2<sup>e</sup> et la 1<sup>re</sup> génération, sur laquelle se focalise l'article 15 du projet de loi d'adaptation de la société au vieillissement.

21. Autonomie et bien vieillir. Habitat, territoires et numérique, Caisse des Dépôts et Consignations, 2014, p. 18

22. Baromètre 55+ Cogedim Club, TNS Sofres pour Cogedim Club, 2014

## **1.2. Les résidences-seniors, une forme particulière d'habitat regroupé avec services**

Lorsqu'on parle d'habitat « intermédiaire », difficile d'y voir clair. Car cette formule désigne tout à la fois des établissements et services sociaux et médico-sociaux, comme les logements-foyers, des résidences sociales et des formes particulières d'habitat regroupé avec services, à l'instar des résidences-seniors.

### **Des résidences situées hors du champs de la loi 2002-2**

Si les résidences-seniors ne sont pas sans rappeler les maisons de retraite des années 1980 qui accueillaient des personnes peu dépendantes et où la médicalisation se faisait par des intervenants libéraux extérieurs, elles ne doivent pas être confondues avec les Ehpad et les logements-foyers, futures « résidences autonomie »<sup>23</sup>.

 **Les résidences-seniors sont considérées comme des copropriétés classiques.** 

Les résidences-seniors, du moins dans leur configuration initiale<sup>24</sup>, relèvent de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Elles sont donc considérées comme des copropriétés classiques avec leur syndic et leur syndicat de copropriétaires, un cadre partiellement rénové par la loi du 12 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL). Cette loi ajoute un chapitre à la loi du 10 juillet 1965, distingue entre deux catégories de charges – les charges de copropriété et les charges liées aux prestations individualisées – et en précise les modes de répartition.

23. Les logements-foyers sont également appelés des Ehpa (Etablissement d'hébergement pour personnes âgées).

24. Voir plus bas les précisions sur la distinction entre 1<sup>re</sup> et 2<sup>e</sup> génération

Cette forme d'hébergement pour personnes âgées se situe donc en-dehors du champ de la loi 2002-2 du 2 janvier 2002 rénovant l'action sociale et médico-sociale. D'après une enquête Ipsos pour Domitys, réalisée en janvier 2014, seuls 22% des seniors savent que les résidences-seniors ne sont pas médicalisées. Cela emporte des conséquences à plusieurs niveaux :

- **En termes de création, les résidences-seniors ne font pas l'objet d'autre procédure que le simple permis de construire accordé par le maire.** Cette situation emporte deux conséquences. D'une part, elles échappent donc à la procédure d'autorisation d'ouverture, à la signature de la convention tripartite entre l'établissement, le président du Conseil Général et le préfet, ainsi qu'à l'obligation d'évaluation externe. D'autre part, les résidences-seniors ne s'inscrivent dans le cadre d'aucun exercice de planification de l'offre de la part des conseils généraux ou des agences régionales de santé (ARS). Il convient toutefois de noter que les résidences-seniors doivent composer avec des contraintes fortes dans le cadre de l'obtention ou du renouvellement de l'agrément services à la personne.
- Si les résidences-seniors peuvent accueillir des résidents percevant l'APA à domicile<sup>25</sup>, l'APL ou l'ALS<sup>26</sup>, au même titre qu'un logement classique, **elles ne peuvent en revanche héberger des bénéficiaires de l'action sociale comme c'est le cas pour les logements-foyers.**



### Une forme particulière d'habitat regroupé avec services

Les résidences-seniors constituent également une forme particulière d'habitat regroupé avec services. Elles sont différentes :

- **Des béguinages<sup>27</sup>**, des foyers-soleil ou de l'habitat intergénérationnel, qui sont des résidences sociales au projet et mode de fonctionnement particuliers.
- **Des villages-seniors.** Les résidences-seniors sont composées de logements plus petits que les villages, avec une majorité de deux-pièces. Alors que la taille des résidences-seniors varie en moyenne entre 70 et 90 logements, celle des villages-seniors est plutôt de l'ordre de 50 logements.

De plus, les villages s'adressent à de jeunes seniors totalement autonomes qui cherchent à se regrouper et sont très majoritairement propriétaires de leur logement, tandis que les résidences-seniors « nouvelle génération » accueillent en très grande majorité des résidents-locataires.

- **Des autres types de résidences avec services**, comme les résidences hôtelières ou les résidences étudiantes.

---

25. APA à domicile : l'APA, ou allocation personnalisée d'autonomie, est servie à domicile ou en établissement. On parle alors respectivement d'APA à domicile ou d'APA en établissement. L'APA à domicile est destinée à financer des interventions à domicile ou des aides techniques chez les personnes âgées d'au moins 60 ans. Cette prestation est versée par la CNSA. On dénombre 1 220 830 bénéficiaires de l'APA au 31 décembre 2012, dont 728 252 à domicile.

26. APL et ALS : l'APL (aide personnalisée au logement) et l'ALS (allocation de logement sociale) sont des aides financières versées par la Caf. Elles sont destinées à réduire le montant du loyer ou la mensualité d'emprunt pour les revenus les plus modestes. Les résidents des résidences-seniors peuvent continuer à percevoir ces aides lorsque la résidence est conventionnée.

---

27. On peut toutefois considérer que les béguinages constituent des « résidences-seniors horizontales », ce qui relativise les logiques d'opposition entre résidences-seniors et béguinages.

### 1.3. De la 1<sup>re</sup> à la 2<sup>e</sup> génération de résidences-seniors

S'il convient d'opérer une distinction entre les résidences-seniors et les autres formes d'habitat regroupé avec services, une seconde distinction doit être faite au sein-même de la catégorie des résidences-seniors. En effet, deux générations se sont succédées, qui ne reposent pas sur le même modèle.

#### La 1<sup>re</sup> génération : un concept du passé qui appartient à une époque révolue

La 1<sup>re</sup> génération de résidences-services pour seniors remonte aux années 1970 à 1990. Pour beaucoup situées dans les centres-villes ou les centres-bourgs, notamment autour de l'Arc Atlantique ou dans le Grand Sud, ces résidences étaient réservées à un public de seniors actifs à la recherche d'un lieu de villégiature où passer leur retraite.

Tandis que les résidences de la 2<sup>e</sup> génération comptent en moyenne 2% à 3% seulement de résidents propriétaires, une très grande majorité des occupants de la 1<sup>ère</sup> génération s'étaient portés acquéreurs de leur logement. Dans ce type de résidence, le statut associe le logement et les services, qu'il en soit fait ou non usage par le résident. Seules les dépenses liées aux prestations individualisées, comme la coiffure, ne constituent pas des charges de copropriété et sont acquittées en fonction de leur consommation. Le concept a très bien fonctionné pour la première génération de propriétaires résidents. Eux avaient choisi ce mode d'hébergement et s'y sentaient bien. C'est à partir de la génération des ayants-droits que la situation a commencé de se dégrader.

Quatre limites du modèle de 1<sup>re</sup> génération apparaissent :

- **La confusion entre charges de copropriété stricto sensu et charges de services**

Les gestionnaires de résidences n'ont pas toujours été en mesure de maintenir l'équilibre financier des résidences-services. Certains copropriétaires qui ne consommaient pas les services afférents à leur logement ont refusé de s'acquitter des dépenses liées, entraînant des conflits au sein des syndicats de copropriétaires.

Ce phénomène est aggravé lorsque l'occupant décède et que les héritiers, n'occupant pas le logement, refusent par exemple de verser les charges pour la restauration. L'augmentation de la part des copropriétaires ne souhaitant plus s'acquitter des charges a abouti à un double processus d'augmentation des charges et de ghettoïsation, dans un contexte où les gestionnaires des résidences-services estimaient n'avoir plus les moyens d'entreprendre les travaux d'entretien et de rénovation nécessaires.

- **Les difficultés en cas de revente ou de cession**

L'existence de charges incompressibles, que le propriétaire a l'obligation de payer, qu'il soit à son domicile, absent ou même décédé, entraîne la difficulté de revendre le logement. Il n'est pas non plus possible de le céder à titre gratuit à une association pour les mêmes raisons. Cette situation est la résultante d'un problème de gouvernance alors que, contrairement au modèle de 2<sup>e</sup> génération, aucun interlocuteur n'est réellement responsable de la vacance des logements.

- **Le risque de conflit d'intérêts résultant de la possibilité pour les syndicats de prester eux-mêmes les services**

La possibilité laissée aux syndicats de prester eux-mêmes des services peut soulever des interrogations concernant leurs modalités de suppression et de tarification, ainsi qu'en matière de savoir-faire.

- **La rigidité à la baisse des charges**

La majorité qualifiée de l'assemblée générale des copropriétaires doit être atteinte pour voter la suppression des services, et donc la diminution des charges fixes. Les conditions pour revoir à la baisse les charges sont donc particulièrement draconiennes.

On n'ouvre plus actuellement de résidences correspondant au modèle de 1<sup>re</sup> génération. Dans certains cas, le modèle de 1<sup>ère</sup> génération a pu conduire à des dérives dont s'est en partie fait l'écho le rapport Cuvillier<sup>28</sup> et que cherche aujourd'hui à contourner le projet de loi d'adaptation de la société au vieillissement. Le rapport Cuvillier a fait trois propositions pour mieux encadrer les résidences de 1<sup>re</sup> génération :

- **La création d'un contrat de service** distinguant mieux la part des charges communes et des services individualisables
- **La simplification des règles de décision concernant la suppression des services proposés**
- **L'interdiction faite aux syndicats de prêter eux-mêmes les services.**

Le projet de loi reprend dans son article 15 en partie ces propositions et entend rendre obligatoire pour les résidences à venir le modèle des résidences avec services « à la carte », proposer des mesures de nature à mieux identifier le coût et le contenu des services, individualiser davantage les charges et permettre à l'assemblée générale des copropriétaires de prendre plus facilement les décisions touchant au niveau de services.

---

28. Rapport sur l'habitat collectif des personnes âgées autonomes, dir. Nathalie Cuvillier, Ministère des Affaires sociales et de la Santé, Ministère délégué chargé des Personnes âgées et de l'Autonomie, 2013

## **Zoom sur ce que va changer le projet de loi pour les résidences de 1<sup>ère</sup> génération**

### **Le projet de loi d'adaptation au vieillissement :**

- Introduit une distinction entre les services spécifiques individualisables et ceux qui ne le sont pas
- Prévoit une convention qui fixe les conditions d'utilisation des parties communes affectées aux services spécifiques individualisables. L'existence de cette convention est précisée dans le règlement intérieur et elle est valable pour une durée de cinq ans. Le conseil syndical présente à l'assemblée générale le bilan annuel de l'exécution de chaque convention.
- Interdit aux syndicats de prêter eux-mêmes les services.
- Crée au sein des résidences un conseil des résidents. Il est informé et donne son avis notamment sur les besoins de créations ou de suppression de services. Un compte-rendu des réunions du conseil des résidents est remis à tout futur locataire ou acheteur d'un lot dans la résidence. Les comptes-rendus des réunions du conseil sont obligatoirement remis à chaque nouveau locataire.

En revanche, la dispense de condition d'activité exclusive pour les résidences-services relevant de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est maintenue, contrairement à ce que prévoyait le texte initial.



## La 2<sup>e</sup> génération : un domicile comme les autres destiné principalement à des résidents locataires

Tandis que la 1<sup>re</sup> génération s'adressait plutôt aux seniors « actifs » (60-74 ans), la 2<sup>e</sup> génération vise principalement les seniors « fragilisés » (75-84 ans). L'un des facteurs d'explication est l'augmentation de l'espérance de vie, que nous avons déjà eu l'occasion d'évoquer dans la présente contribution et qui justifie pour partie qu'on entre plus tard en résidence-seniors.

En outre, les résidences de 2<sup>e</sup> génération comptent une majorité de résidents locataires, permettant d'offrir aux occupants la possibilité d'entrer avec un séjour découverte, de pratiquer l'hébergement temporaire ou de quitter une première résidence pour se rapprocher d'un enfant, par exemple. Les groupes spécialisés ont aussi su développer un large éventail de formules de nature à attirer une clientèle diversifiée. C'est donc à un profil type de résidents sensiblement différent que s'adresse le modèle actuel.

Celui-ci, qui a vu le jour dans les années 2000, repose sur trois piliers :

- **La distinction entre l'investisseur, le gestionnaire et le résident**

Dans la majorité des cas, le propriétaire des murs est un investisseur personne physique qui souhaite recourir aux dispositifs de défiscalisation (régime commun<sup>29</sup> ou régime spécial<sup>30</sup>). Actuellement, les logements sont principalement vendus à l'unité et parfois en bloc, mais pourraient à terme intégrer les programmes d'investissement des investisseurs dits institutionnels : Caisse des Dépôts, caisses de retraite, mutuelles, SCPI<sup>31</sup>, etc. Lorsqu'elles ne sont pas vendues à l'unité, les résidences-seniors échappent au statut de la copropriété, ce qui n'est pas sans poser des difficultés juridiques notamment en ce qui concerne la législation applicable aux services à la personne.

---

29. Le régime commun est un dispositif de type LMNP (loueur en meublé non professionnel) avec amortissement. Ce statut permet d'amortir les biens (sur 30 ans) et les meubles (sur 10 ans) et donc de percevoir des revenus pas ou peu fiscalisés, en fonction du mode de financement. D'autre part, ce statut permet de récupérer la TVA à l'achat (quel qu'en soit le taux).

30. Le régime spécial, dit Censi-Bouvard, propose un crédit d'impôt en lieu et place de l'amortissement. L'économie d'impôt s'élève à 11% du prix de revient du logement sur neuf ans (jusqu'à quinze ans maximum), dans la limite annuelle d'un prix neuf du logement de 300 000 euros HT. L'investisseur récupère intégralement la TVA. Ce régime est accessible jusqu'à la fin de l'année 2016.

31. SCPI : société civile de placement immobilier

A travers le mécanisme du versement de loyers garantis (contrat de bail commercial), le gestionnaire verse les loyers pendant toute la durée du bail (9 à 11 ans renouvelables généralement), que le logement soit occupé ou non.<sup>32</sup> C'est donc lui qui assume le risque de vacance des logements. Le gestionnaire contrôle les locaux d'exploitation et assure le fonctionnement de la résidence (restaurant, animations, entretien des parties communes et des espaces verts, coordination des services d'aide à domicile et des différents prestataires, etc.).

Enfin, dans la majorité des cas, le résident est locataire. Il verse chaque mois au gestionnaire un loyer, les charges collectives et une redevance correspondant aux services qu'il a consommés. L'un des avantages à de la location est de pouvoir occuper un logement adapté à sa situation actuelle. Il est ainsi possible d'en changer suivant ses besoins d'usage (ex. besoin d'un accès au jardin pour l'animal de compagnie), suite à des accidents de la vie (ex. décès du conjoint) ou tout simplement par envie. Un résident peut ainsi habiter plusieurs appartements à la suite au sein d'une même résidence, voire changer de résidence.

- **La notion de services « à la carte »**

Un socle de services commun (accueil, espace de convivialité, présence permanente de professionnels formés aux premiers secours, etc.) est proposé à tous les résidents, qui s'acquittent d'une facturation mensuelle pour en couvrir les frais d'exploitation.

En fonction de leurs besoins, les résidents choisissent librement d'autres services à la carte : restauration, assistance personnalisée, ménage, etc. Le résident jouit d'une liberté de choix des services dont il souhaite bénéficier et d'une totale maîtrise des coûts puisque les tarifs des différents services ainsi que le mécanisme de leur révision sont connus à la souscription du contrat.

Les résidents restent libres de choisir leur prestataire de services à domicile. Certains groupes de résidences-seniors bénéficient de l'agrément services à la personne, qui leur permet de proposer directement les services à la personne à leurs résidents.

Les services « à la carte » permettent une prise en charge évolutive de la personne

---

32. Les loyers sont généralement versés de façon mensuelle ou trimestrielle.

âgée. Les observations empiriques dans certaines résidences montrent en effet qu'un résident nouvellement installé dans la résidence consomme peu de services, mais qu'il va en consommer de plus en plus au fil de son avancée en âge.<sup>33</sup> C'est dans cette mesure que les résidences-seniors contribuent à prévenir la perte d'autonomie et, à terme peut-être, l'entrée en Ehpad. De façon plus générale, les résidences-seniors contribuent à prévenir la perte d'autonomie en agissant sur l'habitat, l'alimentation, la stimulation positive et ludique, et la convivialité ; en un mot sur la qualité de la vie de tous les jours.

- **Une tarification qui distingue entre les services de base incluant le loyer, les charges locatives et les services collectifs, d'une part, et les charges individualisables, d'autre part.**

Le mode de tarification se décompose entre le loyer chargé, un socle commun de services et les services dits « à la carte ». D'après l'enquête Ipsos pour Domitys de 2014, 94% des seniors ne sont pas en capacité d'estimer le coût de la vie en résidence-seniors et pensent que vivre dans une telle résidence coûte « cher » (dont 55% pensent que cela coûte « très cher »). En réalité, on peut louer un appartement en résidence-seniors à partir de 600 ou 700 euros et la dépense moyenne est de l'ordre de 1600 euros par mois pour une personne seule pour une prestation incluant généralement l'abonnement socle, le déjeuner et la téléassistance 24h/24.

33. Ce constat est cependant à nuancer dans la mesure où, dans d'autres résidences, la proportion de nouveaux résidents qui choisissent la formule la plus riche en termes de services peut atteindre 50%.

## **Zoom sur la dispense de condition d'activité exclusive et l'agrément service à la personne**

**D**e nombreux gestionnaires de résidences-seniors assurent à ce jour, par le biais notamment d'une convention passée avec le syndicat de copropriétaire, tant l'exploitation des locaux consacrés à la mise en œuvre des services que la délivrance des services eux-mêmes.

Pour ce faire, ils bénéficient de l'exonération de la condition d'activité exclusive. Une dispense que le projet de loi entendait supprimer pour les résidences-seniors relevant de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Cependant, un amendement tendant à la rétablir a été adopté en première lecture à l'Assemblée nationale. Les services concernés par cette dispense sont ceux destinés à accompagner les résidents dans les gestes de la vie quotidienne : travaux de ménage, entretien du linge, repassage, pliage, bricolage, assistance administrative ou informatique, livraison de courses, promenade des animaux de compagnie, etc. Les actes médicaux sont donc exclus et les résidents peuvent conserver leur médecin, leur infirmier ou encore leur kinésithérapeute.



## 1.4. Une nouvelle façon de vivre chez soi

Les résidences-seniors ont innové pour s'adapter à l'évolution des attentes du public et inventer un nouveau modèle actuellement, dont un certain nombre de principes clés sont aujourd'hui repris dans le projet de loi : la notion de services « à la carte », la distinction entre la gestion des copropriétés et les services individuels... Que faut-il retenir du modèle actuel ?



Figure 3 : Exemples d'espaces collectifs (source : Domitys)

Une résidence comporte généralement entre 80 et 100 logements. Ce sont des logements adaptés aux besoins des personnes âgées à plusieurs titres, que ce soit en termes d'accessibilité et d'ergonomie, de confort ou encore de sécurité.

Quant aux services, ils peuvent relever soit des prestations liées aux charges de copropriété (ex. : gardiennage ou permanence), soit des services de base (ex. : animations et activités organisées quotidiennement ou assistance aux démarches administratives), soit des services avancés (ex. : restauration, services à la personne ou téléassistance). Les services avancés sont individualisables, tandis que les services de base peuvent être proposés soit « à la carte », soit de manière forfaitaire. Enfin, les charges de copropriétés incombent à tous.



Figure 4 : Plan type d'appartement 2 pièces (source : La Girandière)

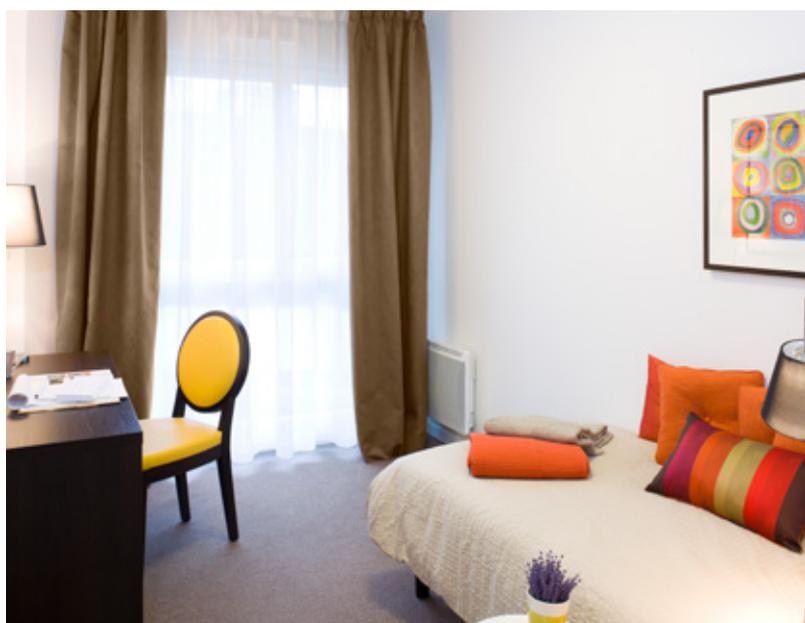
## Un nouveau chez-soi

L'entrée en maison de retraite médicalisée n'est plus une fatalité pour les personnes vieillissantes et ces dernières peuvent désormais occuper plusieurs logements entre le moment où elles quittent leur domicile historique et celui où elles deviennent dépendantes, si tant est qu'elles le deviennent. D'après l'Insee, la part des personnes dépendantes parmi les 75 ans et plus ne représente « que » 15%. On est donc loin des représentations parfois véhiculées par les médias d'une dépendance massive qui toucherait indifféremment toutes les strates de la population âgée. Par ailleurs, si neuf Français sur dix estiment que le maintien à domicile est une bonne solution face au problème de la dépendance liée à l'âge, seuls 9% souhaiteraient intégrer un établissement spécialisé dans le cas d'une dégradation physique liée à l'âge.<sup>34</sup> Mais qui dit établissement spécialisé ne dit pas nécessairement maison de retraite médicalisée. Les résidences-seniors constituent un chez-soi comme les autres, mais « en mieux » et adapté.

S'il est « nouveau », emménager dans ce nouveau chez-soi n'implique pas pour autant de renoncer à ses anciennes habitudes de vie. Il est possible d'y emménager avec ses meubles, en couple... Un appartement en résidence-seniors apparaît donc comme un lieu moins impersonnel qu'une chambre en Ehpad. Les résidents peuvent continuer à percevoir leurs prestations, comme l'APA, et recourir à leur prestataire habituel de services à la personne, ou faire appel à celui de la résidence lorsque le gestionnaire bénéficie de l'agrément services à la personne.

Le concept des résidences-seniors, comme nous allons le voir dans la deuxième partie, propose un ensemble de services supplémentaires et s'inscrit dans une démarche de prévention de la perte d'autonomie. Ces résidences constituent, dans une certaine mesure, une solution de recours pour une partie des personnes âgées qui ne pourraient pas ou ne voudraient pas adapter leur domicile, mais aussi pour celles qui sont à la recherche de lien social, de relations de proximité et de convivialité. Ce « vivre ensemble » passe notamment par les multiples activités et les repas organisés au sein de la résidence, mais également, tout simplement, par des relations de voisinage qui se créent entre des résidents qui se croisent tous les jours. Grâce à la diversité des concepts et des formules d'abonnement, les résidences-seniors s'adressent à des publics hétérogènes en termes d'âge et de catégorie socio-professionnelle. Elles garantissent ainsi une certaine mixité et recrée, à leur échelle, une forme de vie de quartier.

34. OpinionWay pour LJ Corp, 2012



### Zoom sur la définition des résidences-seniors

**S**ont des résidences-seniors les ensembles immobiliers qui proposent des solutions d'habitation privées adaptées aux seniors au sein desquelles un gestionnaire (cf. définition), autre que le syndicat de copropriétaire, délivre des prestations non personnalisables (ex. nettoyage régulier des locaux d'exploitation, réception, etc.) et propose obligatoirement d'autres services, choisis librement par le résident.

Les charges inhérentes à la délivrance des services et à l'entretien des locaux et équipements relatifs aux services proposés sont dévolues à un organisme autre que le syndicat de copropriétaire. Les modalités de facturation des services délivrées par l'exploitant de la résidence-seniors sont définies dans le cadre d'un contrat de prestations signé avec chaque résident.

## Les cinq dimensions du bien vieillir en résidence-seniors

Le « bien vieillir » est une notion multidimensionnelle. Si le fait de pouvoir vieillir chez soi est indéniablement un souhait partagé par une majorité de Français, bien d'autres facteurs sont à prendre en compte, tels que le caractère adapté du logement, le maintien d'un lien social de proximité, l'accès aux loisirs ou encore la mobilité.

### 2.1. Renforcer le lien social

Les résidences-seniors permettent à la fois de maintenir une proximité géographique avec les proches et de proposer aux seniors des loisirs ou des services de nature à maintenir du lien social. Environ 14% des habitants résident seuls en France et 5,2 millions sont des femmes (contre 3,6 millions d'hommes). Cette tendance s'accroît selon l'Ined, qui dénombre depuis 50 de plus en plus de femmes âgées et tire un lien de cause à effet entre la résidence seule et l'âge : « Aux grands âges, au-delà de 80 ans pour les femmes et de 90 ans pour les hommes, la proportion de personnes habitant seules continue à progresser. »<sup>35</sup>

L'enquête *Les Solitudes en France* de la Fondation de France en 2014 confirme l'actualité de ces chiffres. Près d'un tiers des personnes âgées se trouverait en situation d'isolement relationnel. Cette étude bat en brèche un certain nombre de préjugés :

- Les personnes défavorisées ne sont pas forcément celles qui sont les plus touchées par la solitude. Au regard de l'isolement, la situation des seniors ayant des revenus inférieurs à 1 000 euros est peu ou prou identique à celle des personnes âgées ayant des revenus supérieurs à 1 000 euros.
- L'isolement des personnes âgées n'est pas avant tout une problématique féminine. La Fondation de France relève qu'aujourd'hui, « il n'y a quantitativement plus de différences notables associées au genre »<sup>36</sup>.
- Le fait d'être en couple ne protège pas nécessairement contre la solitude. L'enquête montre que 28% des couples réunissant des personnes de plus de 75 ans n'ont pas ou peu de contacts avec les membres de leur

famille, leurs amis ou leurs voisins. En revanche, au décès du conjoint, les liens familiaux ont tendance à se resserrer.

- Enfin, les citadins n'ont pas toujours plus de contacts avec les autres que les ruraux. Globalement, les 75 ans et plus qui habitent dans des villes de plus de 100 000 habitants ont plus de mal à nouer des relations de voisinage que les habitants des communes rurales.

Enceinte protectrice, le logement peut aussi se révéler une prison dorée. « Le logement est au centre de tout : il peut aussi bien être facteur de protection que d'exclusion. »<sup>37</sup>, note Luc Broussy dans l'ouvrage tiré de son rapport au Premier ministre. Le Haut comité pour le logement des personnes défavorisées abonde dans le même sens : « L'habitat peut accroître la dépendance et l'isolement, ou il peut, au contraire, en être le premier facteur de prévention. C'est pourquoi le Haut Comité considère que l'habitat des personnes âgées constitue un enjeu qui dépasse le simple cadre des politiques du logement : il représente un enjeu sociétal majeur. »<sup>38</sup>

Dans ce contexte, les résidences-seniors apportent une contribution à la lutte contre l'isolement social pour plusieurs raisons :

- Grâce à leur implantation géographique, les résidences-seniors permettent aux résidents de se rapprocher de leurs enfants ou du reste de leur entourage. Le maillage territorial, qui se densifie d'année en année, évite également à certains de devoir déménager loin de chez eux pour trouver un logement adapté.
- Les activités proposées permettent de lutter contre l'isolement social. Les repas au restaurant sont des moments de convivialité importants, surtout lorsque les espaces de restauration sont ouverts sur l'extérieur, qu'il s'agisse de la famille ou des autres personnes âgées de la commune dans laquelle la résidence est implantée.
- Les différentes gammes de prix permettent d'accueillir une clientèle diverse de seniors actifs ou plus âgés, ce qui instaure une certaine dynamique.

35. Combien de personnes résident seules en France ?, Laurent TOULEMON et Sophie PENNEC, Population & Sociétés, Ined, 2011, p. 3

36. Les Solitudes en France, TMO Politique Publique pour la Fondation de France, 2014, p. 50

37. Dix mesures pour adapter la société française au vieillissement, Luc BROUSSY, Dunod, 2014, p. 14

38. Habitat et vieillissement : vivre chez soi, mais vivre parmi les autres !, Haut comité pour le logement des personnes défavorisées, 2012, p. 5

- Les espaces collectifs, plus grands que ceux des logements-foyers, permettent de proposer différents types d'activité et donc de s'adapter aux besoins des résidents.

La Girandière, par exemple, propose dans ses résidences un grand salon libre d'accès à tous, dans lequel sont mis à disposition de nombreux jeux et livres, un accès à Internet, à la musique et à la télévision, ainsi qu'un coin cheminée. Certaines résidences disposent même d'un salon privé ainsi que de chambres d'hôtes que les résidents peuvent réserver pour fêter un anniversaire ou organiser un repas en famille. D'autres possèdent des aires de jeux réservées aux petits-enfants.

« Certains groupes organisent des manifestations inter-résidences, comme des prix littéraires, qui permettent aux résidents d'horizons différents de se rencontrer et d'échanger. »

Certains groupes organisent des manifestations inter-résidences, comme des prix littéraires, qui permettent aux résidents d'horizons différents de se rencontrer et d'échanger. Domitys organise ainsi chaque année ses Olympiades, pendant lesquelles les résidents s'affrontent autour de plusieurs épreuves comme la belote, la console de jeux vidéos Wii, la pétanque, le chant, le théâtre, etc. Chaque année, les Rencontres amicales Senioriales réunissent quant à elles, dans trois régions de France, près de 300 résidents pour trois journées de partage, de convivialité et d'échange. C'est l'occasion pour les résidences d'un même secteur de se confronter sportivement et artistiquement dans des Olympiades amicales mais surtout, pour les résidents, de découvrir de beaux sites de la région choisie, de voyager ensemble et de mieux se connaître. Cela est rendu possible par l'accueil des participants dans les résidences du Groupe Pierre et Vacances, par l'organisation d'un riche programme d'animations par les équipes d'exploitation (sortie en bateau, visite de châteaux, soirée cabaret, compétitions « sportives »...) mais surtout par une énorme implication de seniors motivés et positifs.

## Témoignages de résidents :

### 3 situations dans une même résidence

#### Les Senioriales de Marseille Saint Loup, 10<sup>e</sup> arr. Résidence livrée en juin 2014

##### Extrait du film de l'inauguration – octobre 2014

- **Madame et Monsieur D., 71 et 74 ans, propriétaires d'un T4**

« Nous sommes un couple de médecins à la retraite, nous avons travaillé 40 ans à Marseille et à notre retraite, nous sommes partis habiter dans le Var, une maison près de la mer où nous avons été heureux pendant bien longtemps. Maintenant, mon mari est moins valide, il a eu un accident, et nous avons décidé de revenir vivre dans un appartement à Marseille, pas loin de nos enfants. Nous avons choisi un logement au dernier étage, avec une grande terrasse de façon à profiter de l'extérieur au maximum. Nous trouvons que dans cet immeuble, il n'y a pas de bruit, c'est très agréable, nous avons une très belle luminosité, l'appartement est extrêmement clair. Au 1<sup>er</sup> étage, nous avons le salon-club très confortable, très convivial, un personnel très attentionné, c'est très agréable. »

- **Madame T., 73 ans, propriétaire d'un T2**

« Je ne suis pas de Marseille, mais j'habite la ville depuis 40 ans ; j'ai décidé de quitter mon appartement marseillais pour venir aux Senioriales. J'avais l'habitude d'avoir du monde autour de moi et à la retraite, quand mon mari est décédé, ce n'était plus pareil. Je ne voulais pas simplement aller dans un autre appartement, un autre immeuble, je voulais avoir des relations. C'est ce qui se fait ici, on sympathise, je me suis bien habituée et je disais encore ce matin : j'ai l'impression d'être là depuis longtemps. On est chez soi, c'est ce qui est formidable, on descend, ça y est, on est ailleurs : le salon-club, les activités... sans sortir ! Il y a une bonne ambiance, de la convivialité, on n'est pas seul, c'est important. »

- **Monsieur P., 67 ans, locataire d'un T1**

« Je suis né dans le 14<sup>ème</sup> arrondissement de Marseille et venu dans le 10<sup>ème</sup> en 1993. Maintenant, j'ai trouvé aux Senioriales un cercle familial très bien, j'ai un appartement tout neuf comme je n'en avais pas eu depuis des années. Je vous dis franchement : j'adore ! La couleur, la moquette, la salle avec la télévision, les revues, les jeux... Dehors, une grande terrasse avec beaucoup de plantes, en plein air ; l'été, j'en ai profité au maximum. J'ai trouvé quelque chose de vraiment bien et j'espère qu'ils vont continuer à en faire partout. »

## 2.2. Vivre dans un logement adapté

Adapter le domicile historique peut s'avérer coûteux voire impossible. Il est parfois bien plus facile d'emménager dans un nouveau logement. Si les espaces collectifs, dans les résidences-seniors, sont adaptés aux besoins des personnes âgées en termes de taille et d'ergonomie, c'est également le cas des logements. L'adaptation des logements repose sur trois critères :

### ■ L'accessibilité et l'ergonomie

Les appartements, dont la taille peut varier du T1 au T4, sont conçus pour accueillir des personnes à mobilité réduite : vastes salles d'eau conçue avec douche à l'italienne et barre de maintien, placards aménagés ou volets roulants électriques, etc.

### ■ Le confort

Tout est fait pour que le résident se sente chez lui. Outre des services de déménagement permettant à la personne âgée d'installer et agencer ses propres meubles comme elle le souhaite, les appartements sont tous équipés d'une kitchenette avec plaques de cuisson, four, hotte aspirante, etc. Il est donc possible d'y préparer et d'y prendre ses repas... ou choisir de déjeuner ou dîner au restaurant. De surcroît, chaque logement est équipé d'un téléphone fixe et d'une connexion Internet haut débit. Le résident vit donc en totale autonomie lorsqu'il est chez lui.

### ■ La sécurité

Surveillance vidéo, interphone, portails d'accès : une multitude d'équipements vient en complément de la présence de personnel d'accueil 24h/24.



## Zoom sur l'aménagement des logements dans les résidences-seniors Cogedim Club

**D**ans les résidences-seniors Cogedim Club, de l'architecture à la décoration, on trouve des logements spécifiquement pensés pour le confort et le bien-être des seniors. Pour Laurence Goardon, architecte DPLG à IGLOO Architectures, « s'adapter aux besoins spécifiques des seniors, c'est penser à un mobilier adapté, faciliter les déplacements, respecter l'intimité et éviter les espaces trop figés. Accueillir chaleureusement ces nouveaux seniors, c'est aussi les surprendre par un cadre coloré et dynamique dans une grande idée de confort. »

Le groupe Cogedim Club s'est efforcé de respecter ces principes en développant :

- Ces espaces sont à la fois ouverts et intimes pour favoriser le lien social, tout en permettant des échanges plus confidentiels avec les autres résidents ou avec ses proches. De larges espaces entre les meubles sont ménagés pour faciliter la mobilité et une attention a été prêtée aux moindres détails. Par exemples, le système d'ouverture des fenêtres et portes-fenêtres a été simplifié, permettant à chacun d'accéder en toute tranquillité à un extérieur aménagé.
- Du studio au T3, les finitions ont été étudiées, limitant au maximum les risques d'accident domestique (aucun angle saillant), les pièces sont sécurisées et équipées en technologies, les appartements sont dotés d'une isolation acoustique et la sonnette d'entrée est spécifique et sa fréquence est adaptée aux malentendants.

Dans la cuisine, les placards bas sont dotés du système push/pull (« pousser/tirer ») pour une utilisation simplifiée permettant aux seniors de ne pas se baisser pour les ouvrir. Les tiroirs sont équipés, tout comme les portes, d'amortisseurs.

Enfin, les salles d'eau sont adaptées (WC larges et rehaussés, barres d'appui, sol antidérapant, etc.) et les lits, dans les chambres, sont surélevés et équipés de commandes électriques.



### 2.3. Donner accès à des dispositifs et technologies sécurisants

D'après les résultats intermédiaires d'une enquête menée par Les Senioriales<sup>39</sup>, 74% des répondants estiment qu'une installation domotique de base améliore le quotidien. 43% déclarent que la mise à disposition de ces nouvelles technologies et services serait un critère dans le choix d'une résidence-seniors.

La transformation des usages passe par la diffusion des technologies de l'autonomie dans un « package » global et un accompagnement humain. Même si les habitudes changent, les seniors ne vont pas toujours spontanément vers ces innovations parfois vues comme des gadgets. Les abonnements proposés comprennent généralement, dans la formule de base ou en option, l'accès à un certain nombre de « gérontechnologies »<sup>40</sup> (bracelet anti-chutes, capteurs, etc.). Cela présente des avantages à plusieurs niveaux :

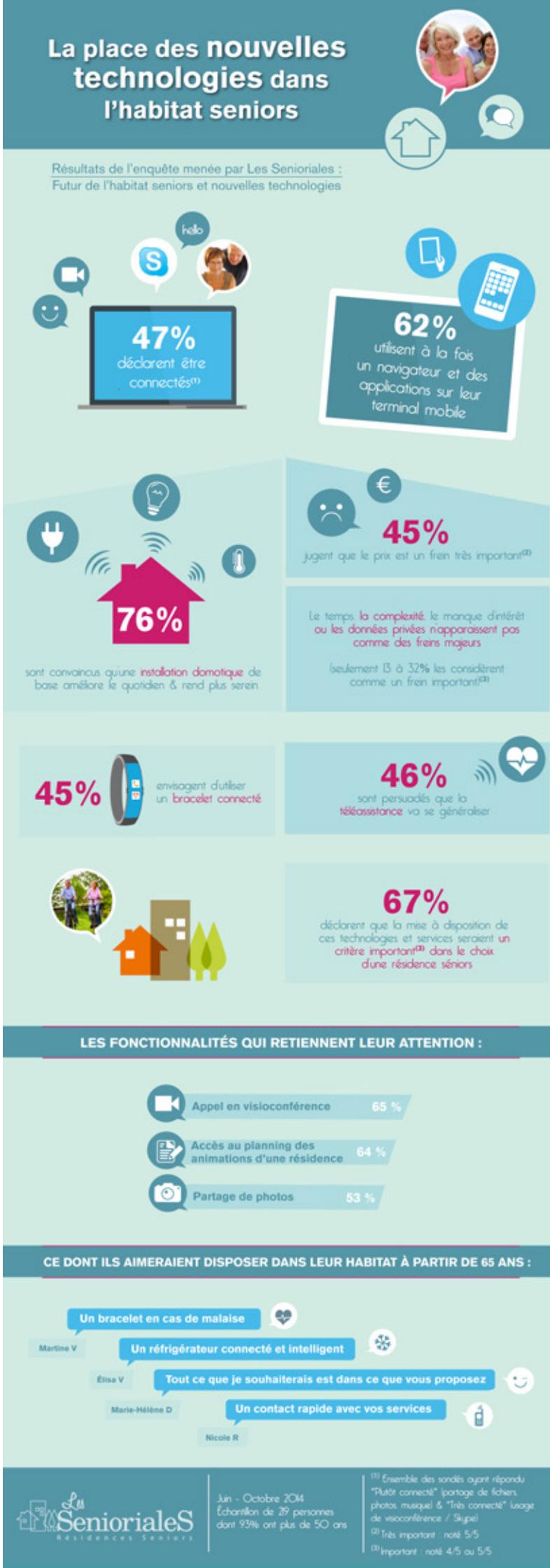
- **En termes d'usages et d'appropriation de la solution technique ou technologique par la personne âgée**

La présence de personnel permet en outre d'accompagner la prise en main de ces nouvelles technologies de l'autonomie. Dans certaines résidences, il existe même une fonction de coordination spécifiquement vouée à l'accompagnement des résidents dans ce domaine.

39. Enquête habitat et nouvelles technologies, Les Senioriales, 2014

40. On parle également fréquemment de technologies de l'autonomie ou d' « e-autonomie ». Si le périmètre de ces technologies est mouvant et difficilement définissable (par exemple, les technologies de la communication telles que Skype, qui contribuent à entretenir le lien social entre les personnes âgées et leur entourage, mais n'ont pas été spécifiquement conçues à destination du marché des seniors, peuvent-elles être considérées comme des technologies de l'autonomie ?), on peut néanmoins postuler que les dispositifs techniques et technologiques destinés à prévenir les chutes ou à lancer l'alerte en cas de chute ou de fugue sont des « gérontechnologies ».

Figure 5 : Résultats définitifs de l'«Enquête habitat et nouvelles technologies» (source : Les Senioriales)



- **En termes de rapidité d'intervention**

Ce sont les personnels de la résidence, par définition présents sur place, qui sont prévenus, par exemple, en cas de chute. Ils sont donc en capacité d'intervenir rapidement, moins de cinq minutes en moyenne.

- **En termes d'ergonomie et de contact humain**

En cas d'accident, la personne âgée connaît la personne qui vient lui porter secours et vice-versa. Cette connaissance mutuelle crée un cadre rassurant pour la personne âgée et permet, dans une certaine mesure, de dédramatiser l'accident lorsqu'il a lieu.

- **En termes de prise en charge**

La présence de personnels sur place qui, s'ils ne sont pas soignants, sont toutefois formés aux premiers secours, permet non seulement une intervention rapide et adaptée, mais également de filtrer les cas nécessitant effectivement une prise en charge par les services d'urgence. Cette organisation évite les appels au SAMU et les transferts aux urgences automatiques, qui peuvent s'avérer traumatisants pour les seniors et allonger la durée de convalescence, y compris lorsqu'une prise en charge en urgence n'était pas médicalement justifiée.

## 2.4. Favoriser la prévention

La prévention, dans les résidences-seniors, passe par :

- **L'accompagnement par des professionnels**

Certains gestionnaires ont mis en place des équipes d'assistants autonomie qui, sans être soignants, contribuent à diffuser les consignes de prévention. Chaque résidence Les Jardins d'Arcadie dispose par exemple d'un coordinateur qui est à la disposition des résidents au quotidien. Le coordinateur intervient notamment pour coordonner l'intervention des prestataires libéraux (médecins, infirmiers, kinésithérapeutes, etc.) à travers la création des fiches individuelles des résidents et la prise de rendez-vous, assurer l'accueil physique et téléphonique, tenir la conciergerie, gérer les entrées et sorties des résidents d'un point de vue logistique (gérer les plannings courts séjours, équiper les appartements en prévision des arrivées des résidents, etc.)...

De plus, le coordinateur gère le service à la personne pour sa partie usager (présentation du service à la personne, information sur les prises en charges possibles et réception des demandes, gestion des remplacements des intervenants à domicile, etc.).

## Zoom sur les appels malades et la domotique dans les résidences Les Jardins d'Arcadie



**D**ans les résidences Les Jardins d'Arcadie, les résidents ont à leur disposition des systèmes d'appels d'urgence, connectés au personnel présent 24h sur 24h. Systèmes filaires ou médaillons individuels, ils permettent aux résidents de se sentir plus en sécurité tant dans les espaces collectifs que dans leurs appartements. En cas de chute ou de problème, ils peuvent compter sur la réactivité des équipes prêtes à intervenir de jour comme de nuit.

Les Jardins d'Arcadie, en lien avec des sociétés issues de la Silver économie, travaillent sur le développement de solutions domotiques performantes, visant à mieux sécuriser les appartements (gestion des ouvrants, éclairage nocturne et chemin lumineux, prévention des chutes), et de systèmes de communication innovants permettant de maintenir et de développer les liens sociaux entre les résidents, les familles et éventuellement les partenaires médicaux (applications facilitant la communication en interne et externe, commande de services, partage d'information...

Une résidence-test est en cours de construction à Laval avant un déploiement des solutions retenues sur toutes les nouvelles résidences.

- **L'existence de programmes complets d'animation**

Les résidences-seniors conçoivent à l'attention de leurs résidents des programmes complets d'animations qui couvrent tout à la fois les champs du loisir, du divertissement et de la prévention de la perte d'autonomie. Les programmes d'activités sont généralement structurés autour d'activités culturelles (ex. un vrai cinéma avec ciné-club et derniers films sortis), artistiques (ex. club de chant) et ludiques (ex. club de bridge, de belotte, de scrabble).

- **L'accès à des installations sportives et culturelles**

D'après l'Organisation Mondiale de la Santé (OMS), « il est particulièrement important d'encourager et de faciliter la pratique régulière d'une activité physique chez les personnes âgées car cette tranche de population est très souvent la moins active physiquement »<sup>41</sup>. Il est ainsi recommandé pour les personnes âgées de 65 ans ou plus de pratiquer au moins, au cours de la semaine, 150 minutes d'activité d'endurance d'intensité modérée ou au moins 75 minutes d'endurance d'intensité soutenue, ou une combinaison équivalente d'activité d'intensité modérée et soutenue.

C'est pourquoi certaines résidences-seniors offrent l'accès à une piscine et une *salle de sports* qui permettent aux seniors de maintenir leur capital santé.

- **La proposition d'une alimentation adaptée**

La dénutrition chez les personnes âgées est un phénomène bien connu. Dans une de ses publications, la Haute Autorité de Santé fait le constat suivant : « La prévalence relativement élevée de la dénutrition dans la population âgée peut être expliquée par les modifications physiologiques liées au vieillissement et par l'accumulation des pathologies au cours du vieillissement, éventuellement aggravés par les médicaments et certains régimes. »<sup>42</sup> Une bonne nutrition et une bonne hydratation permettent de limiter les effets du vieillissement, améliorent la qualité de vie et réduisent l'incidence de certaines maladies liées à l'âge.

C'est pourquoi les résidences-seniors attachent une importance particulière à proposer une alimentation équilibrée dans leurs restaurants. Certains groupes spécialisés ont même mis en place des « commissions de restauration » qui se réunissent tous les trimestres dans les résidences pour recueillir l'avis des résidents et améliorer la qualité de service.

41. Recommandations mondiales sur l'activité physique pour la santé, Organisation Mondiale de la Santé, 2010, p. 32

42. Stratégie de prise en charge en cas de dénutrition protéino-énergétique chez la personne âgée, HAS, 2007, p. 17





## Zoom sur le Parcours Dom' Actif à Domitys

Le Parcours Dom' Actif mis en place par Domitys dans ses résidences repose sur cinquante animations « accompagnées » par mois en moyenne. A travers ce programme, le groupe propose « d'accompagner le résident qui le souhaite, dans une démarche active vis-à-vis de son bien-être physique, social et mental ».

Le résident, membre du club Domitys peut débiter à n'importe quel moment de l'année et peut suspendre ou arrêter sa participation lorsqu'il le souhaite. Un animateur conseil est présent au quotidien pour encourager et motiver les résidents, réaliser des entretiens de suivi et des bilans, et coordonner les parcours des participants.

En quoi ces parcours consistent-ils précisément ?

- Un « entretien initial » avec l'animateur conseil permet, pendant une heure environ, de faire connaissance, comprendre les attentes du résident et le conseiller dans sa pratique et la définition de son parcours.
- Le résident choisit alors un ou plusieurs thèmes (« Réflexion, intellect », « Forme physique » ou « Culture, divertissement ») et définit son « niveau ». Il reçoit alors un classeur personnalisé de suivi.
- Le résident se lance ensuite dans son « parcours personnalisé continu ». S'il a choisi le thème « Réflexion, intellect », par exemple, il reçoit une fois par mois des fiches d'exercices intellectuels adaptés à son niveau pour s'entraîner. Une fois par semaine, un bilan est organisé en groupe avec les personnes de son niveau.
- En marge de chaque parcours individualisé, des activités réunissent une fois par an tous les participants au Parcours Dom' Actif.

## 2.5. Encourager la mobilité des seniors

La mobilité des seniors présente deux caractéristiques principales :

- D'une part, en France, les seniors se déplacent plus qu'il y a dix ans. Le nombre de déplacements quotidiens est passé, pour les 65 à 74 ans, de 2,2 en 1994 à 2,6 en 2008 et, pour les 75 ans ou plus, de 1,2 en 1994 à 1,5 en 2008. Le retour des seniors dans les centres-villes explique en partie ce constat.
- D'autre part, plus les seniors vieillissent, plus la part de leurs déplacements pédestres augmente. La part modale de la voiture se réduit significativement à partir de 75 ans au profit de la marche. 51,3% des 75 ans et plus utilisent la voiture en 2008, contre 62,1% pour les 65 à 74 ans. A partir de 75 ans, près de 40% des déplacements se font à pied et le vélo est un mode de déplacement pratiqué régulièrement par environ un tiers des plus de 65 ans. Or, les personnes âgées sont des piétons vulnérables.

Alors que 33% des seniors considèrent que l'offre de transports n'est pas adaptée, il est primordial de mieux les accompagner dans leur mobilité. Les résidences-seniors ont, depuis longtemps, mis en place des organisations spécifiquement vouées à l'accompagnement des seniors lors de leurs déplacements à pied en milieu urbain. Des systèmes de navettes permettent aux résidents qui le souhaitent de faire leurs courses en centre-ville ou d'aller au marché. Ces navettes peuvent également exister entre résidences pour faciliter les échanges.

La mobilité des seniors peut également s'envisager à un niveau plus global, qui inclue leurs déplacements touristiques et familiaux. Les résidences-seniors participent de ce qu'on appelle le « Silver tourisme » :

- D'un côté, le Silver tourisme s'adresse aux résidents, qui peuvent parfois séjourner dans une autre résidence pour les « vacances » ou dans des résidences de tourisme en France et à l'étranger grâce à des tarifs privilégiés. Cette dernière possibilité est notamment offerte aux résidents des résidences Les Senioriales, filiale du groupe Pierre & Vacances.

L'ouverture de résidences à l'étranger amplifie cette possibilité. De la même manière que de grands groupes d'Ehpad exportent leur modèle en Chine et ailleurs dans le monde, certains groupes, notamment Domitys, se développent à l'international (Belgique, Italie, Maroc, Ile Maurice, etc.).

- De l'autre, cette nouvelle offre vise également les non-résidents, qui peuvent venir séjourner quelques semaines par exemple pendant la période estivale. Les résidences-seniors offrent ainsi aux personnes âgées la possibilité de passer leurs vacances dans un cadre convivial et sécurisé.

Le réseau des résidences-seniors est donc le support d'une mobilité accrue des seniors, qui passe notamment par le développement du Silver tourisme.

### **Zoom sur les avantages spécifiques des résidents : l'Offre Privilège Vacances des Senioriales**

**G**âce à son appartenance depuis 2007 au Groupe Pierre & Vacances Center Parcs, la marque Les Senioriales a ajouté à ses valeurs originelles de sécurité, de confort et de convivialité une dimension « vacances » offerte à tous les résidents, propriétaires ou locataires. Cette dimension s'illustre par une offre préférentielle, des remises exceptionnelles pratiquement toute l'année, à la mer comme à la montagne, sur les tarifs de plus de vingt complexes touristiques du Groupe. Les seniors profitent ainsi de 75% de réduction sur trois semaines de séjour et de 50% de remise tout le reste de l'année.

Une occasion de voyager, en famille ou avec des amis, à des conditions privilégiées, confirmée par les chiffres : depuis 2008, 1 946 conventions Privilège Vacances ont été signées avec les résidents des Senioriales et 1 781 semaines ont été réservées par les bénéficiaires de l'offre. Un beau succès pour la mobilité.



## Comment accompagner le développement des résidences-seniors ?

Le secteur des résidences-seniors est en pleine mutation. Le nombre de résidence devrait augmenter drastiquement dans les années qui viennent, amenant ces dernières à jouer un rôle de plus en plus important dans le paysage de l'hébergement pour personnes âgées. Au-delà de sa dimension quantitative, cette expansion comporte également un aspect qualitatif, puisqu'on observe dans le même temps une diversification des concepts.

Indéniablement, il faudra compter avec les résidences-seniors dans l'organisation de l'offre d'habitat pour personnes âgées autonomes à l'avenir. Quels sont, dès lors, les obstacles à leur développement en France ? Comment évaluer leur contribution à l'adaptation de la société au vieillissement et leur impact positif de manière générale ?

### 3.1. Un secteur en pleine mutation

Il se crée actuellement deux à trois fois plus de résidences-seniors que d'Ehpad. La hausse spectaculaire du nombre de résidences-seniors a amené les acteurs du secteur à s'organiser.

#### Un développement qui s'accélère

Le GIR moyen pondéré (GMP) est un indicateur utilisé pour évaluer le niveau de dépendance des résidents d'une structure. Plus le GMP est élevé, plus les personnes âgées, dont le degré individuel de dépendance est mesuré au moyen du GIR, sont considérées comme étant en forte perte d'autonomie. Tandis que « l'Ehpad va connaître une hausse continue d'un GMP qui tendra inéluctablement vers 700-800 », le projet de loi d'adaptation au vieillissement introduit le déplafonnement du GMP des logements-foyers au-delà de 300.

Pourtant, en-dessous du seuil de 300 qui intéresse les personnes âgées autonomes ou en légère perte d'autonomie, l'offre évolue faiblement si l'on met de côté les résidences-seniors. Il existe donc un vrai potentiel de développement pour ces résidences, qui viennent combler un « trou » dans l'offre d'hébergement à destination des personnes âgées.

Le nombre de résidences-seniors exploitées en France est ainsi passé de 430 en 2013 à 480 en 2014 et devrait atteindre 550 à fin 2015. Soit un rythme de croissance annuelle de l'ordre de +12% à +15% (voir figure 6). Ces données sont à pondérer en fonction de la répartition entre résidences-seniors (env. 80% du total, avec des niveaux de services hétérogènes) et villages-seniors (env. 20% du total).

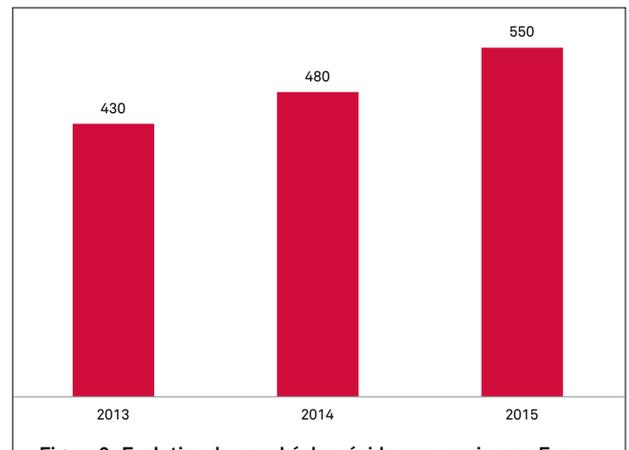


Figure 6 : Evolution du marché des résidences-seniors en France

#### La diversification des concepts

Entre nouveaux entrants et gestionnaires installés de longue date dans le secteur, les concepts se multiplient. Certains optent pour le tout-domotisé et le haut-de-gamme, tandis que d'autres préfèrent offrir un vaste éventail de formules. D'autres encore hybrident le concept en mutualisant certains espaces, comme les salles de restaurant, avec des Ehpad ou des hôtels.

Entre nouveaux entrants et gestionnaires installés de longue date dans le secteur, les concepts se multiplient.

Si les chiffres évoluent considérablement selon qu'on considère le nombre de résidences en projet, en commercialisation, en construction et en exploitation, on peut dresser un inventaire à un instant « t » du nombre de résidences pour chacun de ces groupes.

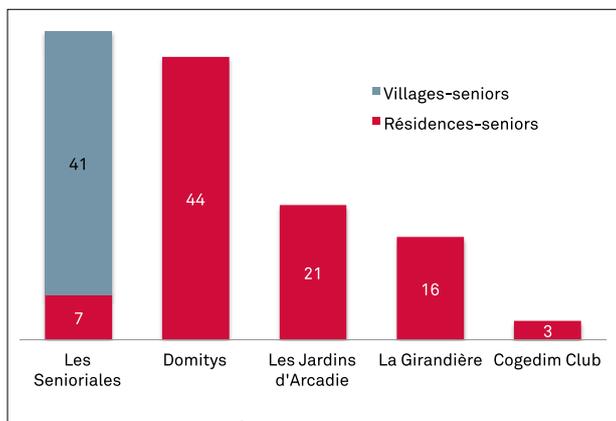


Figure 7 : Nombre de résidences en France au 1er janvier 2015

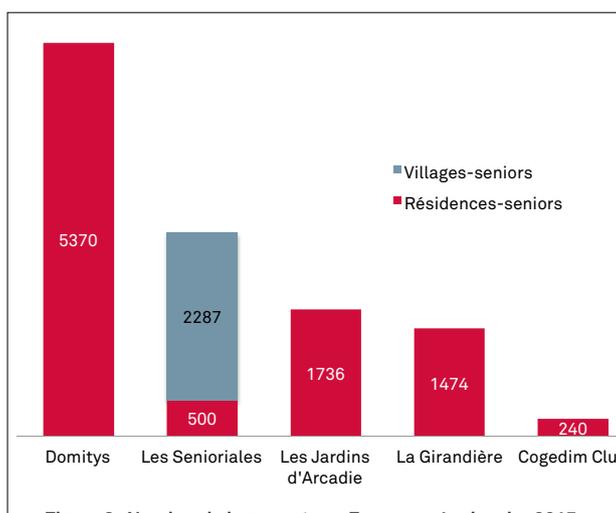


Figure 8 : Nombre de logements en France au 1er janvier 2015

## Un secteur qui s'organise

Deux syndicats portent la voix des groupes de résidences-seniors :

- **Le Syndicat national des résidences avec services pour aînés (SNRA)**, qui regroupe notamment Cogedim Club, La Girandière, Les Jardins d'Arcadie et Les Senioriales. Le SNRA a rejoint la Fédération du service aux particuliers (Fesp) en 2013 afin de s'inscrire dans une dynamique de rapprochement entre les différents acteurs du secteur du service à domicile.

- **Le Syndicat National des Etablissements et Résidences Privés pour Personnes Agées (Synerpa)**, qui compte notamment parmi ses rangs Domitys. Le Synerpa s'est lui-aussi allié à une fédération du secteur des services à la personne, la Fedesap (Fédération française de services à la personne et de proximité).

Ces deux organisations partagent des objectifs similaires, notamment sur le plan d'une meilleure reconnaissance du rôle et des missions des résidences-seniors dans la Loi.

## 3.2. Au-delà des seniors, un retentissement positif sur la société dans son ensemble

Implantées au cœur des villes et destinées à une population de seniors autonomes pour lesquels une offre d'hébergement adéquate n'existe pas forcément, les résidences-seniors ont une contribution sociale forte. Celle-ci se manifeste notamment sur plan de l'économie locale ou de la structuration du parcours de soins de la personne âgée.

### Un levier pour désenclaver les territoires

En premier lieu, les résidences-seniors contribuent à dynamiser l'emploi local :

- **De manière directe, en créant des emplois**

On estime qu'une résidence en construction emploie 2 ETP par appartement pendant deux ans. Elle représente environ 15 à 20 emplois en fonctionnement au fil de l'eau.

- **De manière indirecte, en stimulant la consommation locale**

Les résidences-seniors permettent de faire revenir en centre-ville toute une partie de la population âgée qui, étant autonome, consomme dans les commerces et fait appel aux prestataires locaux de services à la personne, de soins...

En second lieu, le conventionnement avec le CCAS<sup>43</sup>, dans certains cas, permet de mutualiser certains services comme la restauration et donc d'enrichir l'offre de services faite aux personnes âgées sur le territoire. L'ouverture sur l'extérieur passe également par les animations, qui peuvent être accessibles, dans la limite des places disponibles, aux habitants de la commune d'implantation de la résidence, voire un bassin de population un peu plus étendu.

### Une contribution au développement de l'hébergement temporaire et le droit au répit

La plupart des résidences-seniors offrent la possibilité d'effectuer un séjour découverte avec des formules de type « trois jours/deux nuits » ou « une

semaine ». Une résidence comprend en moyenne de dix à quinze logements<sup>44</sup> destinés à l'hébergement temporaire. Les séjours courts sont une vraie spécificité des résidences-seniors, comme le reconnaît elle-même l'Union nationale des CCAS (Unccas), qui compte dans son réseau quelque 1 100 logements-foyers partout en France : « Enfin, l'entrée en logement-foyer relevant le plus souvent d'un séjour définitif pour la personne âgée qui a fait le choix de quitter son domicile traditionnel, l'hébergement temporaire ne semble pas être proposé systématiquement, contrairement aux résidences-services qui pratiquent davantage les séjours découverte. »<sup>45</sup>

43. CCAS : centre communal d'action sociale

44. Ces chiffres intègrent les logements destinés aux résidents en villégiature et aux appartements vacants.

45. Premiers résultats relatifs aux évaluations internes des logements-foyers. Analyse du référentiel Unccas, Unccas, 2014, p. 6

## Témoignage d'un maire ayant accueilli dans sa commune une résidence du groupe La Girandière

**S**aint-Berthevin est une commune française, située dans le département de la Mayenne en région Pays de la Loire. La Girandière y a ouvert une résidence il y a peu. Le témoignage du maire Yannick Borde illustre ici la capacité qu'ont les résidences-seniors à proposer, au-delà du caractère adapté du logement, un nouveau domicile proche des lieux de vie et de l'environnement de la personne âgée.

### Depuis quand votre commune accueille-t-elle une résidence La Girandière ?

**Yannick Borde :** Nous avons la satisfaction de compter sur Saint-Berthevin depuis mi-2013 une résidence la Girandière, de 80 logements. L'offre de logements et de services ainsi proposée est venue compléter l'habitat traditionnel de notre commune.

### Quel était le point de départ de cette installation ?

**YB :** Ville de 7500 habitants, Saint-Berthevin a connu un fort développement de son urbanisa-

tion entre 1965 et 1980. Attachées à Saint-Berthevin, les personnes qui s'y sont installées durant cette période nous ont fait part de leur volonté, il y a quelques années, non seulement de rester dans notre ville, mais de pouvoir bénéficier d'un habitat en adéquation avec leurs nouvelles attentes : l'appartement et la notion de services à la personne sont apparus comme les critères dominants. C'est dans ce contexte que nous avons rencontré Pascal Cadeau et l'offre La Girandière.

### Quel regard portez-vous aujourd'hui sur l'intégration dans la ville de cette résidence ?

**YB :** La résidence La Girandière de Saint-Berthevin est venue s'intégrer dans un nouveau quartier de notre ville qui comprendra outre les 80 logements de la Girandière, 30 logements sociaux et 75 logements en accession à la propriété ou à destination d'investisseurs, permettant ainsi d'accueillir sur notre ville de nouvelles familles et y voir demeurer celles et ceux qui, quel que soit leur âge, souhaitent y demeurer.

L'objectif est double :

- Contribuer à réduire la pression sur l'offre d'Ehpa, d'Ehpad, de SSR<sup>46</sup> ou d'USLD<sup>47</sup> tout en offrant une plus grande qualité de confort. Les filières d'aval de l'hospitalisation sont dans certains cas saturées, appelant à regarder vers d'autres alternatives dont le coût pour la collectivité pour s'avérer moindre, à l'instar des résidences-seniors.
- Offrir une solution de répit aux aidants. Une telle approche s'inscrit en cohérence avec le projet de loi d'adaptation de la société au vieillissement, qui souhaite « reconnaître un droit au répit pour les aidants dans le cadre de l'APA ». La garantie de ce droit au répit passe par le maillage territorial d'une offre d'accueil de jour ou de nuit de recours à un hébergement temporaire.

 **Les filières d'aval de l'hospitalisation sont dans certains cas saturées, appelant à regarder vers d'autres alternatives dont le coût pour la collectivité pour s'avérer moindre, à l'instar des résidences-seniors.** 

### 3.3. Sept pistes de réflexion pour l'avenir

A l'issue de cette analyse, plusieurs pistes de réflexion émergent, qui permettraient de démultiplier les atouts des résidences-seniors et de les rendre accessibles au plus grand nombre. Ces pistes de réflexion se décomposent entre des propositions d'amendement, d'une part, qui visent à enrichir le projet de loi d'adaptation de la société au vieillissement, et des orientations, d'autre part, dont certaines ont valeur à être intégrées au rapport annexé et d'autres à faire l'objet d'une maturation à plus long terme.

#### Deux propositions d'amendement

##### **1** Proposition d'amendement n°1 : **Créer dans la Loi la catégorie des résidences-seniors**

Compléter l'article 15 par un article 15 bis créant la catégorie des résidences-seniors conformément à la définition donnée par la présente contribution et rappelée en annexe

#### Exposé sommaire

L'article 15 du projet de loi d'adaptation de la société au vieillissement pose un cadre de régulation mais traite, en réalité, uniquement de la 1<sup>ère</sup> génération de résidences-seniors. Les résidences-seniors de 2<sup>e</sup> génération ne correspondent à aucune catégorie d'hébergement clairement identifiée dans les textes.

46. SSR : soins de suite et réadaptation

47. USLD : unité de soins de longue durée

#### Les séjours courts, chez Domitys, poursuivent trois objectifs principaux :

**D**écouvrir la vie chez Domitys avant de prendre la décision d'emménager

Ces séjours de découverte peuvent être d'une durée variable : un week-end, une semaine, un mois, un trimestre... Les résidents temporaires peuvent participer aux animations et revenir plusieurs fois selon les saisons ou leurs envies pour être sûrs de leur choix quand ils prennent la décision d'emménager dans une résidence Domitys.

Reprendre des forces avant de revenir chez soi après un accident ou une opération

Tout est pensé pour faciliter la vie dans le cadre d'un séjour de convalescence (aides, ergonomie, services à la carte, etc.). Les personnes qui choisissent ce service bénéficient de la pension complète, de l'assistance 24/24, des animations, inclus dans le coût du séjour.

Visiter d'autres régions dans d'autres résidences Domitys, accueillir sa famille, passer l'été (ne pas rester seul) ou l'hiver (maison isolée et/ou chère à chauffer). On rejoint alors la dimension de Silver tourisme évoquée précédemment.

La reconnaissance par la Loi du modèle de 2<sup>e</sup> génération permettrait de :

- Rassurer les actuels et futurs résidents, ainsi que leur famille et leurs proches
- Sécuriser l'intervention des investisseurs personnes physiques ou institutionnels
- Réduire la confusion créée par la cohabitation de plusieurs vocables utilisés à plus ou moins bon escient (résidences-services, résidences-seniors, habitat « intermédiaire », etc.) et clarifier l'offre en présence
- Créer les conditions d'une simplification des règles applicables dans différents domaines (ex. nombre de places de stationnement, appréciation des normes de sécurité incendie par les SDIS, etc.).<sup>48</sup>

## 2 Proposition d'amendement n°2 : Maintenir l'exonération de la condition d'activité exclusive pour les résidences-seniors

Maintenir l'amendement n°488 rétablissant la dérogation à la condition d'activité exclusive

### Exposé sommaire

De nombreux gestionnaires de résidences-seniors dites de « nouvelle génération » assurent à ce jour, par le biais notamment d'une convention passée avec le syndicat de copropriétaire, tant l'exploitation des locaux consacrés à la mise en œuvre des services que la délivrance des services eux-mêmes.

Cette faculté permet conjointement d'offrir des postes stables, de limiter le *turn-over* des intervenants du fait de la pérennisation d'une demande dans l'enceinte de la résidence et de développer la formation des salariés.

---

48. Dans sa note intitulée Les résidences seniors : une alternative à développer (2014), l'Institut Montaigne recommande ainsi de reconnaître les résidences-seniors dans les règles d'urbanisme au même titre que les résidences étudiants et les résidences de tourisme afin d'« homogénéiser les règles de construction sur l'ensemble du territoire et d'adapter ces règles aux besoins des seniors » (axe I, proposition n°1). Dans ce prolongement, le think-tank préconise d'« adapter les normes environnementales aux besoins des seniors » (axe I, proposition n°2) et d'« adapter les Plans Locaux d'Urbanisme » (axe I, proposition n°3).

L'exonération de la condition d'activité exclusive dont les gestionnaires-exploitants bénéficient est un gage de qualité d'accompagnement des résidents, qui jouissent ainsi d'une meilleure coordination de la réponse aux besoins de la personne. La procédure d'agrément des services à la personne s'accompagne en effet d'une procédure d'évaluation et/ou de certification de la qualité des services rendus aux personnes bénéficiaires de ceux-ci.<sup>49</sup>

### Cinq orientations pour le secteur

#### 1 Orientation n°1 : Lancer une concertation avec les autorités compétentes pour créer un label « résidences-seniors »

Nos parents vieillissants doivent pouvoir être pris en charge dans les meilleures conditions possibles, y compris lorsque leur situation ne nécessite pas de soins à proprement parler. Pour cela, les résidences-seniors ont développé des modalités spécifiques d'accompagnement, de prévention de la perte d'autonomie et de sécurisation des seniors dans leur parcours de vie.

Afin de garantir cette qualité de services et de la pérenniser, il serait opportun de lancer, en liaison avec les autorités compétentes, des travaux d'élaboration d'un cahier des charges visant à mettre en place un label « résidences-seniors ». Cette démarche volontaire émanant des professionnels vise notamment à rassurer les consommateurs et les élus et à se prémunir contre l'apparition d'éventuels scandales résultant du non-respect d'un certain nombre de règles éthiques et déontologiques. L'attribution de ce label, fondée sur le respect d'un certain nombre de principes et de spécifications techniques portant tant sur le bâti que sur l'aménagement et les modalités d'accueil, reposerait sur une évaluation préalable du gestionnaire-exploitant.

Une telle mesure n'a pas vocation à être intégrée en tant que telle dans le texte de loi mais pourrait figurer dans le rapport annexé en tant qu'orientation.

---

49. Là encore, il s'agit d'une aspiration forte des acteurs du secteur, puisqu'on retrouve cette proposition dans la note de l'Institut Montaigne pour qui il convient de « confirmer la dérogation à l'exclusivité de l'activité services à la personne au sein des structures des exploitants-gestionnaires » (axe II, proposition n°2).

## **2** Orientation n°2 : **Engager une réflexion sur les modalités d'attribution de l'agrément service à la personne**

Actuellement, chaque résidence doit demander individuellement l'agrément services à la personne. Afin de fluidifier le processus d'attribution de cet agrément et de garantir à tous les résidents partout sur le territoire la même qualité de service, il paraît pertinent que l'agrément services à la personne puisse être attribué, au niveau central, au gestionnaire-exploitant de résidences-seniors lui-même, charge aux Directions régionales des entreprises, de la concurrence, de la consommation, du travail et de l'emploi (*Dirreccte*) d'effectuer ensuite les contrôles qu'elles estimeront nécessaires dans chaque résidence, au niveau départemental.

Cette mesure élémentaire de simplification administrative semble de nature à accélérer les délais de traitement des demandes d'agrément services à la personne sans toutefois nuire à la qualité de service.<sup>50</sup>

Par ailleurs, les résidences-seniors vendues « en bloc », par opposition à celles vendues à l'unité, ne relèvent pas du chapitre IV bis de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant la copropriété des immeubles bâtis et ne peuvent, par conséquent, bénéficier de l'agrément services à la personnes. Afin d'accompagner l'intervention des investisseurs institutionnels dans le champ des résidences-seniors, il serait souhaitable d'engager une discussion avec les pouvoirs publics sur les conditions dans lesquelles les résidences vendues « en bloc » se verraient attribuer un tel agrément, par exemple dans une configuration où ce dernier serait accordé au niveau central.

## **3** Orientation n°3 : **Etendre la zone du domicile en matière de services à la personne**

En l'état actuel du droit, les services à la personne ne peuvent être prestés qu'au domicile de la personne, c'est-à-dire dans l'enceinte-même de l'ap-

50. L'Institut Montaigne rejoint cette orientation en proposant d'« accorder l'agrément services à la personne au niveau national pour les gestionnaires de résidences seniors d'une certaine taille » (axe II, proposition n°1).

partement du résident. Il serait opportun d'étendre la zone du domicile et considérer que tous les espaces partagés de la résidence comme une extension de la zone du domicile du résident pour des services individuels.

## **4** Orientation n°4 : **Initier une réflexion globale sur la réglementation des services à la personne**

Les résidences-seniors ont pour particularité de proposer aux personnes âgées autonomes un socle de services pensé et spécialement conçu pour répondre à leurs besoins. Alors que la réglementation générale relative aux services à la personne s'applique à tous types de services (ex. garde de jeunes enfants, ménage, etc.), celle-ci n'est pas nécessairement adaptée au modèle des résidences-seniors.

Face à ce constat, il serait opportun d'initier une réflexion globale sur la réglementation en vigueur qui pourrait déboucher, par exemple, sur la création d'une sous-catégorie « seniors » au sein de typologie des services à la personne.

## **5** Orientation n°5 : **Ouvrir les résidences-seniors aux locataires du parc social**

Les résidences-seniors s'adressent à une clientèle diversifiée grâce à leurs grilles tarifaires qui varient selon la taille, le standing et l'orientation des logements, d'une part, et les services souscrits, d'autre part. C'est pourquoi le présent rapport préconise l'introduction d'un dispositif complémentaire visant à ouvrir nos résidences aux locataires du parc social, ces derniers rencontrant les mêmes problématiques d'adaptation que les occupants du parc privé.

Cette proposition consiste à introduire dans la Loi la possibilité de signer avec un bailleur social une convention de partenariat selon laquelle ledit bailleur pourrait acquérir 20% à 30% des lots de la résidence. Pour sa part, le gestionnaire-exploitant s'engagerait, pour les lots concernés, à consentir un effort de baisse de niveau de facturation des services. L'une des conditions préalables à ce type de partenariat serait le respect du critère d'âge, inhérent au modèle des résidences-seniors lors de la sélection des locataires.



## Annexe 1 : Index

### Gestionnaire

Est gestionnaire le groupe spécialisé qui réalise les opérations d'exploitation d'une résidence-seniors. Il verse les loyers aux investisseurs pendant toute la durée du bail (9 à 11 ans renouvelables généralement), que le logement soit occupé ou non. Il détient souvent les locaux d'exploitation et assure le fonctionnement de la résidence (restaurant, animations, entretien des parties communes et des espaces verts, coordination des services d'aide à domicile et des différents prestataires, etc.).

### Investisseur

Est investisseur le propriétaire des logements, à l'exception des espaces collectifs. Il peut s'agir soit d'une personne physique souhaitant bénéficier des dispositifs de défiscalisation existants, soit d'un investisseur institutionnel (Caisse des Dépôts, caisses de retraite, mutuelles, SCPI, etc.) qui fait alors l'acquisition d'une résidence « en bloc ».

### Résident

Est résident la personne qui occupe un logement, appartement ou maison, dans une résidence-seniors. Dans les résidences dites de 2ème génération, la très grande majorité des résidents sont locataires et s'acquittent donc chaque mois d'un loyer chargé et une redevance correspondant aux services qu'ils ont consommés.

### Résidence-seniors

Sont des résidences-seniors les ensembles immobiliers qui proposent des solutions d'habitation privatives adaptées aux seniors au sein desquelles un gestionnaire (cf. définition), autre que le syndicat de copropriétaire, délivre des prestations non personnalisables (ex. nettoyage régulier des locaux d'exploitation, réception, etc.) et propose obligatoirement d'autres services, choisis librement par le résident.

Les charges inhérentes à la délivrance des services et à l'entretien des locaux et équipements relatifs aux services proposés sont dévolues à un organisme autre que le syndicat de copropriétaire. Les modalités de facturation des services délivrées par l'exploitant de la résidence-seniors sont définies dans le cadre d'un contrat de prestations signé avec chaque résident.

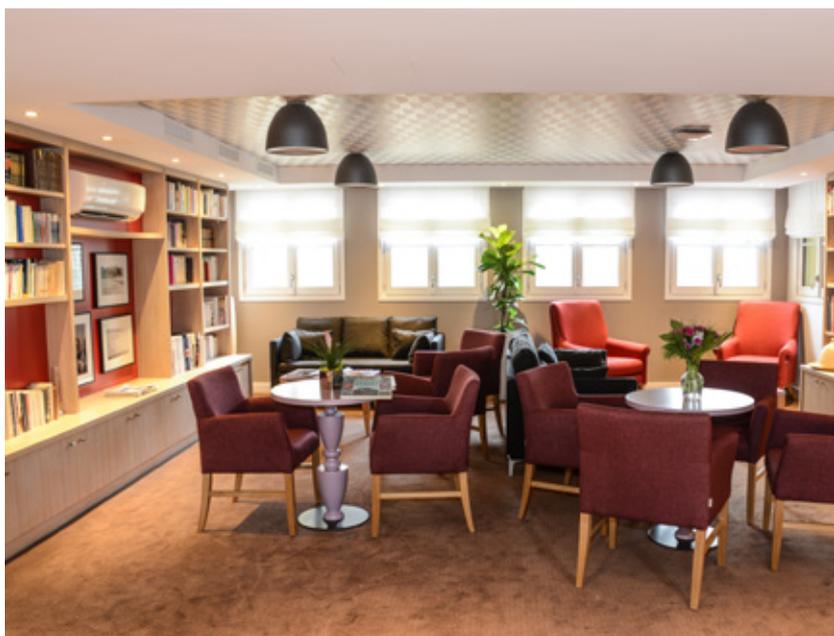
### Services à la carte

Un socle de services commun (accueil, espace de convivialité, présence permanente de professionnels formés aux premiers secours, etc.) est proposé à tous les résidents, qui s'acquittent d'une facturation mensuelle pour en couvrir les frais d'exploitation.

En fonction de leurs besoins, les résidents choisissent librement d'autres services à la carte ou par abonnement : restauration, assistance personnalisée, ménage, etc. Le résident jouit d'une liberté de choix des services dont il souhaite bénéficier et d'une totale maîtrise des coûts puisque les tarifs des différents services ainsi que le mécanisme de leur révision sont connus à la souscription du contrat. Les résidents restent libres de choisir leur prestataire de services à domicile. Certains groupes de résidences-seniors bénéficient de l'agrément services à la personne, qui leur permet de proposer directement les services à la personne à leurs résidents.

## Annexe 2 : Principales sources bibliographiques

- Mémento de l'habitat privé 2011-2012, ANAH, 2012
- « L'espérance de vie s'accroît, les inégalités sociales face à la mort demeurent », Nathalie BLANPAIN, Insee Première, 2011
- « Baby-boom et allongement de la durée de vie : quelles contributions au vieillissement », Didier BLANCHET et Françoise LE GALLO, Insee Analyse, 2013
- L'adaptation de la société à son vieillissement. France : année zéro, Luc BROUSSY, 2013
- « Les seniors, une cible délaissée », Pascale HEBEL et Franck LEHUEDE, Consommation et Modes de vie, CREDOC, 2010
- Les revenus et le patrimoine des ménages, Céline ARNOLD et Michèle LELIEVRE, Insee, 2013
- Observatoire des Ehpad, KPMG, 2014
- Le marché des résidences seniors. Diversification des concepts, maturation des modèles économiques, déploiement... Enjeux et perspectives d'un marché à fort potentiel, Xerfi-Precepta, 2013
- Chutes, InVS, 2013 [en ligne], disponible sur : <http://www.invs.sante.fr/Dossiers-thematiques/Maladies-chroniques-et-traumatismes/Traumatismes/Accidents/Chutes>
- Le financement du matériel de maintien à domicile, OpinionWay pour le Synalam/LJ Corp, 2012
- Dépendance et maintien à domicile, Nadia AUZANNEAU et Stéphanie CHARDRON, OpinionWay pour LJ Corp, 2012
- Autonomie et bien vieillir. Habitat, territoires et numérique, Caisse des Dépôts et Consignations, 2014
- Baromètre 55+ Cogedim Club, TNS Sofres pour Cogedim Club, 2014
- Rapport sur l'habitat collectif des personnes âgées autonomes, dir. Nathalie Cuvillier, Ministère des Affaires sociales et de la Santé, Ministère délégué chargé des Personnes âgées et de l'Autonomie, 2013
- Enquête habitat et nouvelles technologies, Les Senioriales, 2014
- Recommandations mondiales sur l'activité physique pour la santé, Organisation Mondiale de la Santé, 2010
- Stratégie de prise en charge en cas de dénutrition protéino-énergétique chez la personne âgée, HAS, 2007
- Combien de personnes résident seules en France ?, Laurent TOULEMON et Sophie PENNEC, Population & Sociétés, Ined, 2011
- Les Solitudes en France, TMO Politique Publique pour la Fondation de France, 2014
- Dix mesures pour adapter la société française au vieillissement, Luc BROUSSY, Dunod, 2014
- Habitat et vieillissement : vivre chez soi, mais vivre parmi les autres !, Haut comité pour le logement des personnes défavorisées, 2012
- La mobilité des seniors en chiffres, Chronos, Certu, 2013
- La Silver Economie, une opportunité de croissance pour la France, CGSP, 2013
- Premiers résultats relatifs aux évaluations internes des logements-foyers. Analyse du référentiel Unccas, Unccas, 2014, p. 6
- Les résidences seniors : une alternative à développer, Institut Montaigne, 2014



## Annexe 3 :

### Présentation des groupes de résidences-seniors partenaires de l'étude

Cette étude a été réalisée avec le soutien de cinq groupes de résidences-seniors qui, par la diversité de leurs concepts et l'hétérogénéité de leur taille et de leur positionnement, sont représentatifs du paysage actuel des résidences-seniors. Ces cinq groupes, dont une courte présentation est fournie ci-après, sont : Cogedim Club, Domitys, La Girandière, Les Jardins d'Arcadie et Les Senioriales.

#### Cogedim Club



Développées par le groupe Altarea Cogedim, les Résidences Club s'adressent elles-aussi à une clientèle de seniors autonomes. La marque possède déjà plusieurs résidences dans les cœurs de ville, notamment à Villejuif et à Arcachon. Son directeur général Alexis Moreau prévoit d'en ouvrir d'autres très prochainement tant en région parisienne qu'en province.

#### Domitys



Depuis 1999, le groupe Aegide présidé par Jean-Marie Fournet développe des résidences-seniors. Son concept Domitys est implanté partout en France avec une quarantaine de résidences. 100% des résidences Domitys sont agréées « Services à la personne ». Le gestionnaire a également développé en partenariat avec AFNOR un référentiel « Engagement de service », qui permet de reconnaître la qualité de service dans ses structures.

#### La Girandière



Les résidences La Girandière sont dirigées par Pascal Cadeau, fondateur de la marque en 1994. A ce jour, cette marque implantée nationalement exploite 15 résidences. 10 nouveaux projets sont en cours de construction. Afin de garantir à ses résidents la meilleure qualité de service, La Girandière fut le premier réseau français, en 2011, à obtenir la certification AFNOR (NF311) sur les services à la personne dans ses résidences.

#### Les Jardins d'Arcadie

La marque Les Jardins d'Arcadie a été lancée dans les années 1980 par un promoteur. A ce jour, 22 résidences de cette époque subsistent. Le Groupe Acapace a acquis cette marque en 2008, l'a redynamisée (21 résidences en gestion), et a amélioré le concept et la structuration juridique. Le groupe, dirigé par François Georges, place le bien vieillir au cœur de son projet. C'est notamment le premier exploitant de résidences-seniors bénéficiant d'une double certification Iso 9001 pour l'hébergement et Qualisap pour les services à la personne.



#### Les Senioriales



Avec à sa tête Bruno Derville, les 48 résidences ouvertes à ce jour des Senioriales (Pierre & Vacances) proposent des villages-seniors pour les personnes âgées autonomes et des résidences-services, Les Senioriales en Ville, pour les seniors fragilisés. Cette seconde offre lancée en 2010 est constituée d'appartements aménagés avec services dans des agglomérations moyennes ou importantes (ex. Marseille, Bordeaux, Montpellier, Tours, etc.).





55, bis rue de Lyon - 75012 Paris

**Tél :** 01 40 21 72 11

[www.ehpa.fr](http://www.ehpa.fr)