



# Le développement des **Résidences seniors** en France

ENTRE TÂTONNEMENTS ET MATURITÉ

---

2<sup>ème</sup> édition | Février 2016

## L'auteur de ce rapport

Après avoir été chargé de mission dans une agence régionale de santé puis consultant dans un cabinet de conseil en stratégie, Aurélien Bordet a rejoint le cabinet EHPA Conseil où il a notamment produit une étude sur la télémédecine en France et un rapport sur les résidences seniors. Il intervient également à Sciences Po dans le cadre de l'*Executive master* « *Politiques du vieillissement et Silver économie* ».

## Le cabinet EHPA Conseil

EHPA Conseil est un cabinet de conseil spécialisé dans les questions liées aux politiques du vieillissement et à la Silver économie. Il est dirigé par Luc Broussy, également auteur d'un rapport remis au Premier ministre en 2013 sur l'adaptation de la société au vieillissement, président de France Silver Eco et directeur de l'*Executive master* « *Politiques du vieillissement et Silver économie* » de Sciences Po.

EHPA Conseil a conduit de nombreuses missions dans le domaine des résidences seniors. Après avoir produit la première édition de ce rapport, qui a contribué à faire reconnaître un statut législatif à cette forme d'habitat, EHPA Conseil a lancé la première newsletter sectorielle entièrement dédiée aux résidences seniors et accompagne aujourd'hui les principaux groupes de résidences seniors, des promoteurs ainsi que des gestionnaires.

## Nos compétences :

Réalisation d'études d'opportunité ou de faisabilité

Rédaction de notes de synthèse

Elaboration de plans stratégiques

Montage de projets complexes

Organisation de séminaires de formation

Organisation de colloques

Elaboration de plans de communication

## Remerciements

*Nous adressons nos remerciements les plus sincères à Solenne Brugère, avocate associée au sein du cabinet Carakters, qui a apporté sa précieuse contribution à ce rapport pour éclairer les points de droit relatifs au cadre juridique des résidences seniors.*

<b>Sommaire</b> .....	3
<b>Synthèse</b> .....	4
<b>Préambule</b> .....	6
<b>Partie 1 – Les seniors d’aujourd’hui et de demain</b> .....	<b>8</b>
Un constat d’ordre démographique	9
Un constat d’ordre sociologique	10
Un constat d’ordre économique	10
<b>Partie 2 – Le besoin d’une nouvelle offre d’habitat pour seniors</b> .....	<b>14</b>
La difficile adaptation des logements	15
Une offre en présence peu satisfaisante	17
Les résidences seniors comme réponse possible	20
<b>Partie 3 – L’émergence d’une nouvelle génération de résidences seniors</b> .....	<b>24</b>
De la première à la deuxième génération	25
Les spécificités du modèle de deuxième génération	27
Un développement croissant... mais encore balbutiant	29
Le choix d’un modèle plus flexible	34
<b>Partie 4 – Une contribution forte à la prévention de la perte d’autonomie</b> .....	<b>38</b>
Les cinq dimensions du bien vieillir dans les résidences seniors	40
Des externalités positives à prendre en compte	49
<b>Partie 5 – Vers l’arrivée à maturité du marché des résidences seniors</b> .....	<b>52</b>
Vers une logique sectorielle	53
Quatre défis	57
Quatre relais de croissance	59
<b>Annexe : Liste des entreprises et des marques citées</b> .....	<b>62</b>

## 1 L'explosion du nombre de personnes âgées autonomes

La France n'a jamais compté autant de seniors. Surtout, elle n'a jamais compté autant de seniors pouvant vieillir chez eux en autonomie. Les personnes âgées, aujourd'hui, veulent avoir le choix. Elles sont à la recherche d'un « chez-soi social » où elles pourront vivre parmi des personnes qui leur ressemblent. Parallèlement, il n'est pas toujours évident d'adapter son logement. Parfois coûteuse, cette adaptation est également source de nuisances et implique d'avoir pleinement conscience de son état de santé. Or, le propre de la vieillesse est qu'elle est difficilement admise par les principaux intéressés. Dans ce contexte, les résidences seniors offrent une solution adéquate à qui souhaite profiter d'un logement plus adapté et de services à la carte, dans un environnement sécurisé et dans un cadre permettant le maintien des liens sociaux.

## 2 La forte croissance du marché

Le marché des résidences seniors est aujourd'hui en plein boom. Le nombre de résidences devrait passer d'environ 500 aujourd'hui à près de 900 d'ici 2020. La plupart des promoteurs nationaux se sont lancés, soit en prenant des participations dans les principaux exploitants, soit en développant leur propre enseigne, soit les deux. Des promoteurs de taille plus modeste se lancent également, donnant lieu à un foisonnement des concepts avec plusieurs niveaux de différenciation : gamme, localisation, nature des services proposés, taille des équipes et des espaces collectifs... Enfin, on assiste à une hybridation des concepts, alors que certains gestionnaires associatifs et bailleurs sociaux commencent de s'intéresser de près à ce secteur.

## 3 Quatre relais de croissance

Plus que jamais, il est donc nécessaire d'apporter des clés de lecture de ce marché. Ce constat vaut à la fois pour les résidents et leurs familles, les élus locaux, mais aussi les investisseurs institutionnels (Caisse des Dépôts et Consignations, caisses de retraite, mutuelles, OPCI, etc.). Alors que le modèle de la vente à découpe est aujourd'hui menacé par les incertitudes qui pèsent sur les dispositifs de défiscalisation existants, la vente en bloc à ce type d'investisseurs apparaît en effet comme un levier de croissance important au côté de la concentration, de la diversification et de l'internationalisation. La création d'un label qualité devrait par ailleurs permettre de faire avancer le marché dans la bonne direction.

## 4 Quatre défis à relever

Enfin, il appartiendra aux principaux opérateurs de s'organiser pour relever un certain nombre de défis, tels que l'unification du secteur, la professionnalisation de la filière et l'organisation de la communication vis-à-vis du grand public. Les principaux gestionnaires-exploitants de résidences seniors pourraient jouer un rôle d'ensemblier pour l'ensemble de la filière de la Silver économie car ils allient toutes les composantes de cette industrie, de l'amélioration du bâti à l'incorporation de technologies pour l'autonomie, en passant par les usages des nouvelles technologies. L'une des clés du succès résidera donc dans la capacité à générer des revenus complémentaires et à porter cette nouvelle offre à l'international.





**U**n peu plus d'un an après la parution du rapport *Bien vieillir chez soi grâce aux résidences seniors*<sup>1</sup>, EHPA Conseil publie la deuxième édition de son étude annuelle consacrée au paysage des résidences seniors en France.

Pourquoi cette deuxième édition ? De l'eau a coulé sous les ponts depuis la sortie de la première mouture du rapport en 2014. Enfin votée à l'unanimité par l'Assemblée nationale et le Sénat, la loi d'adaptation de la société au vieillissement a été promulguée le 28 décembre 2015. Au total, trois ans se seront écoulés depuis son lancement en janvier 2013 par le président de la République.

Souvenez-vous, il y a un an, notre rapport faisait sept propositions, parmi lesquelles la reconnaissance législative des résidences seniors. Le Sénat a repris cette proposition, également portée par d'autres, et a introduit dans la loi un article 15 nouveau tendant à reconnaître officiellement les résidences seniors de nouvelle génération. Une telle reconnaissance apporte des garanties tant aux résidents et leurs familles qu'aux maires qui autorisent la construction de telles résidences sur le territoire de leur commune. Là est toute la difficulté : les résidences seniors sont-elles du logement classique, au même titre que n'importe quelle copropriété régie par la loi de 1965, ou s'agit-il d'une catégorie particulière d'immobilier géré ? Désormais, la distinction entre les résidences services sous forme de copropriétés et les résidences locatives de nouvelle génération est clairement actée. Une autre de nos propositions est en passe de se concrétiser : la création du premier label qualité de la profession. Les deux principales organisations représentatives que sont le Synerpa RSS et le SNRA ont engagé des discussions dans le but d'élaborer un cahier des charges commun. Cette action est indissociable de la reconnaissance législative des résidences seniors et relève de l'initiative privée, même si les pouvoirs publics seront amenés à contribuer. C'est ce chemin qu'ont pris les

discussions, qui devraient déboucher d'ici la fin de l'année 2016 sur la création d'un label assorti d'une procédure de labellisation.

Ces travaux devraient logiquement accélérer la phase de transition à laquelle nous nous trouvons actuellement. Il était donc indispensable de décrire cette évolution. Car nous assistons aujourd'hui à la fin d'un monde, celui des établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (Ehpad). Quantitativement, nous avons été témoins de l'explosion du secteur commercial, passé en un quart de siècle de 20 000 lits à plus de 100 000 lits. De 1986 et 2011, le secteur associatif a quant à lui évolué de 90 000 à 160 000 lits. Dans le même temps, le secteur public a connu une stabilisation quantitative de son parc d'Ehpad et d'unités de soins de longue durée (USLD) confondu. Le robinet des appels à projets étant fermé, les groupes d'Ehpad privés commerciaux privilégient aujourd'hui une croissance externe qui repose principalement sur l'international. Qualitativement, ensuite, beaucoup de progrès ont été faits dans les Ehpad depuis la loi 2002-2. Les établissements se recentrent progressivement sur la prise en charge de la très grande dépendance, laissant tout un champ de l'accueil des personnes âgées inoccupé.

**Le dynamisme du secteur des résidences seniors contraste fortement avec la forme de routine qui semble s'être emparée du secteur des Ehpad.** Un exemple ? Son départ du troisième groupe d'Ehpad français DomusVi à peine digéré, Jean-François Vitoux s'est empressé de monter au capital du groupe de résidences seniors fondé par Valérie Bertone, Les Essentielles, dont il est aujourd'hui le président. Soyons clairs, il ne s'agit pas de nier l'effet de mode qui caractérise les résidences seniors. La meilleure illustration de ce phénomène est la nouvelle dénomination des logements-foyers, rebaptisés résidences autonomie dans la loi d'adaptation de la société au vieillissement. Les résidences seniors portent en elles une image de modernité que n'ont tout



simplement pas les autres formes d'hébergement. Peut-on pour autant se contenter de cette vision simpliste ? A l'évidence, non. Une petite révolution est en train de se jouer sous nos yeux. Une révolution alimentée par un cycle permanent d'innovations qui sont en train de donner naissance à un nouveau secteur appelé également habitat intermédiaire, habitat alternatif ou encore habitat regroupé avec services.

Le marché des résidences seniors tâtonne. D'après l'Institut Montaigne, il ne représenterait qu'1,3% du parc de résidences non-médicalisée contre 4% au Royaume-Uni et 7% au Québec. De plus, on est confronté à la multiplication des concepts. C'est d'abord une réalité au niveau global, alors qu'il n'est pas toujours facile de distinguer entre les résidences d'ancienne génération, les résidences seniors de nouvelle génération, les villages seniors, les immeubles pour seniors offrant peu de services... C'est également un constat qu'on peut faire à un niveau plus fin. Quand un Claude Cheton, patron du groupe Emera, explique qu'une résidence seniors à la

campagne, « cela n'existe pas »<sup>2</sup>, un Ludovic Savariello lance avec Sairenor un concept... de résidences rurales pour seniors actifs. Bref, il n'y a pas de norme.

Au côté des grands promoteurs nationaux (Nexity, Bouygues Immobilier, Vinci, Altarea Cogedim, etc.), des promoteurs locaux ou de taille plus modeste (Heurus, Groupe C3A, Sefiso Aquitaine, etc.) se lancent eux-aussi. Les abandons sont nombreux. Il y a donc fort à parier qu'un « écrémage » aura lieu au cours des prochaines années. Quoiqu'il en soit, le développement des résidences seniors en France ne va cesser de s'accroître. La barre des 900 résidences devrait être franchie avant 2020, alors que ces résidences n'étaient que 500 en 2014.<sup>3</sup> Comme nous allons le voir, le marché va trouver de nouveaux relais de croissance. Parallèlement, il devra trouver les réponses à de nombreux défis qui, une fois relevés, lui permettront demain d'apparaître comme un secteur aux fondamentaux solides. **Ce sont ces évolutions, passionnantes, que nous avons voulu placer au cœur de cette deuxième édition.**

# Les seniors d'aujourd'hui et de demain



Quels sont les bons mots pour désigner les hommes et les femmes dont nous allons parler pendant ces trois jours ?

Âgés, anciens, aînés, seniors, silvers, retraités : les mots ne manquent pas pour nommer les bénéficiaires de ces politiques.

Cette profusion révèle surtout que le mot «vieux», encore toléré comme adjectif, est cependant proscrit comme substantif, comme si le vieux était *ipso facto* objet de discrimination, et l'aîné objet de respect.



Laurence Rossignol, secrétaire d'Etat chargée de la famille, des personnes âgées et de l'autonomie<sup>4</sup> lors de l'ouverture de la discussion sur le projet de loi d'adaptation de la société au vieillissement à l'Assemblée nationale, 9 septembre 2014



**D**e qui parle-t-on au juste ? Dans la littérature scientifique, une personne est considérée comme autonome lorsqu'elle est en capacité d'accomplir seule des gestes de la vie quotidienne dans l'environnement le quel elle vit. Cela n'exclut pas qu'elle ait recours à des aides techniques ou à des aménagements du logement destinés à prolonger l'autonomie à son domicile. C'est précisément à ce public de 75 ans ou plus que s'adressent les résidences seniors.

## Un constat d'ordre démographique

La hausse de l'espérance de vie conjuguée au papy-boom se traduit par une explosion du nombre de personnes âgées. Fait notable, un nombre croissant de ces personnes ne sont pas dépendantes, occasionnant une pression sans précédent sur le stock de logements destinés à des seniors autonomes.

### Hausse de l'espérance de vie et papy-boom

Le vieillissement démographique est un phénomène qui touche tous les pays du monde. **Deux changements sont à l'œuvre : la diminution de la fécondité et l'allongement de la durée de la vie.** La France a été pionnière, ses habitants ayant été les premiers à limiter volontairement leurs naissances dès la fin du 18<sup>e</sup> siècle, soit un demi-siècle à un siècle avant ceux des autres pays européens. Entre 1950 et 2010, l'Hexagone est passé de 63 ans à 78 ans pour les hommes, et de 69 ans à 85 ans pour les femmes<sup>5</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 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 clairement le constat d'un vieillissement « par le haut »<sup>6</sup>,

c'est-à-dire lié à l'allongement de l'espérance de vie.

**À 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>7</sup> L'effet du papy-boom devrait atteindre son maximum en 2035.

### L'explosion du nombre de personnes très âgées mais autonomes

Qui dit vieillissement ne dit pas nécessairement augmentation de la dépendance à un niveau global. **Les seniors sont de plus en plus nombreux à vieillir sans perte d'autonomie majeure.** D'après le Conseil d'Orientation des Retraites (COR), l'espérance de vie sans incapacité évolue plus favorablement après 65 ans qu'entre 50 et 65 ans.<sup>8</sup> L'explosion du nombre de personnes très âgées et faiblement dépendantes se traduit par une pression inédite sur le stock de logements destinés aux seniors 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>9</sup>

## Un constat d'ordre sociologique

Les baby-boomers ont connu mai 1968. Ils sont attachés aux valeurs de liberté et d'expérience collective, en rupture avec les modes de vie de leurs parents et sont à la recherche de confort.

### Vieillir chez soi : un projet de vie partagé

Alors que les générations d'après-guerre ont été en quelque sorte surprises par l'allongement sans précédent de l'espérance de vie, on peut considérer que les générations actuelles seront mieux à même d'anticiper les effets de l'avancée en âge. **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.** La capacité des seniors à vivre chez eux en autonomie est favorisée par le fait qu'ils sont de plus en plus entourés. Une situation qui s'explique notamment par le développement des usages connectés et par le fait qu'il sera de plus en plus rare, pour une personne âgée, de vieillir sans conjoint ou sans enfant.<sup>10</sup>

### Des générations qui veulent « bien vieillir ».

Les nouvelles générations de seniors souhaitent bénéficier de services afin de faciliter la vie quotidienne, manger une nourriture équilibrée et variée, avoir la possibilité de pratiquer une ou plusieurs activités physiques, accéder facilement à la culture et aux loisirs, partager avec d'autres des instants de convivialité... Enfin, elles veulent pouvoir déménager à l'envi : pour se rapprocher des enfants, pour emménager dans un logement plus petit suite au décès du conjoint, pour se rapprocher d'un hôpital suite à l'apparition d'une maladie chronique...

## Le fort attachement au lien social

La valeur de liberté est au cœur de l'héritage de mai 68. Liberté d'aller et venir, bien sûr, mais aussi liberté de choix. Les opérateurs publics, privés et associatifs en ont tiré les conséquences. A propos de l'allocation personnalisée pour l'autonomie (Apa), Loïc Trabut écrit ainsi : « *En finançant directement les individus dans le cadre des politiques de la dépendance, les décideurs permettent le développement d'un panel de services censé faciliter l'exercice de ce libre-choix. La multiplication des services d'aide, des maisons de retraite et des services en tout genre en direction des personnes âgées en est une parfaite illustration.* »<sup>11</sup>

**La notion de vie en collectivité est également largement partagée, ce qui n'exclue pas de disposer d'un espace privatif.** A cet égard, les résidences seniors semblent proposer une réponse adaptée puisqu'elles sont constituées de logements indépendants organisés autour d'espaces collectifs. D'après un sondage de l'Institut du bien vieillir Korian, 63% des seniors anticipent la création de lieux de vie où ils pourront vivre en communauté avec les personnes qui leur ressemblent et qu'elles apprécient le plus.<sup>12</sup> En d'autres termes, les seniors aspirent à un « chez-soi social ». Dernier point, l'héritage culturel de mai 68 se traduit pour certains par l'éclatement de la cellule familiale, provoquant par ricochet l'explosion des problèmes liés à la solitude, notamment chez les personnes âgées.

## Un constat d'ordre économique

Même s'il faut tenir compte des disparités entre les générations et de l'impact futur du morcellement des carrières et des réformes successives du système de retraites, on peut dire que les revenus des seniors sont globalement plus élevés que ceux du reste de la population. Ils disposent en outre d'un

patrimoine important, notamment immobilier, qui leur permettrait de verser des loyers confortables.

### Des revenus plus élevés...

La France est le pays où la retraite dure le plus longtemps. C'est ce que montrent les chiffres de l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE). La retraite dure 27 ans pour les femmes et 23 ans pour les hommes. Un record national qui s'explique par une espérance de vie plus longue et des politiques plus généreuses. La génération qui est entrée sur le marché du travail en 2014 devra liquider ses droits à 63 ans, contre plus de 65 ans en moyenne dans l'OCDE au cours de la décennie 2050. Rappelons qu'on travaille jusqu'à 65 ans en Allemagne, 67 ans aux Etats-Unis et en Italie, et 68 ans au Royaume-Uni.

**Les seniors voient leurs revenus augmenter de manière structurelle.** Une analyse confirmée par le Centre de recherche pour l'étude et l'observation des conditions de vie (Crédoc) : « *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>13</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 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> La majeure partie de ces revenus provient en effet 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>15</sup>

Quant aux revenus du patrimoine, on sait que les seniors épargnent beaucoup : 26% pour les plus de 70 ans contre -10% en moyenne pour les plus jeunes. D'après le Crédoc, l'augmentation du pouvoir d'achat des seniors est un phénomène inéluctable : « *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>16</sup>

### ...malgré des signaux d'alerte à prendre en compte

Cette situation ne doit pas masquer les fortes disparités qui existent entre les différentes générations de retraités. D'après l'Insee, le niveau de vie des seniors les plus jeunes progresse plus rapidement que celui des seniors les plus âgés, notamment parce que les femmes bénéficient de carrières salariales plus complètes et partent à la retraite avec des niveaux de pensions plus élevés. La diversité des situations matrimoniales a également un impact. Les couples disposent en effet de moyens supérieurs aux personnes seules.

Le Haut comité pour le logement des personnes défavorisées alerte de son côté sur « *la fin d'une période favorable* »<sup>17</sup>. Certes, le taux de pauvreté des plus de 65 ans a fortement reculé, passant de 35% en 1970 à 10% en 2006. Après cette période de rattrapage, il a peu varié au cours des dernières années et reste même inférieur à celui de l'ensemble de la population qui est de 13,5%. Mais l'organisme met en exergue « *plusieurs éléments qui donnent à*

*penser qu'à cette stabilisation va succéder une période d'adaptation » : « le contexte économique des trente dernières années », « l'impact des réformes successives des retraites » ; et « l'érosion du pouvoir d'achat du minimum vieillesse ». Parmi les populations les plus exposées : les femmes, les immigrés, les retraités qui ont connu une carrière précaire et les ruraux. C'est donc au cours des deux prochaines décennies que les résidences seniors connaîtront probablement leur développement le plus important.*

### **Le logement bien placé dans le patrimoine des seniors**

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>18</sup>. Déjà, en 1997, Pascal Pochet commentait : « *La ventilation par poste de ce budget consommation montre que les dépenses des retraités se structurent autour de l'entretien du corps et du domicile [...] Le logement représente toujours le premier poste en dépit de la faible part tenue par le loyer.* »<sup>19</sup> Rappelons que 75% des 65 ans ou plus sont aujourd'hui propriétaires de leur logement, contre 58% pour le reste de la population française.

**L'attachement des Français à la propriété peut sembler un obstacle au développement des résidences locatives avec services, d'autant plus que les personnes âgées épargnent dans le but d'avoir une épargne de transmission par opposition à une épargne de précaution.** Certains gestionnaires-exploitants adoptent donc des stratégies de contournement pour rendre liquide le patrimoine des seniors, à l'instar de Vie Jeune, l'enseigne du Groupe Financière Duval, qui se charge de mettre en location le bien de la personne âgée pour lui permettre de compléter sa retraite et d'être en mesure de verser un loyer.





# Le besoin d'une nouvelle offre d'habitat pour seniors

« 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. »

*Etude Autonomie et bien vieillir. Habitat, territoires et numérique de la Caisse des Dépôts et Consignations, 2014*

**F**ace à la difficile adaptation des logements et les insuffisances de l'offre d'habitat pour personnes âgées autonomes, notamment en ce qui concerne les anciens logements-foyers, les résidences seniors apportent une solution d'hébergement moderne, pertinente et qui, au surplus, n'est pas consommatrice de fonds publics. Ceci explique sans doute en grande partie de l'attrait dont elles font l'objet actuellement.

## La difficile adaptation des logements

L'adaptation des logements n'est parfois ni souhaitable, ni nécessaire, et ce pour de multiples raisons. La solution peut alors être de déménager dans un logement qui, lui, est déjà adapté.

### De nombreux freins à dépasser

Une grande partie des besoins concernera à l'avenir 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>20</sup> L'adaptation des logements est donc inévitable. Cependant, quatre types de freins font obstacle à cette nécessaire adaptation : le coût des aménagements et des aides techniques, le faible consentement à payer des seniors, le facteur psychologique et les impossibilités techniques.

### Le coût des aménagements et des aides techniques est souvent sous-estimé.

L'Agence nationale de l'habitat (ANAH) estime les besoins d'adaptation des logements individuels 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, de 1 500 euros pour une adaptation légère à 30 000 euros à 40 000 euros pour une adaptation lourde, la moyenne se situant aux alentours de 12 000 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>21</sup>

Un deuxième frein est 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>22</sup>. **Ce faible consentement à payer est partagé y compris par les retraités aux revenus élevés.** Il n'est pas anormal que la collectivité soit mise à contribution pour financer l'adaptation des logements, y compris des logements privés. D'une part, l'adaptation du domicile peut constituer un facteur important d'économies : hospitalisations inutiles, transports sanitaires, aggravation de la dépendance, soins à domicile... Impossible de concevoir un dispositif national d'adaptation des logements et son financement sans aborder conjointement la question des économies générées par une telle action. D'autre part, les pouvoirs publics se sont beaucoup concentrés jusqu'à présent sur le financement de la prise en charge de la perte d'autonomie et de la dépendance. Il peut sembler légitime, désormais, que, la structure démographique du pays évoluant, une partie des fonds mobilisés soit réorientée vers le financement de l'adaptation des logements. Un large éventail d'outils de financement existent : Apa, fonds sociaux des caisses de retraite, crédit d'impôts, aides directes des communes, de leurs CCAS ou des départements, etc. Il y a donc sans doute matière à revoir l'articulation de ces différents dispositifs.

C'est dans ce contexte qu'a été lancé le vaste plan national d'adaptation de 80 000 logements privés programmé avec la Caisse nationale d'assurance vieillesse (Cnav) et l'Anah dans le cadre de la loi d'adaptation de la société au vieillissement. Il reste pourtant un écueil majeur à contourner, celui de l'avance sur travaux. Sans parler du financement du coût total des travaux, nombreux sont les foyers qui n'ont tout simplement pas les moyens d'avancer les centaines voire les milliers d'euros nécessaires pour lancer le chantier avant le versement de l'aide. L'accès à l'emprunt peut s'avérer compliqué à la fois compte tenu de leur âge et de leur situation financière. Cette problématique prenant de l'ampleur, plusieurs acteurs institutionnels se sont emparés de la question pour développer des dispositifs d'aide ou de micro-crédit, à l'instar de la Caisse des Dépôts ou de La Poste. L'Anah accepte aujourd'hui de verser une avance représentant jusqu'à 70% du montant de l'aide. La Caisse des Dépôts, quant à elle, s'est engagée dans la voie du viager censé redonner du pouvoir d'achat aux ménages âgés les plus modestes. **Le chantier est donc sur la bonne voie, mais ces efforts seront-ils suffisants ?**

Il convient aussi de prendre en compte le facteur psychologique. L'adaptation du domicile implique de renoncer à une partie de l'« avant » pour créer quelque-chose de nouveau. Elle implique de reconnaître qu'on est sujet à un handicap physique ou à un autre des effets possibles du vieillissement. Un pas que tous les seniors ne sont pas toujours prêts à franchir. De fortes résistances se font parfois jour. Sans parler des contradictions qui peuvent naître entre des aspirations multiples : recherche d'un habitat accueillant et sécurisé ; souhait de vivre ensemble et de préserver pour soi un espace personnel au sein du ménage ; volonté de réduire la facture énergétique et augmentation de la consommation électrique liée aux nouveaux usages du numérique ; attachement à un habitat parfois

inadapté aux besoins des personnes ; envie de nature et de densité de services à proximité... Et quand ce n'est pas l'adaptation qui pose problème, c'est la volonté de déménager qui fait défaut. Déménager implique de renoncer à une partie de ses habitudes et à la routine qui caractérise un environnement maîtrisé, de risquer de perdre une partie de son réseau relationnel et, éventuellement, de faire une croix sur le statut de propriétaire auquel bon nombre de Français restent attachés. L'ensemble de ces éléments explique la faible mobilité résidentielle des ménages âgés. On estime ainsi que les plus de 60 ans déménagent trois fois moins que les générations plus jeunes.

Dernier point, et pas des moindres, la question des impossibilités techniques. Au-delà de la question financière, il n'est pas toujours possible techniquement de réaliser les aménagements nécessaires (ex. installer une douche à l'italienne dans une copropriété verticale). **Dans ce cas de figure, le déménagement dans un domicile adapté devient une obligation.**

### Un enjeu d'information et de communication

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. 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>23</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 donc bel et bien un espace pour que se développent de nouvelles formes d'habitat regroupé avec services destinés aux seniors.

## L'offre en présence insatisfaisante

D'un côté, les logements-foyers pèchent par la vétusté de leur parc et par le caractère limité de leurs prestations. De l'autre, les différentes formes d'habitat alternatif (béguinages, foyers soleil, etc.) n'ont pas encore trouvé leur modèle économique et sont, pour la plupart, de taille modeste (entre 30 et 40 logements).

### L'épuisement de l'offre de logements-foyers

Pour reconstituer la genèse des logements-foyers, il faut remonter au rapport Laroque paru en 1962. Ce dernier pointe la situation alarmante concernant des personnes âgées concernées par l'isolement et le mal-logement. Le rapport Laroque dépeint le retraité comme une personne active et invite les pouvoirs publics à développer une forme d'hébergement favorisant l'autonomie des personnes âgées. Dès les années 1960-1970, les municipalités lancent donc une vague de création de logements-foyers. Aujourd'hui, les deux tiers des logements-foyers sont aujourd'hui gérés par des centres communaux d'action sociale (CCAS). Le tiers restant est géré par des associations. On recense environ 80% de propriétaires HLM<sup>24</sup> avec une répartition à peu près égale entre les sociétés anonymes d'HLM d'un côté et les offices publics d'HLM ou les OPAC<sup>25</sup> de l'autre.

D'après l'Unccas<sup>26</sup>, 79% des CCAS doivent procéder à des travaux de confort ou de modernisation de leurs structures. Le parc de logements-foyers est vieillissant et le rythme de construction ne suffit pas à inverser la tendance. Un phénomène d'autant plus inquiétant que l'augmentation de l'âge moyen d'entrée dans les logements-foyers dépasse 80 ans et crée des besoins de travaux au plan de la sécurité-incendie et de l'accessibilité. Or, les

baillleurs sociaux ne jouent pas toujours le jeu et les revenus modestes des locataires des logements-foyers empêchent souvent de financer d'importants travaux. Ce constat n'est pas nouveau puisque le rapport Grunspan, en 2002 déjà, mettait en garde contre le renchérissement des redevances au regard des travaux de rénovation ou d'adaptation à mener : « [...] la modernisation immobilière des logements-foyers pour personnes âgées devenus ou non EHPAD, leur adaptation à la montée des phénomènes de dépendance et de perte d'autonomie des personnes représentent un enjeu à la fois social et symbolique. Le risque encouru est en effet de voir les plus âgés de nos aînés ne plus pouvoir accéder aux logements-foyers ou être contraints de les quitter pour des solutions de fortune, voire les foyers les plus dégradés, sous l'effet des hausses de redevance. »<sup>27</sup>

Face à cette situation, la loi d'adaptation de la société au vieillissement prévoit un plan d'investissement à hauteur de 40 millions. A fin 2015, la moitié du plan avait déjà été consommée, le programme d'investissement lancé par la Caisse nationale d'assurance vieillesse (Cnav) et la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie (CNSA) en 2014 à hauteur de 10 millions d'euros ayant été reconduit en 2015. **Pas sûr, cependant, que cela suffise à moderniser des logements-foyers de plus en plus vétustes.** En 2014, la même somme avait permis de financer... 27 dossiers sur 264 dossiers de demande reçus d'après l'Unccas. Parallèlement, la loi d'adaptation de la société au vieillissement cherche à revaloriser l'image des logements-foyers. Depuis de nombreuses années, les logements-foyers cherchent en effet à faire disparaître le terme de « foyer » pour mieux faire ressortir celui de « logement ». Une façon de montrer qu'il s'agit d'un domicile comme les autres. Une première pierre avait été posée avec la transition de l'expression « foyer-logement » vers celle de « logement-foyer ». La dernière main a été mise par la loi du 28 décembre 2015

qui introduit la nouvelle terminologie de « résidences autonomie ».

Cette tentative de modernisation s'exprime aussi sur le terrain des prestations servies aux locataires. Celles-ci varient sensiblement d'un logement-foyer à l'autre et peuvent se révéler assez limitées. Les résidences seniors comptent généralement entre 80 et 100 logements et disposent de la taille critique nécessaire pour embaucher du personnel d'animation et proposer l'accès à des équipements sportifs et culturels.

Ce n'est pas le cas de tous les logements-foyers, dont la capacité moyenne tourne autour de 55 places. Un groupe de travail a été mis en place en 2013 pour plancher sur l'avenir des établissements d'hébergement pour personnes âgées (Ehpa) et les autres formes d'habitat avec services. Le rapport Cuvillier<sup>28</sup>, du nom de la sous-directrice de l'autonomie des personnes handicapées et des personnes âgées Nathalie Cuvillier, a effectué la synthèse de ces réflexions et a mis sur la table un certain nombre de propositions, notamment la valorisation de la mission de prévention de la perte d'autonomie dévolue aux logements-foyers, l'organisation et la coordination des interventions extérieures au sein de l'établissement et l'inscription du logement-foyer dans la coordination gérontologique locale. **L'article 11 de la loi d'adaptation de la société au vieillissement confie ainsi aux logements-foyers une mission nouvelle de prévention de la perte d'autonomie en contrepartie du versement d'un forfait autonomie.** Ce forfait pourra être mutualisé entre plusieurs structures et financer des postes d'animateur ou encore des ateliers équilibre. Le premier groupe associatif Arpavie, issu de la fusion des trois associations Arefo-Arpad et Arepa, prévoit déjà de créer des « équipes mobiles de prévention » pour optimiser les moyens alloués. Un amendement avait été déposé en deuxième lecture à l'Assemblée tendant à définir précisément par décret le

contenu de ces prestations. Il a finalement été rejeté pour laisser le champ libre aux structures. C'est également au rapport Cuvillier qu'on doit la notion de prestations minimales délivrées par les logements-foyers (accès à un service de restauration, de sécurité, d'entretien du linge, d'animation-prévention, etc.). Cette proposition a elle-aussi été retenue dans la loi. Un décret d'application devrait prochainement venir préciser la liste de ces prestations.

### Les résidences seniors sont-elles l'avenir des ex-logements-foyers ?

Cette volonté de modernisation s'apparente plutôt à un ripolinage et tout le monde semble s'accorder, aujourd'hui, sur l'idée d'une complémentarité de l'offre de résidences seniors et de logements-foyers, plutôt que d'une véritable concurrence. C'est en tout cas le constat dressé par les intervenants lors des cinquièmes Assises nationales des logements-foyers et résidences seniors en mai 2015 à Paris. « *Il n'y a pas d'opposition à avoir. Aujourd'hui, [ces deux formes d'hébergement] sont complémentaires, peut-être avec des niveaux de gamme différents, mais dans un champ comme dans l'autre.* », commentait ainsi la déléguée générale du Synerpa Florence Arnaiz-Maumé, qui a créé en 2015 un syndicat affilié Synerpa Résidences services seniors. Résultat, une porosité commence à s'installer entre logements-foyers et résidences seniors qui, s'ils proposent des niveaux de gamme différents, font tous les deux face à l'élévation de l'âge moyen d'entrée et de l'âge moyen des résidents. Les Jardins d'Arcadie ont ouvert à Versailles (78) une résidence mixte, comprenant une partie de logement-foyer et une partie de résidence seniors. Le public est globalement le même, à une différence près : la redevance dans la partie logement-foyer est de l'ordre de 850 euros contre 1 700 euros pour la partie libre. Le CCAS de Caen, lui, a fait le chemin inverse en rebaptisant tous ses logements-foyers



en résidences seniors. Une initiative qui n'est pas faite pour favoriser la lisibilité de l'offre mais qui illustre bien le mouvement de modernisation qui est en marche. Nul doute qu'à l'avenir, il sera de plus en plus difficile de distinguer une résidence-autonomie d'une résidence seniors.

Cette situation est parfois source d'inquiétude chez les professionnels, ceux-ci craignant une requalification de la résidence en établissement médico-social non autorisé. Selon une instruction NDGAS/SD 2/SD 5D n°2007-195 du 14 mai 2007 relative aux résidences services, la différence entre une résidence fournissant des services et un établissement médico-social réside principalement dans l'existence ou non d'un projet individuel et collectif adapté aux besoins des personnes. **L'établissement médico-social doit ainsi répondre et s'adapter aux besoins de la personne qui demande à bénéficier de telle ou telle prise en charge, et celui-ci devient responsable de sa mise en œuvre. Tel n'est pas l'esprit des résidences services.**

La jurisprudence du Conseil d'Etat notamment (CE 29 décembre 1995, société civile « Résidences et Services » contre le président du conseil général du Nord, n° 145008) et (CE 16 octobre 1998, SARL « Société rhodanienne d'intendance et de services » contre le président du conseil général du Rhône, n° 171017) a permis de dégager des critères de qualification et les conditions dans lesquelles certaines résidences avec services sont susceptibles d'être requalifiées en établissements d'hébergement pour personnes âgées relevant du régime d'autorisation prévu dans le Code de l'action sociale et des familles.

### Les faiblesses des autres modèles d'habitat alternatif

Lorsqu'on parle d'habitat « alternatif » ou « intermédiaire », difficile d'y voir clair. Cette formule désigne tout à la fois des établis-

sements et services sociaux et médico-sociaux, comme les logements-foyers, des résidences locatives avec services à caractère social et des formes particulières d'habitat regroupé avec services, à l'instar des résidences seniors.

Les résidences seniors se distinguent notamment :

- **Des béguinages<sup>29</sup>, des foyers-soleil ou de l'habitat intergénérationnel**, qui sont des résidences sociales aux 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 80 et 100 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**, ce qui n'empêche pas certains professionnels de l'immobilier géré de se lancer sur le marché des seniors. Ainsi le groupe Réside Etudes, propriétaire des marques Les Estudines et Residhome, a-t-il racheté le concept La Girandière en 2007.

De plus en plus d'opérateurs se lancent dans la voie de l'habitat alternatif. L'association Ages sans frontières, qui gère quatre Ehpad dans le Tarn, a initié en 2009, son projet de Maison partagée. Au cœur

du modèle, il y a un foncier peu cher, mis à disposition le plus souvent par un bail à construction, ainsi qu'un cahier des charges bien normé. Chaque corps de bâtiment est constitué de quatre chambres individuelles avec salle de bain organisées autour d'un espace collectif salon-cuisine. L'originalité de la Maison partagée, c'est la présence d'une « maîtresse de maison ». Cette dernière participe à diverses activités : entretien, préparation des repas, animations avec les locataires (ateliers cuisine, ateliers mémoire, gymnastique douce, etc.). Ages sans frontières doit déjà faire face à de nombreuses sollicitations de communes et de CCAS en-dehors du Département. L'association songe même à proposer une aide à ceux qui la sollicitent dans le montage des dossiers. Un service qui s'accompagnera d'une redevance annuelle comparable à une franchise. Cet exemple montre bien l'ingéniosité et la créativité dont font preuve les acteurs du secteur. **Pour autant, les différentes formes d'habitat alternatif sont confrontées à la faiblesse de leur modèle économique : d'une part, la petite taille des projets rend difficile la mutualisation des coûts et, d'autre part, au lien de dépendance qui existe avec le contexte local.**



## Les résidences seniors comme réponse possible

A mi-chemin entre le domicile « historique », celui où on a vu grandir ses enfants et qu'on occupait au moment de son départ à la retraite, et l'Ehpad, la résidence seniors associe un logement adapté et des services.

### Le besoin d'une nouvelle offre d'habitat pour seniors autonomes

Face à une 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 progressivement sur la très grande dépendance<sup>30</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 seniors<sup>31</sup> sur les quelque 15,5 millions de retraités que compte l'Hexagone. Il existe donc un vrai potentiel de développement. De plus, le déploiement d'une offre spécifique à destination des personnes âgées permettrait 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, pourrait contribuer à diminuer la pression sur le stock de logements disponibles pour les familles, particulièrement en Ile-de-France.

La très grande majorité des personnes âgées vivent dans leur domicile historique. « 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. », indique l'Anah dans son *Mémento de l'habitat privé*<sup>32</sup>. **Dès lors, c'est au sein du parc privé que doit aujourd'hui se développer une offre d'habitat adapté.**

## Première approche du concept de résidence seniors

Dans une de ses publications, l'Institut Montaigne propose une définition extensive des résidences seniors : « *Un ensemble de maisons ou d'appartements pour personnes âgées autonomes ou semi-autonomes, proposant un accompagnement et des services appropriés dans un cadre de vie adapté et stimulant afin de favoriser la préservation de l'autonomie et le maintien du lien social.* »<sup>33</sup>

Avant la loi d'adaptation de la société au vieillissement, les résidences seniors relevaient purement et simplement de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Les résidences seniors de nouvelle génération étaient donc soumises aux règles du Code de l'habitation et de la construction. Elles étaient 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 a ajouté un chapitre à la loi du 10 juillet 1965, distinguant entre deux catégories de charges – les charges de copropriété et les charges liées aux prestations individualisées – et précise leur mode de répartition. La loi du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement a mis un terme à cette absence de statut spécifique, introduisant la notion de résidence-services qui s'entend comme « *un ensemble d'habitations constitué de logements autonomes permettant aux occupants de bénéficier de services spécifiques non individualisables* ». La liste des services sera définie par décret.

## Des contraintes limitées pour les résidences seniors

Les résidences seniors échappent à la procédure d'autorisation d'ouverture, à la signature d'un contrat pluriannuel d'objectifs et de moyens (Cpom) ainsi qu'à l'obligation d'évaluation externe. Si les résidences

seniors peuvent accueillir des résidents percevant l'Apa à domicile<sup>34</sup>, l'APL ou l'ALS<sup>35</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. Elles ne sont pas non plus soumises aux contraintes relatives au type J. Suivant que les structures hébergent en majorité des personnes âgées autonomes ou accueillent des personnes âgées dépendantes, elles peuvent en effet être placées sous le régime de la norme de sécurité incendie « habitation » ou « type J ». La circulaire du 15 mai 2007<sup>36</sup> a clarifié la ligne de partage entre ces deux types de structures, emportant des obligations particulières en matière de réglementation sécurité incendie et contraignant certains logements-foyers à entreprendre de coûteux travaux de mise en conformité. Toutefois, l'anticipation du relèvement du niveau de dépendance et la « course à la qualité » qui résulte de la mise en concurrence des résidences seniors avec les services locaux (cinémas, restaurants, bibliothèques, etc.) incite de nombreux gestionnaires à aller au-delà de ce que la réglementation leur impose. Enfin, 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, qui reprend du même coup la main sur une partie de la compétence sociale qu'il avait perdue.

## Un point devra faire l'objet d'éclaircissements dans les années qui viennent : il s'agit de la condition de dépendance.

L'Apa est versée selon condition d'âge et de dépendance (groupes 1 à 4 de la grille Aggir). Or, les résidences seniors sont censées être destinées à accueillir des seniors « autonomes ». N'y a-t-il pas une contradiction ? Cela pose la question de l'acceptation et du maintien de seniors en perte d'autonomie « avancée » et dont la dépendance ne va cesser d'augmenter, d'autant que l'âge d'entrée est de plus en plus tardif. Que faire si un senior est ou devient « trop » dépendant ? Pourrait-on le refuser ou résilier son contrat ? En principe non, au regard du droit au logement

qui est un « *droit fondamental. L'exercice de ce droit implique la liberté de choix pour toute personne de son mode d'habitation [...] Aucune personne ne peut se voir refuser la location d'un logement pour un motif discriminatoire défini à l'article 225-1 du code pénal.* »<sup>37</sup> Cet article du code pénal identifie bien l'état de santé ou le handicap comme un facteur de discrimination possible : « *Constitue une discrimination toute distinction opérée entre les personnes physiques à raison de leur origine, de leur sexe, de leur situation de famille, de leur grossesse, de leur apparence physique, de leur patronyme, de leur lieu de résidence, de leur état de santé, de leur handicap, de leurs caractéristiques génétiques, de leurs mœurs, de leur orientation ou identité sexuelle, de leur âge.* »<sup>38</sup> Cette question est une vraie préoccupation pour les professionnels.

### Une alternative crédible au domicile traditionnel

Les résidences seniors s'adressent à des seniors « fragilisés » mais encore capables de vieillir à domicile. 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.

Porté par l'entrée de nombreux promoteurs sur le marché et le développement de la vente en bloc, le marché connaît actuellement une forte augmentation. A fin 2014, on comptait près de 500 résidences de ce

type en France ; leur nombre devrait franchir la barre des 900 à l'horizon 2020. A mi-chemin entre le domicile historique et la maison de retraite, les résidences seniors s'inspirent largement du modèle hôtelier et 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. C'est en partie pour cela que ces résidences font souvent l'objet de confusions de la part du grand public, et même des décideurs. **En résumé, les résidences seniors représentent une alternative crédible au domicile « historique » dans les phases de mobilité choisie.** Elles peuvent s'inscrire dans les phases de « mobilité facultative » (répondre à des envies de confort) ou dans les phases de « mobilité préventive » (répondre à une volonté de seniors « fragilisés » de rompre un isolement et de renouer un lien social ainsi qu'à un besoin de sécurité matérielle et physique).<sup>39</sup>







# L'émergence d'une nouvelle génération de résidences seniors

“ Il convient d'être lucide, nous sommes encore un petit marché (550 résidences, tous modèles confondus), alors que le besoin est important et qu'il va encore croître en raison de l'augmentation de l'espérance de vie et de l'arrivée des baby-boomers. Pour mémoire, environ 6 millions de personnes sont âgées de 75 ans ou plus aujourd'hui. Elles seront 12 millions en 2050 !

Interview de Jean-Marie Fournet, P-DG du groupe Aegide-Domitys et président du Synerpa RSS dans la Lettre des Résidences seniors, octobre 2015<sup>40</sup>

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>41</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.

## De la première à la deuxième génération

La première génération de résidences seniors s'est principalement développée dans les années 1970 à 2000 et s'adressait principalement à des propriétaires occupants. Si on n'ouvre plus beaucoup de résidences de ce type, certains opérateurs de nouvelle génération continuent de compter jusqu'à deux tiers de résidents propriétaires à l'image des Senioriales. Toutefois, le modèle actuellement le plus répandu et qui se développe le plus est celui de la résidence locative avec services, qui vise une clientèle plus âgée et fragilisée.

### Des années 1970 à 2000 : un pur produit immobilier à l'attention de propriétaires occupants

La première 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 deuxième génération comptent en moyenne 2% à 3% seulement de résidents propriétaires, une très grande majorité des occupants de la première génération s'était portée acquéreuse de son 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 première génération sont apparues :

- **La première de ces limites, c'est 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 constituent la deuxième limite de ce modèle de première génération.** 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 deuxième génération, aucun interlocuteur n'est réellement responsable de la vacance des logements ;
- **Le rapport Cuvillier, en 2013, avait également alerté sur le risque de conflit d'intérêts résultant de la possibilité pour les syndics de prester eux-mêmes les services.** La possibilité laissée aux syndics de prester eux-mêmes des services peut en effet soulever des interrogations concernant leurs modalités de suppression et de tarification, ainsi qu'en matière de savoir-faire ;
- **Enfin, la rigidité à la baisse des charges est la quatrième limite sur laquelle il convient d'insister.** 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.

### À partir des années 2000 : le développement d'une nouvelle offre en location

Tandis que la première génération s'adressait plutôt aux seniors « actifs » (60-74 ans), la deuxième génération vise principalement les seniors « fragilisés » (75-84 ans). « *Aujourd'hui, l'âge moyen d'entrée de 81 ans pour les femmes et 78 ans pour les hommes. On constate depuis dix ans que l'âge moyen a augmenté de 3-4 ans.* »,

estime François Georges, président des Jardins d'Arcadie et du SNRA.<sup>42</sup> L'un des facteurs d'explication est l'augmentation de l'espérance de vie. Les résidences de deuxième génération comptent une majorité de résidents locataires, offrant par exemple 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. 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.**

Situées à proximité des commerces, pharmacies, médecins et transports, les résidences sont bien intégrées dans l'espace urbain. Elles sont composées de logements, meublés ou non, qui sont organisés autour d'espaces collectifs d'une superficie pouvant aller de 150 m<sup>2</sup> pour les plus petites à plus de 1 000 m<sup>2</sup> pour les plus grandes. Les résidences seniors proposent en outre un certain nombre de services à leurs résidents, qui peuvent être de nature différente et font l'objet de modes de tarification hétérogènes. 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. Dans certaines résidences, les services qualifiés d'« avancés » (individualisables) peuvent également être proposés à la carte ou de manière forfaitaire dans le cadre de « packs » (ex. : repas à la carte ou abonnement restauration mensuel) Enfin, les

charges de copropriété incombent à tous.

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.

## Les principales différences entre la première et la deuxième génération

	RÉSIDENCES DE 1 <sup>ÈRE</sup> GÉN.	RÉSIDENCES DE 2 <sup>È</sup> GÉN.
LOCALISATION	Grand Sud Arc atlantique	Littoral Grandes villes et, dans une moindre mesure, zones rurales
STATUT D'OCCUPATION	Majoritairement propriétaires	Majoritairement locataires
TARIFICATION	Pas distinction entre les charges individualisables et non individualisables	Distinction entre les charges individualisables et celles qui ne le sont pas
TARIF EN LOCATION	Env. 2 000 €/mois	A partir de 550 €/mois ou 900€/mois (avec socle de services)*
POPULATION	Seniors « actifs »	Seniors « fragilisés »

## Les spécificités du modèle de deuxième génération

Le modèle de deuxième génération possède quelques caractéristiques incontournables qu'il convient ici de rappeler.

### La séparation entre l'investisseur, le gestionnaire et l'occupant

Dans la majorité des cas, le propriétaire des murs est un investisseur personne physique qui souhaite recourir aux dispositifs de défiscalisation (régime commun<sup>43</sup> ou régime spécial<sup>44</sup>). 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>45</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.). Dans la majorité des cas, le résident est locataire. Il verse chaque mois au gestionnaire un loyer, les charges collectives intégrant les charges « classiques » au titre de l'entretien de l'immeuble et celles relatives aux services non indivi-

dualisables, ainsi qu'une redevance correspondant aux services qu'il a consommés. L'un des avantages 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 et de leurs souhaits, les résidents choisissent librement d'autres services à la carte : restauration, assistance personnalisée, ménage, etc. Certaines de ces prestations facultatives sont aussi parfois incluses dans des forfaits (ex. restauration, soins esthétiques...). 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 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>46</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.

### Un mode de tarification spécifique

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.

La traduction formelle des liens entre le gestionnaire et le résident est le contrat de location, qui définit les différentes clauses relatives à l'usage qui est fait des parties privatives et des parties communes. Il n'est pas possible, dans le cadre de ce contrat, d'instaurer une discrimination liée à l'âge ni de définir les conditions dans lesquelles un résident peut être amené à quitter son logement si son degré de dépendance devient trop élevé. En principe, une personne qui n'est pas encore en âge d'être qualifiée de senior peut y résider. D'ailleurs, dans une version précédente, l'article 15 de la loi d'adaptation de la société au vieillissement précisait que les résidences étaient destinées « *notamment à des personnes âgées* », donc pas uniquement à des personnes âgées. Et la dernière version parle de résidences-services sans référence aux seniors. Cela s'explique sans doute par le fait que le principe de non discrimination s'oppose à la création de résidences exclusivement réservées aux seniors.

La plupart du temps, si un résident devenu dépendant refuse de quitter son logement,



le gestionnaire entame une médiation avec la famille et tente d'orienter le résident vers le ou les Ehpad avec lesquels il a conventionné. Si la plupart de ces cas particuliers se règlent aujourd'hui à l'amiable, on peut s'interroger sur la situation qui surviendra d'ici une dizaine d'années, alors que les résidents entrés à l'âge de 75 ans ou 80 ans seront parvenus à un âge plus avancé.

### Les services à la personne

De 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 mais qu'un amendement adopté en première lecture à l'Assemblée nationale est venu rétablir. 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 en toute hypothèse donc exclus. Les résidents peuvent ainsi conserver leur médecin, leur infirmier ou encore leur kinésithérapeute. Ceux-ci conservent en principe également une totale liberté de choix des prestataires pour les services individualisés et peuvent donc en principe faire appel à d'autres prestataires de leur choix.

La loi d'adaptation de la société au vieillissement introduit par ailleurs une réforme du régime d'autorisation des services à la personne. L'essence de cette réforme est la généralisation de l'autorisation des services d'aide à la personne par le conseil départemental, lorsqu'il s'agit des services financés par l'Apa ou la PCH<sup>47</sup>. Les résidences seniors n'ont pas obtenu

la dérogation auxquelles elles avaient pu prétendre pendant un temps. Potentiellement, cela ouvre la voie à la coexistence de trois régimes d'autorisation plus ou moins contraignants pour les gestionnaires-exploitants de résidences seniors (la déclaration, l'agrément ou l'autorisation) selon la nature des services prestés.

## Un développement croissant... mais encore balbutiant

Comme nous le disions en préambule, le marché des résidences seniors tâtonne encore vu le nombre d'opérateurs et la diversité des concepts en présence. De ce fait, on peut dire que le développement des résidences seniors est croissant... mais toujours un peu balbutiant.

### Plus d'un millier de résidences en 2020 ?

Quantifier le marché des résidences seniors est malaisé, la diversité des concepts rendant difficile tout exercice de comptabilisation. Dans le « trio de tête », on retrouve un *pure player* des résidences de deuxième génération, le leader des résidences du premier type et le plus grand opérateur de villages seniors. Et, quand on regarde un peu plus loin dans le classement, on y retrouve aussi des groupes d'Ehpad, plus ou moins importants. Bref, le risque est grand de comparer entre elles des choses qui ne sont pas comparables. Sans oublier le risque de double comptage, alors que des rachats et des changements de nom sont à l'œuvre. La Girandière a ainsi racheté une résidence à Odelia Résidences en Bourgogne, fin 2014, et en a cédé trois à Hisia, le nouvel ensemble de l'ex-directeur général du groupe, Pascal Cadeau. Les résidences Aquarelia Premium ont quant à elles été rebaptisées Obeo Résidences. Les chiffres qui sont le plus largement repris sont ceux de Xerfi-Precepta. Cet organisme produit une étude sectorielle sur les résidences seniors tous les deux ans environ.

D'après lui, on dénombrait en France près de 463 résidences pour un total de 35 975 logements en 2014.<sup>48</sup> Selon les scénarios, entre 940 et 1 030 résidences devraient être mises en exploitation d'ici 2020.

### La naissance de champions nationaux

On assiste à une forte concentration du marché et beaucoup de petits promoteurs régionaux ont été écartés du marché. Le marché s'est consolidé alors même que s'éloignait le risque de scandale lié aux fonds de concours. Alloués par les promoteurs aux exploitants pour équilibrer la gestion les premières années, les fonds de concours ont parfois pu, à tort, être utilisés pour doper la rentabilité durant les premières années d'exploitation. Aujourd'hui, le marché est plus sain et la plupart des grands promoteurs ont un pied dans le secteur des résidences seniors. Bouygues Immobilier détient 40% des Jardins d'Arcadie (groupe Acapace). Nexity a pris des participations à hauteur de 38,15% dans le capital d'Aegide-Domitys et lancé en parallèle son propre concept, les résidences Edenea. Altarea Cogedim a développé sa propre enseigne Cogedim Club. Vinci Immobilier possède 70% du capital d'Ovelia. Kaufman Broad, enfin, a temporairement jeté l'éponge avec son projet de Résidences Silver, ce qui ne l'empêche pas de proposer un « Pack Silver » pour les immeubles neufs, qui comprend un certain nombre d'adaptations du logement clé en main pour les seniors. **Tôt ou tard, tous les grands promoteurs seront présents sur ce secteur qui va se développer de manière exponentielle.**

### Des positionnements différents et des alliances

Les différences de positionnement entre les groupes de résidences seniors peuvent être résumées au travers de cinq catégories : la première génération (ex. Les Hespérides), les *pure players* (ex. Domitys, Espace & Vie...), les groupes d'Ehpad qui jouent la carte de diversification (ex. Emera, DomusVi, Medeos...), les promoteurs déve-

loppant des « immeubles pour seniors » (ex. GDP Vendôme avec Villa Sully, Nexity avec Edenéa...) et les opérateurs historiques de villages seniors (ex. Les Villages d'Or, Les Senioriales...). Au-delà, on assiste à la naissance d'alliances et de partenariats, à l'instar de la convention passée entre Korian et Domitys. Le principe de ce partenariat repose sur le fait que les deux structures assurent la transition vers l'un ou l'autre de leurs établissements, pour garantir une convalescence confortable et sécurisée après une hospitalisation, ou pour faciliter une entrée en Ehpad en cas de dépendance.

### Un marché de niche

En France, d'après l'Institut Montaigne, les résidents seniors ne représenteraient qu'1,3% du parc de résidences non médicalisées contre 4% au Royaume-Uni et 7% au Québec.<sup>49</sup>

A la lecture des chiffres, on est frappé par un paradoxe : à la fois l'extrême dispersion qui règne à l'intérieur de ce classement et la grande concentration en tête de peloton. Les Essentielles, Espace & Vie, mais aussi Emerys, Idylia, Les Résidentiels ou Montana... On ne compte plus les groupes qui naviguent entre cinq et sept résidences. Les années qui viennent montreront combien de groupes seront parvenus à crever ce plafond de verre. Car il va falloir du temps pour que ces groupes atteignent la taille critique. Entre le moment où l'idée germe dans la tête du promoteur et celui où les locataires peuvent poser leurs valises dans un logement neuf, il peut s'écouler jusqu'à cinq ans – trois ans de démarches administratives et deux ans de construction. S'ajoutent à cela les deux ans qu'il faut en moyenne pour remplir une résidence. A l'autre extrémité du classement, la concentration, c'est un fait, est en cours. Le palmarès est dominé par quelques grandes enseignes comme Domitys, Les Hespérides (qui ne sont pas structurées comme un groupe en tant que tel), Les Senioriales, Les Villages d'Or, Les Jardins d'Arcadie ou encore La Girandière. A eux-seuls, ces groupes détiennent près de 47% de parts

## Le classement des groupes de résidences seniors à juin 2015

	Enseigne	Président/PDG	Directeur général	Actionnaires	Résidences
1	<b>Domitys</b>	Jean-Marie Fournet	Didier Jaloux Frédéric Walther	Domitys SAS : 100%	48
2	<b>Les Senioriales</b>	Bruno Derville	Benjamin Misery (DG opérationnel)	Pierre & Vacances Center Parcs : 100%	48
3	<b>Les Hespérides</b>	Gestion locative par SOPREGIM			43
4	<b>Les Villages d'Or</b>	–	Jean-Luc Estournet	–	32
5	<b>Les Jardins d'Arcadie</b>	François Georges	Laurent Guechot	Acapace : 60% Bouygues Immobilier : 40%	21
6	<b>La Girandière</b>	Philippe Nicolet	Pierre Besnard	Résidé Etudes Exploitation : 100%	17
7	<b>Domus Vi</b>	Aymar Hélin	Annick Huyghe (DG résidences non médicalisées)	PAI et Associés : 66% DV Holding : 29% Management : 5%	11
8	<b>Medeos</b>	Didier Germain	Emilien Chaya (DG) Dominique Giovanni (DG adjointe)	–	8
9	<b>Les Essentielles</b>	Valérie Bertone	–	Valérie Bertone : 75% Thorigny Conseil (holding Valérie Bertone) : 25%	7
10	<b>Espace &amp; Vie</b>	Laurent Guillet	Jean-Luc Gehere	Dirigeants fondateurs (Laurent Guillet et Jean-Luc Gehere) : 66,64% Groupe Lamotte : 33,36%	6

de marché si on se base sur le nombre de logements. Lorsqu'on prend en compte le nombre de logements, l'avantage va aux enseignes de type « village » et aux résidences de première génération, mais le constat reste le même.

### Une présence hétérogène sur le territoire

Les résidences seniors sont-elles implantées là où vivent les personnes âgées ? La question est légitime car, à la différence des logements-foyers dont l'existence dépend étroitement de l'orientation des politiques locales, les résidences seniors s'implantent là où les promoteurs le décident.

**La première chose qu'on remarque instantanément à la lecture de cette carte, c'est, à l'exception de l'Alsace et du Centre, la part de résidences implantées sur la côte atlantique et dans le Grand Sud.** Le Languedoc-Roussillon présente ainsi un taux d'équipement en résidences seniors de 14,5 résidences pour 100 000 habitants de 75 ans et plus. Ce taux passe à 11,8 en Aquitaine, 10,9 en PACA et 10,3 en Bretagne. Bref, les promoteurs-exploitants visent les endroits où il fait bon vivre. Quitte à oublier certaines des régions où le vieillissement sera le plus marqué. Ainsi le Limousin, où le taux d'équipement atteint péniblement 7,3.

Les régions où le taux d'équipement en logements-foyers est le plus élevé sont la Haute-Normandie, la Basse-Normandie, l'Ile-de-France, Rhône-Alpes et le Nord-Pas-de-Calais. Dans ces régions, les implantations de résidences seniors sont plutôt rares, naviguant entre 3,1 résidences pour 100 000 habitants de 75 ans et plus, et 9,3. A l'inverse, là où les résidences seniors sont les plus nombreuses, comme en PACA, le taux d'équipement en logements-foyers est parmi les plus bas à 20,7 (contre 95,5 en Haute-Normandie). Seule exception qui confirme la règle : l'Alsace, où le taux d'équipement en résidences seniors et en logements-foyers est respectivement de 15,5 et 35,4.

L'emplacement des résidences seniors correspond-il au profil de vieillissement des territoires ? D'après le rapport Broussy, parmi les régions qui pourraient davantage vieillir que la moyenne nationale, on retrouve le Limousin, la Bourgogne, Champagne-Ardenne ou encore la Lorraine et l'Auvergne. Des régions où force est de constater que le taux d'équipement en résidences seniors n'est pas le plus élevé. Selon Xerfi-Precepta, c'est dans le Grand Sud et l'Arc atlantique que devraient voir le jour la plus grande partie des projets nouveaux entre 2014 et 2016. L'étude souligne toutefois que le marché devrait poursuivre son expansion « *au-delà de ses zones de confort (zones littorales)* ». Dans son scénario optimiste, l'organisme prévoit ainsi l'ouverture de 22 résidences dans le Grand Nord et 21 dans le Grand Est.

Les logiques territoriales qui sont à l'œuvre sont devenues un objet de recherches. C'est en tout cas ce qu'illustre le programme de recherche Longévité, Mobilité et Autonomie (LMA) financé par la région des Pays de la Loire et soutenu par le gérontopôle des Pays de la Loire. Ce programme-ci se décline en deux axes principaux : mobilités et territoires, d'un côté, et mobilité et capacités et/ou adaptations fonctionnelles de l'individu, de l'autre. « *Cette forme d'habitat intermédiaire ne représente qu'une part infinitésimale du parc de résidences principales des ménages de 55 ans et plus en France : 0,36%. Toutefois, il s'agit d'un marché relativement récent en plein développement. 19% des résidences identifiées en 2014 sont en cours de commercialisation.* », décryptent ainsi Béatrice Chaudet et François Madoré, tous deux chercheurs au sein de l'UMR CNRS ESO (Espaces et Sociétés), laboratoire participant au programme LMA. On observe une surconcentration de résidences seniors le long de la façade atlantique, le quart Nord-Ouest et le littoral méditerranéen, révélant ainsi un double effet d'héliotropisme et d'« haliotropisme » (attraction des littoraux). Un constat qui pousse les chercheurs à faire le parallèle avec les active adults communities aux Etats-Unis, car ces communautés, dont

## Le nombre de résidences et de villages seniors par région en 2015





la plus connue est sans doute Sun City dans l'Arizona, marquent fortement de leur empreinte deux zones géographiques (les Etats de la façade orientale, du Nord-Est à la Floride, et ceux du Sud-Ouest). Mais la comparaison a ses limites. Bien que celle-ci reste faible, la proportion des actifs adultes dans les communautés dans le parc de résidences principales des ménages de 55 ans et plus est en effet bien supérieure (6,6 fois) à celle des résidences seniors françaises.

### Le choix d'un modèle plus flexible

Là où le modèle de première génération était très rigide, le modèle de deuxième génération s'est révélé au contraire beaucoup plus flexible. Cela tient principalement à une spécialisation accrue, un mode de commercialisation variable et une forte capacité d'adaptation aux objectifs de politiques publiques.

#### Une spécialisation accrue

Le cœur du modèle des résidences seniors est un produit de centre-ville voire d'hyper-centre-ville, avec des immeubles de 80 logements environ en vue de garantir l'équilibre économique des opérations. Pourtant, certains opérateurs font le choix de se spécialiser. C'est le cas, par exemple, de Sairenor ou des Hameaux de campagne, qui développent une offre à destination de seniors actifs en milieu rural. C'est le cas également de Montana (groupe Steva) ou d'Emerys (groupe Emera), qui ont adopté un positionnement haut-de-gamme. Ces distinctions quelque peu artificielles tendent toutefois à voler en éclats : Emera a annoncé le lancement prochain d'une nouvelle marque de résidences seniors au côté d'Emerys et des Résidentielles d'Or, l'enseigne issue du partenariat avec Les Villages d'Or. Cette nouvelle marque, baptisée Mederis, correspond à un modèle *low-cost* de résidence seniors et se fixe pour objectif de proposer des appartements à des loyers plus abordables, autour de 800 euros contre 1 200 euros, sans pour autant rogner sur la qualité. Ce type de projets sera

implanté en centre-ville, développé en lien avec des bailleurs sociaux et construit à proximité d'établissements n'appartenant pas forcément au groupe Emera. Sur ces résidences à bas coût, le groupe trouvera sa rentabilité sur le nombre de logements et non pas sur la marge réalisée sur chaque appartement.

Dans le même temps, Arpavie, qui compte 77 Ehpad et logements-foyers, a annoncé sa volonté de développer son offre « hors loi 2002-2 ». Le groupe associatif a déjà trouvé un nom pour cela : la « résidence locative avec services à tarifs maîtrisés ». Son idée : proposer une offre similaire à celle des logements-foyers, mais sans appliquer de critères sociaux. La grille tarifaire devrait tourner aux alentours de 700-800 euros pour un T1 bis et 900-1.000 euros pour un T2. Ne nous y trompons pas : les résidences locatives avec services compteront 4 à 5 équivalents temps plein, là où une résidence haut-de-gamme du secteur commercial peut en compter plus d'une vingtaine. Pourtant, cette tarification répond à une demande bien réelle (pas forcément d'une population de retraités modestes, mais de retraités moyens)



et correspond à un « pack » de prestations. Si la restauration est en sus, les tarifs annoncés comprennent le loyer, les charges locatives, l'entretien des espaces communs, l'entretien du logement une fois par mois, la vidéosurveillance et la téléassistance.

Autrement dit, les acteurs du secteur tendent plutôt à élargir leur gamme, rendant obsolète toute distinction fondée sur la nature de l'offre proposée (social, à bas coût, milieu-de-gamme, haut-de-gamme...). Pour apporter des clés de lecture, on peut proposer une classification alternative aux cinq catégories proposées plus haut. L'avenir du secteur sera probablement déterminé par les six familles suivantes : les promoteurs nationaux, les promoteurs régionaux, les groupes d'Ehpad, les pure players, les acteurs du logement social et les indépendants.

### Un mode de commercialisation variable

Actuellement, les logements sont principalement vendus à l'unité et parfois en bloc, mais commencent à intégrer les programmes d'investissement des investisseurs dits institutionnels : Caisse des Dépôts, caisses de retraite, mutuelles, SCPI<sup>50</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.

La vente en bloc présente néanmoins un certain nombre d'avantages. D'abord, les promoteurs comme les gestionnaires-exploitants ont un interlocuteur unique puisqu'il n'y a qu'un seul propriétaire. Ensuite, les promoteurs et les gestionnaires-exploitants peuvent moduler les espaces comme ils le souhaitent (par exemple, fusionner deux T1 si la demande de T2 est plus importante) et ordonner des travaux plus facilement. Enfin, la vente en

bloc permet de d'accélérer le processus de commercialisation : négocier un programme de cinq résidences peut parfois prendre moins de temps que la vente à l'unité de 80 logements sur une résidence. Certains groupes ont fait de la vente en bloc un des piliers de leur modèle économique, à l'instar des Essentielles. La directrice générale Valérie Bertone explique ainsi : « *Nous sommes exclusivement exploitant. Il s'agit d'ailleurs là d'une de nos spécificités. Des promoteurs nous proposent des fonciers en fonction du cahier des charges que nous avons établi et des emplacements que nous privilégions. Nous vendons essentiellement nos résidences en bloc à des investisseurs institutionnels tels que des Organismes de placement collectifs en immobilier(OPCI).* »<sup>51</sup>

### Une forte capacité d'adaptation aux objectifs de politiques publiques

Le mot du co-rapporteur (UDI-UC) Gérard Roche résume bien l'état d'esprit qui a poussé les sénateurs à donner un cadre aux résidences de deuxième génération : « *C'est une aubaine car il va y avoir de l'argent privé pour aider le service public.* »<sup>52</sup> Une récente étude de la Direction de la recherche, des études, de l'évaluation et des statistiques (Drees) illustre de la même façon la convergence du modèle des résidences seniors avec les politiques publiques, qu'elles soient locales ou nationales. **Elle souligne en particulier la diversité des catégories de bénéficiaires, du préretraité au centenaire, nécessitant de mettre en place des stratégies d'accueil et d'accompagnement différenciées** : « *A une conception relativement restrictive de la prévention, entendue comme la réponse à des besoins identifiés ou diagnostiqués par des équipes médico-sociales, se substitue une conception beaucoup plus extensive où il s'agit de permettre aux personnes âgées de rester à leur domicile et de conserver aussi longtemps que possible une vie sociale et des activités afin de retarder la perte d'autonomie.* »<sup>53</sup> Des objectifs qui se trouvent justement être au cœur du concept de résidence seniors.

Le discours institutionnel des principaux groupes de résidences seniors tend à présenter cette forme d'hébergement comme une solution aux maux du système médico-social. Le constat est partagé par une majorité. L'aide à domicile ne peut pas tout. Quid du lien social et de la qualité de service quand les repas du week-end sont livrés le vendredi par le service de portage de repas à domicile ? Le système d'aide à domicile a donc ses limites et, s'il ne faut pas l'exclure du jeu pour autant – en témoigne le choix de certains gestionnaires de défendre la clause d'activité exclusive leur permettant de prêter directement des services à la personne auprès de leurs résidents –, le maintien à domicile des personnes âgées doit également passer par d'autres canaux.

**Le projet des résidences seniors participe également de la logique de parcours et du besoin de coordination.** Le binôme domicile-Ehpad ne constitue plus la solution unique. A cet égard, les résidences seniors peuvent jouer un rôle de coordination ou de plateforme pour les services d'aide à domicile extérieurs ou leur propre service d'aide à domicile. Les résidences seniors sont aussi des outils de prévention de la perte d'autonomie, si ce n'est auprès de la personne aidée, au moins auprès de l'aidant. Les animations et autres ateliers (mémoire, diététique, prévention des chutes, etc.) sont autant de leviers de stimulation et de socialisation qui permettent de retarder l'entrée en dépendance.

**Les résidences seniors contribuent au renforcement de l'accueil temporaire et la reconnaissance d'un droit au répit.** Après une hospitalisation, l'hébergement en résidence seniors peut aussi offrir une solution de convalescence ou permettre d'organiser plus sereinement le retour à domicile (travaux ou assistance de vie). Cela permet,

dans le même temps, de réduire la pression sur l'offre de SSR, d'Ehpad, d'Ehpa ou d'USLD tout en offrant une plus grande qualité de confort. Enfin, les résidences seniors promeuvent une approche globale du vieillissement en axant leur discours marketing sur le logement, bien sûr, mais aussi sur la pratique du sport, l'alimentation, la stimulation, les loisirs, la participation, etc. **Or, cette approche globale est au cœur de la conception qui a guidé l'élaboration du projet de loi d'adaptation de la société au vieillissement.**



# Une contribution forte à la prévention de la perte d'autonomie

“

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.

”

Rapport *Habitat et vieillissement : vivre chez soi, mais vivre parmi les autres !* du Haut comité pour le logement des personnes défavorisées, 2012<sup>54</sup>



# 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...



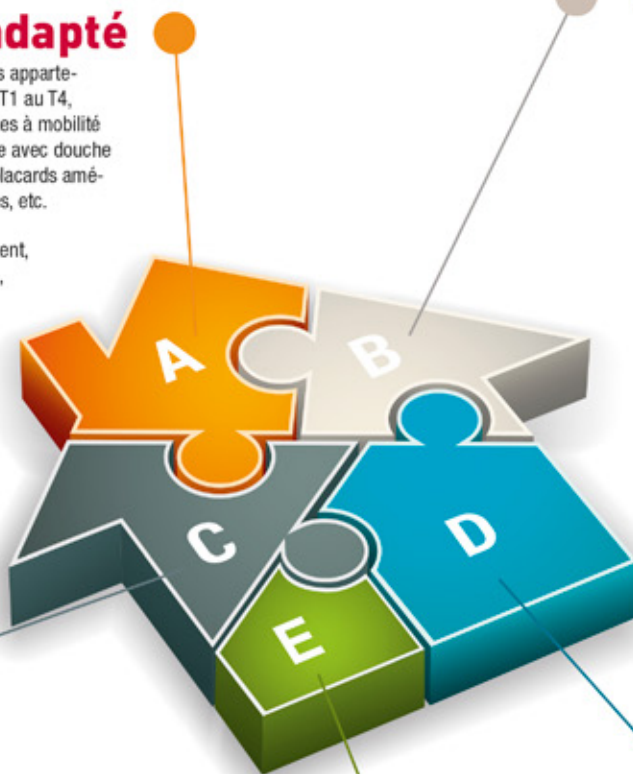
## Accès à des dispositifs et technologies sécurisants

- **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

- **Multiplification 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**

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.

## Les cinq dimensions du bien vieillir dans les résidences seniors

Le lien social, la mise à disposition d'un logement adapté, l'accès aux technologies pour l'autonomie, la prévention et l'accompagnement à la mobilité sont les cinq dimensions du bien vieillir que cherchent à promouvoir les résidences seniors.

### 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'Institut national des études démographiques (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>55</sup>

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

Ensuite, 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>56</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.**

Par ailleurs, une revue de gériatrie américaine, le *Journal of the American Geriatrics Society*, montre que les personnes âgées qui



voient leur famille ou leurs amis au moins trois fois par semaine ont deux fois moins de risque de développer une dépression. Cette étude, rendue publique en novembre 2015, révèle aussi que le risque de dépression augmente lorsque la fréquence des visites diminue. Autrement dit, un coup de téléphone ou un email ne suffisent pas : ce sont les contacts physiques qui permettent de prévenir la perte d'autonomie.

Face à cette situation, le Gouvernement n'est pas resté les bras croisés. La loi d'adaptation de la société au vieillissement (ASV) crée notamment un Haut Conseil de la famille, de l'enfance et de l'âge, placé auprès du Premier ministre et chargé notamment d'animer le débat public, d'apporter aux pouvoirs publics une expertise prospective et transversale sur les questions liées à l'avancée en âge, et de contribuer à l'élaboration et à l'évaluation d'une politique globale de l'autonomie. Parmi les grands chantiers qu'aura à suivre ce Haut Conseil, on compte notamment l'initiative MONALISA (MOBilisation NAtionale contre L'ISolement des Agés). Ce réseau constitué d'associations, d'institutions et des pouvoirs publics propose des instruments et des bonnes pratiques en vue de constituer des équipes citoyennes et développer des coopérations départementales. Pas sûr, cependant, que cela suffise à rompre l'isolement relationnel des personnes âgées, MONALISA se bornant à offrir une meilleure coordination des moyens existants.

La loi ASV appelle donc à amplifier des initiatives telles que la démarche « Ville amie des aînés ». Ce programme coordonné par l'Organisation mondiale de la santé (OMS) vise à adapter non seulement le logement, mais également le quartier dans son ensemble au vieillissement de la population. Transports, accessibilité des lieux publics, activités culturelles et sportives, offre santé : tout y passe. Le 16 décembre 2015, les membres du réseau francophone des Villes amies des aînés se sont réunis à l'occasion de leurs troisièmes rencontres

au ministère des Affaires sociales. Des troisièmes rencontres consacrées cette année au thème... de la « lutte contre l'isolement dans une ville plus solidaire ». Enfin, au-delà de l'action publique et associative, des acteurs privés se mobilisent à l'instar des réseaux sociaux Ma-residence.fr, Monptivoisinage.com, Voisineo.fr ou Peuplade.fr, qui proposent de mettre en relation les habitants d'un même quartier ou d'une ville pour s'échanger des services.

En fait-on assez ? Rien n'est moins sûr. 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>57</sup>, note Luc Broussy dans l'ouvrage tiré de son rapport au Premier ministre. **Dans ce contexte, les résidences seniors contribuent à la lutte contre l'isolement social, et ce pour plusieurs raisons.** Grâce à leur implantation géographique, elles 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 des familles ou des autres personnes âgées de la commune dans laquelle la résidence est implantée. Chez Domitys, par exemple, les trois quarts des résidents prennent leur repas au restaurant. Ces moments de convivialité sont un bon moyen de rompre la solitude. Sans compter les bienfaits en termes de prévention : une alimentation équilibrée, des repas généralement plus conséquents lorsqu'ils sont pris à plusieurs que seul, etc.

**Les différentes gammes de prix permettent d'accueillir une clientèle diverse de seniors, actifs ou plus âgés, ce qui instaure une certaine dynamique.** De plus, 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. Lors des fêtes familiales, il est souvent possible de commander un repas spécial au chef qui sera livré dans la chambre ou dans un salon privé, lorsque la restauration est faite sur place. D'autres possèdent des aires de jeux réservées aux petits-enfants.

**Certains groupes organisent par ailleurs 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 & 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...).

### L'accès à 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, le confort et la sécurité

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. Les résidences Cogedim Club, par exemple, comportent des espaces communs intelligents. 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. Les appartements ont fait l'objet d'aménagements sur-mesure. Du studio au T3, les finitions ont été étudiées pour limiter 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. 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. Tout est fait pour que le résident se sente chez lui. Des services de déménagement permettent même à la personne âgée d'installer et agencer ses propres meubles comme elle le souhaite.

### L'accès à des dispositifs et des technologies sécurisants

Lors d'une conférence de presse organisée fin octobre, la Fédération du service aux particuliers (Fesp) a proposé au gouvernement la création d'une filière des services à la personne en environnement numérique, oubliant peut-être que ce volet faisait déjà partie des ambitions de la filière Silver économie. « Services à la personne 2020-2030, quel domicile connecté ? » Tel est le nom du groupe de travail qui s'est réuni notamment avec la participation de groupes de résidences seniors comme Les Jardins d'Arcadie ou La Girandière. Les résidences seniors sont donc au cœur de la transformation connue sous le nom de « Silver économie ».

D'après les résultats intermédiaires d'une enquête menée par Les Senioriales<sup>58</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. Il est vrai que l'usage de la domotique s'est largement répandu ces dernières années dans les résidences seniors. Que recouvre ce terme exactement ? Du pilotage des stores, des volets

roulants ou de l'éclairage à des fonctions plus avancées le contrôle de l'accès au logement, la prévention et la détection des chutes, ou encore l'intégration du multi-média dans l'habitat, la domotique est une formule quatre-en-un. Elle allie confort, sécurité, bien-être et communication.

Les résidences seniors ne sont pas restées à l'écart de la domotique. « Les commandes centralisées du chauffage, de la climatisation ou des volets électriques sont très utilisées par les seniors. », décrit Hélène Commereuc, responsable Marketing de l'équipe Paris à Domitys. Pour autant, attention à ne pas donner dans la surenchère en installant toute sorte de gadgets au domicile des personnes âgées. « Certaines innovations comme l'allumage à distance du chauffage ou l'ouverture à distance du logement ne sont pas adaptées à un public senior qui est plus sédentaire. De plus, on installe généralement ce type d'équipements dans des logements isolés alors que les résidences seniors sont par définition un habitat collectif. »<sup>59</sup>

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>60</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 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 ;



- **En termes de rapidité d'intervention.** Ce sont les personnels de la résidence, par définition présents sur place, qui sont prévenus 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.

Parmi les freins au déploiement des équipements domotiques dans les résidences seniors, il faut citer le coût, car la facture peut vite s'avérer salée. Prenons l'exemple de ces meubles de cuisine motorisés, qui montent et descendent sur commande. Non seulement ces équipements ne conviennent pas à tous, mais leur coût est élevé. Et, *in fine*, c'est le résident qui doit assumer le surcoût car les frais d'installation se répercutent dans les loyers. Il faut également prendre en compte les difficultés techniques. Les chemins lumineux, qui permettent de guider le sujet âgé dans son intérieur la nuit grâce à un système d'ampoules connectées, nécessitent par exemple d'encastrer les équipements dans les murs. Mais il existe depuis peu des systèmes sans fil qui, en plus d'être bon marché, permettent de faire du

sur-mesure en adaptant chaque parcours à la configuration de l'appartement. La force des groupes de résidences seniors, c'est de pouvoir anticiper ce genre de difficulté à grande échelle et de choisir la solution la mieux adaptée. Quant à l'efficacité des dispositifs, elle fait l'objet d'une attention de chaque instant. Domitys, par exemple, teste des détecteurs de mouvements et d'ouverture en lien avec la société Technicolor et un gériatre, afin de vérifier que les alertes, qui sont envoyées lorsque la personne âgée se lève de plus en plus souvent la nuit ou passe de plus en plus de temps dans la salle de bain, permettant de déceler un éventuel problème de santé, ne se déclenchent pas sans raison.

#### **Certains gestionnaires ont choisi de faire de la domotique un de leurs arguments de vente.**

Les Jardins d'Arcadie viennent d'ouvrir une résidence entièrement connectée de 89 logements à Laval (53). Tout est pensé pour faciliter la vie du résident. Celui-ci pilote lui-même depuis sa télévision ou sa tablette l'accès à différentes applications : une caméra pour communiquer facilement avec les proches et le personnel de la résidence et les autres résidents ; un combiné unique servant de téléphone et de télécommande ; un système d'appel en cas d'urgence et une détection incendie dans tous les appartements avec report d'alarme à la réception de la résidence. Cette solution numérique permet également de consulter, depuis chez soi, l'ensemble des services proposés par la résidence (repas, programme d'activités) et d'accéder à différentes activités (radio, plateforme de jeux, messagerie électronique). Sans oublier des fonctions plus classiques telles que le réglage de l'éclairage, du chauffage, des volets roulants ou même de la plaque électrique de l'appartement.

À l'heure où les grands industriels comme Orange, Legrand ou encore Samsung font de la maison connectée une de leurs priorités, la tentation peut être grande de multiplier les gadgets sans pour autant qu'il y ait de bénéfice réel pour le senior. Des gadgets qui,

au demeurant, peuvent vite devenir obsolètes. L'un des avantages qu'il y a à habiter en résidence seniors, c'est justement d'avoir l'essentiel... tout en s'assurant que les équipements domotiques sont régulièrement remis au goût du jour.

### La prévention (1) : considérations générales

La prévention, dans les résidences seniors, passe d'abord 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, et 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.).

**L'existence de programmes complets d'animation est aussi un atout clé de cette forme d'hébergement.** 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).

### La prévention (2) : l'activité physique

Une enquête de l'Unccas publiée en octobre dernier a mis en évidence que les seniors étaient 79% à préférer les activités sportives (marche, randonnée, gym, yoga, natation/piscine, aquagym ou vélo). Viennent ensuite les activités culturelles et de loisirs (74%) et les activités de développement des savoirs et des connaissances comme les conférences thématiques ou l'apprentissage des langues (40%).<sup>61</sup> Les seniors plébiscitent donc les activités sportives... et cela tombe plutôt bien ! Le Dr Aquino, qui a remis à la rentrée 2015 son Plan national d'action de prévention de la perte d'autonomie, insiste en effet sur l'impact de l'activité physique : « *Il faut bouger, sachant que l'activité physique ne se réduit pas à la seule pratique sportive mais comprend au premier chef l'activité physique dans la vie de tous les jours, à la maison, dans les transports et les déplacements, au cours de loisirs non compétitifs qui favorisent également l'activité sociale.* »<sup>62</sup> L'activité physique permet notamment de prévenir les chutes et de réduire le risque d'hypertension artérielle. Une récente étude scientifique vient même de prouver que la marche était un levier pour lutter contre le déclin de la mémoire épisodique visuelle... qui joue un grand rôle dans la prévalence de la maladie d'Alzheimer.

**Pourtant, la pratique d'une telle activité se heurte à de nombreux freins. Le Dr Aquino évoque dans son rapport l'éloignement des lieux de pratique (clubs, associations...), les difficultés de transport ou encore les risques liés aux aménagements urbains constituant des barrières à l'engagement (accès piéton difficile, circulation dense...).** Les données de l'Unccas corroborent cette analyse et permettent d'identifier d'autres motifs de non participation aux activités, notamment le fait que ces dernières ne correspondent pas aux aspirations des personnes. L'enquête menée auprès de quelque 2 112 répondants insiste sur le coût parfois trop élevé de ces activités et sur le fait que les

personnes âgées les plus ancrées dans leur commune (celles qui y résident depuis plus de dix ans) déclarent ne pas souhaiter sortir ou ne pas être en capacité de se déplacer. Ceci peut bien entendu être lié à une maladie ou une fragilité passagère. Mais comment ne pas voir que de nombreuses personnes âgées et isolées n'ont tout simplement plus envie de s'ouvrir au monde ou ne sont pas incitées à le faire ?

Pour résumer, les seniors sont en demande d'activités physiques proposées par les services de la mairie ou d'autres structures (associations, résidences seniors...). Ce d'autant plus que le passage à la retraite libère du temps supplémentaire. Adaptées, les activités sportives – comme celles de loisirs en général – doivent aussi répondre à un certain nombre de critères. Elles doivent être facilement accessibles dans la ville et s'intégrer dans la vie quotidienne des seniors, qui regrettent d'après l'Unccas que beaucoup d'activités proposées le soient à partir de 18h ou 19h, un horaire jugé trop tardif. Les personnes âgées doivent avoir un droit de regard sur l'éventail d'activités proposées. Enfin, leur coût doit être parfaitement lisible voire inclus dans un forfait afin d'en limiter le poids financier à mesure que la fréquence de pratique s'accroît. **Bref, l'environnement des résidences seniors, qui proposent des activités physiques dans un cadre adapté, à travers un planning clair et lisible, et à un coût modéré, est particulièrement approprié.**

L'activité physique fait partie des piliers de l'animation en résidence seniors. Si le fait de disposer d'une piscine n'est pas la règle, pratiquement toutes les résidences seniors disposent d'une salle de sport ou d'un espace de remise en forme. On y retrouve les équipements traditionnels – vélos d'appartement, tapis de marche, etc. –, accessibles de 8h à 20h. L'accès à la salle de sport est généralement compris dans la redevance d'hébergement et n'engendre pas de frais supplémentaires. Mais ces espaces ne sont pas uniquement destinés

à une pratique individuelle. Ils accueillent également des séances collectives organisées le plus souvent en lien avec des partenaires extérieurs. L'association Siel Bleu travaille ainsi avec de nombreux groupes de résidences seniors, notamment Domitys et La Girandière. Parmi les activités proposées : la gymnastique douce, la gymnastique dynamique, l'aquagym, la sophrologie, etc. A l'arrivée d'un nouveau résident, celui-ci est naturellement orienté vers les ateliers de prévention des chutes. Les activités pratiquées peuvent également prendre un aspect ludique grâce à la console de jeu Wii qui permet de pratiquer, virtuellement et en toute sécurité, le bowling, le golf ou encore le ski. L'objectif est de permettre aux seniors de regagner souplesse et force musculaire, et de préserver la mobilité.

**L'activité physique ne se limite pas aux cours de gym ou aux ateliers organisés en interne.** L'animateur joue un rôle de pivot pour répondre aux demandes des uns et des autres. Il travaille en étroite collaboration avec les centres locaux d'information et de coordination (CLIC) qui organisent de nombreux ateliers et conférences sur les thèmes du bien-être et de l'activité physique.

Enfin, certains groupes font le choix d'organiser des manifestations inter-résidences pour inciter les résidents à participer. On pense notamment aux Olympiades organisées par Domitys. Des groupes de 4 à 5 résidences s'affrontent lors d'épreuves sportives et intellectuelles (belote, dictée, parcours fitness, théâtre, chant, activités manuelles...) pour remporter le premier prix. Et c'est sans doute là une des clés de l'accueil en résidence seniors : contrairement aux personnes qui vivent seules chez elles, les résidents sont incités à prendre part aux activités qui leur sont proposées. Un point important lorsqu'on connaît les bénéfices de l'activité physique en matière de préservation de l'autonomie.

### La prévention (3) : l'alimentation

La dénutrition chez les personnes âgées est un phénomène bien connu. Dans une de ses publications, la Haute autorité de santé (HAS) 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>63</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.

#### **La très grande majorité des résidences seniors de nouvelle génération dispose d'un restaurant ouvert aux résidents.**

Parfois même, le restaurant accueille d'autres personnes âgées, comme les bénéficiaires du CCAS lorsqu'une convention est passée avec ce dernier. Rien d'obligatoire à tout cela. C'est le principe des services à la carte. Certains groupes 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. Le résident est libre de choisir ou non de prendre ses repas au restaurant. D'ailleurs, l'expérience montre que beaucoup de résidents préfèrent se retirer dans leur appartement pour le dîner, se contentant d'une collation plus légère que le déjeuner. **La plupart des résidences seniors de nouvelle génération travaille avec des diététiciens.** Dans les résidences Les Jardins d'Arcadie, par exemple, tous les menus sont élaborés de concert entre le chef de cuisine et une diététicienne diplômée afin de garantir les apports alimentaires nécessaires aux résidents. Le travail du produit brut et le « fait maison » sont privilégiés car ils garantissent des préparations authentiques, saines et équilibrées. Et concernant les contraintes particulières des résidents, elles sont naturellement prises en compte.

Cela va des régimes alimentaires (diabétique, sans sel, sans graisses, etc.), les types de cuisson, en particulier pour les viandes, les allergies, les textures, les demandes particulières... Et rien n'est gravé dans le marbre. Une impossibilité temporaire peut donc faire l'objet d'une adaptation ponctuelle des repas.

#### **Les actions en faveur d'une alimentation de qualité ne se limitent pas à la préparation des repas.**

Car si on veut favoriser l'acquisition de nouveaux réflexes alimentaires, c'est une véritable prise de conscience qu'il faut déclencher. A la fois chez les seniors et leurs proches. Domitys l'a bien compris en organisant, dans chacune de ses résidences, une journée exceptionnelle en partenariat avec la fondation Pileje sur le thème « Le bien-être dans l'assiette ». Au programme, une conférence-débat, un jeu apéritif où chacun est invité à reconnaître des saveurs, un déjeuner, une séance d'activité physique ou un atelier culinaire, un quiz « nutrition »... Dans le même ordre d'idée, on retrouve aussi bien souvent, au sein des espaces collectifs, une cuisine partagée. Celle-ci peut accueillir des ateliers culinaires qui sont à la fois l'occasion de découvrir de nouvelles recettes, de se divertir et d'apprendre à mieux connaître les règles élémentaires en matière de nutrition. Plus d'ingrédients fruités, moins d'acides gras saturés...

### L'accompagnement à la mobilité

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.<sup>64</sup> 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 pedestres 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<sup>65</sup>, 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. Domitys entend développer l'auto-partage. Le principe est simple : le véhicule est à la disposition des personnes titulaires du permis de conduire B qui se sentent encore à l'aise avec la conduite. Il suffit de s'inscrire pour réserver le véhicule à l'heure, à la demi-journée ou à la journée. Les prix de location sont nettement inférieurs au prix moyen d'une course en taxi et sans comparaison avec le coût total de l'achat et de l'entretien d'une voiture personnelle. Par ailleurs, une première prise en main sur le parking des résidences est proposée pour les personnes n'ayant pas l'habitude des véhicules automatiques électriques.

**La mobilité des seniors peut également s'envisager à un niveau plus global, qui inclue leurs déplacements touristiques et familiaux.**

Un certain nombre d'acteurs ont ainsi développé une offre « vacances » à destination de leurs résidents permanents. Depuis 2009, les résidents des Senioriales peuvent ainsi réserver jusqu'à trois semaines de vacances par an dans une résidence du groupe Pierre & Vacances. Ils paient le quart du prix normal ; au-delà de trois semaines, ils en paient la moitié. A la mer ou à la montagne, sur la côte atlantique ou sur la Côte d'Azur : toutes les

options sont permises. Un numéro de téléphone dédié permet de planifier le voyage et toutes les contraintes afférentes, comme le transport, dans la sérénité. On retrouve aussi dans cette offre une dimension inter-générationnelle, alors qu'un senior peut réserver aux mêmes conditions une maison pour huit ou dix personnes et passer ses vacances en famille. Seule contrainte : la réservation ne peut se faire en haute saison. D'autres groupes proposent quant à eux des échanges inter-résidences qui apportent une coloration un peu différente aux périodes de vacances. Les résidents des Jardins d'Arcadie peuvent par exemple profiter toute l'année ou en période estivale de courts séjours dans la résidence de leur choix. Et, sans surprise, ce sont les résidences du bord de mer qui rencontrent le plus vif succès dès l'approche des beaux jours : Sète, Grasse, Le Grau-du-Roi, Pléneuf-Val-André...

Les offres « vacances » ne sont pas réservées aux seuls résidents. Depuis quelques années, elles se démocratisent et visent également les personnes âgées qui vivent seules chez elles. Envie de voir un coin de verdure ou de passer l'hiver au chaud ? Les seniors peuvent faire le choix d'effectuer un séjour temporaire en résidence seniors. En moyenne, entre cinq et dix appartements leur sont réservés par résidence. Bien sûr, ces logements ne sont pas uniquement dédiés aux vacances puisqu'ils peuvent accueillir des personnes âgées après un séjour à l'hôpital, par exemple. Ou encore de futurs résidents qui souhaiteraient effectuer un séjour de découverte. Pourtant, les séjours avec une connotation « plaisir » sont une pratique en développement. A tel point que certains groupes ont décidé de tout mettre en œuvre pour faciliter la vie aux personnes âgées qui voudraient réserver un séjour temporaire. Les seniors sont de plus en plus connectés ? Dont acte. Domitys a lancé début 2015 un site de réservation en ligne. Il suffit de sélectionner la résidence, le type du logement (studio ou 2 pièces), les dates de son choix et de compléter le formulaire d'identification. Les disponibilités s'affichent avec le prix par personne,



modulé selon le nombre de nuitées choisies. Un conseiller Domitys rappelle ensuite la personne âgée pour confirmer la réservation. Et pour plus de sécurité, le paiement s'effectue sur place. Si le concept séduit, c'est aussi parce qu'il répond aux attentes des personnes âgées. Dans son étude, le Crédoc indique que les seniors optent davantage pour une formule de séjour tout compris. Et là encore, les résidences seniors ont su adapter leur offre. Les Jardins d'Arcadie ont ainsi développé une formule à la nuitée (à partir de 60€ par jour) comprenant : la mise à disposition de l'appartement et des équipements spécifiques (vaisselle, linge, électroménager), l'accès libre aux espaces collectifs, la présence d'un personnel 24h/24 et le ménage et le changement du linge hebdomadaire.

**L'ouverture de résidences à l'étranger donne un élan supplémentaire au développement du Silver tourisme.** 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.).

## Des externalités positives à prendre en compte

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 coup de pouce pour l'emploi local

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...

Le conventionnement avec le CCAS, 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.

### La professionnalisation des services à la personne

Alors que le secteur de l'aide à domicile doit faire face à un taux de turn-over important, à d'importants besoins de formation et à la paupérisation de ses salariés, les résidences seniors contribuent à la professionnalisation des services à la personne. Les exploitants ont créé des postes d'intervenants à domicile à temps plein et à durée indéterminée dans les résidences, synonyme de stabilité du personnel. **Cette stabilité permet d'améliorer la qualité du service rendu et offre aux salariés une meilleure qualité de vie, des opportunités de formation et un plan de carrière.** La sous-traitance des services à la personne à un tiers extérieur n'apporterait aucune amélioration de la prestation pour les résidents, pénaliserait les salariés concernés et créerait des problèmes de frontières de responsabilité entre l'exploitant et le prestataire des services à la personne.

### L'ouverture sur l'extérieur

L'ouverture sur l'extérieur est un point fort du modèle des résidences seniors. **Cette ouverture peut prendre deux formes : une forme contractuelle, dans le cadre d'une délégation de service public, d'un partenariat public privé ou de la construction d'une résidence mixte, ou une forme plus libre.** C'est le cas, par exemple, lorsqu'une résidence seniors décide d'ouvrir son restaurant ou ses cours de gymnastique douce aux habitants du quartier, propose à ses résidents d'assister à une conférence ou une pièce de théâtre, ou encore permet à des personnes extérieures d'effectuer des séjours temporaires (à ne pas confondre avec l'hébergement temporaire, qui appartient au champ médico-social).

#### **Dans le second cas, l'objectif est moins la rentabilité que l'intégration de la résidence seniors dans son environnement.**

Un moyen de favoriser le bouche-à-oreilles et d'activer de nouveaux canaux de recrutement à la fois de nouveaux résidents ou de professionnels pouvant intervenir au sein de la résidence – du cuisinier au professeur d'aquagym, en passant par le jardinier ou l'aide à domicile – mais aussi et surtout de tisser des liens de proximité avec le pouvoir local. Le foncier étant rare en centre-ville, l'appui du maire ou de puissantes associations peut en effet être déterminant dans le choix d'une implantation. Certains promoteurs ont même intégré cette réflexion à leur stratégie d'expansion, à l'image de Cogedim Club, filiale du groupe Altarea Cogedim qui a pris l'habitude d'intégrer ses résidences seniors à des projets plus importants de rénovation urbaine, comme c'est le cas à Villejuif (94).





# Vers l'arrivée à maturité du marché des résidences seniors

“ Nous privilégions le scénario optimiste car le marché des résidences seniors repose sur de solides fondamentaux. D'abord, l'implication de grands promoteurs qui ont une puissance financière supérieure et un souci accru de préserver un équilibre entre dynamique immobilière et pérennisation de l'exploitation. Ensuite, l'existence d'enseignes à la notoriété plus forte et porteuses de concepts pertinents et mieux définis. Enfin, l'émergence d'un modèle de revenus plus solide et flexible permettant une diversification des offres et des réponses aux envies et besoins.”

Interview de Jean-Christophe Briant, consultant indépendant, dans *Le Mensuel des Maisons de retraite*, juin 2015<sup>66</sup>

**D**iversité des concepts, arrivée de petits opérateurs sur le marché, difficulté des plus petits groupes à dépasser la barre fatidique des 6-7 résidences : le marché des résidences seniors tâtonne encore. Pourtant, plusieurs indices laissent penser qu'il approche de sa phase maturité, tels que la concentration du secteur avec l'émergence de quelques opérateurs phares, comme Domitys, Les Jardins d'Arcadie ou encore La Girandière. Pour autant, si le secteur peut compter sur des relais de croissance tels que la vente en bloc, la diversification et l'internationalisation des activités, il devra relever un certain nombre de défis, à commencer par l'unification du secteur aujourd'hui morcelé entre plusieurs organisations représentatives.

## Vers une logique sectorielle

La reconnaissance législative des résidences seniors, si elle n'était pas prévue au départ par le projet de loi d'adaptation de la société au vieillissement qui s'était focalisé sur les résidences de première génération, apparaît néanmoins comme une mesure phare de ce texte législatif. Elle devrait ouvrir la voie à l'émergence d'une véritable logique sectorielle.

### L'encadrement des résidences seniors de première génération

Dans certains cas, le modèle de première génération a pu conduire à des dérives auxquelles s'est attaqué le rapport Cuvillier<sup>67</sup>. Celui-ci fait trois propositions qui ont été en grande partie reprises par le projet de loi d'adaptation de la société au vieillissement afin de mieux encadrer les résidences de première génération : la création d'un contrat de services 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 prestataires eux-mêmes les services. La loi du 28 décembre 2015 reprend ces propositions et rend obligatoire pour les résidences à venir le modèle des résidences avec services « à la carte ». Elle propose en outre des

mesures de nature à mieux identifier le coût et le contenu des services, et à individualiser davantage les charges.

En marge du débat parlementaire, le Gouvernement a missionné l'Inspection générale des affaires sociales (Igas) et le Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD), deux corps d'inspection dépendant respectivement du ministère des Affaires sociales et du ministère du Logement, pour identifier des mesures transitoires permettant aux résidences seniors des années 1970-1990 de passer à un modèle de nouvelle génération. La mission de l'Igas a été conduite sous la houlette de l'ancienne ministre de l'Environnement, Dominique Voynet. Incapables de s'entendre sur l'opportunité ou non d'encadrer les résidences récentes et futures, celles proposées à la location, l'Igas et le CGEDD ont fait leur rapport chacun dans leur coin ou presque. D'un côté, l'Igas était favorable à une définition des résidences seniors de nouvelle génération à l'article 15 du projet de loi. Cette définition devait être « *indépendante de la définition des "résidences-services" de la loi de 1965 comme de la définition fiscale des résidences avec services pour personnes âgées* »<sup>68</sup>. Il s'agissait là d'une revendication forte des opérateurs du secteur. Pourtant, l'intérêt d'une définition législative n'était pas aussi évident pour les membres du CGEDD : « *Les membres du CGEDD dans la*



mission sont pour leur part réservées sur ces deux propositions car ils considèrent que le rapport proposant de définir un concept de droit nouveau doit, à défaut de proposer une ou des définitions, faire une analyse de la problématique conduisant à identifier le besoin de cette définition. »<sup>69</sup> En fait, les inspecteurs du ministère du logement estimaient que la mission avait pour but de préciser l'utilité du basculement progressif des résidences de première génération vers le nouveau modèle défini par le projet de loi. Et non de réfléchir à une définition légale des résidences seniors.

On notera que l'Igas et le CGEDD sont toutefois parvenus à un consensus sur un certain nombre de points, dont certains ont été repris dans le projet de loi, à l'image du principe d'une étude d'impact préalable à toute création ou suppression de services – le terme d'étude d'impact a été modifié car jugé trop contraignant et susceptible d'engendrer des coûts supplémentaires pour les occupants et/ou les propriétaires – et du renforcement des attributions du conseil des résidents. On rappelle ces propositions ci-après :

- **Inventorier les résidences seniors.** Au début de ses travaux, la mission a été confrontée à l'absence de données fiables sur le nombre de résidences et de logements. Elle propose donc de les recenser selon deux méthodes différentes : soit par un régime déclaratif obligatoire, soit à l'occasion de l'immatriculation des syndicats de copropriétés prévue par la loi ALUR qui crée de nouvelles règles en matière immobilière ;
- **Elaborer une charte de la qualité déterminant les droits et obligations des parties prenantes.** A cette charte seraient annexés des contrats-types régissant par exemple les relations entre les copropriétaires, les résidents et les exploitants ;
- **Permettre que les services individualisables et non individualisables**

**aujourd'hui offerts dans les résidences de 1<sup>ère</sup> génération, continuent de l'être en régie quand cela fonctionne bien.** Le projet de loi, dans sa rédaction initiale, supprimait cette possibilité ;

- **Subordonner la suppression d'un service à une évaluation de l'impact de son déficit sur l'équilibre financier globale de la résidence, au regard de son utilité pour l'ensemble des résidents.** En séance, les sénateurs ont adopté un amendement allant dans ce sens mais ont remplacé le terme « étude d'impact » par celui de « rapport », estimant que celui-ci était moins contraignant. Et, donc, moins susceptible d'engendrer des dépenses supplémentaires pour les copropriétaires ;
- **Renforcer les attributions du conseil des résidents** en prévoyant que ce dernier est consulté sur la nature, le contenu et la qualité des services proposés.

### La reconnaissance législative des résidences seniors

Dans une interview au *Mensuel des Maisons de retraite*, le directeur général de la cohésion sociale Jean-Philippe Viquant résume l'utilité de cette première définition législative : « S'agissant des résidences services, elles ne sont pas en effet des établissements médico-sociaux et ne relèvent donc pas du « petit livre rouge » qu'est le Code de l'Action sociale et des Familles. L'important était de leur donner un cadre normatif clarifié, notamment pour les personnes âgées, et propre à sécuriser les pratiques contractuelles entre les gestionnaires et les résidents, s'agissant en particulier des services associés. L'Etat ne se fait pas le prosélyte des résidences services : il reconnaît juste, en les encadrant mieux, qu'elles peuvent répondre aux besoins d'une partie des personnes âgées. »<sup>70</sup>

Que contient au juste cette définition ? L'article 15 de la loi du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société

au vieillissement est codifié à l'article L631-13 du Code de la construction et de l'habitation : « *La résidence-services est un ensemble d'habitations constitué de logements autonomes permettant aux occupants de bénéficier de services spécifiques non individualisables. Les services spécifiques non individualisables sont ceux qui bénéficient par nature à l'ensemble des occupants. Les catégories de ces services sont définies par décret, pris après avis de la Commission nationale de concertation.* »

**Un texte réglementaire devrait donc venir compléter cette définition, qui décrit les résidences seniors comme une catégorie d'habitat particulière sans pour autant consacrer sa destination à un public fragile.** Ce décret devrait enfin permettre de mieux distinguer les différentes catégories de charges et leur répartition (ex. charges relatives aux parties communes, au restaurant, salons communs ou aux espaces affectés à un salon de coiffure).

L'article L631-14 du Code de la construction et de l'habitation précise la composition et le fonctionnement du conseil des résidents, qui est composé des personnes demeurant à titre principal dans la résidence. Cette instance consultative a notamment comme objectif la mise en œuvre d'un espace de discussion entre les résidents et le gérant de la résidence seniors. Elle relaie auprès de ce dernier les demandes et les propositions des résidents. Le conseil des résidents est réuni au moins une fois par an, à l'initiative du gestionnaire ou à celle des résidents. Le gestionnaire communique au conseil les informations relatives au nombre et à la situation comptable des services spécifiques non individualisables fournis dans la résidence, afin que le conseil émette un avis notamment sur le besoin de créer ou de supprimer un service. Les comptes rendus des réunions du conseil des résidents des trois années précédentes sont remis à toute personne intéressée préalablement à la signature du contrat de location. Il appartient aux professionnels et aux résidents de définir le détail des règles de fonctionnement (ex. modalités de convocation, adoption des résolutions etc.) qui

devront être expliquées dans le règlement intérieur.

Les articles L631-15 et L631-16 précisent quant à eux le contenu du contrat de location ainsi que le régime des services non individualisables. Le contrat de location doit ainsi préciser les services spécifiques non individualisables fournis aux locataires. Il est à noter que le contrat de location peut désormais contenir une clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat en cas de non-paiement de ces services. Il s'agit d'un apport majeur car jusqu'à présent une telle pratique était interdite.

### La création d'organisations représentatives

Le Syndicat national des résidences avec services pour aînés (SNRA) est le premier syndicat de résidences seniors à avoir vu le jour en 2010. Il représente notamment Les Jardins d'Arcadie, La Girandière, ou encore Cogedim Club. Il a depuis été rejoint par le Synerpa RSS. Créé en 2015 au sein de la confédération Synerpa (Syndicat national des établissements et résidences privés pour personnes âgées en France), cette organisation dédiée aux résidences seniors compte parmi ses adhérents Domitys, Les Essentielles, Montana, DomusVi et Emerys. La création de ces deux organisations représentatives est assurément emblématique d'un mouvement de structuration du secteur. Pourtant, nous verrons que les opérateurs de résidences seniors peinent encore à parler d'une seule et même voix.

### L'élaboration d'un label qualité

Fin 2015, le Synerpa RSS et le SNRA ont engagé des discussions visant à élaborer un cahier des charges commun. Ces travaux devraient permettre de faire émerger un socle commun à partir des différentes sources existantes, notamment le label déposé par le SNRA, le cahier des charges du Synerpa RSS.

Il convient de conserver à l'esprit que ce

label devra être suffisamment fédérateur pour représenter l'ensemble des formes d'hébergement pour personnes âgées autonomes (immeubles, villages seniors, résidences seniors...) et assez détaillé pour permettre de distinguer entre les différents niveaux de prestation. C'est pourquoi on peut imaginer, à l'instar des initiatives déjà menées dans les domaines du tourisme et des résidences étudiantes, un label résidence seniors avec une, deux, trois voire quatre étoiles pour repérer le niveau de prestations. Ce label n'aura de sens que si on le fait vivre. C'est pourquoi il devra nécessairement être assorti d'une procédure de labellisation, l'évaluation proprement dite étant quant à elle entièrement déléguée à un partenaire (ex. AFNOR, Bureau Veritas).

**L'existence d'un label qualité devrait permettre aux résidences seniors de progresser dans un certain nombre de domaines.** Sur la partie immobilière, il convient d'abord d'adapter les règles d'urbanisme et environnementales aux résidences seniors.

Contraire les résidences seniors à disposer du même nombre de places de stationnement que n'importe quelle construction neuve est une aberration. Il faut dire que les seniors ne partagent pas tout à fait les mêmes habitudes que le reste de la population en matière de mobilité. Beaucoup ont renoncé à la voiture individuelle, préférant les modes de transport partagé ou accompagné. D'autres ont carrément revu à la baisse le nombre de leurs déplacements. Dès lors, pourquoi lier le nombre de places de parking au nombre de logements dont dispose une résidence ?

Cet exemple est loin d'être isolé et souligne la nécessité de conduire une réflexion d'ensemble sur l'adaptation des règles locales d'urbanisme aux contraintes des résidences seniors. La loi d'adaptation de la société au vieillissement apporte déjà des réponses, permettant notamment une meilleure prise en compte du sujet du

vieillesse dans les documents d'urbanisme. Le programme local de l'habitat (PLH) devra ainsi définir les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins liés au vieillissement. Le diagnostic préalable au projet d'aménagement et de développement durable (PADD), lui, devra prendre en compte le vieillissement de la population.

Néanmoins, la loi se borne à fixer un cadre très général sans pour autant répondre aux questions que se posent les promoteurs-exploitants. Ces questions, quelles sont-elles ? En-dehors de la problématique des stationnements, on peut lister 3 types de difficultés :

- **Les normes de sécurité incendie.**

Considérées comme du logement libre, les résidences seniors ne sont pas soumises aux mêmes contraintes que les établissements recevant du public (ERP). Néanmoins, la plupart des promoteurs-exploitants s'astreignent à respecter des règles plus strictes, et ce dès l'étape du permis de construire. « Au moment du dépôt du permis, nous avons le choix de nous présenter soit comme un ERP, auquel cas nous devons respecter les règles de type J, soit comme un logement-foyer. », explique Romain Morillon. Dans ce cas, faut-il donner une traduction officielle à cette réalité et écrire noir sur blanc que les résidences seniors doivent respecter des règles spécifiques en matière de sécurité incendie ?

- **Les normes environnementales.**

L'épisode caniculaire de 2003 a profondément fait évoluer les mentalités sur le sujet. Tous les établissements recevant du public doivent disposer d'espaces collectifs climatisés. Mais quid des parties privatives ? Mis à part dans le Sud de la France, les résidences seniors peinent à imposer le principe d'un climatiseur individuel dans chaque logement car cela ne respecte pas les

normes environnementales. Dès lors, il devient indispensable d'adapter ces dernières au cas particulier des résidences seniors.

- **Les quotas de logements sociaux.** Une résidence seniors doit-elle disposer d'une certaine quantité de logements sociaux, au même titre que les autres projets neufs comme le prévoit la loi SRU ? La question n'est pas simple à trancher, notamment parce que les résidences seniors contribuent déjà, à leur manière, à maintenir la cohésion sociale. Ne permettent-elles pas à toute une frange de la population âgée de rester ou de revenir en centre-ville ? Partant de ce constat, on peut imaginer 2 solutions : soit le promoteur-exploitant veut réaliser une résidence seniors « classique » et est exempté des quotas SRU, soit ce dernier veut réaliser une résidence sociale. Dans cette configuration, il devrait logiquement pouvoir bénéficier des financements de type PLS au même titre que les bailleurs sociaux.

Sur la partie services à la personne, ensuite, il est probable que la réglementation évolue peu dans les années à venir, eu égard à la refonte complète du régime d'autorisation prévue par la loi d'adaptation de la société au vieillissement. Pourtant, les groupes de résidences seniors sont en attente d'un certain nombre d'ajustements, comme l'extension de la zone du domicile en matière de services à la personne (afin de pouvoir prêter des services à la personne collectivement ou dans les espaces communs, tout en bénéficiant des mêmes avantages fiscaux) ou encore la possibilité de ne pas choisir la convention collective des services à la personne dans les structures comme l'évoque l'Institut Montaigne dans son rapport *Faire du bien-vieillir un projet de société* publié en juillet 2015.

Une autre idée serait que ce label pourrait être attribué aux professionnels engagés à respecter les droits des consommateurs et

plus spécifiquement des personnes âgées (adaptation des contrats pour plus de lisibilité, informations claires et loyales etc.). Une telle démarche contribuerait assurément à créer un climat de confiance pour les seniors et leur famille, et à donner une bonne image des résidences labellisées.

### Vers des zones HQV ?

L'ouverture des résidences seniors sur l'extérieur, le développement de résidences mixtes alliant une partie libre et une partie sociale, ainsi que la généralisation d'initiatives de type « Ville amie des aînés » devraient conduire à terme à mieux inscrire le vieillissement dans les politiques d'urbanisme local. On pourrait même imaginer la création de zones HQV – Haute qualité du vieillissement – à l'instar des normes HQE (Haute qualité environnementale) et des éco-quartiers qui fleurissent un peu partout. Il ne s'agit pas de créer des ghettos pour personnes âgées mais bien d'identifier dans les centres-villes, les centres-bourgs, des zones où des aménagements seront spécifiquement conçus pour les personnes âgées. Il n'est donc pas totalement impensable d'imaginer de créer des quartiers dédiés aux personnes âgées, qui seraient composés de logements adaptés à des degrés divers : niveau 1, niveau 2, niveau 3, etc.

En fonction de son stade d'autonomie, la personne âgée pourrait déménager d'un logement à l'autre, tout en restant dans l'environnement dans lequel elle a construit ses repères. **Les résidences seniors qui, à l'exception du soin, réunissent en un endroit unique les critères essentiels que sont la vie sociale, la culture, le sport, les loisirs et la mobilité accompagnée, pourraient jouer un rôle de pivot.**

## Quatre défis

Pour Jean-Marie Fournet, président d'Ae-gide-Domitys et du Synerpa RSS, « les enjeux sont assez clairs : faire connaître la formule (auprès des seniors, des médias, des élus, etc.), garantir un service et un modèle de qualité, accélérer le déploiement, former le personnel adéquat (pourquoi pas en passant par une filière dédiée ?) et financer cette croissance grâce à l'appui des investisseurs particuliers ou institutionnels. »<sup>71</sup> Globalement, le monde des résidences seniors se trouve aujourd'hui confronté à quatre défis : unifier le secteur, professionnaliser la filière, communiquer et jouer un rôle d'ensemblier pour la Silver économie.

### Unifier le secteur

Lors du Salon des Services à la personne, en novembre 2015, le Sesp, la Fédésap et la Fesp ont annoncé leur rapprochement en vue de la création d'une nouvelle organisation représentative, la Fédération nationale des services aux particuliers (FNSP), au 1<sup>er</sup> janvier 2016. Cette nouvelle fédération disposera d'une commission résidences seniors.

Atomisé, le secteur des services à la personne l'est de moins en moins. Jusqu'à présent, on ne dénombrait pas moins de quatre organisations représentatives. Avec l'arrivée de la FNSP, c'est donc à un rapprochement d'ampleur auquel on assiste, la toute nouvelle fédération conservant par ailleurs sa double affiliation au Medef et à la CGPME. La FNSP et le Synerpa Domicile, de taille plus modeste, constituent désormais les deux seuls syndicats professionnels de cette branche. Pour autant, ce qui est vrai pour l'aide à domicile en général ne l'est pas forcément pour les résidences seniors en particulier. Avec le SNRA et le Synerpa RSS, la commission résidences seniors de la FNSP serait en effet la troisième organisation représentative du secteur. Un secteur qui, rappelons-le, représente une part très réduite du parc pour personnes âgées. **L'une des priorités désormais sera donc d'unifier le secteur.**

### Professionaliser la filière

Après l'unification du secteur, la professionnalisation de la filière représente sans doute un des plus grands défis d'un secteur où tout reste à inventer. Le métier des résidences seniors se situe à mi-chemin entre les mondes médico-social et hôtelier, et il n'existe pas de formation spécifique. Le métier de directeur de résidence – qui va incontestablement se développer dans les années à venir, intensifiant la concurrence entre les groupes en quête de nouveaux profils – est très particulier. Du coup, les groupes embauchent d'anciens directeurs d'hôtel ou de jeunes étudiants titulaires d'un master en gestion des établissements sociaux et médico-sociaux. Ceux-ci s'insèrent ensuite dans les programmes de formation « maison ». Domitys a ainsi créé un vivier de jeunes talents et une filière de formation interne. Cette initiative ne doit pas rester isolée et les cycles de formation initiale comme contenu, ceux des grandes écoles comme ceux des universités, devront s'en inspirer. Ce d'autant plus que le métier de directeur n'est pas le seul à être concerné ; le métier d'animateur aussi est très différent de la conception traditionnelle qu'on peut en avoir en Ehpad.

**Les groupes les plus importants commencent à structurer.** Domitys, que nous citons beaucoup dans ce passage en raison de sa position de leader, s'est doté de directions métiers performantes (marketing, animation...) et de pôles régionaux. Il y a fort à parier que les cadres du tourisme, de l'hôtellerie ou de la santé seront attirés par ces nouveaux débouchés. Tous les groupes n'ont pas encore les moyens de spécialiser leurs équipes, préférant miser sur les fonctions commerciales. **Tôt ou tard, le mouvement de concentration qui est à l'œuvre se traduira néanmoins par une explosion des nouveaux métiers issus du secteur des résidences seniors.**



## Communiquer auprès du grand public

Si les investisseurs font l'objet d'une communication intensive portée par des réseaux dédiés et la presse économique et financière, qui fait régulièrement ses choix gras du boom des résidences seniors, l'offre est encore peu lisible pour les futurs résidents et pour leur famille. Ce manque de lisibilité tient principalement à un mode de tarification encore complexe et des différences importantes entre les différents forfaits proposés par les opérateurs, ainsi qu'à un niveau de service hétérogène. De ce point de vue-là, le public est tout aussi mal informé. 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 »).

Surtout, le grand public peine à percevoir les différences entre chaque forme d'hébergement : Ehpad, Ehpad, résidences seniors, résidences autonomie... Ce d'autant plus que de nombreux gestionnaires cherchent – volontairement ou involontairement – à brouiller les pistes. Ainsi certains logements-foyers sont-ils « abusivement » rebaptisés résidences seniors pour faire plus moderne. Certains exploitants de villages seniors jouent sur les mots pour entretenir la confusion avec les résidences seniors. Enfin, il n'est pas totalement évident pour le grand public de toujours bien faire la différence entre une résidence médicalisée et non médicalisée.

Savoir distinguer les différentes formes d'hébergement est une chose. Connaître précisément le coût et la nature des prestations proposées en résidence seniors en est une autre. François Georges confirme ce constat : « *Il convient de réduire, dans les textes officiels, le nombre de vocables utilisés pour définir l'hébergement collectif pour personnes âgées autonomes. Il y a encore deux ans, un think-tank en recensait trente différents. [...] Certaines distinc-*

*tions sont plus pertinentes que d'autres, comme la distinction entre hébergement pour personnes âgées dépendantes ou autonomes. D'autres, en revanche, sont un héritage du passé et me semblent moins appropriées. Mais l'essentiel est pour moi ailleurs : il est d'expliquer à un futur résident les caractéristiques de l'hébergement qui lui est proposé, les services qui lui seront rendus et ceux qui ne lui seront pas rendus, le système de facturation et donc le prix total de la prestation. »*<sup>72</sup> Le portail Pour-les-personnes-agees.gouv.fr apporte quelques éléments d'information qui ne sauraient – hélas – être suffisants. Il y aurait donc matière à lancer une grande campagne d'information nationale sur ce sujet.

## Jouer un rôle d'ensemblier pour la Silver économie

La Silver économie prend forme en France. Tout a commencé en 2013, avec la constitution d'un comité de filière et la signature d'un contrat de filière. L'aventure a continué en 2014, avec la transformation du CNR-Santé, organisme chargé de promouvoir la Silver économie en France et en Europe, en France Silver Eco. Elle s'est poursuivie le 29 septembre 2015 avec la seconde réunion du comité de filière en présence des ministres de l'Économie et des Personnes âgées, Emmanuel Macron et Laurence Rossignol. Ces derniers ont annoncé la création de groupes de travail thématiques portant sur les achats publics, l'industrie et l'innovation, l'habitat et la mobilité, la distribution et les services financiers, ainsi que les services à la personne. Ce comité de filière a également été l'occasion de rappeler que le marché de la Silver économie devait se développer en-dehors de la commande publique, de l'emploi des seniors au logement.

Voilà pour les grandes manœuvres au niveau national. Mais les territoires n'ont pas chômé non plus. Un peu partout en France, des Silver régions se sont constituées : Midi-Pyrénées, l'Aquitaine ou encore la Basse-Normandie... A l'instar des Ehpad,

les résidences seniors ont été peu ou pas associées à la constitution de la filière de la Silver économie. Or, ces dernières se trouvent tout bonnement au cœur des objectifs du contrat de filière. D'une part, les résidences seniors font entrer les nouvelles technologies, et notamment celles de la domotique, au domicile des personnes âgées. D'autre part, l'accompagnement qui est proposé quotidiennement à des seniors qui n'ont pas ou peu de problème de perte d'autonomie est de nature à faciliter grandement l'appropriation de ces technologies par les principaux intéressés.

L'édition 2014 du baromètre 55+ réalisé par Cogedim Club en partenariat avec TNS Sofres rappelle que 47% des 68-77 ans déménagent pour avoir un logement plus adapté en termes d'accessibilité et d'équipements. Les résidences seniors vont donc jouer un rôle majeur dans le maintien à domicile ces prochaines années. Les principaux gestionnaires exploitants de résidences seniors pourraient jouer le rôle d'ensembliers pour l'ensemble de la filière de la Silver économie. Les résidences seniors allient en effet toutes les composantes de cette industrie, de l'amélioration du bâti à l'incorporation de technologies pour l'autonomie, en passant par les usages des nouvelles technologies.

## Quatre relais de croissance

Concentration, diversification, internationalisation et vente en bloc seront les relais de croissance du secteur, qui va sans doute radicalement se transformer au cours des trois années qui viennent. Difficile, à l'heure actuelle, de dire lequel de ces leviers l'emportera sur les trois autres.

### Un mouvement de concentration

Au cours des années à venir, le marché sera sans doute pris dans une tension entre croissance interne externe. Contrairement aux Ehpad, les deux voies sont encore possibles. Il faut pourtant tenir compte d'une observation : au-delà d'une dizaine de résidences, il est nécessaire de mettre

en place des structures de gestion plus lourdes. On s'oriente donc sans doute vers une structure de marché pyramidale avec à la base des groupes de 3, 4, 5, 6 voire 7 résidences et, au sommet, des groupes de plus de 20 résidences.

Ces grands groupes sont-ils prêts à investir pour racheter de plus petits ensembles ? Certains d'entre eux ont racheté, il y a maintenant quelques années, des résidences d'ancienne génération, à l'instar des Jardins d'Arcadie ou de Cogedim Club, qui a depuis cédé Les Hespérides dont la gestion locative est désormais assurée par Sopregim. Les vagues de rachats dans le milieu des résidences de deuxième génération sont plutôt limitées et se cantonnent, pour l'heure, à la prise de participations de promoteurs importants dans le capital des leaders du secteur. Il y a fort à parier, cependant, que la croissance externe devienne une des priorités des groupes qui auront amassé suffisamment de réserves financières.

### Une diversification croissante des modèles et des activités

Au-delà de la différenciation des concepts (en fonction de la localisation, en fonction du profil des résidents, en fonction des équipements culturels, sportifs ou domotiques installés dans les résidences, etc.), la diversification des modèles d'activité va devenir un axe dominant du développement des résidences seniors en France. Une diversification naturelle pour certains groupes. Ainsi Acapace, qui gère des résidences Les Jardins d'Arcadie et est présent dans d'autres domaines d'activité : l'hôtellerie de plein air avec la marque de camping haut de gamme Sandaya et l'immobilier géré dans les secteurs de l'hôtellerie, de la para-hôtellerie et de la santé.

Cette diversification va principalement porter sur :

- **Les sorties d'hospitalisation.** Le concept d'hôtels hospitaliers commence à se développer en s'inspirant du modèle

américain. La maîtrise des dépenses de santé passant principalement par la réduction de la durée d'hospitalisation et le développement des prises en charge ambulatoires, les résidences seniors vont fortement développer les séjours temporaires, l'hébergement temporaire étant encore insuffisamment développé sur le volet Ehpad. La priorité donnée au domicile, qui impliquera de pouvoir séjourner dans un lieu sécurisé en cas de fragilité passagère ou dans le cadre d'une convalescence, va également inciter au développement des séjours temporaires. Cela va se traduire par une augmentation du nombre d'appartements réservés à ce type de séjours dans les nouveaux programmes voire par le développement de projets entièrement dédiés à l'accueil temporaire. Anticipant cette tendance, Domitys a noué deux partenariats, le premier avec Harmonie médical services pour organiser la location de matériel médical à l'usage de ses résidents et le second avec Filassistance International. Ce second partenariat est censé apporter une solution sécurisée aux bénéficiaires qui quittent parfois trop tôt l'hôpital, notamment à cause de la problématique du manque de lits impliquant des risques de rechute et permettre de renforcer le plan d'aide à la convalescence établi par Filassistance International ;

- **Les prestations d'animation ou de restauration ouvertes sur l'extérieur.** Les possibilités offertes par les résidences seniors ont déjà été abondamment décrites plus haut. De nombreux CCAS étant vétustes, les partenariats entre résidences autonomie (ex-logements-foyers) et résidences seniors vont probablement se multiplier, permettant par là-même aux promoteurs de mieux « vendre » leurs projets aux maires.

**Au-delà, cette diversification peut être plus poussée et prendre la forme d'une véritable hybridation avec les résidences autonomie relevant du Code de l'action**

**sociale et des familles et/ou le monde du logement social.** La plupart des opérateurs se sont positionnés sur le milieu voire le haut-de-gamme, délaissant l'offre destinée à une population de retraités plus modestes. Pourtant, comment ne pas voir que de nombreuses communes, devenues exsangues, ne sont plus en situation d'assumer les coûts d'exploitation de leurs logements-foyers ? Comment ne pas voir que peu de gestionnaires associatifs disposent de la taille critique nécessaire pour répondre à cette demande de résidences locatives avec services à caractère social ?

**On pourrait assister, ces prochaines années, à la reconstruction de logements-foyers pour le compte de communes n'ayant plus les ressources nécessaires pour assumer les coûts d'exploitation de leurs logements-foyers.**

La commune mettrait à la disposition du promoteur-exploitant un foncier sur lequel ce dernier construirait une résidence comprenant environ une part de logements libres et une part de logements sociaux, l'ensemble étant destiné à un public senior. Ce scénario pose un certain nombre de questions au plan juridique : qui détient le foncier ? Qui est propriétaire des murs ? Quelle est la nature du bail qui lie le gestionnaire au bailleur social ou à la commune le cas échéant ? Le promoteur-exploitant est-il libre de fixer les loyers sur la totalité de la résidence ? A-t-il accès aux financements de type PLS, PLUS ou PLAI ?<sup>73</sup> Autant de questionnements qui doivent trouver des réponses de nature à permettre l'élaboration d'un modèle de développement aisément reproductible.

### Cap sur l'international

Claude Cheton, patron des marques Emerys, Les Résidentielles d'Or et bientôt Mederis, ne fait pas mystère de sa volonté de réaliser 50% de son chiffre d'affaires à l'international. Emerys compte possède une résidence à Lonay en Suisse. D'autres groupes de résidences seniors ont lancé des projets de développements à l'étranger.

Domitys possède déjà une résidence en Belgique et nourrit des désirs d'expansion soit vers des destinations touristiques susceptibles de séduire des retraités ayant des envies d'ailleurs (Maroc, Ile Maurice...), soit vers des pays européens vieillissants comme l'Italie. Les Senioriales mènent des études sur les marchés situés hors métropole.

**Contrairement à d'autres pays comme la Belgique, la Suisse ou l'Italie qui ont multiplié les îlots d'une vingtaine de petites maisons destinées à des personnes âgées autonomes, la France a développé un vrai savoir-faire hôtelier et immobilier.** Cela lui permet donc de mener des projets de grande envergure allant de 80 à 100 logements. De plus, alors que, dans d'autres pays, personnes âgées autonomes et dépendantes peuvent cohabiter au sein de la même structure avec une séparation verticale (avec des étages) ou horizontale (avec des corps de bâtiment), la France se caractérise par cette dichotomie qui lui confère une véritable expertise en matière d'accueil des seniors autonomes. Le savoir-faire français a donc vocation à s'exporter, comme le soulignait dans un rapport de 2013 le Commissariat général à la Stratégie et la Prospective (CGSP), devenu depuis France Stratégie : *« Il semble qu'un potentiel important existe à l'international pour le savoir-faire français en matière de résidences médicalisées. Il paraît également possible de déployer une stratégie d'exportation de résidences seniors haut de gamme qui encapsuleraient les différentes technologies de domotiques et, mieux encore, l'infrastructure technologique minimale permettant de piloter un ensemble de services susceptibles de s'élargir ensuite au-delà du périmètre de la résidence senior. »*<sup>74</sup> La confusion entre résidences seniors et résidences médicalisées est palpable, mais l'idée sous-jacente conserve sa pertinence.

Les pays européens où le vieillissement est le plus avancé, la Belgique et la Suisse

que nous avons déjà évoqués, sont la Finlande, les pays baltes, les Pays-Bas, l'Allemagne, l'Autriche, la Slovénie, la Croatie... sans oublier les pays du Sud de l'Europe : Portugal, Espagne, Italie, Grèce. Ces zones géographiques feront donc sans doute l'objet d'une attention accrue de la part des principaux opérateurs de résidences seniors en France.

### La vente en bloc

La vente à la découpe étant incertaine, puisque reposant sur des dispositifs fiscaux reconduits chaque année ou presque, et longue, car il faut convaincre et traiter avec chaque investisseur individuel, logement par logement, c'est sans doute par la vente en bloc que passe l'avenir du secteur. C'est en tout cas le seul moyen pour lui d'accélérer sa croissance à court terme. Certains groupes en ont fait leur marque de fabrique, à l'instar des Essentielles.

**De plus en plus d'investisseurs institutionnels s'intéressent aux résidences seniors.** Alors que la loi ALUR a douché les ambitions de certains investisseurs, les résidences seniors apparaissent comme un moyen de continuer à investir dans du logement, mais d'une manière différente. Les résidences seniors sont aussi devenues un marché de report pour ceux qui sont à la recherche d'investissements socialement responsable (ISR). Premier assureur des professionnels de la santé, la MACSF vient de réaliser un premier investissement en bloc dans une résidence qui sera opérée par Les Senioriales. Vie Jeune (Groupe Financière Duval) a lancé sa première résidence avec le Crédit Mutuel du Nord Europe et La Française. Il y a fort à parier que ces exemples vont se multiplier, au fur et à mesure que les mutuelles et les caisses de retraite vont intégrer les résidences seniors à leurs programmes d'investissement.





## Liste des entreprises et des marques citées

- Acapace
- Aegide
- Arefo-Arpad
- Arepa
- Arpavie
- Altarea Cogedim
- Aquarelia Premium
- Bouygues Immobilier
- Cogedim Club
- Domitys
- DomusVi
- Edenea
- Emera
- Emerys
- Espace & Vie
- GDP Vendôme
- Groupe C3A
- Groupe Financière Duval
- Heurus
- Hisia
- Kaufman & Broad
- Korian
- La Girandière
- Les Essentielles
- Les Hespérides
- Les Jardins d'Arcadie
- Les Résidentiels d'Or
- Les Senioriales
- Les Villages d'Or
- Medeos
- Mederis
- Montana
- Nexity
- Obeo Résidences
- Odelia Résidences
- Ovelia
- Pierre & Vacances
- Réside Etudes
- Résidences Silver
- Sairenor
- Sefiso Aquitaine
- Sopregim
- Steva
- Vie Jeune
- Villa Sully
- Vinci

## Notes de fin

1. *Bien vieillir chez soi grâce aux résidences seniors*, EHPA Conseil, décembre 2014 [en ligne] [http://ehpa.fr/medias/rapports/Rapport\\_residences\\_seniors.pdf](http://ehpa.fr/medias/rapports/Rapport_residences_seniors.pdf)
2. Interview de Claude CHETON in : *Le Mensuel des Maisons de retraite*, novembre 2015, n°185, p. 22
3. *Les résidences seniors à l'horizon 2020. Un marché très attractif en quête de légitimité*, Xerfi-Precepta, 2014
4. *Présentation du projet de loi d'adaptation au vieillissement*, Laurence ROSSIGNOL in : *Compte-rendu intégral de la première séance du mardi 9 septembre 2014*, Assemblée nationale [en ligne], 2014 disponible sur : <http://www.assemblee-nationale.fr/14/cr/2013-2014-extra2/20142001.asp#P297494>
5. Source : Ined
6. « *Baby-boom et allongement de la durée de vie : quelles contributions au vieillissement* », Didier BLANCHET et Françoise LE GALLO, *Insee Analyse*, 2013
7. Source : Insee
8. Note de présentation générale, Secrétariat général du Conseil d'orientation des retraites, 2014
9. *L'adaptation de la société à son vieillissement. France : année zéro*, Luc BROUSSY, 2013, p. 63
10. « *Comment les personnes dépendantes seront-elles entourées en 2030 ? Projections européennes* », Joëlle GAYMU et l'équipe FELICIE, Ined, *Population & Sociétés*, n° 444, 2008
11. « *Nouvelle donne dans l'emploi d'aide à domicile* », Loïc TRABUT in : *Le salaire de la confiance. L'aide à domicile aujourd'hui*, dir. Florence WEBER, Editions Rue d'Ulm, 2014
12. *1er baromètre du bien vieillir. La révolution des seniors*, Ipsos pour l'Institut du Bien Vieillir Korian, 2014
13. « *Les seniors, une cible délaissée* », Pascale HEBEL et Franck LEHUEDE, *Consommation et Modes de vie*, CREDOC, 2010
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. *Les revenus et le patrimoine des ménages*, Céline ARNOLD et Michèle LELIEVRE, Insee, 2013
16. *Les seniors, une cible délaissée*, Pascale HEBEL et Franck LEHUEDE, *Consommation et Modes de vie*, CREDOC, 2010
17. Rapport du Haut comité pour le logement des personnes défavorisées, 2012, pp. 14-15
18. Source : Insee
19. POCHET, 1997, p. 67
20. *Chutes*, InVS, 2013 [en ligne], disponible sur : <http://www.invs.sante.fr/Dossiers-thematiques/Maladies-chroniques-et-traumatismes/Traumatismes/Accidents/Chutes>
21. *Le financement du matériel de maintien à domicile*, OpinionWay pour le Synalam/LJ Corp, 2012
22. *Dépendance et maintien à domicile*, Nadia AUZANNEAU et Stéphanie CHARDRON, OpinionWay pour LJ Corp, 2012
23. *Baromètre 55+ Cogedim Club*, TNS Sofres pour Cogedim Club, 2014
24. HLM : Habitation à loyer modéré
25. OPAC : Office public d'aménagement et de construction
26. Uccas : Union nationale des CCAS
27. *Les logements-foyers pour personnes âgées*, Jean-Pierre GRUNSPAN, Conseil général des ponts et chaussées, 2002, p. 23
28. *Rapport sur l'habitat collectif des personnes âgées autonomes*, DGCS, 2013
29. On peut toutefois considérer que les béguinages constituent des « résidences seniors horizontales », ce qui relativise les logiques d'opposition entre résidences seniors et béguinages.
30. *Observatoire des Ehpad*, KPMG, 2014
31. *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
32. *Mémento de l'habitat privé 2011-2012*, ANAH, 2012, p. 41

33. *Faire du bien-vieillir un projet de société. Logement, patrimoine et emploi des seniors*, Institut Montaigne, 2015, p. 55
34. 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.
35. 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.
36. Circulaire n° 2007-36 DDSC/DGAS/DGUHC du 15 mai 2007 [en ligne] [http://circulaire.legifrance.gouv.fr/pdf/2009/03/cir\\_27341.pdf](http://circulaire.legifrance.gouv.fr/pdf/2009/03/cir_27341.pdf)
37. Article 1 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 [en ligne] <http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000028806595&cidTexte=LEGITEXT000006069108>
38. Article 225-1 du Code pénal [en ligne] <http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006070719&idArticle=LEGIARTI000006417828&dateTexte=&categorieLien=cid>
39. *Les résidences seniors à l'horizon 2020. Un marché très attractif en quête de légitimité*, Xerfi-Precepta, décembre 2014
40. *La Lettre des résidences seniors*, octobre 2015 [en ligne] [http://ehpa.fr/newsletter/news\\_residences\\_seniors/news\\_RSS\\_0003/news\\_RSS\\_0003.html](http://ehpa.fr/newsletter/news_residences_seniors/news_RSS_0003/news_RSS_0003.html)
41. OpinionWay pour LJ Corp, 2012
42. Intervention de François GEORGES, Assises nationales des logements-foyers et résidences seniors, 28 mai 2015
43. 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).
44. 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.
45. Les loyers sont généralement versés de façon mensuelle ou trimestrielle.
46. 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%.
47. PCH : Prestation de compensation du handicap
48. *Les résidences seniors à l'horizon 2020. Un marché très attractif en quête de légitimité*, Xerfi-Precepta, décembre 2014
49. *Faire du bien-vieillir un projet de société. Logement, patrimoine et emploi des seniors*, Institut Montaigne, 2015
50. SCPI : *Société civile de placement immobilier*
51. Interview de Valérie BERTONE, in *Le Mensuel des Maisons de retraite*, janvier 2015, n°177, p. 7
52. « *Logement-foyers et résidences seniors : la hache de guerre est enterrée* », *Le Mensuel des Maisons de retraite*, juillet 2015, p. 6
53. *L'action sociale des collectivités locales envers les personnes âgées. Une observation qualitative au-delà de l'aide sociale légale*, Drees, décembre 2015, p. 6
54. *Habitat et vieillissement : vivre chez soi, mais vivre parmi les autres !*, Haut comité pour le logement des personnes défavorisées, 2012, p. 5
55. *Combien de personnes résident seules en France ?*, Laurent TOULEMON et Sophie PENNEC, Population & Sociétés, Ined, 2011, p. 3
56. *Les Solitudes en France*, TMO Politique Publique pour la Fondation de France, 2014, p. 50
57. *Dix mesures pour adapter la société française au vieillissement*, Luc BROUSSY, Dunod, 2014, p. 14
58. *Enquête habitat et nouvelles technologies*, Les Senioriales, 2014

59. *La Lettre des Résidences seniors*, novembre 2015 [en ligne] [http://ehpa.fr/newsletter/news\\_residences\\_seniors/news\\_RSS\\_0004/news\\_RSS\\_0004.html](http://ehpa.fr/newsletter/news_residences_seniors/news_RSS_0004/news_RSS_0004.html)
60. 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'alerter en cas de chute ou de fugue sont des « gérontechnologies ».
61. *Bien vieillir dans la société*, Unccas, 2015
62. Plan national d'action de prévention de la perte d'autonomie, Jean-Pierre AQUINO, 2015, p. 110
63. *Stratégie de prise en charge en cas de dénutrition protéino-énergétique chez la personne âgée*, HAS, 2007, p. 17
64. *La mobilité des seniors en chiffres*, Chronos, Certu, 2013
65. TNS Sofres pour Cogedim Club, 2014
66. Interview de Jean-Christophe BRIANT, in *Le Mensuel des Maisons de retraite*, juin 2015, n°182, p. 22
67. *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
68. *Les résidences services pour personnes âgées*, Igas, février 2015, p. 41
69. Les résidences avec services pour personnes âgées sous le régime de la copropriété, CGEDD, p. 49
70. Interview de Jean-Philippe SARRETTE, in *Le Mensuel des Maisons de retraite*, novembre 2015, n°185, p. 15
71. *La Lettre des résidences seniors*, octobre 2015 [en ligne] [http://ehpa.fr/newsletter/news\\_residences\\_seniors/news\\_RSS\\_0003/news\\_RSS\\_0003.html](http://ehpa.fr/newsletter/news_residences_seniors/news_RSS_0003/news_RSS_0003.html)
- 72.
73. *La Lettre des résidences seniors*, août-septembre 2015 [en ligne] [http://ehpa.fr/newsletter/news\\_residences\\_seniors/news\\_RSS\\_0002/news\\_RSS\\_0002.html](http://ehpa.fr/newsletter/news_residences_seniors/news_RSS_0002/news_RSS_0002.html)
74. Le régime juridique des baux de logements à caractère social se révèle complexe car plusieurs règles doivent être articulées dont les dispositions de la Convention conclue entre l'Etat et le bailleur social, la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs modifiée notamment par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, le Code de la construction et de l'habitation, notamment les articles relatifs à l'aide personnalisée au logement, au régime des logements locatifs conventionnés, aux conditions d'attribution des logements et plafonds de ressources etc.
75. *La Silver économie, une opportunité de croissance pour la France*, CGSP, décembre 2013, p. 83



55, bis rue de Lyon - 75012 Paris

**Tél :** 01 40 21 72 11

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