

RÉSIDENCES
SERVICES SENIORS :
MIEUX VIEILLIR
"CHEZ SOI" AU CŒUR
DES TERRITOIRES

Livre blanc : douze propositions du SNRA



Syndicat National des Résidences
avec services pour Aînés



Syndicat National des Résidences
avec services pour Aînés

Syndicat National des Résidences avec services pour les Aînés (SNRA)
39, rue de Washington - CS 80101
75008 PARIS
www.snra.org

SOMMAIRE

● AVANT - PROPOS	page 4
● INTRODUCTION	page 5
● 1 ^{ÈRE} PARTIE : place des personnes âgées dans la société et question de l’habitat	
1. UN CONTEXTE DÉMOGRAPHIQUE HISTORIQUE.....	page 8
2. IMPACT DES CHANGEMENTS SOCIÉTAUX SUR LES PERSONNES ÂGÉES.....	page 10
3. QUELLES SOLUTIONS DE LOGEMENT ?	page 13
4. RÉSIDENCES SERVICES SENIORS : UNE RÉPONSE AU BIEN VIEILLIR.....	page 16
5. COUP DE PROJECTEUR SUR UNE RÉSIDENCE SERVICES SENIORS.....	page 19
● 2 ^{ÈME} PARTIE : pour une politique du logement adaptée aux besoins	
1. DU DOMICILE HISTORIQUE À L’EHPAD : FREINS ET LIMITES DE L’HABITAT CLASSIQUE	page 22
2. LES RÉSIDENCES SERVICES SENIORS FACE AUX RÉSIDENCES AUTONOMIE.....	page 26
3. PENSER LE LOGEMENT EN TERMES D’USAGES	page 28
4. LA LOI D’ADAPTATION DE LA SOCIÉTÉ AU VIEILLISSEMENT	page 30
5. LES POLITIQUES DU LOGEMENT FACE AUX NOUVEAUX ENJEUX TERRITORIAUX	page 33
● 3 ^{ÈME} PARTIE : les résidences services seniors au cœur des territoires	
1. EVOLUTION DE L’IMPLANTATION DES RÉSIDENCES SERVICES SENIORS	page 38
2. VILLES MOYENNES ET RÉSIDENCES SERVICES SENIORS : À LA RECHERCHE D’UN NOUVEAU SOUFFLE ..	page 40
3. LES RÉSIDENCES SERVICES SENIORS, MOTEURS DE LA REVITALISATION DES CENTRES-VILLES	page 43
4. MIEUX ADAPTER LA VILLE AU VIEILLISSEMENT	page 46
5. INTÉGRER LES RÉSIDENCES SERVICES SENIORS DANS L’URBANISME	page 48
6. LOGEMENT SOCIAL : QUELLES RÉPONSES DES RÉSIDENCES SERVICES SENIORS ?	page 50
● 4 ^{ÈME} PARTIE : parcours résidentiel, parcours de prévention	
1. PLACE DES RÉSIDENCES SERVICES SENIORS DANS LE PARCOURS RÉSIDENTIEL	page 54
2. LE RÔLE ESSENTIEL DE LA PRÉVENTION	page 57
3. ACCOMPAGNER DANS LA PROXIMITÉ POUR MIEUX VIEILLIR	page 60
4. LA RÉVOLUTION NUMÉRIQUE	page 63
● 5 ^{ÈME} PARTIE : les résidences services seniors en action	
1. DOUZE PROPOSITIONS POUR LES RÉSIDENCES SERVICES SENIORS	page 68
2. VISEHA : CRÉATION DU PREMIER LABEL QUALITÉ	page 73
3. SNRA : SYNDICAT DES RÉSIDENCES SERVICES SENIORS	page 74
● SYNTHÈSE	page 75
● BIBLIOGRAPHIE	page 77

AVANT-PROPOS



**Marie-Anne
Montchamp**

Ancienne Ministre

Le Président de la République, lors du congrès de la Mutualité, a annoncé sa décision de réformer notre système de protection sociale pour prévenir et accompagner la perte d'autonomie de nos concitoyens confrontés à l'âge et au grand âge.

La démarche, par le SNRA, d'écriture d'un livre blanc n'est pas indifférente. Elle est l'affirmation d'une volonté de prendre part au débat et d'être force de proposition.

Ce que nous savons, c'est que le cadre habituel des réponses d'aujourd'hui, limité dans ses options et contraint dans ses capacités de financement, n'est pas soutenable. Nos concitoyens confrontés pour eux-mêmes ou pour leurs proches à l'évolution de leurs besoins, à la transformation de leurs capacités à vivre selon leurs choix, savent que, ne pas prendre en compte ce « risque », les expose et les fragilise.

Ils sont les témoins des difficultés de fonctionnement des ehpad et constatent trop souvent que vivre dans son domicile de toujours devient, avec le temps, difficile et parfois dangereux.

Il nous faut avoir l'ambition d'élargir notre réflexion et d'innover.

Le logement, la politique de l'habitat, sera au cœur des enjeux de la réforme « autonomie – grand âge ». L'équation que nous devons résoudre est simple et redoutable :

- permettre à nos concitoyens de garder leur liberté de choix et leur pleine participation à la vie sociale, jusqu'au bout,
- sur tous les territoires,
- prévenir l'isolement,
- rendre la prévention effective,
- résoudre la question du financement d'un logement adapté à des besoins nouveaux et évolutifs,

- garantir l'accès aux soins,
- pérenniser notre modèle des services d'aide à domicile.

Les résidences services seniors se placent précisément à la croisée de tous ces objectifs. En actualisant leur modèle, les entreprises que représente le SNRA ont fait le choix de prendre en compte de nouvelles attentes de leurs clients, de leurs partenaires et de leurs interlocuteurs publics.

Forces de proposition, elles s'engagent pour une transformation plus large et plus ambitieuse de leur contribution à l'autonomie des seniors : en invitant à l'évolution des règles et des normes en matière d'urbanisme, de logement social, d'épargne populaire, d'accroissement de l'offre et de qualité, elles invitent toutes les parties prenantes à se doter de nouveaux leviers d'action et de nouvelles capacités de réponses.

Au centre de cet engagement, la personne, écoutée, accompagnée, respectée dans sa volonté de garder sa pleine capacité à vivre en société. La concertation engagée le 1er octobre 2018 sera enrichie de cette contribution importante et innovante au « bien vieillir ».

INTRODUCTION

Dans les années 70, les premières résidences services pour personnes âgées, dites de « première génération », ont été créées dans les grandes métropoles françaises. Il s'agissait avant tout d'un produit immobilier s'adressant à des propriétaires occupants disposant de revenus élevés, et dont l'exploitation s'est révélée difficile dans de nombreux cas. En effet, cette exploitation n'était pas assurée par des gestionnaires professionnels capables à la fois de fournir des services de qualité pour les seniors occupants (accueil, restauration ...) et de trouver de nouveaux locataires en cas de changement de propriétaires.

La création de nouvelles résidences de ce type s'est donc progressivement arrêtée à partir du début des années 90. Est apparue alors une autre forme d'hébergement pour personnes âgées, avec les foyers logements destinés à une population aux revenus beaucoup plus modestes, et qui étaient gérés soit par des associations, soit par les centres communaux d'action sociale (CCAS).

Dans les années 2000, face aux difficultés rencontrées, d'une part par les résidences services seniors de « première génération » (dérapage des charges, incapacité à se mettre en conformité avec les lois qui régissent les activités sanitaires et avec celles se rapportant à la copropriété ...), et d'autre part par les foyers logements (immobilier vétuste et inadapté, absence de services...), de nouveaux acteurs ont imaginé un autre lieu de vie pour les seniors. Celui-ci répond aux besoins d'un nombre croissant de personnes âgées, avec des appartements bien adaptés au grand âge, situés dans des résidences modernes implantées au centre des villes, offrant des services importants et gérées par des exploitants professionnels.

Aujourd'hui, ces résidences services pour personnes âgées, dites de « deuxième génération »,

se développent sur tout le territoire. Très bien identifiées par les acteurs locaux (maires et présidents de communautés de communes), par les investisseurs (c'est-à-dire les grands investisseurs institutionnels français mais aussi européens), et par les personnes âgées elles-mêmes et leurs aidants, ces résidences services seniors doivent encore acquérir « leur légitimité » auprès des administrations et du législateur.

Certes, de nombreuses idées préconçues ont progressivement disparu. Ainsi, la pensée unique qui prévalait il y a encore quelques années, et qui consistait à ne concevoir que deux possibilités pour le logement des seniors, soit le maintien à domicile pour les personnes âgées autonomes, soit le transfert dans des établissements spécialisés pour les personnes âgées dépendantes, est battue en brèche. Mais cette vision réductrice des besoins de logement des personnes âgées s'est traduite d'une part par la transformation de nombreux établissements en ehpad avec une forte dimension médicale, et d'autre part par la réduction très importante du nombre de structures susceptibles de recevoir des personnes âgées autonomes.

Un certain discours démagogique est lui aussi remis en cause. Il promettait aux personnes âgées que « tout allait être fait pour leur permettre de rester dans leur domicile historique », alors même que le coût prohibitif des aménagements indispensables pour adapter leurs appartements ou maisons au grand âge, rendait cette politique impraticable. De plus, cette politique de maintien « à tout prix » ne règle absolument pas les problèmes de solitude rencontrés par les personnes âgées, solitude qui est l'un des principaux facteurs entraînant cette population dans la dépendance. Ce discours a beaucoup évolué : on parle aujourd'hui de faciliter le passage des personnes



François Georges
Président du SNRA

âgées vers un nouveau domicile, qui ne sera ni le domicile historique ni un établissement médico-social.

Enfin, les idées préconçues s'estompent : les résidences services seniors ne s'adresseraient qu'aux personnes âgées les plus aisées et ne répondraient pas à leurs besoins. Ces images infondées sont aujourd'hui largement dépassées.

Le Syndicat national des résidences pour aînés (SNRA) a pour vocation de faire connaître le concept de la résidence services seniors auprès du grand public, et de promouvoir des modifications et améliorations de la législation pour accompagner et faciliter le déploiement de ces résidences sur l'ensemble du territoire national.

Ainsi, ce livre blanc contenant de nombreuses propositions, mais aussi le label Viséha développé conjointement avec le Synerpa RSS, sont des initiatives qui doivent permettre de mieux faire connaître les résidences services seniors auprès des décideurs et du législateur.

L'évolution démographique de la France se traduit par un vieillissement de la population et par l'émergence de nouveaux besoins. Les résidences services seniors présentent l'avantage de ne peser ni sur le budget de l'Etat, ni sur celui des collectivités locales, ni encore sur le budget de la Sécurité sociale, puisque les sociétés qui développent ces résidences ne sollicitent ni aide ni subvention, que ce soit pour la construction de ces résidences ou que ce soit pour leur exploitation. Bien plus, elles contribuent à créer des emplois non délocalisables, à la fois dans la phase construction et dans la phase exploitation qui s'étale sur de très nombreuses années.

C'est pourquoi, nous espérons que la lecture de ce livre blanc permettra de faire tomber les dernières barrières qui ralentissent le développement de ce secteur et qui complexifient inutilement le travail des exploitants.

Bonne lecture !

1^{ère} PARTIE :

place des personnes âgées dans la société et question de l'habitat

Dans un contexte démographique marqué par le vieillissement de la population et l'autonomie accrue des plus de 75 ans, la question de l'habitat des seniors représente un enjeu majeur. Face à la désertification des campagnes et à l'isolement des personnes âgées, il est essentiel de développer sur les territoires des logements adaptés favorisant le bien vieillir. C'est le rôle d'une société inclusive de répondre aux besoins des personnes fragiles en faisant évoluer leur environnement. L'habitat intermédiaire, situé entre le domicile et l'ehpad, constitue une solution d'avenir. Les résidences services seniors permettent ainsi de vivre « chez soi », à proximité des centres-villes, et de maintenir le lien social.

1/ UN CONTEXTE DÉMOGRAPHIQUE HISTORIQUE

BILAN DÉMOGRAPHIQUE ET VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

« Transition démographique historique », « choc », « révolution », « tsunami »... : les mots sont forts pour caractériser le phénomène du vieillissement de la population. Depuis bien des années, démographes, sociologues, économistes et autres experts ne cessent d'étudier et commenter cette évolution vertigineuse. C'est dire l'importance majeure de cette tendance aux multiples répercussions au sein de la société. A l'heure où les personnes âgées de plus de 60 ans sont plus nombreuses que les moins de 20 ans, la longévité provoque en effet un impact considérable sur nos modes de vie. La consommation, la santé, les relations familiales, la ville, l'habitat... doivent désormais être imaginés et conçus avec de nouveaux paradigmes pleinement adaptés à l'arrivée massive des seniors.

Chaque année apporte son lot de statistiques illustrant cet essor de la démographie. Dans son dernier bilan démographique, l'Insee fait état d'une France comptant plus de 67 millions d'habitants au 1er janvier 2018. L'espérance de vie à la naissance était en 2017 de 85,3 ans pour les femmes et de 79,5 ans pour les hommes. Que de chemin parcouru lorsque l'on sait que l'espérance de vie à la naissance était en 1750 de 25 ans... ! « L'écart d'espérance de vie

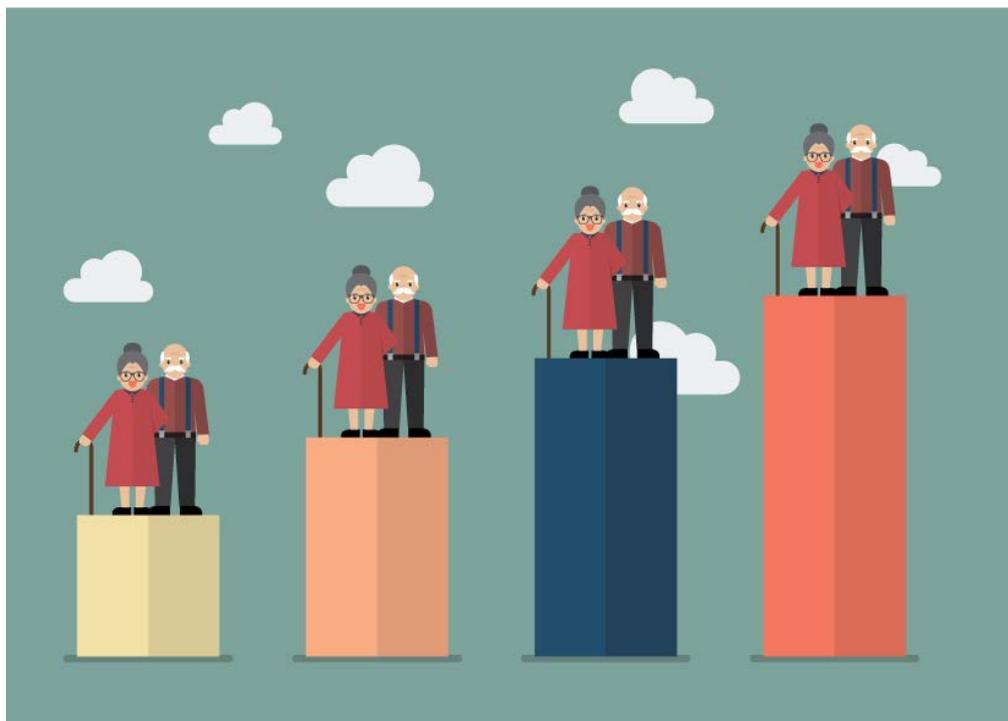
entre hommes et femmes continue de se réduire », indique l'Insee. En 2017, il était de 5,8 ans contre 7,0 ans dix ans plutôt.

EN 2018, PRÈS D'UNE PERSONNE SUR CINQ A PLUS DE 65 ANS

Actuellement, le vieillissement de la population se poursuit inexorablement. En 2018, près d'une personne sur cinq a plus de 65 ans (19,6 % de la population contre 19,2 % un an plus tôt). Pour faire un peu de prospective, l'analyse du vieillissement à l'échelle régionale est riche d'enseignements. Par exemple, dans les Pays de la Loire, l'Insee précise que cette région abriterait en 2050 plus d'un quart de personnes âgées de plus de 65 ans. La croissance du nombre de

seniors serait ainsi plus élevée qu'au niveau national, soit + 1,8 % par an en moyenne contre + 1,5 % en France métropolitaine. Si nous nous transportons en Nouvelle Aquitaine, en 2050, il y aurait 900 000 habitants supplémentaires de plus de 65 ans. Cette augmentation de la population concernerait notamment les seniors les plus âgés.

Le vieillissement de la population ne connaît pas de frontières : chez nos voisins Européens, cette tendance démographique est même légèrement plus élevée. L'Italie, la Grèce et l'Allemagne présentent respectivement le plus grand nombre de personnes âgées de plus de 65 ans, avec plus d'une personne sur cinq dans chacun de ces trois pays.



VERS UNE AUTONOMIE GRANDISSANTE DES PLUS ÂGÉS

En France, on constate une très forte progression des personnes âgées de plus de 75 ans. Cette population en 2060 sera de 17,2 millions, contre 9 millions en 2013. En se projetant un peu moins loin, en 2050, on prévoit que 5 millions de Français auront plus de 85 ans ! Plus étonnant encore, parmi ces 5 millions, 3 millions seront autonomes tandis que 2 seront en situation de perte d'autonomie. Cette augmentation du nombre de personnes très âgées, mais autonomes, a été relevée

par le Conseil d'orientation des retraites (COR) qui note que l'espérance de vie sans incapacité évolue plus favorablement après 65 ans qu'entre 50 et 65 ans. De fait, la société doit relever le défi primordial du grand âge. Comment s'adapter à ces personnes très âgées, mais encore suffisamment autonomes, pour se déplacer et vivre chez elles ? Pour ces 3 millions de personnes, est-il envisageable de disposer d'un habitat adapté, non médicalisé ? Concernant les personnes plus jeunes, les seniors dits « fragilisés » (âgés de 75 à 84 ans), tout l'enjeu est de penser une société axée sur la prévention de la perte d'autonomie. En matière d'habitat, l'offre d'habitats intermédiaires, comme les résidences services seniors, s'adresse principalement à cette population ayant atteint « l'âge de la vieillesse ».

LOGEMENT POUR LES « BABY-BOOMERS »

Dans ce contexte démographique, la prise en compte des seniors « actifs » (âgés de 65-74 ans) s'avère tout aussi indispensable. Cette génération de « baby-boomers », qui avaient une vingtaine d'années en mai 1968, vont petit à petit rejoindre les populations plus fragiles âgées de plus de 75 ans. Les « jeunes seniors » d'aujourd'hui et de demain sont attachés à des valeurs de liberté et d'autonomie, en rupture avec les modes de vie des générations précédentes. La nouvelle population des seniors souhaite vivre en société avec un certain nombre d'exigences comme le besoin de maintenir des liens sociaux, de vivre en sécurité et dans le confort.

Dans un rapport de 2014, « Les Français et leur attente en matière de politique de logement », le Credoc indique que « les 60 ans et plus mentionnent nettement plus que les autres groupes d'âges l'intérêt de résider à côté des services de santé ». Et d'ajouter : « La proximité avec les commerces et services continuant toutefois à être cités davantage en premier ou en deuxième ». Les seniors expriment leur besoin de vieillir dans le domicile historique ou au sein d'un habitat adapté doté de services. Pour mieux vieillir, et compte tenu du vieillissement de la population, ils savent qu'ils pourront généralement vivre plus longtemps à deux, entourés de leurs enfants. ■

GRAND EST : FRAGILITÉ CHEZ LES FEMMES DE PLUS DE 60 ANS

La longévité et ses conséquences sur le vieillissement ne sont pas égales sur l'ensemble du territoire. Dans la région Grand Est, l'espérance de vie à 60 ans des femmes est la moins élevée de toutes les régions de France métropolitaine, soit 26,9 années (chiffre Insee 2014). En outre, les femmes âgées de plus de 60 ans disent être plus rarement en bonne santé comparativement aux hommes du même âge (46 % contre 51%). Après 75 ans, elles considèrent être limitées davantage que les hommes dans leurs activités quotidiennes (57 % contre 51 %). « Ces différences entre hommes et femmes se retrouvent dans l'ensemble de la France, mais sont toutefois plus fortes dans le Grand Est », précise l'Insee.

QUELQUES POINTS À RETENIR

- Une espérance de vie de 85,3 ans pour les femmes et de 79,5 ans pour les hommes dont l'écart se réduit.
- En 2018, près d'une personne sur cinq a plus de 65 ans.
- Très forte progression des personnes âgées de plus de 75 ans : une population qui double presque entre 2013 et 2060.
- Les plus de 85 ans seront 5 millions en 2050 dont 3 millions autonomes et 2 millions en perte d'autonomie.
- Les « baby-boomers » sont attachés à des valeurs de liberté et d'autonomie. Ils souhaitent maintenir des liens sociaux, vivre en sécurité et dans le confort.
- Les plus de 60 ans souhaitent résider à côté des services de santé.

2/ IMPACT DES CHANGEMENTS SOCIÉTAUX SUR LES PERSONNES ÂGÉES

DÉSERTIFICATION DES CAMPAGNES ET ISOLEMENT

Liée au vieillissement de la population, la désertification des campagnes est une réalité prégnante ayant de multiples résonances sur la société et nos modes de vie. Ses impacts demeurent importants sur l'économie, la santé, les services, l'urbanisme, les transports... Mais de quoi parle-t-on en évoquant la désertification des campagnes ? Celle-ci se caractérise principalement par la chute du nombre d'habitants des petites communes rurales et la disparition progressive des commerces et des services. Dans son rapport de 2014, le sénateur de Lozère Alain Bertrand indique que 26 % du territoire n'accueille que 5,4% de la population française. C'est ce qu'il appelle l'« hyper-ruralité ». Ces territoires « se distinguent, outre la faible densité de la population par le vieillissement, l'enclavement, les faibles ressources financières, le manque d'équipements et de services, le manque de perspectives, la difficulté à faire aboutir l'initiative publique ou privée, l'éloignement et l'isolement sous toutes ses formes. En un mot : un entassement de handicaps naturels ou créés », explique Alain Bertrand.

Un chiffre significatif permet de comprendre l'ampleur du phénomène de l'isolement en France : 5 millions.

Plus de 5 millions de Français étaient en 2015 en situation objective d'isolement, indique une étude de la Fondation de France (Les solitudes en France – 2016). « Sont considérés comme isolées objectivement les personnes ne rencontrant jamais physiquement les membres de tous leurs réseaux de sociabilité (famille, amis, voisins, collègues de travail ou activité associative) ou ayant des contacts très épisodiques avec ces différents réseaux », précise l'étude. Au total, un Français sur dix est isolé et par conséquent vulnérable sur le plan psychosocial. Cette situation est provoquée ou accentuée par certaines ruptures de la vie comme la perte du conjoint, l'éloignement des enfants, le chômage ou le passage à la retraite. En outre, le taux d'isolement croît avec l'âge. Il est de 7 % chez les moins de 25 ans, 11 % chez les 25-39 ans et 12 % au-delà, jusqu'à 69 ans.

300 000 FRANÇAIS DE PLUS DE 60 ANS SONT EN SITUATION DE MORT SOCIALE !

De fait, les personnes âgées sont de plus en plus seules dans une société qui voit s'amenuiser le lien social. La solidarité familiale est menacée alors que les divorces se multiplient et les distances géographiques entre parents et enfants s'accroissent par la nécessité de trouver un emploi ou un logement. Face à la solitude grandissante des seniors, l'association Les Petits frères des pauvres tire la sonnette d'alarme : 300 000 Français de plus de 60 ans sont



en situation de mort sociale ! C'est ce que révèle une étude de cette association et de l'Institut CSA intitulée : « Solitude et isolement quand on a plus de 60 ans en France, en 2017 ». Ainsi, l'équivalent de la population d'une ville comme Nantes, ne rencontre jamais ou très rarement d'autres personnes,

tout réseau confondu (familial, amical, voisinage, réseau associatif). Plus d'une personne de plus de 60 ans sur trois ne sort pas de chez elle tous les jours ! L'étude dresse également le « portrait-type » des plus isolés : ce sont généralement des femmes de plus de 75 ans et aux revenus modestes. L'isolement touche en particulier les plus de 85 ans, en rupture significative avec les cercles de sociabilité : moins de contacts avec les petits enfants, le voisinage, le secteur associatif... Les plus âgés sont aussi les plus concernés par la fracture numérique : 68 % des plus de 85 ans n'utilisent jamais Internet. Le manque d'accès au digital touche surtout la région des Hauts-de-France (46 % de ses habitants de plus de 60 ans). « *La pauvreté se conjugue à l'isolement pour détruire le lien social sans lequel*

personne pourtant ne peut survivre...[...]. C'est d'autant plus terrible que la pauvreté et la rupture du lien rendent ces hommes et ces femmes invisibles et qu'ils survivent à côté de nous sans que nous les voyions ! », analyse Michel Billé, sociologue spécialiste du grand âge et du vieillissement. Par ailleurs, le Président Emmanuel Macron a rendu public le 18 septembre 2018 les grandes mesures de sa « stratégie nationale de transformation du système de santé », dont la lutte contre les déserts médicaux.

LA QUESTION DE L'ISOLEMENT DES SENIORS CONSTITUE UN VÉRITABLE DÉBAT SOCIOLOGIQUE

Dans son article « Le milieu rural isolé isole-t-il les personnes âgées ? (Es-

pace populations société – 2010) », la sociologue Isabelle Mallon prend le contre-pied des idées et représentations habituelles. La vision est trop souvent simpliste avec d'un côté les personnes âgées isolées, voir abandonnées, dans un environnement déserté, et de l'autre des anciens pris en compte et entourés par la solidarité villageoise encore active. Entre les vieux habitants toujours demeurés sur place (agriculteurs, artisans, indépendants), les natifs du pays revenus habiter les lieux de leur enfance après leur éloignement au cours de leur carrière, et les nouveaux résidents installés au moment de la retraite, la population vieillissante n'est pas homogène. Par conséquent, « *les personnes âgées vivent de manière très différente l'isolement selon qu'elles ont toujours vécu au pays ou qu'elles s'y sont installées sur le tard* », observe Isabelle Mallon. Cette constatation pose la question du maintien coûte que coûte dans le domicile historique quand celui-ci pérennise l'isolement de la personne âgée.

MORBIHAN : UN SERVICE ITINÉRANT D'AIDE NOCTURNE

Pour faire face à la désertification dans les zones rurales, les initiatives locales, publiques ou privées se multiplient dans les territoires. Par exemple, l'association de service à domicile ADMR a mis en place le Sérían (Service itinérant d'aide nocturne). Ce dispositif complémentaire des services de jour permet d'apporter un soutien à domicile de nuit pour les personnes fragilisées par l'isolement, une récente hospitalisation, une maladie ou un deuil. Il accompagne les actes de la vie quotidienne, hors soins médicaux, en soulageant les familles et aidants.

LES DÉSERTS MÉDICAUX

La désertification des campagnes est une réalité indissociable des déserts médicaux. Or, ceux-là touchent en particulier les seniors, population plus sujette aux risques de problèmes de santé. La question des inégalités territoriales d'accès aux soins est depuis longtemps un débat public pour lequel les politiques tentent de trouver des solutions. Pourtant, malgré toutes les initiatives pour lutter contre les déserts médicaux, les communes ont toujours bien du mal à maintenir un nombre de médecins suffisants. De fait, les personnes âgées sont dans l'obligation de migrer en ville, afin de trouver l'offre médicale nécessaire

à leurs besoins. On parle de « désert médical » en-dessous du seuil de 2,5 consultations par an et par habitant, avec un déplacement à moins de vingt minutes de transport de chez soi. Ainsi, 5,3 millions de Français, soit 8,1 % de la population française réside dans un territoire à faible densité médicale. Selon un rapport de mai 2017 de la Direction de la recherche (Drees) du ministère de la Santé, notre pays est « *dans un contexte de baisse probable du nombre de médecins généralistes de premiers recours, l'accessibilité moyenne à ceux-ci va diminuer dans les prochaines années* ». L'inégalité des accès aux soins sur les territoires se manifeste par plusieurs facteurs comme le vieillissement de la population des médecins et la diminution des praticiens libéraux liée à l'augmentation du nombre de médecins salariés. Résultat, les popu-

lations vivant dans un milieu rural isolé et celles des grandes couronnes de centres urbains sont particulièrement victimes des déserts médicaux. Les régions Centre-Val-de-Loire, Bourgogne-Franche-Comté et Île-de-France, ainsi que la Guadeloupe, la Martinique et la Guyane subissent de plein fouet ce déficit d'offre médicale.

Comment réagir pour endiguer la désertification médicale ? Actuellement, l'ensemble des organisations de professionnels de santé et d'élus se mobilisent autour du « Plan pour renforcer l'accès territorial aux soins ». Ce plan gouvernemental propose toute une série de mesures qui s'appuient sur des dynamiques et des synergies issues du terrain. L'une des priorités est de « *mettre en œuvre la révolution numérique en santé pour abolir les dis-*

tances », domaine qui concerne la télé-médecine. Or, dès l'automne 2018, il est possible de consulter un médecin à distance par le biais d'une caméra reliée à distance. Ces télé-consultations sont remboursées par l'assurance maladie. Elles constituent un recours pour les patients peu mobiles ou âgés et facilitent l'accès à un médecin dans les zones sous dotées. Déjà expérimentée en ehpad, la télé-médecine semble être bien adaptée aux besoins des personnes âgées.

REVENUS, ÉPARGNE, PATRIMOINE

Dans cette société en perpétuel mouvement, la transition démographique impacte le monde de l'économie et, par conséquent, la vie quotidienne des seniors et leur pouvoir d'achat. Que ce soit en termes de revenus, d'épargne ou de patrimoine, la situation économique de cette population s'illustre par de fortes nuances. Globalement, le niveau de vie moyen des retraités (incluant pensions, revenus du patrimoine et prestations sociales) est un peu supérieur à celui de l'ensemble des ménages. Selon le Comité de suivi des retraites, en 2014 il était de 2 087 euros par mois. Ce niveau de vie est pourtant très disparate : selon l'Insee, un retraité sur dix a un niveau de vie inférieur à 1 080 euros par mois et un sur dix bénéficie d'un niveau de vie supérieur à 3 230 euros par mois. L'allongement de la durée des carrières au cours des dernières années et l'augmentation de la part des doubles retraites chez les couples de seniors ont généralement permis ces dernières années d'avoir un meilleur

pouvoir d'achat. Les seniors profitent aussi de leurs produits d'assurance-vie et d'épargne-retraite. Près d'un Français sur deux (48 %) âgé de 60 à 69 ans détiendrait ce type de produits et 46,2 % des plus de 70 ans. D'une manière générale, le taux d'épargne des plus de 65 ans est plus élevé que celui de l'ensemble de la population. La croissance du taux d'épargne avec l'âge est notamment liée aux besoins de précaution ou de transmission.

LES TROIS-QUARTS DES PERSONNES ÂGÉES DE PLUS DE 65 ANS SONT PROPRIÉTAIRES DE LEUR LOGEMENT

Le logement occupe une place prépondérante dans le patrimoine des seniors. Les trois-quarts des personnes âgées de plus de 65 ans ont un patrimoine immobilier (contre 58 % pour le reste de la population). La part du logement dans le budget des ménages âgés ne cesse d'ailleurs d'augmenter avec l'âge : elle est de 16,7 % pour les personnes âgées entre 65 et 74 ans et de 20,9 % pour les plus de 75 ans. En étant le plus souvent propriétaires de leur résidence principale, et ayant généralement remboursé leurs emprunts, les retraités sont dotés de capacités de financement dont ne disposaient pas les générations qui les précédaient. Par ailleurs, la question de toucher au patrimoine le plus tard possible est prégnante chez les seniors autonomes. Ils souhaitent pouvoir acquitter leur séjour en résidence services seniors avec leurs seuls revenus, et ne

conçoivent la vente de leur bien immobilier et la mobilisation de tout ou partie de leur patrimoine qu'au moment de l'entrée en ehpad.

Malgré les quelques privilèges dus à l'âge, la situation économique des seniors n'est pas pour autant au beau fixe. L'avenir réserve quelques mauvaises surprises aux futurs retraités. L'allongement des études, les périodes de chômage et les conditions économiques difficiles devraient quelque peu amputer les niveaux de pensions. D'ores et déjà les seniors voient leur pouvoir d'achat baisser. L'augmentation de la CSG pour certains d'entre eux, le niveau de retraite à peine calé sur l'inflation et la faible rémunération de l'épargne ont de quoi les inquiéter. Sans oublier que les loyers facturés aux résidents des RSS sont assujettis à une TVA de 10 % sur les loyers et de 20 % sur les services. En dépit de la future suppression de la taxe d'habitation, une fiscalité locale lourde limite le « reste à vivre » des seniors. Un chiffre à retenir : 80 % des personnes âgées sont éligibles au logement social (et donc à une résidence autonomie). À noter enfin que les situations de perte d'autonomie créent des besoins de ressources accrus sur les trois dernières années de la vie. Ces besoins s'accroissent dès lors que l'inadaptation du logement, conjuguée à l'isolement social et géographique de la personne, lui imposent de vivre en ehpad ■



QUELQUES POINTS À RETENIR

- Plus de 5 millions de Français sont en situation d'isolement.
- Les personnes les plus isolées sont généralement les femmes de plus de 75 ans.
- L'isolement touche particulièrement les personnes âgées de plus de 85 ans.
- 8,1 % de la population réside dans un territoire à faible densité médicale.
- Le niveau de vie moyen des retraités (incluant pensions, revenus du patrimoine et prestations sociales) est un peu supérieur à celui de l'ensemble des ménages.
- Le taux d'épargne des plus de 65 ans est plus élevé que celui de l'ensemble des Français.
- Le plus souvent propriétaires de leur logement, sur ce poste, la part de budget des seniors ne cesse d'augmenter avec l'âge.

3/ QUELLES SOLUTIONS DE LOGEMENT ?

UNE RELATION INTIME AVEC L'HABITAT

La question de l'habitat constitue un défi majeur face au vieillissement de la population. Pour tout citoyen, il existe un lien fort entre la personne et son logement. On entretient tous une relation intime avec l'habitat comme si il faisait partie de nous-même. Mais le logement et le choix de l'habitat chez les personnes âgées comporte une dimension personnelle particulièrement forte. L'habitat constitue d'abord le « chez soi », où l'on a vécu souvent de très longues années, et rappelle ainsi son propre passé, la vie en couple, en famille, les moments avec les amis... Il représente aussi un abri, une protection à une étape de la vie où la fragilité et le problème de l'autonomie vont à

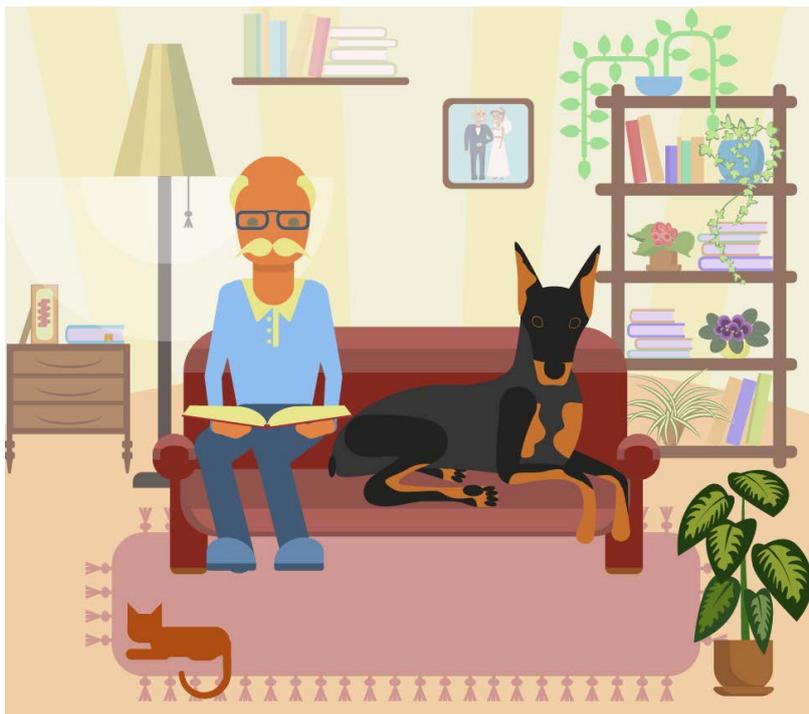
un moment ou l'autre se poser. Rester dans son domicile historique, imaginer et concevoir un logement adapté, projeter un départ dans une autre région, choisir un type d'habitat parmi la variété d'offre... ? Les solutions offertes pour une nouvelle étape de vie sont diverses. Par conséquent, la question du « chez soi » peut présenter plusieurs visages.

VEILLIR « CHEZ SOI », AUTREMENT ET AILLEURS

« Avoir un chez soi et avoir intériorisé la nécessité d'une quête de soi prennent un sens particulier lorsque le vieillissement se fait ressentir », estime le sociologue Alain Thalineau. La fatigue, les difficultés physiques, le manque d'envie... : les premiers signes du vieillissement

posent à la personne âgée la question de savoir comment bien vieillir afin de garder sa capacité d'agir et se maintenir « chez soi ». Pendant plusieurs décennies, les politiques du maintien à domicile ont privilégié ce modèle du rester chez soi, dans son domicile historique. Mais lorsque ce « chez soi » consiste à vivre dans un habitat peu adapté au vieillissement, éloigné des services et des proches et source d'isolement, où est le « bien vieillir » ? Le fait d'avoir un domicile à soi ne signifie pas rester dans le même habitat. Le « chez soi » n'a pas de frontières et peut se déplacer selon les souhaits de chacun tout au long du parcours résidentiel. « (Une vraie politique de maintien à domicile) nécessite aussi de se réinterroger sur les différentes formes du domicile [...]. Résidences seniors, foyers-soleil, logements-foyers revisités et modernisés, habitat intergénérationnel avec services partagés... ; nombreuses sont les solutions envisageables entre le domicile stricto sensu et l'ehpad », affirme Luc Broussy dans son rapport sur l'adaptation de la société française au vieillissement de sa population (2013). De plus en plus de seniors quittent ainsi de leur plein gré le domicile historique pour entrer dans une résidence senior. Même si la personne âgée habite parmi d'autres résidents, elle demeure bien « chez elle », ayant retrouvé tous ses repères.

LE « CHEZ SOI » N'A PAS DE FRONTIÈRES ET PEUT SE DÉPLACER SELON LES SOUHAITS DE CHACUN TOUT AU LONG DU PARCOURS RÉSIDENTIEL



TERRITOIRES ET SOCIÉTÉ INCLUSIVE

Le changement d'habitat pour les personnes fragilisées par l'âge est un problème auquel est confrontée cette population et pour lequel les politiques publiques et les initiatives locales doivent apporter des solutions. Dans cette société porteuse de fortes inégalités territoriales, où le vieillissement a de multiples facettes, en matière de logement il est indispensable de répondre aux aspirations des personnes fragiles, âgées ou en situation de handicap. C'est le rôle d'une société inclusive d'aller au-devant de ces populations. Une société inclusive « s'adapte aux singularités de la personne, à ses différences en aménageant et en faisant évoluer son environnement sur tout le territoire », indique la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie (CNSA). Facteur de proximité, le territoire a pour fonction d'être le lieu de l'expression de la solidarité face au vieillissement de la population. Il représente le creuset d'une société inclusive où les personnes âgées doivent être considérées comme des personnes à part entière. Objectif : les associer au débat local en tenant compte de leur parole. Le territoire a pour mission de développer des réponses globales, notamment sur des questions majeures comme l'habitat des personnes âgées, la lutte contre l'isolement ou la mobilité.

LE LOGEMENT HORS-CHAMP MÉDICO-SOCIAL

La politique vieillesse s'illustre en grande partie par l'amélioration de l'offre existante et la qualité de la prise en charge des personnes âgées dépendantes, en particulier au sein des ehpad. Parallèlement à cette volonté, se développent de nouveaux modèles d'habitat destinés aux per-



sonnes âgées autonomes ou semi-autonomes. « Le rétrécissement de la politique vieillesse et sa normalisation autour des enjeux liés à la dépendance ont créé un appel d'air dans lequel se sont engouffrés les acteurs locaux pour promouvoir des habitats intermédiaires qui ne relèvent, pour une grande part, ni du secteur médico-social ni de la politique vieillesse à proprement parler », explique Dominique Argoud, sociologue. De fait, ces formes d'habitat émanent de bailleurs locaux et de sociétés commerciales, elles s'inscrivent par leur promoteur dans le champ de l'habitat ordinaire. Résidences services seniors, habitat groupé, logement partagé...

TOUTES LES INITIATIVES D'HABITAT INTERMÉDIAIRE VISENT À INTÉGRER LA PERSONNE ÂGÉE À LA VIE DE LA CITÉ

Cet habitat apparaît ainsi comme un lieu ouvert et intégré à la vie sociale

ordinaire à la différence de l'hébergement, plutôt assimilé à un lieu clos et ségrégatif.

HABITAT INTERMÉDIAIRE : L'AUTRE CHOIX

Rester à domicile ou entrer en établissement. C'est ce choix contraint auquel étaient autrefois soumises des générations de personnes âgées. Depuis les années 60 sont apparus de nouveaux modèles d'habitat permettant de sortir de ce schéma. Deux modèles se sont ainsi imposés : les foyers-logement (baptisés désormais résidences autonomie) et les résidences services seniors. Dans le même temps, toute la politique vieillesse s'est principalement axée sur le maintien au domicile historique et la prise en charge dans les ehpad. En dehors des résidences services seniors, il existe une offre d'habitat intermédiaire ou alternatif qui est néanmoins encore limitée sur les territoires. « Prenant conscience des enjeux de la transition démographique, citoyens, associations, municipalités, bailleurs sociaux ont créé des lieux combinant des logements autonomes et des

services pour apporter présence, aide et sécurité aux habitants vieillissants », résume le collectif « Habiter autrement ».

LE LOGEMENT PARTAGÉ

Cette solution de logement dispose d'espaces collectifs importants permettant de favoriser la vie commune. En fonction des spécificités de chaque projet, il propose à ses habitants divers types d'interventions, comme la veille permettant un sentiment de sécurité pour répondre à l'isolement des personnes âgées dans leur domicile, ou l'aide à la personne.

L'HABITAT GROUPÉ

Les personnes âgées bénéficient d'un logement privatif autonome. Elles

peuvent partager des activités dans des espaces collectifs extérieurs à leur logement. Outre la fonction de veille, l'habitat groupé dispose souvent d'un dispositif de soutien à la convivialité. L'habitat groupé développe également l'aide à l'inclusion sociale, dans le cadre d'un accompagnement individuel à la personne (démarches administratives, prises de rendez-vous, aide à l'informatique...).

L'HABITAT INTERGÉNÉRATIONNEL

Le principe de l'habitat intergénérationnel repose sur l'accueil de différentes générations (personnes âgées, étudiants, familles) au sein d'un même ensemble de logements. Les appartements pour les personnes âgées sont

conçus et équipés pour vivre en autonomie. Des espaces communs au sein de l'immeuble permettent aux habitants de toutes générations de se rencontrer. Ce type de projet répond à la volonté de rompre l'isolement des personnes âgées et des étudiants.

L'HABITAT PARTICIPATIF

Chaque habitant ou futur habitant participe à la conception et à la gestion de son lieu de vie : il s'engage ainsi dans un projet collectif. Cette forme d'habitat permet de se regrouper pour partager des activités et espaces communs. ■

QUELQUES POINTS À RETENIR

- Le logement et la question du choix de l'habitat représentent une dimension personnelle très forte pour les personnes âgées.
- Dès les premiers signes du vieillissement, se pose la question de bien vieillir « chez soi ». Cela ne signifie pas obligatoirement demeurer dans son domicile historique, mais vivre dans un autre habitat où l'on retrouve ses repères.
- Dans une société inclusive, le territoire doit s'adapter aux besoins des personnes âgées et leur apporter des solutions en termes d'offre de logement.
- Hors champ médico-social, l'habitat intermédiaire constitue un autre choix, principalement représenté par le parc des résidences services seniors.
- Plusieurs autres formes d'habitat intermédiaire existent, mais limitées sur le territoire : le logement partagé, l'habitat groupé, l'habitat intergénérationnel, l'habitat participatif.



4/ RÉSIDENCES SERVICES SENIORS : UNE RÉPONSE AU BIEN VIEILLIR

HISTOIRE D'UN CONCEPT

L'idée de proposer aux personnes âgées autonomes une formule d'habitat adaptée n'est pas nouvelle. Dans les années 60, on doit aux États-Unis l'invention de modèles de villages seniors spécifiquement aménagés pour les retraités. Ils sont connus sous l'appellation de « Sun cities », situés en Arizona et en Floride. En France, les premières résidences services seniors apparaissent dans les années 80, avec en particulier la naissance des Hespérides. Réservée aux personnes âgées aisées, cette formule proposait des logements confortables, indépendants, dotés de services à la carte et d'espaces collectifs. Les années 2000 ont été marquées par le développement des résidences services seniors avec de nouvelles enseignes et les années 2010 par un véritable essor de ce concept sur l'ensemble du territoire.

Malgré une histoire de plusieurs décennies, cette offre a un déficit d'information et d'image auprès du grand public. La reconnaissance législative des résidences services seniors dans le cadre de la loi d'adaptation de la société au vieillissement (ASV) de 2015 n'a pas aidé à mieux faire connaître ce concept. En outre, le cadre juridique des résidences services seniors s'est constitué progressivement avec le développement de deux générations de résidences, les premières et les secondes, ce qui n'a pas facilité la clarté du modèle économique. Ce mode

d'hébergement est aussi difficile à cerner, car il a trop souvent été défini sous différentes appellations : « résidences services » ou « avec services », « résidences du troisième âge », « résidences retraite »...

RÉSIDENCES SERVICES SENIORS, PREMIÈRES ET DEUXIÈMES GÉNÉRATIONS

Le développement des résidences services seniors résulte de deux modèles économiques distincts :

Les résidences de « première génération » étaient toutes des copropriétés. Les résidents étaient, en règle générale, propriétaires de leurs appartements et l'exploitation était supervisée par le syndicat de copropriété (animée par le syndic et le conseil syndical). Toutes les charges locatives et spécifiques (charges non individualisables de la résidence) étaient facturées aux copropriétaires sur la base des tantièmes de copropriété. En cas de vacance du logement, le copropriétaire devait néanmoins s'acquitter de ces charges.

Les seniors actifs, âgés en moyenne de 60 à 74 ans constituaient la majorité de la clientèle.

Aujourd'hui, on n'ouvre plus de résidences de « première génération ». La répartition des charges spécifiques, non individualisables, au propriétaire, que l'appartement soit plein ou vide,



est très pénalisante pour la valeur du bien. Ce modèle d'exploitation, avec le départ des premiers occupants de ces résidences, se grippe en l'absence d'un acteur vraiment responsable de la bonne marche de la résidence, de l'excellence de la qualité et d'une occupation optimisée.

Les résidences de « seconde génération » sont gérées par un exploitant unique qui endosse pleinement la responsabilité de la gestion, qui supporte les charges spécifiques de la résidence

et les refacture aux seuls résidents. Les propriétaires ne supportent jamais les charges que l'appartement soit vide ou occupé.

Les résidences de « seconde génération » accueillent essentiellement des locataires. Elles sont organisées indifféremment en copropriété (vente à des investisseurs particuliers) ou en volume (investisseurs institutionnels). Seules sont facturées aux résidents les charges locatives et les charges spécifiques non individualisables (conciergerie, veilleurs de nuit...), les charges individualisables (restauration, service à la personne, coiffeur ...) sont payées exclusivement par les résidents qui les consomment.

À MI-CHEMIN ENTRE LE DOMICILE ET L'EHPAD

A la différence des ehpad, les résidences services seniors ne sont pas médicalisées et relèvent de l'habitat ordinaire. Elles s'adressent plutôt à des

personnes âgées « fragilisées » âgées de plus de 75 ans, autonomes ou semi-autonomes.

PROXIMITÉ DU CENTRE-VILLE

Les résidences services seniors sont situées le plus souvent proches des centres-villes et des agglomérations où les seniors ont facilement accès aux commerces, transports, loisirs, associations et dispositifs médicaux. Les résidences privilégient une situation dans un environnement naturel et calme, au sein d'un parc.

APPARTEMENTS DU STUDIO AU TROIS PIÈCES

Constituées de logements individuels, les résidences services seniors sont en général des immeubles d'habitation composés d'appartements de tailles variées : des studios, des grands studios, des deux pièces ou des trois pièces. Leur superficie est comprise entre 25 m² et 70 m². Les appartements disposent généralement d'un balcon, d'une loggia ou d'une terrasse. Certains programmes proposent également d'habiter dans une maison. Ces

logements regroupés en petit nombre sont situés dans des espaces pavillonnaires.

VIVRE CHEZ SOI DANS DES LOGEMENTS ADAPTÉS

Chaque logement est autonome. Les appartements, vides ou meublés, offrent un espace privé très confortable. Ils permettent au résident de se sentir chez lui, de profiter de moments de tranquillité, de recevoir de la famille et des amis quand il le souhaite.

Tous les logements sont conçus pour apporter le maximum de sécurité et d'autonomie aux seniors. Ils sont équipés de manière très fonctionnelle pour répondre aux besoins spécifiques liés au vieillissement. Les appartements comprennent : une cuisine ouverte équipée, une baignoire ou une douche à l'italienne aménagée, des WC surélevés, des barres d'appui et des mains courantes. Les logements sont aussi dotés de volets roulants électriques, de commandes centralisées et, plus généralement, de fonctions domotiques facilitant la vie du locataire.



PRIORITÉ À LA SÉCURITÉ

La sécurité constitue l'une des premières motivations au choix d'une résidence services seniors. Les seniors cherchent avant tout un lieu de vie où ils peuvent se sentir bien entourés, dans un environnement sécurisé qui les rassure. Ce type d'habitat accorde par conséquent une importance particulière à la sécurité par une mise à disposition de divers services collectifs.

Le personnel (concierge, gardien ou veilleur de nuit...) est présent tous les jours, 24 h sur 24. En outre, au sein des villages résidentiels, les maisons sont entièrement clôturées, tandis qu'un personnel de réception garantit la sécurité.

Pour assurer le bien-être, la sécurité, certaines enseignes de résidences fournissent diverses prestations de services individuels comme par exemple des systèmes d'appel d'urgence. La domotique (chemins lumineux, portes avec des contrastes visuels...) et les nouvelles technologies (Skype, tablettes...), qui permettent d'améliorer la communication à l'intérieur de la résidence et avec la famille, constituent un choix d'offres supplémentaires.

LA CONVIVIALITÉ DANS LES ESPACES COLLECTIFS

Les résidences disposent d'un certain nombre d'espaces collectifs : restaurant, salon, bibliothèque, salle

de jeux, salle de sport... Ces espaces intérieurs, adaptés et aménagés pour faciliter la mobilité des seniors, privilégient aussi la convivialité. A l'extérieur, il s'agit d'offrir un cadre de vie accueillant et tranquille (espaces verts, chemin piétonnier...). Certaines résidences disposent d'espaces réservés au bien-être et à la forme tels qu'une piscine, un spa ou un gymnase.

ACTIVITÉS ET ANIMATIONS POUR LE BIEN VIEILLIR

Dans l'optique de favoriser les liens sociaux et lutter contre l'isolement, les espaces communs des résidences permettent aux seniors de lire, regarder la télévision, participer à des jeux de société, etc. Les résidents ont ainsi tout loisir d'échanger et partager des moments de convivialité. Diverses animations leur sont également proposées au sein de l'établissement (cours de cuisine, théâtre, gymnastique...) ou à l'extérieur (pétanques, sorties culturelles, visites dans la région...).

DES SERVICES « À LA CARTE »

Chaque résidence services seniors est dans l'obligation de fournir à ses résidents trois services de base : l'accueil, le petit déjeuner, l'entretien des parties communes, la fourniture du linge de maison. Divers services supplémentaires, dont les tarifs varient en fonction des formules, sont également proposés à la clientèle. Parmi eux, la

restauration en salle (pension ou demi-pension) les repas livrés à domicile ou la blanchisserie. D'autres prestations regroupent différents services à la personne : petits travaux, repassage, bricolage, coiffeur, accompagnement individuel aux déplacements, aide aux actes de la vie quotidienne... ■



QUELQUES POINTS À RETENIR

- ➔ Le concept des résidences services seniors est né dans les années 60 aux États-Unis avec l'apparition de villages seniors spécifiquement aménagés pour les retraités et appelés « Sun cities ».
- ➔ Les premières résidences services seniors en France ont été réalisées dans les années 60, principalement sous la marque des Hespérides. Cette nouvelle forme d'habitat connaît un véritable essor depuis les années 2010.
- ➔ L'offre des résidences services seniors souffre d'un déficit d'image et d'information auprès du grand public. L'évolution de son cadre juridique n'a pas facilité la clarté de son modèle économique.
- ➔ Il existe deux modèles économiques distincts : les résidences services seniors de « première génération » et les résidences services seniors de « deuxième génération ».
- ➔ La loi d'adaptation de la société au vieillissement (ASV) a permis de légiférer sur la distinction entre charges individualisables et charges non individualisables.
- ➔ Les résidences services seniors s'adressent plutôt à des personnes fragilisées de plus de 75 ans.
- ➔ Située à mi-chemin entre le domicile et l'ehpad, l'offre des résidences services seniors s'articule autour de plusieurs principes : proximité des centres-villes, logements individuels adaptés et sécurisés, présence d'espaces collectifs, organisation d'activités et d'animations, services « à la carte ».

5/ COUP DE PROJECTEUR SUR UNE RÉSIDENCE SERVICES SENIORS

3 QUESTIONS À ...



Delphine Marlay,
directrice de
la Résidence
Les Jardins
d'Arcadie (Le
Havre).

Quelles sont vos priorités dans l'accueil et le soutien de vos résidents ?

Le plus important est que nos résidents se sentent heureux au sein de notre établissement. Pour ceux qui en particulier éprouvent du mal à faire le deuil de leur domicile historique, il s'agit de leur donner les mêmes repères. Je pense notamment au fait de

pouvoir aménager soi-même son appartement dans la résidence.

Nous devons accompagner nos résidents afin qu'ils trouvent chez nous un nouveau souffle en faveur d'un bon équilibre de vie. J'accorde une grande priorité à l'humain ! Il faut savoir prendre du temps pour écouter les personnes âgées. C'est d'ailleurs ce que je transmets à mon équipe : mettez-vous à la place des résidents, soyez à leur écoute et répondez toujours à leurs questions pour les rassurer.

A vos yeux, quelles sont les principales motivations des personnes âgées qui ont décidé de prendre un appartement dans votre résidence ?

Je constate que c'est d'abord la sécurité qui guide leur choix. La résidence est entièrement sécurisée, les personnes âgées n'ont plus le souci de monter des escaliers et elles disposent d'appartements confortables et adaptés

LA RÉSIDENCE EN CHIFFRES :

- Ouverture le 1er avril 2014.
- 77 appartements.
- 78 résidents (1 couple).
- Moyenne d'âge : 85 ans.
- Certification qualité ISO 9001.

pour leur autonomie. Les résidents viennent aussi aux Jardins d'Arcadie, car ils savent qu'ils trouveront là le lien social et la convivialité. D'ailleurs, la quasi-totalité d'entre eux vivent seuls et la majorité des personnes âgées nous rejoignent suite au deuil de leur conjoint. Leur autre motivation est la liberté de choix. Chaque résident apprécie d'avoir la possibilité de choisir ou non des animations et services divers comme la restauration,

AUX JARDINS D'ARCADIE, JE ME DISTRAIS SI JE VEUX

« Le choix d'activité est large : tout est proposé, rien n'est imposé ». Dans sa plaquette de communication, la résidence Les Jardins d'Arcadie du Havre résume bien l'esprit de la maison. Ici, les résidents ont toute liberté de se divertir en participant à diverses activités et animations : chorale, pâtisserie, thé dansant, spectacle, jeux de cartes ou de sociétés, tricot... Ouverte sur l'extérieur, la résidence organise des rencontres intergénérationnelles avec quelques classes de primaire ou de collègue. Elle est aussi en lien avec la médiathèque du Havre, dans le cadre de l'activité lecture. « Nous travaillons en partenariat avec l'association Siel bleu autour de la gym douce », ajoute Pauline Caumont, animatrice à la résidence. Pour cette jeune professionnelle, l'animation, « c'est la transmission ». « J'ai la chance de pouvoir partager avec les résidents et de les ouvrir sur le monde extérieur », se réjouit-elle.

le coiffeur ou l'accompagnement par une auxiliaire de vie.

Concrètement, comment essayez-vous de favoriser l'autonomie de vos résidents ?

Je peux vous citer des exemples. Pour que les personnes âgées soient plus autonomes, le courrier n'est pas remis à côté de leur porte d'appartement, mais déposé à l'accueil et distribué par un membre du personnel. Les rési-

dents peuvent aussi profiter de ce moment pour échanger avec l'équipe ou d'autres résidents. Par ailleurs, par un système de badge personnel et de scan sur un ordinateur, les résidents ont la possibilité de réserver automatiquement la date et les menus du restaurant. Mais pour des personnes âgées, les réticences aux nouvelles technologies demeurent... La réservation avec le papier est toujours en service.



99 Jeannine, 84 ans : « On a tout à proximité ! »

Voilà à peine trois mois que Jeannine habite son appartement deux pièces au sein de la résidence services seniors Les Jardins d'Arcadie, au Havre. A 84 ans, cette ancienne sportive de natation porte son âge avec belle allure. « Je me suis habituée rapidement à mon nouveau logement et le quartier animé me plaît », confie-t-elle. Ainsi, profitant de la situation en centre-ville, Jeannine a l'habitude de se rendre à pied au supermarché, chez son médecin ou chez son dentiste. Elle a aussi à sa disposition un centre médical qui jouxte la résidence. « On a tout à proximité ! », résume-t-elle.

Après la mort de son mari et soixante de vie commune, la question de chan-

ger de domicile s'est rapidement imposée : « Entretien du jardin, nettoyer les grandes vitres de la véranda, monter les escaliers..., tout cela était devenu trop difficile », explique-t-elle. Cette retraitée, seule sans enfant, a décidé elle-même du choix de son nouvel habitat. Après quelques repérages et ses bonnes premières impressions sur la résidence, elle a pu s'installer en toute tranquillité. Comme la très grande majorité

des résidents, Jeannine a emmené une partie de son mobilier pour reconstituer son chez soi. « On se repère mieux avec ses propres meubles, c'est plus simple de savoir où tout est rangé », constate-t-elle. Dans son appartement parfaitement en ordre, cette résidente a apporté sa touche personnelle en faisant aménager dans la salle de bain un petit meuble fonctionnel et bien adapté à ses besoins. La vie en toute autonomie passe aussi par les rencontres et les échanges. Jeannine va de temps en temps au restaurant de la résidence et participe à des réunions d'information organisées avec l'équipe de l'établissement : « J'irai bientôt à la prochaine réunion d'accueil des nouveaux résidents ». Ce sera sans nul doute pour elle un nouveau moment de convivialité à partager.

Jean-Pierre, 82 ans : « J'ai apprécié l'accueil, l'écoute et le soutien de l'équipe »

« Regardez ma belle terrasse, elle est pleine sud ! ». Jean-Pierre, âgé de 82 ans, est tout fier de montrer son appartement T1 bis (grand studio). Chaudement décoré avec des peintures marines,

chaque coin rappelle les bateaux qu'il voit au loin avec la vue sur le port du Havre. Ce résident d'origine normande, installé ici depuis près de quatre ans, vivait auparavant dans la même ville dans un appartement situé en bord de mer. A 80 ans, Jean-Pierre exerçait encore en profession libérale lorsque qu'il fut victime d'un accident cardiovasculaire. « A ce moment-là, j'ai apprécié l'accueil, l'écoute et le soutien de l'équipe de la résidence », raconte-t-il avec une certaine émotion dans la voix. Ce sportif accompli a pu ainsi repartir du bon pied en faisant de la rééducation fonctionnelle, de la marche et du vélo. Désormais, Jean-Pierre utilise la « petite reine » quatre fois par semaine, à raison de 20 km par jour. La résidence a même réservé pour son vélo un endroit dans le jardin, bien à l'abri des vols et des détériorations...

Très autonome, ce résident a l'habitude de cuisiner lui-même ou de se faire livrer les repas dans son appartement. Il se rend seulement deux à trois fois par semaine au restaurant de la résidence et ne participe pas aux activités et animations proposées. Un choix qu'il assume pleinement : « Je conserve ainsi mon indépendance, mais on peut être indépendant sans être solitaire ». Jean-Pierre profite bien de sa liberté de voyager ou de recevoir ses proches. Il a l'art d'accueillir la famille et les amis, heureux de découvrir son jardin secret. Nichée dans la salle de bain, sous le lavabo, se cache une impressionnante cave à vin ! Plusieurs dizaines de bonnes bouteilles à consommer, bien entendu, avec modération... ■



2^{ème} PARTIE :

pour une politique du logement adaptée aux besoins

Maintien à domicile, adaptation du logement, nouveau domicile, ehpad : le choix de l'habitat classique des personnes âgées présente des difficultés pour les familles. Pour leur part, les résidences services seniors proposent une autre conception, pensée en termes d'usages, afin de répondre au mieux aux besoins des personnes âgées. Ces résidences bénéficient d'un début de reconnaissance juridique dans le cadre de la loi d'adaptation de la société au vieillissement (ASV). Face au vieillissement de la population, dans une société en mutation, les politiques publiques du logement doivent agir sur les territoires, avec une vision globale, en lien avec l'environnement.

1/ DU DOMICILE HISTORIQUE À L'EHPAD : FREINS ET LIMITES DE L'HABITAT CLASSIQUE

UN CHOIX DE VIE

Le maintien à domicile et la maison de retraite... Dans l'inconscient collectif, l'image du lieu de vie futur de ses vieux jours est encore trop souvent lié à ces modèles d'habitat classique. Rester à domicile est d'ailleurs plébiscité par une très forte majorité de Français, de l'ordre de 90 %. Vivre chez soi dans son domicile historique, le maximum de temps, paraît être la solution la plus adaptée au bien vieillir : c'est la garantie de rester dans son environnement familier, dans son village ou dans son quartier, proche de la famille, des amis, en gardant un œil sur le patrimoine familial. En anticipation ou au moment

de la perte d'autonomie, on se dit que les aides à domicile et l'aménagement du logement seront les meilleures solutions. Puis, lorsque l'incapacité deviendra trop lourde, ce sera alors peut-être le moment d'entrer en ehpad, le plus tard possible... Ce parcours résidentiel formel ne va pas de soi ! C'est sans compter les difficultés psychologiques, sanitaires, familiales, financières, qu'entraînent les solutions ordinaires d'habitat des personnes âgées.

LE MAINTIEN À DOMICILE

La première difficulté des personnes âgées vivant à domicile est la perte de lien social. Dans son dernier

avis, daté du 16 mai 2018, le Comité consultatif national d'éthique (CCNE) indique qu'une personne sur quatre âgée de plus de 75 ans est seule et qu'une sur deux n'a plus de réseau amical actif. Autre réalité : selon la Fondation de France, 27 % des personnes âgées vivant à leur domicile ont moins de cinq discussions par mois ! Chiffres autrement inquiétants : 30 % des seniors ne sortent pas de chez eux un jour donné, tandis que 14 % des 75-84 ans et 30 % des plus de 85 ans ne sortent pas pendant une semaine complète (Étude sur la mobilité des seniors, Laboratoire de la mobilité inclusive, 2014). Les personnes âgées qui bénéficient d'interventions extérieures comme les aides à domicile ne peuvent pas pour autant combler leurs solitudes. Ces aides en effet très diverses, avec un fort taux de rotation, ne suffisent pas à créer du lien social.

Le maintien à domicile n'est pas non plus sans risque pour la santé. Une des conséquences de la solitude est l'apparition de la dépression chez les personnes âgées, pathologie très marquée au sein de cette population. Dans les situations les plus graves, elles peuvent conduire au suicide. Ainsi, la Fondation de France, avançait en 2014 le chiffre de 3 000 suicides par an chez les plus de 65 ans. Et 70 % d'entre eux avaient lieu au domicile de la personne.



CHAQUE ANNÉE DEUX MILLIONS DE PERSONNES ÂGÉES CHUTENT DONT UNE SUR DEUX À DOMICILE

En terme de santé, les risques de chutes des seniors sont très importants. On dénombre chaque année deux millions de personnes âgées qui chutent, dont 12 000 décèdent. Parmi elles, une sur deux a lieu à domicile lors des activités quotidiennes. Ce phénomène a des conséquences nombreuses : traumatiques (fractures, plaies, hématomes...), psychologiques (peur de rechuter, réduction des activités...), sociales (repli sur soi, renoncement à la vie sociale...).

Au-delà de la personne âgée elle-même, la vie à domicile peut également poser problème à l'entourage

familial, aux proches, au voisinage. Pour permettre le maintien à domicile, un certain nombre de questions se posent : est-ce que les enfants ou autres membres de la famille peuvent voir régulièrement la personne âgée ? Habitent-ils suffisamment à proximité ? Peuvent-ils être aidant familial avec l'accord de l'entreprise ? Compte tenu de l'évolution des modes de vie (divorces, déplacements professionnels des enfants...), la solidarité familiale est souvent éclatée. « Une personne âgée sur deux n'a pas d'enfants vivant à proximité de son logement », précise le rapport sur l'adaptation du logement à l'autonomie des personnes âgées (Cnav et Anah - 2013). Pour les aidants familiaux ou de proches, l'activité est en outre très lourde avec tous les risques qu'elle comporte : stress, épuisement, problèmes de santé, absentéisme au travail, changements dans les relations familiales et sociales... L'aide aux aidants s'avère alors indispensable pour faire face à toutes ces difficultés.

LES AIDES À DOMICILE

Pour demeurer chez soi, surtout au moment où les difficultés d'autonomie s'accroissent, l'aide familiale ou des proches ne suffit plus. Le recours aux aides à domicile s'impose. Commence alors là le début de la quête de professionnels du secteur, souvent difficile et semée d'embûches. Dans un paysage sanitaire et social complexe, les personnes âgées et leur entourage manquent de visibilité. L'offre de services et de prestations à domicile est très diverse, proposée aussi bien par des opérateurs privés que des associations. Il s'agit aussi de savoir comment obtenir les bonnes informations et être bien orienté pour bénéficier d'une prise en charge adaptée : quels sont les organismes chargés de procurer une aide à domicile ? Quels types d'aides ? Existe-t-il des aides financières ? ...

Le coût peut en effet constituer une limite au maintien à domicile. Que ce soit pour une aide-ménagère, un portage de repas, ou un garde-malade, en fonction du nombre d'heures passées, l'intervention d'une personne aidante professionnelle est plus onéreuse. La progression de la perte d'autonomie, avec éventuellement des interventions durant la nuit, alourdit aussi la facture. Or, les personnes âgées, en particulier celles qui touchent des petites retraites, ont un reste à charge élevé. Celui-ci représente 54 % pour le financement d'une aide à domicile pour une personne âgée en GIR 4 ayant des ressources de 1 300 euros par mois. Le recours à l'Allocation personnalisée d'autonomie (Apa) ou autres aides sociales ne suffit souvent pas à supporter le coût.

ACCOMPAGNEMENT À DOMICILE : PRATIQUES VARIABLES SUR LES TERRITOIRES

Une récente étude (mai 2018), menée dans le cadre de l'Observatoire national du domicile pour la Fedesap (Fédération française des services à la personne et de proximité), permet de dégager quelques enseignements :

- Les départements dont la population est la « plus riche » ne sont pas ceux qui « accompagnent » le mieux les personnes âgées dépendantes à domicile.
- Les départements dont la population est la « plus âgée » ne sont pas ceux qui « investissent » le plus dans l'accompagnement des personnes âgées dépendantes à domicile.
- Peu de départements soutiennent une politique d'accompagnement des personnes âgées à domicile alors même que le prix moyen en ehpad sur leur territoire est élevé.

« Les tarifs Apa pratiqués par les conseils départementaux ne semblent donc pas avoir de lien avec les caractéristiques démographiques, économiques ou sociales propres à la population des personnes âgées de plus de 60 ans », indique la Fedesap.

ADAPTATION DU LOGEMENT

La question de l'adaptation du logement se pose dès lors qu'une per-

sonne âgée devient fragile, sans pour autant être dépendante, et qu'il lui faut pouvoir rester à domicile. Or, les personnes âgées habitent le plus souvent dans des logements inadaptés. C'est en particulier le cas des plus de 75 ans qui logent en moyenne chez eux depuis plus de trente ans. A l'époque, en termes d'architecture ou d'aménagements, rien n'était prévu pour adapter l'habitat au vieillissement des personnes âgées. La loi de 2005 a imposé que les logements neufs soient accessibles à tous, mais il n'existe pas d'obligation légale d'adapter l'habitat ancien. Dans ce contexte, seuls 6 % des logements sont adaptés à la perte d'autonomie (chiffre 2013 Anah et Cnav). Comparativement à d'autres pays européens, c'est deux à trois fois moins qu'au Danemark (12 %) et aux Pays-Bas (16 %). L'adaptation de l'habitat est encore loin de faire partie de notre culture commune...

Ce déficit de logements adaptés s'explique aussi par un certain nombre de réticences et freins à cette solution de vie à domicile. Le facteur psychologique n'est pas à négliger. L'adaptation de son logement est une étape difficile à franchir pour les seniors : avec un effet miroir, il renvoie à une image du vieillissement ou de sa propre perte d'autonomie, bien difficile à accepter au sein du domicile historique. Le fait d'adapter son domicile comprend aussi une part de renoncement du passé, d'un lieu chargé de souvenirs, pour concevoir d'autres solutions, avec la peur de l'inconnu que cela peut susciter.

LE COÛT DES TRAVAUX EST UN DES PRINCIPAUX FREINS À L'ADAPTATION DU LOGEMENT

Le coût de l'adaptation au logement est le principal autre frein. L'aménagement spécifique de la salle de bain, des toilettes et des escaliers, notamment en prévention des chutes, relèvent de travaux importants et onéreux.



L'Agence nationale de l'habitat (Anah) estime que le coût d'une adaptation légère est d'environ 1 500 euros et de 30 à 40 000 euros pour une adaptation lourde. La moyenne se situerait à 12 000 euros. Par conséquent, faute de moyens suffisants, bon nombre de seniors sont obligés de renoncer à l'adaptation de leur domicile. Ceux qui franchissent le pas peuvent faire appel à des aides extérieures comme l'Apa, le crédit d'impôt, le fonds sociaux de caisses de retraite, les centres communaux d'action sociale (CCAS)... Des dispositifs d'aide à l'avance sur travaux, existent également. L'Anah est ainsi en mesure de verser une avance de frais de l'ordre de 70 % maximum du montant de l'aide, sous certaines conditions de revenus. La Caisse des dépôts et La Poste pour leur part proposent des micros crédits. Cette diversité des acteurs et aides financières ne facilite pas non plus l'accès à l'adaptation de l'habitat. Le manque de lisibilité sur les offres est un autre frein pour les seniors. Quelques soient les niveaux d'aide, l'adaptation de l'habitat représente un investissement lourd, pour lequel les seniors doivent de toute façon mettre la main à la poche.

Autre difficulté à prendre en compte : les freins techniques. Faute de place ou à cause d'une disposition des lieux non adéquate, l'aménagement du domicile est dans bien des cas impossible. Comment installer une douche à l'italienne dans un appartement situé

à l'étage d'un immeuble collectif sans une modification du règlement de propriété et un accord de son voisin du dessous ? Cette impossibilité de vivre dans un habitat non adapté exige alors le déménagement. Le moyen d'éviter tout souci d'adaptation au sein du domicile historique est de choisir une résidence services seniors, donc un logement complètement adapté.

Par ailleurs, le maintien à domicile s'avère finalement coûteux pour l'Etat avec le recours systématique aux services d'urgence (pompiers, Samu). C'est le cas lorsqu'une alerte est lancée, avec des passages fréquents aux urgences hospitalières, et qu'une surveillance à fréquence rapprochée est nécessaire.

L'EHPAD

Lorsque les coûts de l'adaptation du logement et des aides à domicile deviennent trop onéreux et que la perte d'autonomie nécessite une prise en charge quotidienne médicalisée, l'entrée en ehpad s'avère indispensable. Un départ généralement forcé par les circonstances, à la différence des résidences services seniors positionnées sur la prévention de la dépendance et la liberté de choisir son autre domicile. Mais cette solution concerne de

plus en plus la grande dépendance. Le modèle de l'ehpad actuel n'a plus rien à voir avec les maisons de retraite des années 70 ou 80 qui accueillait des personnes plus jeunes et encore assez autonomes. Aujourd'hui, les ehpad sont des établissements très médicalisés qui prennent en charge des personnes de plus en plus âgées (entrée à plus de 85 ans en moyenne), dépendantes, dont une part grandissante souffre de la maladie d'Alzheimer ou de troubles apparentés. Une enquête de la Drees (2017) indique que plus de neuf résidents sur dix sont dépendants (91 %) et plus d'un sur deux très dépendants (54 %), respectivement classés Gir 1 à 4 et Gir 1 à 2.

Tout projet d'entrée en ehpad est généralement compliqué pour les familles. Celles-ci sont souvent confrontées au manque de places dans ce type d'établissements. Les listes d'attente sont donc courantes et, dans certaines zones (Ile-de-France, Rhône), il faut parfois attendre des mois avant de trouver une place. En outre, la tarification des ehpad est opaque et pas facilement lisible pour les personnes âgées et leurs familles. Entre le forfait soins, le forfait dépendance et le forfait hébergement, comment s'y repérer ? A cela s'ajoutent les frais liés aux consultations de médecins, à la télévision, au téléphone, aux achats de produits de toilettes, aux sorties... La Caisse na-

tionale de solidarité pour l'autonomie (CNSA) précise que pour un résident, en 2016, le coût moyen par mois d'un ehpad (prix hébergement et tarif dépendance), est de 1 949 euros par mois (pour 10 % des ehpad, il est inférieur à 1 653 euros et pour 10 % supérieur à 2 798 euros). Ce coût (reste à payer par le résident) est « nettement plus élevé dans les zones urbaines que dans les zones rurales », indique l'organisme. Exemples : 3 154 euros par mois à Paris et dans les Hauts-de-Seine, contre 1 616 euros, dans la Meuse, ou 1 642 euros dans les Vosges.

LE MODÈLE DES EHPAD EST À BOUT DE SOUFFLE

La récente actualité du début de l'année nous rappelle que le modèle des ehpad est à bout de souffle. Les soignants en sous effectifs ne trouvent plus le temps suffisant nécessaire pour accompagner les personnes âgées. Le mal-être et le stress des aides-soignantes conduisent fréquemment à des situations de maltraitance. De plus, la situation de crise des ehpad est telle que ces établissements ont de plus en plus de mal à recruter ce personnel, pas reconnu par la société. Le CCNE alerte sur l'hébergement des personnes âgées en maisons de

retraite, concentration qui constitue une « *institutionnalisation forcée* » et une « *ghettoisation* ».

Suite aux mouvements de grève de janvier et mars 2018, le gouvernement a annoncé une enveloppe de 50 millions d'euros supplémentaire cette année pour les établissements en difficulté. Dans ce contexte tendu, face à l'augmentation du vieillissement et de la dépendance, la ministre de la Santé Agnès Buzyn évoque « *des modèles alternatifs* ». « *Aujourd'hui, on a un modèle binaire, soit on garde les gens à domicile, soit ils partent en ehpad, je pense qu'il faut inventer de nouveaux modèles et ensuite adapter les financements. J'ouvre une page blanche [...]* », a expliqué la ministre, le 19 avril sur Europe 1. Les résidences services seniors ont alors toute leur place et leur rôle à jouer. A l'inverse des ehpad, les résidences n'ont pas vocation à prendre en charge la grande dépendance des personnes âgées, mais d'agir en prévention de la perte d'autonomie, contre l'isolement, en veillant et en accompagnant la première phase de perte d'autonomie grâce à son offre de services. ■

QUELQUES POINTS À RETENIR

- Le maintien à domicile est facteur de manque de lien social. Plus d'une personne âgée sur quatre (27 %) vivant à domicile a moins de cinq discussions par mois.
- Chaque année deux millions de personnes âgées chutent, dont 12 000 décèdent. Parmi elles, une sur deux a lieu à domicile.
- Le maintien à domicile est source de difficultés pour les familles, les proches et les aidants : choix des services à domicile, disponibilité des familles, absentéisme au travail, stress et épuisement des aidants, coûts des services à domicile...
- Seuls 6 % des logements sont adaptés à la perte d'autonomie.
- On constate de nombreux freins à l'adaptation du logement : renvoi à une image du vieillissement, difficulté de transformer un lieu chargé de souvenirs, coût des travaux, problèmes techniques.....
- Le maintien à domicile se traduit par une forte mobilisation des services d'urgence qui conduit à une véritable congestion du système.
- Les ehpad sont devenus des établissements très médicalisés qui accueillent une population toujours plus âgée et dépendante.
- Les familles sont souvent confrontées au manque de place et aux listes d'attente.
- Le coût de la prise en charge est très variable entre les zones rurales et les zones urbanisées.

2/ LES RÉSIDENCES SERVICES SENIORS FACE AUX RÉSIDENCES AUTONOMIE



Dans ce paysage diversifié de l'habitat des personnes âgées, quid des logements-foyers ? Ce terme de « logement-foyer » n'est en réalité plus approprié, puisque la loi d'adaptation de la société au vieillissement (ASV) a rebaptisé ces structures « résidences autonomie ». Ces établissements, gérés le plus souvent par des centres communaux d'action sociale (CCAS)

et par des associations, ont connu leur essor dans les années 60-70 en accueillant en majorité des personnes âgées autonomes. Avec le vieillissement de la population, l'âge d'entrée dans les résidences autonomie a reculé pour se situer autour de 80 ans. Par souci d'adaptation aux nouveaux besoins, la loi ASV a pris des orientations délimitant précisément le champ d'action

de ces établissements. Ceux-ci sont dans l'obligation de proposer à leurs résidents des prestations minimales individuelles et collectives (logement privatif, restauration, animations...), modèle rappelant à bien des égards celui des résidences services seniors. La loi a également renforcé une mission de prévention via le versement d'un forfait autonomie.

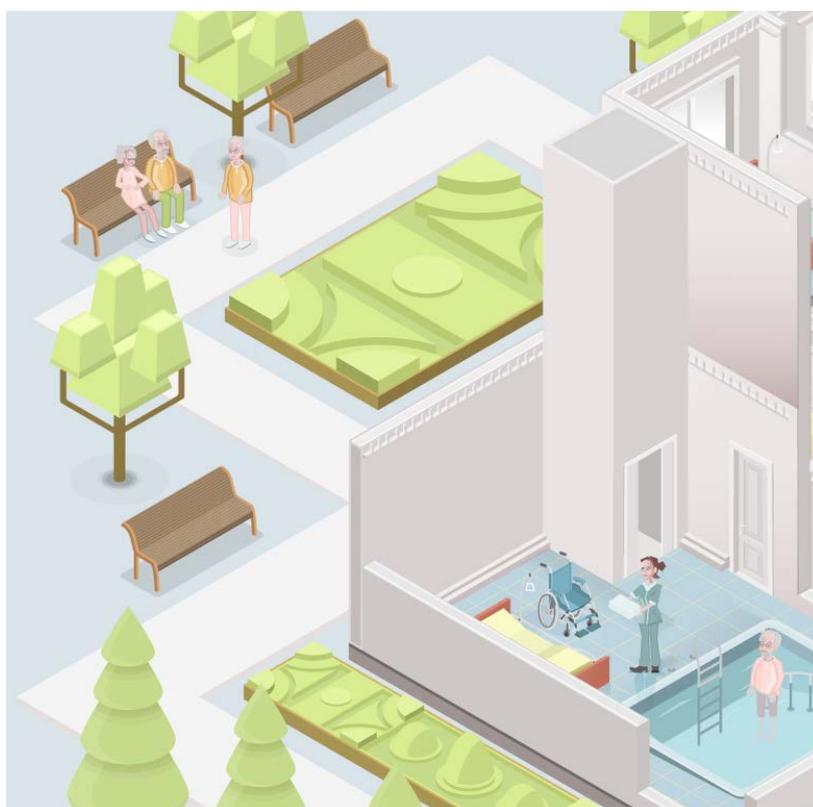
LES RÉSIDENCES AUTONOMIE ET LES RÉSIDENCES SERVICES SENIORS ONT UNE FINALITÉ COMMUNE D'HABITAT ET D'OFFRE DE SERVICES POUR LE BIEN VIEILLIR

Malgré les différentes mesures, le rajeunissement de ces structures est loin d'être acquis. Ces ex-logements foyers recouvrent un parc immobilier vétuste. Selon l'Union nationale des CCAS, près de 80 % des CCAS doivent réaliser des travaux de confort ou de modernisation des établissements. Outre la réticence des bailleurs sociaux, propriétaires de ces résidences autonomie, qui ont d'autres priorités, la rénovation de ces établissements est souvent complexe et très coûteuse. En effet, l'emplacement est médiocre, la programmation inadaptée, avec beaucoup de studios et très peu de deux pièces, les constructions des années 70 sont énergivores, mal isolées, mal insonorisées... On comprend alors mieux pourquoi les collectivités locales (qui subventionnent les déficits de leur CCAS) s'interrogent sur l'avenir des résidences autonomie... Par ailleurs, ce sont souvent des petites structures, mal localisées, où il est difficile de répondre aux besoins en termes de prestations de services. Comment embau-

cher du personnel d'animation avec une capacité moyenne d'accueil de 55 logements ? Avec environ 80 à 100 appartements par bâtiment, ce sont les résidences services seniors qui ont les moyens nécessaires pour agir sur ce terrain.

Les résidences autonomie et les résidences services seniors ont une finalité commune d'habitat et d'offre de services pour le bien vieillir. Elles accueillent toutes deux des populations vieillissantes. La question n'est pas de susciter de la concurrence, mais plutôt de s'accorder sur l'idée de complémentarité de l'offre. Sur le terrain, les frontières s'estompent entre les rési-

dences autonomie et les résidences services seniors. Ainsi, certaines résidences services seniors abritent un modèle mixte comprenant une partie de résidence autonomie et une autre de résidence services seniors. A l'inverse, des résidences autonomie sont rebaptisées résidences services seniors. Outre le manque de lisibilité de l'offre pour les seniors, le risque de cette évolution est la confusion entre deux modèles distincts, malgré leurs points communs : les résidences services seniors ne sont pas des établissements médico-sociaux comme les résidences autonomie. ■



QUELQUES POINTS À RETENIR

- La loi d'adaptation de la société au vieillissement (ASV) a rebaptisé les « foyers-logements » en « résidences autonomie ».
- Plusieurs mesures ont été prises pour rajeunir ces établissements médico-sociaux, notamment sur le volet prévention, mais la loi ne prévoit pas le financement de ces mesures.
- Les résidences autonomie font partie d'un parc immobilier vétuste dont la rénovation est problématique.
- Ces établissements sont souvent des petites structures où il est difficile de répondre aux besoins en termes de prestations de services.
- Les résidences autonomie et les résidences services seniors ont une finalité commune d'habitat et d'offre de services pour le bien vieillir.
- Les frontières s'estompent entre les résidences autonomie et les résidences services seniors.

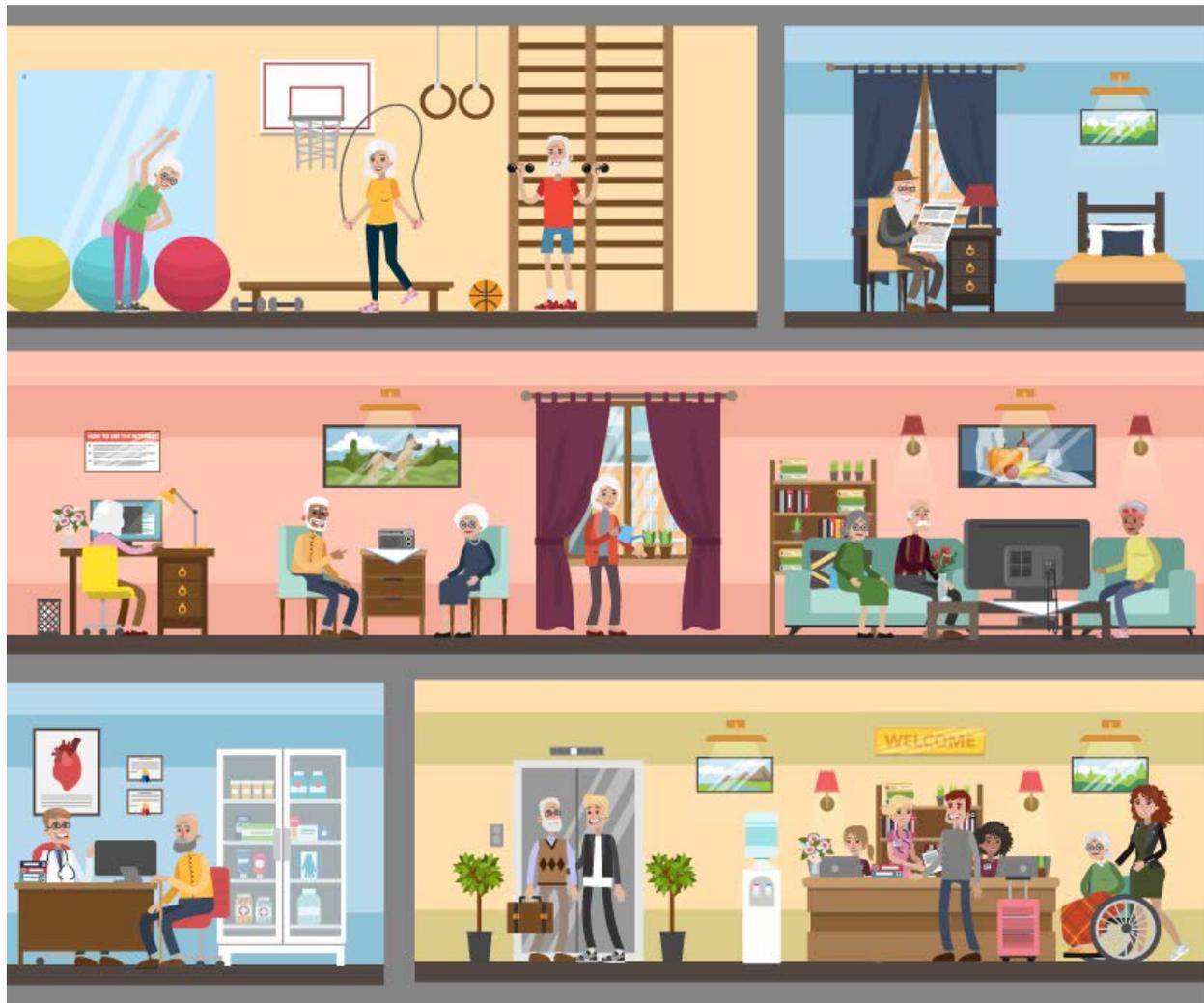
3/ PENSER LE LOGEMENT EN TERMES D'USAGES

Face aux inconvénients et difficultés posées par les modèles classiques d'hébergement des personnes âgées, le concept des résidences services seniors propose une alternative crédible. Celle-ci prouve que le domicile historique et la maison de retraite ne sont plus une fatalité. Désormais, une autre conception de l'habitat, illustrée par les résidences services seniors, doit être le fruit d'une nouvelle manière de voir les choses. Il s'agit de penser le logement en termes d'usages, c'est-à-dire de passer d'une approche infrastructurelle à une approche fonctionnelle. A cette fin,

on tient compte du profil de la population accueillie dans les résidences services seniors, afin de créer des produits et services pleinement adaptés à ses besoins. Les normes et les règles viennent cadrer ces usages.

A titre d'exemple, la question des locaux est cruciale dans cette priorité à l'usage. Le code de la construction des résidences services seniors doit reposer davantage sur les usages que sur les normes. Pourquoi contraindre les résidences services seniors à abriter un parking avec un même nombre de

places que dans toute construction d'immeuble neuf, alors qu'une minorité de seniors dispose d'une voiture ? Pourquoi prévoir des locaux « poussettes », d'immenses locaux « vélos » ? A ceux qui opposent la réversibilité de ces résidences qui pourraient redevenir des immeubles d'habitation classique pour imposer parkings, locaux divers non appropriés à l'usage, il existe une réponse. On répondra que le code de la construction ne prévoit pas de réversibilité des ehpad, des cliniques et des établissements de soins de suite. L'argent investi dans ces équipements



inutiles serait mieux investi dans des installations domotiques et de communication favorisant la vie des résidents.

Chaque appartement est conçu pour un usage quotidien au plus près des besoins du résident. L'adaptation des appartements en résidences services seniors montre que tout est réellement pensé pour la meilleure accessibilité, et ce dans les moindres détails. Ainsi, outre l'aménagement pleinement adapté de la salle de bain et de la cuisine, les finitions des appartements sont au maximum étudiées pour éviter les risques d'accidents domestiques (absence d'angles saillants, plaques à induction...). La prévention des chutes passe notamment par la multiplication des éclairages. Que

ce soit en termes de taille ou d'ergonomie, chaque appartement permet ainsi de vivre dans un espace bien plus sécurisé et confortable que dans son domicile.

Concernant les espaces communs, la question de l'usage se pose cette fois-ci en lien avec les activités et services proposés. La salle de restauration tient un rôle essentiel dans la résidence services seniors. Grande et lumineuse, elle est aménagée pour procurer le maximum de confort et de convivialité. Cet espace commun de restauration est d'autant plus important qu'il est souvent ouvert aux familles des résidents ou parfois même à la population extérieure de la résidence. D'autres espaces de convivialité (salon, salle de

jeu, bibliothèque...) sont également pensés pour faciliter les échanges entre les résidents et accueillir leurs proches. De fait, tous ces espaces de vie en commun visent à maintenir le lien social. Au sein de la résidence, les opportunités de contacts sont diverses : direction, personnel de l'accueil, animateurs, autres résidents... A cela s'ajoutent l'organisation d'animations collectives ou de manifestations inter-résidences. Dans ces conditions, le risque d'isolement relationnel est moindre en résidence services seniors que dans le domicile d'origine. Rappelons que les personnes âgées isolées à domicile ayant peu de visites risquent plus que les autres de souffrir de dépression. ■



QUELQUES POINTS À RETENIR

- Penser le logement en termes d'usages signifie passer d'une approche infrastructurelle à une approche fonctionnelle.
- Le respect de l'usage consiste à tenir compte du profil de la population accueillie dans les résidences services seniors, afin de créer des produits et services pleinement adaptés à ses besoins.
- Le code de la construction des résidences services seniors doit reposer davantage sur les usages que sur les normes.
- L'adaptation des appartements en résidences services seniors montre que tout est réellement pensé pour la meilleure accessibilité.
- La question de l'usage concerne aussi les espaces communs en lien avec les activités et services proposés aux résidents.

4/ LOI D'ADAPTATION DE LA SOCIÉTÉ AU VIEILLISSEMENT

RECONNAISSANCE JURIDIQUE

Le secteur des résidences services seniors a beaucoup évolué depuis son développement à partir des années 80. Ce domaine a connu dans le passé des difficultés et des revers, faute d'une législation adaptée et d'un modèle économique bien défini. La loi d'adaptation de la société au vieillissement (ASV) du 28 décembre 2015 a changé la donne. Avec la création d'un nouveau cadre juridique, elle constitue un premier pas vers la reconnaissance juridique des résidences services seniors. Cette législation consacre deux articles aux résidences services seniors.

L'article 14 concerne les résidences de première génération en leur apportant un cadre juridique. Celui-ci précise que les syndicats de copropriété ne peuvent être prestataires de services à la personne. Une distinction est désormais établie entre les services non individualisables, qui peuvent être fournis par le syndicat des copropriétaires, et dont le coût est réparti comme charges de copropriété entre les résidents, et les services individualisables.

L'article 15, consacré quant à lui aux résidences de deuxième génération, définit juridiquement ces « résidences services » comme « 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.» (art. L-631-13).

Il est important de comprendre la distinction entre une résidence de première génération et une résidence de seconde génération.

Dans les résidences de première génération, qui sont toutes organisées en copropriété, l'exploitant est le syndicat de propriété représenté par son conseil syndical et animé par le syndic. L'ensemble des charges de la résidence (charges locatives et charges spécifiques) sont refacturées aux copropriétaires au prorata des tantièmes

détenus dans la copropriété. Cette organisation présente à terme beaucoup d'inconvénients qui remettent en cause la pérennité du montage juridique :

- L'absence d'exploitant responsable de la bonne gestion, du contrôle des charges et du respect de la législation.
- le syndic est rémunéré au forfait quelle que soit la qualité de sa gestion et le remplissage de la résidence ;
- le conseil syndical est soit vieillissant, soit contrôlé par des propriétaires souhaitant la disparition des services pour revaloriser leurs biens ;
- la direction de la résidence

est payée par la copropriété et prend ses consignes auprès du syndic et du conseil syndical.

- Les charges sont facturées aux copropriétaires et non aux occupants. Si l'appartement est vacant (décès du résident...), le propriétaire doit s'occuper lui-même de la remise en location et pendant la période intermédiaire, plus ou moins longue, assumer le paiement des charges.

Dans les résidences de deuxième génération, qui sont pour certaines organisées sous forme de copropriété (aujourd'hui, une part significative des nouvelles résidences services seniors sont acquises par des investisseurs institutionnels), l'exploitation est confiée à un opérateur unique qui loue le bien au(x) propriétaire(s) et qui refacture les charges exclusivement aux résidents. C'est l'opérateur et non le propriétaire qui supporte la responsabilité totale de la gestion et supporte le coût financier lié à la vacance. En contrepartie, il a une totale maîtrise de la gestion.

Dans cette organisation, le résident est le plus souvent (95 % des cas) un locataire qui signe une simple convention locative, convention qui prend fin en cas de décès ou de départ du résident.

Cette distinction n'a pas été complètement prise en compte par le législateur dans la loi ASV.



Sa volonté première était de réformer la législation pour améliorer la situation des copropriétaires des résidences de première génération. Finalement, la loi et les décrets ont largement maintenu le statu quo pour les résidences existantes tout en fixant des règles plus strictes pour les nouvelles qui viendraient à se créer (situation très improbable puisqu'on

ne construit plus que des résidences de seconde génération).

Concernant les résidences de seconde génération, le législateur a pris insuffisamment en compte le fait que les charges soient supportées non par les propriétaires, mais par les occupants qui rentrent dans ce type de résidence en toute connaissance de cause. Cette

RESTAURATION ET ANIMATIONS : CONTESTATION DU DÉCRET

Les syndicats professionnels du secteur (SNRA et le Synerpa RSS) dénoncent dans un communiqué commun le décret du 14 décembre 2016 n'incluant pas la restauration, la blanchisserie et les animations dans la liste des services non individualisables. L'instauration de cette liste réduite est contraire à l'esprit de la loi : le décret n'introduit aucune différence de régimes juridiques entre les deux types de résidences, de première et de deuxième génération. En donnant une notion restrictive à la notion de services collectifs, on touche au maintien du lien social et à la prévention de la perte d'autonomie. Or, les animations (ateliers mémoires, gymnastique douce...) aident à lutter contre la solitude et sont utiles pour notamment prévenir les chutes des personnes âgées. En outre, l'exclusion de la restauration et des animations des services non individualisables entraîne l'absence d'une mutualisation des coûts entre les résidents et, par conséquent, un coût plus onéreux qui pénalise les résidents ayant des revenus moins élevés.

incompréhension s'est traduite par une liste des charges non individualisables, refacturables à l'ensemble des résidents, et trop limitative.

LES SERVICES À LA PERSONNE

Les résidents peuvent choisir divers services d'aide à la personne (livraison de courses à domicile, repassage, bricolage, assistance administrative...) faisant appel à des prestataires extérieurs ou d'autres affiliés à la résidence. La loi ASV a par ailleurs prévu la fusion entre le régime d'agrément délivré par les services de l'Etat et le régime de l'autorisation délivrée par le département. L'arbitrage législatif a été favorable à celui-ci, très logiquement, puisque ce sont des services financés par l'Allocation personnalisée d'autonomie (Apa) ou la Prestation de compensation du handicap (PCH) financée

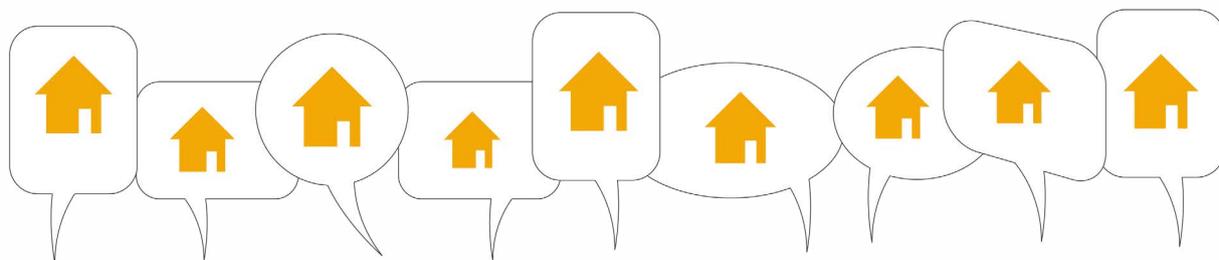
par le département. Les résidences services seniors disposent d'un aménagement de la loi leur permettant d'obtenir automatiquement l'autorisation de services à la personne. Elle s'effectue sous réserve de respecter le cahier des charges national du service à la personne, ainsi que les procédures d'évaluation interne et externe (système permettant de vérifier régulièrement le respect de ce cahier des charges).

Alors que les résidences services seniors n'ont pas vocation à prodiguer des soins, à l'instar des ehpad, la possibilité de recours à des services médicaux extérieurs, dans certaines conditions, correspond à l'évolution des besoins d'une population plus âgée et moins autonome.

Les résidents conservent leurs propres praticiens historiques (médecin, infirmier et kinésithérapeute). Cette permanence dans le suivi sanitaire favorise l'acclimatation du résident dans son nouveau domicile et ancre la résidence sur son territoire.

CRÉATION D'UN CONSEIL DES RÉSIDENTS

Pour assurer la représentativité des résidents locataires, la loi ASV a instauré au sein des résidences services seniors une nouvelle instance consultative : le conseil des résidents. Celui-ci est composé de personnes résidant à titre principal dans la résidence. Sa fonction est de relayer les propositions et demandes des résidents auprès du conseil syndical. Le conseil des résidents se réunit avant l'assemblée générale afin de donner des avis, notamment sur les besoins en termes de services. Ce conseil a également une mission d'information : les futurs résidents peuvent lire les comptes rendus des réunions du conseil des résidents sur les trois dernières années. ■



QUELQUES POINTS À RETENIR

- A travers deux articles consacrés aux résidences services seniors, la loi d'adaptation de la société au vieillissement (ASV) du 28 décembre 2015 a permis de créer un nouveau cadre juridique de ce type de logement.
- L'article 14 concernant les résidences de première génération n'a finalement quasiment aucun impact sur le fonctionnement des résidences existantes.
- L'article 15 portant sur les résidences de deuxième génération précise que ces « résidences services » permettent à leurs résidents de bénéficier de services spécifiques non individualisables.
- Le décret du 14 décembre 2016 apporte des précisions sur les services non individualisables. Il n'intègre pas la restauration et les animations collectives à la charge des résidents.
- Les syndicats professionnels du secteur (SNRA et Syner RSS) dénoncent cette liste réduite. Elle est contraire à l'esprit de la loi, ne va pas dans le sens du maintien du lien social et de la prévention de la perte d'autonomie, et par le coût plus onéreux pénalise les résidents ayant des revenus moins élevés.

5/ LES POLITIQUES DU LOGEMENT FACE AUX NOUVEAUX ENJEUX TERRITORIAUX

AFFAIRE D'ÉTAT, AFFAIRE DE TERRITOIRES

Par nécessité et obligation de permettre à chaque citoyen d'avoir un toit et de se loger décemment, l'Etat a toute légitimité d'intervention dans le développement de politiques du logement. L'intervention publique se décline à plusieurs niveaux : réglementation de la construction, taxe foncière, aide à l'accès via le développement du crédit, avantages fiscaux à l'investis-

tissement locatif privé... Historiquement, les politiques du logement ont dû faire face aux grands enjeux sociaux, comme ce fut par exemple le cas dans la période de l'après-guerre avec la construction de grands ensembles de logements sociaux. De nos jours, le défi de l'action publique en termes de logement est tout autre.

Face au vieillissement de la population, il s'agit désormais de répondre à de nouveaux besoins prenant en compte les attentes de la personne âgée. Le rôle des politiques publiques est d'apporter des réponses au logement dans une approche globale, en lien avec l'ensemble

de l'environnement. Dans cet esprit, trois grands déterminants sont nécessaires : la personne âgée, le logement et le territoire. Il faut alors accorder toute la place de la personne âgée au sein de la cité et de son environnement. C'est le meilleur moyen de favoriser sa véritable inclusion.

Dans cette perspective, les résidences services seniors ont une vraie carte à jouer grâce à leur ancrage dans les territoires. De plus en plus de municipalités sont séduites par cette forme d'habitat, solution opportune pour le bien vieillir et ayant de nombreuses retombées sociales et économiques positives. Elles multiplient ainsi les appels à projets pour voir construire de nouveaux logements adaptés aux besoins de leur population de personnes âgées. « Il existe un début de conscience collective de la population qui vieillit constituant une richesse pour le territoire », observe Agnès Firmin Le Bodo, députée de Seine-Maritime, membre de la Commission des affaires sociales.



*DÉCIDER DE VIVRE DANS
UNE RÉSIDENCE EST UN
ACTE D'ANTICIPATION ET
DE PRÉVENTION
DE LA PERTE
D'AUTONOMIE*

CHOIX POLITIQUES SUR LES MODÈLES D'HÉBERGEMENT

Depuis des années, les pouvoirs publics privilégient le maintien à domicile et l'adaptation du logement, et la construction d'eypad. En perpétuant l'existence de ce schéma binaire- domicile ou eypad- la politique du logement a longtemps considéré de façon subsidiaire le concept de résidences services seniors. Celui-ci n'a pas encore pris toute la place qu'il mérite au sein de cette politique. Des efforts ont néanmoins été acquis pour lui donner plus de reconnaissance, en particulier à travers la loi d'adaptation de la société au vieillissement (ASV). Les avantages fiscaux attribués participent également à l'incitation au développement de ce

modèle économique. Mais les mesures de niches fiscales sont limitées et non pérennes...

De leurs côtés, les maisons de retraite sont très coûteuses pour l'Etat. Ainsi, selon la CNSA, en 2016, le coût global de fonctionnement d'une place d'hébergement en ehpad s'élève à 41 566 euros par an, soit 114 euros par jour (hors ehpad à but lucratif). Le poste d'hébergement est le plus élevé (21 871 euros, soit 58 euros par jour) comparativement à la partie soins et la partie dépendance. Un Etat qui doit toujours mettre davantage la main à la poche, en augmentant le budget attribué aux ehpad et un reste à charge considérable pour les personnes âgées, pose question sur ce type d'hébergement.

Le modèle des résidences services seniors peut alors servir d'amortisseur, dans la mesure où il s'inscrit dans

une démarche de prévention. Décider de vivre dans une résidence est un acte d'anticipation vis-à-vis de la dépendance. Il permet de repousser le moment de l'entrée en ehpad ou même de l'effacer du parcours résidentiel. Lorsque la société et les pouvoirs publics auront totalement pris conscience de cette réalité, les résidences services seniors deviendront un standard du logement des personnes âgées...

LA QUESTION EST DE REPENSER LE LOGEMENT, AVEC UNE VISION GLOBALE, DE FAÇON À L'ADAPTER AUX NOUVEAUX MODES DE VIE

POLITIQUE DE LOGEMENT : LES ATTENTES DES FRANÇAIS

La proximité de commerces et services est prioritaire dans le choix d'un nouveau logement. C'est le constat dressé par le Credoc dans une enquête intitulée « Les Français et leurs attentes en matière de politique de logement » (2014). « Cette réponse est citée en premier ou en deuxième par près de la moitié des Français, suivie de la proximité des services de santé », précise l'étude. Ce besoin de proximité avec les services de santé est surtout plébiscité par les personnes âgées de plus de 60 ans. Ce sont en particulier les plus de 70 ans, avec un état de santé fragile ou souffrant d'un handicap, qui mettent en avant ce critère dans le choix de la localisation de l'habitat. Plus globalement, en matière de politique du logement, les Français attendent diverses actions sur l'ensemble du territoire. Ils souhaitent que les pouvoirs publics « répartissent ses efforts uniformément dans les centres-villes, les banlieues, les quartiers sensibles et les zones rurales », souligne le Credoc.

Il n'est donc pas étonnant que les principaux critères des personnes âgées, lorsqu'elles choisissent une résidence services seniors, soient la proximité des commerces, des services de santé et des transports. C'est toute la différence avec les ehpad et un frein important aux établissements mixtes (résidences services seniors et ehpad).

RÉPONDRE AUX MUTATIONS DE LA SOCIÉTÉ

La politique du logement, inscrite dans les territoires, s'illustre par la loi sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan). Cette loi vise à répondre aux mutations de la société française en cours depuis plusieurs décennies. Les manières de vivre, de travailler, de consommer et d'échanger ne sont plus du tout les mêmes que dans le passé. Et les logements d'hier ne répondent plus aux besoins de demain. La question est donc de repenser le logement, avec une vision globale, de façon à l'adapter aux nouveaux modes de vie. « Le logement doit être plus évolutif et mieux accompagner le vieillissement de la population pour plus de solidarité », indique le ministère de la Cohésion des territoires.

L'un des objectifs fondamentaux du projet de loi est de mieux vivre sur

REPÈRES

La France consacre plus de 40 milliards d'euros à la politique du logement. Cela représente 2 % de sa richesse intérieure, soit un niveau supérieur à la plupart des autres pays européens. La loi de finance 2018 fait état d'un budget en baisse de 18 % en deux ans.

les territoires. Il entend notamment améliorer le cadre de vie par un accompagnement à la revitalisation et la rénovation des centres-villes dégradés des villes moyennes. Elan souhaite aussi libérer les initiatives pour offrir de nouvelles opportunités. Il s'agit de « lever les verrous de l'activité dans la construction et la rénovation du parc bâti ». Pour cela, les pouvoirs publics veulent simplifier

les procédures et les normes, libérer les terrains afin d'accélérer la construction de logements. Un programme de renouvellement urbain avec un financement renforcé fait également partie des projets. Il est enfin question de « nouer de nouveaux partenariats avec les collectivités locales pour améliorer l'attractivité des territoires urbains et ruraux avec des projets de développement. »

La création de résidences services seniors, au cœur de ces centres-villes à revitaliser, est une réponse partielle à un enjeu majeur d'aménagement du territoire.

DÉSIRS DE MOBILITÉ

Dans le cadre d'une politique du logement, les seniors sont des acteurs sur ce marché. A l'âge de la retraite, les événements de la vie peuvent favoriser la mobilité pour envisager un départ du domicile historique : la solitude, la perte d'autonomie, le veuvage, les enfants domiciliés ailleurs... Lorsque les enfants ont leur propre logement, le domicile familial apparaît vite trop grand pour les besoins d'un couple



ou d'une personne âgée. L'entretien de la maison devient compliqué et fatiguant et le logement mal adapté, d'autant plus que les premières fragilités ou le manque d'autonomie se font ressentir. Économiquement, ce logement peut aussi représenter une charge lourde avec le coût des travaux, la fiscalité, ou éventuellement le crédit, dans un contexte de retraites en diminution et de faibles taux d'épargne. De fait, un certain nombre de facteurs incitent les personnes âgées à déménager, et notamment à choisir l'entrée en résidences services seniors.

Mais cette réalité présente néanmoins plusieurs freins comme la volonté de rester à domicile dans son territoire, proche de la famille, avec la peur du changement et de ne plus se sentir chez soi. Selon l'Insee, l'âge avançant, la mobilité résidentielle diminue. Cette diminution est plus marquée chez les locataires du secteur libre que chez les locataires et les propriétaires du secteur social.

En libérant des logements familiaux (maisons, appartements) et en les remettant sur le marché (en vente ou en location), les personnes âgées, qui quittent leur domicile historique

pour rejoindre une résidence services seniors, participent à la fluidité du marché immobilier et à une réduction de l'écart entre la demande et l'offre. ■

LE LOGEMENT DANS TOUS SES ÉTATS

Selon les dernières données de l'Insee, au 1er janvier 2016, la France en métropole réunissait 34,5 millions de logements. Ce parc s'accroît d'environ 1% par an depuis trente ans. Le logement individuel représente plus de la moitié (57%) des résidences principales, secondaires ou occasionnelles. Depuis près de dix ans, le nombre de logements dans l'habitat individuel augmente moins vite que dans le collectif. À partir de 2013, le nombre de logements collectifs terminés est devenu nettement supérieur à celui des logements individuels.

L'habitat en France s'illustre également par 1,4 million de personnes (chiffre 2012) résidant dans des « logements non ordinaires ». En opposition aux logements ordinaires, ils rassemblent diverses formes de résidences (pour personnes âgées, pour personnes handicapées, pour étudiants, de tourisme...). Les logements non ordinaires, répartis en 30 000 communautés environ, « se distinguent des logements ordinaires par une offre de services supplémentaires, qui varient selon les établissements et par un mode de vie commun des habitants », précise l'Insee. Plus de 70% des habitants des communautés résident dans les services de moyens et longs séjours d'établissements de santé et d'établissement sociaux, de maisons de retraite, de foyers ou de résidences sociales.

QUELQUES POINTS À RETENIR

- Le rôle des politiques publiques est d'apporter des réponses au logement dans une approche globale, en lien avec l'ensemble de l'environnement.
- Les municipalités multiplient les appels à projets pour voir construire de nouvelles résidences services seniors.
- Le modèle des résidences services seniors s'inscrit dans une démarche de prévention : décider de vivre dans une résidence est un acte d'anticipation vis-à-vis de la dépendance.
- La loi sur l'Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan) vise à répondre aux mutations de la société française, notamment en adaptant le logement aux nouveaux modes de vie.
- Cette loi a pour objectif l'amélioration du cadre de vie par un accompagnement à la revitalisation et la rénovation des centres-villes dégradés des villes moyennes.
- Les événements de la vie peuvent favoriser la mobilité pour envisager un départ du domicile historique : la solitude, la perte d'autonomie, le veuvage, les enfants domiciliés ailleurs...
- La mobilité résidentielle présente plusieurs freins comme la volonté de rester à domicile dans son territoire, proche de la famille, avec la peur du changement et de ne plus se sentir chez soi.
- Selon l'Insee, la diminution de la mobilité avec l'âge est plus prononcée chez les locataires du secteur libre.

3^{ème} PARTIE :

les résidences services seniors au cœur des territoires

Dans un secteur dynamique et porteur d'avenir, les résidences services seniors s'implantent de plus en plus sur l'ensemble du territoire. A l'heure de la fragilisation des villes moyennes, ces résidences apportent des réponses économiques et sociales à la crise des centres-villes. Au sein d'un espace urbain aménagé à leur mesure, les personnes âgées ont davantage accès à l'ensemble des services de proximité. Les collectivités agissent pour la mobilité résidentielle, via la réalisation de résidences services seniors, tandis que la législation évolue pour mieux prendre en compte l'habitat des personnes âgées.

1/ EVOLUTION DE L'IMPLANTATION DES RÉSIDENCES SERVICES SENIORS

UN DÉVELOPPEMENT ÉTENDU DANS TOUTE LA FRANCE

Proche du soleil, de la mer et des lieux où il fait bon vivre pour passer ses vieux jours... Cette tendance d'implantation des résidences services seniors sur le territoire a longtemps concerné les résidences de première génération. Les retraités, en majorité des seniors « actifs », âgés de 60 à 74 ans, s'installaient plutôt dans le Grand Sud et l'arc Atlantique, là où se concentrait l'offre des résidences. A partir des années 2000, le choix résidentiel a évolué en lien avec l'augmentation de l'espérance de vie. Désormais, les personnes âgées sont en majorité des résidents locataires établis dans le Sud et sur la côte Atlantique, dans les grandes villes, les villes moyennes et, à plus petite échelle, dans les zones rurales. Ce sont des seniors « fragilisés » (75-84 ans) dont l'âge d'entrée en résidences a reculé depuis quelques années - une moyenne de 80 ans - et qui cherchent à se loger proche des commerces, des transports et des services.

D'importants paramètres entrent dans le choix de réalisation de programmes et d'investissements en résidences services seniors : taux d'équipement de logements intermédiaires pour personnes âgées, part de la population

dans les grandes villes, niveau de vie des seniors... Selon la dernière étude Xerfi-Precepta (janvier 2018), l'Ile-de-France détient le nombre record de résidences services seniors et de logements mis en exploitation entre la fin 2017 et la fin 2019. Cette région est privilégiée sur ce marché, forte d'une population très importante de personnes âgées fragilisées et avec un bon niveau de vie. La position première de la région francilienne est suivie par les régions Nouvelle-Aquitaine, Grand-Est et Occitanie. A l'inverse, l'implantation des résidences services seniors est la moins développée en Normandie, Centre-Val-de-Loire, Bretagne, Bourgogne-Franche-Comté et Corse, régions moins peuplées par des personnes âgées en perte d'autonomie.

2018-2019 : PLUS DE LA MOITIÉ DES RÉSIDENCES SITUÉES EN CENTRES-VILLES OU EN PÉRIPHÉRIE

En ce qui concerne le tissu urbain, plus de la moitié (environ 55 %) des résidences et des logements mis en exploitation en 2018 et 2019 seront situés dans les centres-villes de villes-centres (*) ou de communes de ban-

* Commune centrale d'une agglomération.

lieue de 15 000 à 500 000 habitants. Les résidences services seniors répondent ainsi aux besoins des personnes fragilisées vivant dans les zones périphériques de ces communes et dans les couronnes périurbaines. Pour leur part, les zones rurales et les communes de moins de 15 000 habitants connaissent un développement du parc des résidences plus limité. Le manque d'attractivité des territoires, les déserts médicaux et le problème de l'isolement peuvent constituer des freins pour les opérateurs du marché.

PETIT MARCHÉ, FORTE CROISSANCE

Comparativement à celui des ehpad, le parc des résidences services seniors représente un petit marché. Fin 2017, on comptait 620 résidences, soit environ 50 000 logements. Ces établissements sont gérés par 198 exploitants dont 50 d'entre eux gèrent au moins deux résidences. Le secteur des résidences services seniors est dominé par des enseignes soutenues par de grands groupes promoteurs.

Dans ce marché de niche très concentré, les cinq premiers opérateurs du marché exploitent 44,7 % des logements en résidences services seniors (fin 2019, le chiffre prévisionnel est de 46,5 %). Les dix premiers opérateurs du secteur se

partagent quant à eux 56,4 % de l'offre fin 2017 et 60,2 % en 2019.

L'essor du marché des résidences services seniors a débuté lors de l'apparition des résidences de deuxième génération. Aujourd'hui, on assiste à une vraie dynamique du secteur. Les chiffres en témoignent ! Au cours des années 2013-2017, on dénombre 170 nouvelles résidences, soit une croissance de 40 % sur la même période. Pour les années 2016-2020, au total 65 établissements pourraient sortir de terre chaque année. A l'horizon 2020, les estimations prévoient un parc de 800 établissements, autrement dit + 32 % de croissance par rapport à 2017.

Un certain nombre de raisons expliquent cette forte croissance. L'implantation généralisée des résidences services seniors, dans toutes les régions du territoire, notamment dans la région parisienne, dans le Nord et dans l'Ouest, permet de proposer une offre élargie à l'ensemble de la population. Grâce aux évolutions de la répartition territoriale, les seniors ont aussi le choix de résider dans des appartements ou des résidences villages proches des centres-villes, répondant à leurs besoins de commerces, de services de proximité et de lien social. Autres atouts : les niveaux de gammes selon les enseignes et le choix et la qualité des services avec des formules « à la carte ». Parmi les autres facteurs de développement du marché, citons enfin des tarifs adaptés à la solvabilité des seniors et à

la demande locale, ainsi que la progression des nouvelles technologies au sein des résidences (téléassistance et domotique). En somme, l'offre des résidences services seniors est en adéquation avec la demande par la localisation des résidences, la diversité des services et le positionnement des enseignes.

LE MARCHÉ DES RÉSIDENCES SERVICES SENIORS, EN PLEIN DÉVELOPPEMENT, EST PORTÉ PAR LE CONTEXTE DU VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION ET DU MANQUE DE LOGEMENTS ADAPTÉS

Plus globalement, le marché des résidences services seniors est porté par un contexte favorable qui laisse présager un bel avenir économique. Ce secteur bénéficie d'un vieillissement de la population inédit, comme on ne l'avait jamais connu dans le passé. En outre, cette croissance démographique se traduit par une augmentation des personnes âgées en bonne santé et plus tardivement en perte d'autonomie. Or, les résidences services seniors s'adressent



justement aux seniors autonomes ou semi-autonomes. Le développement de ce marché peut également profiter du manque de logements adaptés et répondre ainsi aux besoins. La forte progression du parc de résidences services seniors s'explique aussi par l'érosion régulière du parc de résidences autonomie (ex-foyers logements). Ce dernier est en effet un modèle confronté à diverses difficultés : parc vétuste, rénovations complexes, mauvaises localisations, structures avec peu de logements, appartements petits (très peu de deux pièces)... L'ensemble des aspects géographiques, économiques et démographiques devrait permettre au secteur des résidences services seniors d'acquiescer une place centrale et incontournable dans le domaine de l'habitat intermédiaire pour les personnes âgées. ■

QUELQUES POINTS À RETENIR

- Les résidences services seniors sont en majorité implantées dans le Sud et sur la côte Atlantique, mais également dans les grandes villes et villes moyennes et, à plus petite échelle, dans les zones rurales.
- La région Ile-de-France a le plus grand nombre de résidences services seniors et de logements mis en exploitation entre la fin 2017 et la fin 2019. Elle est suivie par les régions Nouvelle-Aquitaine, Grand-Est et Occitanie.
- Environ 55 % des résidences et des logements, mis en exploitation en 2018 et 2019, seront situés dans les centres-villes de villes-centres ou de communes de banlieue de 15 000 à 500 000 habitants.
- Fin 2017, on comptait 620 résidences services seniors, soit environ 50 000 logements.
- Le secteur des résidences services seniors est un petit marché très dynamique : 170 nouvelles résidences ont été créées entre 2013 et 2017, soit une croissance de 40 % sur cette période.
- En 2020, on prévoit un parc de 800 établissements, soit + 32 % de croissance par rapport à 2017.
- La forte progression du parc de résidences services seniors s'explique par le manque de logements adaptés et l'érosion du parc des résidences autonomie confronté à diverses difficultés.
- L'offre des résidences services seniors est en adéquation avec la demande par leur localisation, la diversité des services et le positionnement des enseignes.

2/ VILLES MOYENNES ET RÉSIDENCES SERVICES SENIORS : À LA RECHERCHE D'UN NOUVEAU SOUFFLE

LES RÉSIDENCES SERVICES SENIORS FACE À LA CRISE DES CENTRES-VILLES

On assiste actuellement à un déséquilibre de développement entre les grandes villes et les villes moyennes menaçant le tissu économique, social et de proximité sur l'ensemble des territoires. Depuis quelques années, la dévitalisation des centres-villes et centres-bourgs fait l'objet d'un vaste débat public et privé. Cette réalité touche particulièrement les villes petites et moyennes. Situées entre les

métropoles et le monde rural, les villes moyennes subissent le déclin des industries manufacturières, la reconfiguration des services publics et l'essor des grands centres commerciaux en périphérie.

Dans ce contexte, comment les résidences services seniors peuvent-elles trouver leur place ? Ont-elles les moyens de bien s'intégrer dans le nouveau paysage urbain ? Ces résidences sont souvent implantées dans les grandes villes et métropoles, c'est-à-dire là où le marché immobilier est porteur, avec la présence d'investisseurs et de liquidité. En revanche, la construction de résidences services seniors intéresse moins les investisseurs dans les villes moyennes,

victimes d'une crise économique et sociale. Pourtant, alors que la population vieillit, il existe un réel besoin des personnes âgées souhaitant louer des appartements de résidences dans ces villes. Le défi est donc de trouver les investisseurs prêts à s'engager pour le développement des résidences services seniors dans les villes moyennes. Il s'agit alors de démontrer en quoi ce parc immobilier est facteur de croissance dans les villes moyennes, car il revitalise et dynamise l'économie locale. Cette croissance doit aussi pouvoir s'appuyer sur une réelle politique nationale de revitalisation des centres-villes.

Les résidences services seniors sont par conséquent une des solutions pos-



sibles pour pallier la fragilisation des centres-villes. Celle-ci résulte de nombreux facteurs comme la diminution de la population du centre et sa paupérisation, la concurrence des grandes surfaces en périphérie, l'avènement du commerce électronique, la dégradation du bâti, le déficit des transports... Les habitants de l'aire urbaine et des zones périurbaines et rurales alentour ne se déplacent plus vers le centre-ville. Or, cette population contribuait à faire vivre ces quartiers centraux. Désormais, les ménages les plus aisés vivent généralement dans la commune centrale des grandes aires urbaines. En revanche, les personnes les plus modestes résident dans le centre des aires urbaines petites et moyennes. A titre d'exemple, dans la ville de Mulhouse en 2014, le revenu médian disponible par unité de consommation était de 15 000 euros par an. Dans le reste de l'aire urbaine, celui-ci était de 23 000 euros par an.

LES VILLES MOYENNES SUBISSENT EN CENTRES-VILLES LA DÉSERTIFICATION DES COMMERCES ET LA VACANCE RÉSIDENTIELLE

La crise des centres-villes est d'abord marquée par la désertification des rues commerçantes avec son lot d'enseignes « à vendre » et « à louer » et de vitrines abandonnées. Parmi 203 villes de taille moyenne répertoriées (20 000 à 100 000 habitants), une trentaine sont « particulièrement fragiles », selon le Commissariat général à l'égalité des territoires (CGET). Celles-ci concentrent le plus de difficultés : population plus âgée que la moyenne, jeunes moins bien insérés, spécialisation industrielle et administrative... La vacance commerciale constatée depuis une quinzaine d'années, progresse de manière inégale sur le territoire. Elle épargne généralement les grandes villes, de même que le littoral.

REPÈRES

Les communes généralement considérées comme des villes moyennes rassemblent de 20 000 à 100 000 habitants. Environ un Français sur cinq vit dans une ville moyenne.

ral. Le nord de la France et la bande de territoire qui s'étend de la Meuse aux Landes (baptisée la « diagonale du vide ») sont particulièrement touchés. Plus globalement, ce phénomène concerne plutôt les régions en déclin démographique et économique.

MANQUE DE LOGEMENTS : LES RÉSIDENCES DYNAMISENT LE FONCIER

Le développement de construction de résidences services seniors ou la réhabilitation de bâtiments anciens, proches des centres-villes, sont en mesure de dynamiser le foncier et de constituer une réponse aux problèmes du manque de logement de seniors. La crise des centres-villes et la fragilité des villes moyennes s'illustrent par un déficit global de logements. Le paysage immobilier d'habitations s'est transformé : immeubles à demi-occupés, logements d'appartements par des propriétaires partis en périphérie... Dans ce contexte, à la différence des grandes métropoles, les valeurs immobilières s'effondrent et les loyers, calculés sur des bases anciennes, atteignent de très forts taux. Au même moment, des biens immobiliers vides ne sont pas vendus. « Entre 1999 et 2014, le nombre de logements vacants s'est accru de plus de 700 000 unités en France métropolitaine, pour atteindre 2,7 millions, soit 7,9 % du parc », indique la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim). Au cours de cette période, le parc de logements a augmenté de 5,5 millions d'unités. Ainsi, une partie des logements existants se sont vidés au bénéfice des constructions neuves.

L'augmentation de la vacance résidentielle n'a pas touché les grandes villes, à de rares exceptions près, mais les aires urbaines de moyennes et de petites tailles. Les centres urbains se sont ainsi dépeuplés au profit des couronnes péri-urbaines. Par exemple, l'aire urbaine de Vannes (Morbihan) comptait 24 % d'habitants de plus en 2014 par rapport à 1999. Le taux de vacance a pourtant augmenté de 2,3 points.

LE PLAN NATIONAL

« ACTION CŒUR DE VILLE »

Dans les années 70, la politique nationale d'aménagement du territoire se souciait des villes moyennes, afin de les valoriser et de les équiper, notamment dans le cadre des « contrats de villes moyennes ». L'Etat apportait une aide aux élus locaux dans le financement de leur projet ou bien se lançait dans la création de villes nouvelles de tailles moyennes. Aujourd'hui, les choses ont bien changé : la mondialisation est passée par là, on accorde d'abord la priorité aux grandes métropoles, à Paris et au futur Grand Paris...

Néanmoins, la crise des villes moyennes, qui s'accroît depuis une dizaine d'années, a fini par alerter le gouvernement. Le plan national « Action cœur de ville » a été annoncé en mars 2018 par le ministère de la Cohésion des territoires. Ce programme concerne 222 villes moyennes sur l'ensemble du territoire : elles bénéficieront d'une convention de revitalisation pendant cinq ans afin de redynamiser leur centre-ville. « J'ai la

conviction que les villes moyennes sont un vecteur essentiel de développement de nos territoires. Elles concentrent 23 % de la population française et 26 % de l'emploi. Leur vitalité est indispensable, car elle profite à l'ensemble de leur bassin de vie, et plus largement aux territoires urbains et péri-urbains environnants », observe Jacques Mézard, ex-ministre de la Cohésion des territoires. Le plan « Action cœur de ville » vise à améliorer les conditions de vie des habitants des villes moyennes et conforter leur rôle moteur de développement du territoire. Parmi les principaux axes de cette revitalisation : la réhabilitation et la restructuration de l'habitat en centre-

ville, le développement économique et commercial, l'accessibilité, la mobilité et les connexions.

5 MILLIARDS D'EUROS MOBILISÉS SUR CINQ ANS

Dans le détail, la réhabilitation des logements et l'amélioration de leur performance énergétique bénéficieront d'une enveloppe de 1,2 milliard d'euros de l'Agence nationale de l'habitat (Anah). L'acquisition et la réhabilitation des immeubles en centres-

villes pour loger des salariés seront dotées d'une aide financière de 1,5 milliard d'Action logement. Au total, pour l'ensemble du plan, plus de 5 milliards d'euros seront mobilisés sur cinq ans (dont 1 milliard d'euros de la Caisse des dépôts en fonds propres et 700 millions en prêts). Ce programme sera mis en œuvre avec les collectivités territoriales en fédérant les acteurs publics et privés, au niveau national comme au plan local. Toutes les villes retenues signeront une convention-cadre, puis des avenants, en fonction de la maturité de leur projet. ■

QUELQUES POINTS À RETENIR

- Les villes moyennes souffrent en particulier de la fragilisation de leurs centres-villes.
- Les résidences services seniors sont souvent implantées dans les grandes villes et métropoles, c'est-à-dire là où le marché immobilier est porteur, avec la présence d'investisseurs et de liquidité.
- La construction de résidences services seniors intéresse moins les investisseurs dans les villes moyennes, victimes d'une crise économique et sociale.
- Le parc immobilier des résidences services seniors dans les villes moyennes est facteur de croissance, car il revitalise et dynamise l'économie locale.
- La crise des centres-villes résulte de plusieurs facteurs : diminution de la population du centre, paupérisation, concurrence des grandes surfaces en périphérie, avènement du commerce électronique, dégradation du bâti, déficit des transports.
- L'abandon des centres-villes, marqués par la désertification des rues commerçantes, progresse depuis une quinzaine d'années, en particulier dans le nord de la France et la bande de territoire qui s'étend de la Meuse aux Landes (baptisée la « diagonale du vide »).
- La construction de résidences services seniors, proches des centres-villes, est en mesure de dynamiser le foncier et de répondre aux problèmes de logements des seniors
- A la vacance commerciale, s'ajoute la vacance résidentielle : immeubles à demi-occupés, logements vides et en mauvais état, locations d'appartements par des propriétaires partis en périphérie...
- Une partie des logements existants se sont vidés au bénéfice des constructions neuves.
- Face au problème des centres-villes, le ministère de la Cohésion des territoires a lancé en mars 2018 le plan national « Action cœur de ville ».



3/ LES RÉSIDENCES SERVICES SENIORS, MOTEURS DE LA REVITALISATION DES CENTRES-VILLES

VIVRE AU CŒUR DES VILLES

Les résidences services seniors s'implantent dans les centres-villes, les centres-bourgs ou à proximité de quartiers animés. Elles permettent aux résidents d'avoir facilement accès aux zones de commerces et aux services de transports. Grâce à cette localisation au sein du tissu urbain, les personnes âgées peuvent continuer à effectuer les simples actes de la vie quotidienne : se rendre à la boulangerie, à la pharmacie ou bien assister à une séance de cinéma, de théâtre. Dans un environnement plaisant et animé, elles peuvent aisément aller à pied ou en transports rendre visite à leur famille ou à des proches. La proximité avec les services d'aides à la personne ou les services médicaux rassurent également les résidents.

L'implantation des résidences services seniors au cœur des villes permet aussi d'être acteur de la vie locale. Ces établissements sont souvent partenaires d'associations (culture, sport...) offrant aux personnes âgées des activités complémentaires, en ville, à l'extérieur de l'établissement. Les seniors peuvent aussi s'insérer dans le tissu

associatif et devenir bénévoles. L'emplacement des résidences services seniors dans le tissu urbain est donc pleinement facteur d'intégration sociale. « *Le logement, ce n'est pas que le logement, c'est la place qu'on a dans la société, c'est son enracinement, c'est la place qu'on a dans la vie* », affirme Emmanuel Macron.

DES IMPACTS ÉCONOMIQUES SUR LA VIE LOCALE

De plus en plus présentes sur l'ensemble du territoire, les résidences services seniors s'ancrent dans le paysage urbain et ont un premier impact positif sur le secteur immobilier. Ces résidences permettent de favoriser la mobilité résidentielle des personnes âgées et de fluidifier ainsi le parc immobilier. Lorsque les logements du domicile historique sont devenus trop grands pour leur usage personnel, les seniors peuvent choisir de vivre en résidence dans des appartements mieux adaptés. Cette mobilité a l'avantage de libérer de grands logements pour les familles (y compris dans le parc social). Les résidences services seniors contri-



buent donc indirectement à combler le manque de logements vacants, en particulier dans la région parisienne.

Les résidences services seniors favorisent également la revitalisation des



centres-villes en stimulant le commerce local. Ces établissements font revenir en centre-ville une partie de la population de personnes âgées qui sont des consommateurs. Les seniors dépensent dans les commerces de proximité, ont recours à des artisans, font appel à des prestataires de services à la personne ou de soins. Les résidences services seniors dynamisent ainsi la vie des municipalités aussi bien sur le plan de la consommation que celui de l'emploi.

L'EMPLOI ET LA FORMATION EN MUTATION

Directeur de résidence, responsable de l'accueil, animatrice, agent de service... : les résidences services seniors offrent aux locaux de nouvelles opportunités d'emplois. On estime qu'une résidence peut générer une vingtaine d'emplois directs non délocalisables. Vu à plus grande échelle, en considérant l'ensemble de l'environnement, une résidence services seniors alimente un écosystème qui a un réel impact sur la vie locale. Celui-ci regroupe les intervenants libéraux, les hôpitaux, commerces et pharmacies, les fournisseurs, les intervenants (sports, esthétique), les associations et clubs seniors...

En outre, les résidences services seniors ont un impact positif sur le secteur local de l'aide à domicile. Ses résidents ont recours à diverses formes de services à la personne (aide-ménagère,

portage de repas à domicile, soutien administratif...). Ce secteur fait face à de nombreuses difficultés comme le besoin de formations, le faible niveau de rémunération et le turn-over important des salariés. Chez certaines enseignes, l'internalisation des services à la personne au sein des résidences permet la création de postes d'intervenants à domicile à temps plein et à durée indéterminée, contribuant ainsi à la professionnalisation des services à la personne. Résultat, la stabilité de ce personnel améliore la qualité de service auprès des seniors et offre aux salariés des opportunités de formation et de parcours professionnel. L'essor des nouveaux métiers du secteur des résidences services seniors sera source de développement de l'emploi.

« **LES RÉSIDENCES SERVICES SENIORS ONT UN RÉEL IMPACT SUR L'ÉCONOMIE LOCALE ET SOUTIENNENT LA CRÉATION D'EMPLOI ET LE DÉVELOPPEMENT DES COMMERCES DE PROXIMITÉ** »

Philippe Nicolet

Président du Groupe Résidence Études et de La Girandière

Plus globalement, on se dirige vers la professionnalisation de la filière des résidences services seniors. Tout l'enjeu est de former des professionnels dans un secteur situé entre l'hôtellerie et le médico-social. Le métier de directeur de résidence, très spécifique, fait souvent l'objet d'un recrutement d'anciens directeurs d'hôtels ou de cadres de santé. Des étudiants, titulaires d'un master en gestion des établissements sociaux et médico-sociaux, sont également embauchés par les groupes. Ces jeunes sont ensuite formés en interne par certains groupes de résidences. A l'avenir, les universités et grandes écoles pourront peut-être créer des cycles de formation initiale de directeurs de résidences services seniors. Ces résidences devraient également être facteurs d'attractivité pour des cadres de l'hôtellerie, du tourisme ou de la santé. Leur essor contribuera à l'émergence de nouveaux métiers et favorisera la création d'emplois stables et pérennes.

DES TARIFS VARIÉS, ADAPTÉS AUX BESOINS

Le parc des résidences services seniors présente une offre très diversifiée adaptée aux besoins des diverses catégories de revenus. Les différentes gammes de résidences, avec la variété des équipements et des services « à la carte », permettent de s'adresser à une clientèle élargie, en adéquation avec sa solvabilité. Globalement, les

résidents sont issus de catégories sociales moyennes (cadres moyens, fonctionnaires, artisans...) disposant de pensions mensuelles moyennes variant de 1 500 à 2 000 euros.

Les tarifs de locations d'appartements varient sensiblement en fonction de l'emplacement de l'établissement et des services proposés. Ces tarifs sont en réalité souvent des redevances qui incluent les charges locatives et les charges non individualisables (accueil, veilleur de nuit...). Les résidents doivent également payer l'électricité, la consommation de téléphone et la taxe d'habitation. La restauration et les services à la personne sont en plus, à la liberté de choix du consommateur.

Selon une étude de Logement-seniors.com, sur la base de deux cents résidences, le coût moyen de location d'un appartement varie de 923 euros pour un studio à 1 528 euros pour un T3. Le prix moyen d'un T2 est de 1 145 euros. Par exemple, à Anglet, commune située en bord de mer (Pyrénées-Atlantique), une résidence services seniors propose des tarifs de 853 euros pour un T1, 1 229 euros un T1 bis, 1 485 euros un T2, et 1 830 euros un T3 (y compris la TVA).

INVESTIR DANS UNE RÉSIDENCE SERVICES SENIORS

L'investissement locatif en résidence senior permet une gestion simplifiée et un complément de revenus. La rentabilité moyenne de ce placement est d'environ 4 %. Plusieurs dispositifs fiscaux sont proposés aux investisseurs : Pinel, LMNP classique (loueur en meublé non professionnel) et LMNP Censi-Bouvard.

La loi Pinel ouvre droit à une réduction d'impôts sur le revenu, dans le cadre d'un investissement de logement neuf ou en état futur d'achèvement, avec la volonté de le louer. Cette réduction d'impôts atteint 12 %, 18 %, 21 %, en fonction de la période de location choisie (6, 9 ou 12 ans). Son seuil est de 6 000 euros par an.

Le dispositif LMNP classique permet à l'investisseur d'amortir fiscalement son bien et éventuellement les intérêts de la dette d'acquisition et de neutraliser ainsi fiscalement les revenus loca-

tifs. Le logement doit être meublé et l'activité rentrer dans la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC). Si la résidence, gérée par un exploitant unique, offre trois des quatre services suivants (accueil, ménage, service du linge, petit déjeuner), et si l'exploitation de ce bien a été confiée par bail commercial à cet exploitant, alors l'investisseur peut récupérer la TVA qui grève son bien.

Le dispositif LMNP Censi-Bouvard permet à l'investisseur réalisant un investissement immobilier (entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2018), dans le neuf en résidence services seniors meublée, de récupérer la TVA (sous réserve que la résidence soit gérée par un exploitant unique et qu'elle offre trois des quatre services évoqués ci-avant) et de réduire son imposition sur le revenu. Cette réduction d'impôt correspond à 11% du prix hors taxe investi (dans la limite de 300 000 euros HT), répartie sur 9 ans. L'éligibilité à ce dispositif n'est possible que sous certaines conditions (logements neufs, signature d'un bail long terme avec un exploitant, plafonnement des niches fiscales ...). A l'issue de cette période de défiscalisation de neuf ans, l'investisseur peut basculer en LMNP classique. ■

QUELQUES POINTS À RETENIR

- Les résidences services seniors situées dans les centres-villes ou dans les centres-bourgs facilitent l'accès aux commerces de proximité, aux transports, aux services d'aides à la personne et services médicaux.
- L'implantation des résidences au cœur des villes contribue à la vie sociale des personnes âgées.
- Les résidences services seniors favorisent la mobilité résidentielle des personnes âgées et fluidifient le parc immobilier.
- La population des seniors sont des consommateurs qui stimulent le commerce local et le secteur des services à la personne : ils contribuent ainsi à la revitalisation des centres-villes.
- Le secteur des résidences services seniors est pourvoyeur d'emplois (directeur de résidence, responsable de l'accueil, animateur, agent de service...).
- Les résidents ont recours à diverses formes de services à la personne (aide-ménagère, portage de repas à domicile, soutien administratif...), ce qui a un impact positif sur le secteur local de l'aide à domicile.
- Les résidences services seniors présentent une offre très diversifiée adaptée aux besoins des différentes catégories de revenus et besoins des consommateurs.
- Les résidents appartiennent aux catégories sociales moyennes (cadres moyens, fonctionnaires, artisans...) disposant de pensions mensuelles variant de 1 500 à 2 000 euros.
- L'investissement locatif en résidence services senior permet une gestion simplifiée et un complément de revenus.
- Les investisseurs de résidences services seniors bénéficient de plusieurs dispositifs fiscaux : Pinel, LMNP classique (Location en Meublé Non Professionnel) et LMNP Censi-Bouvard.

4/ MIEUX ADAPTER LA VILLE AU VIEILLISSEMENT

PENSER LA VILLE POUR L'USAGER

Le territoire de proximité est le lieu d'ancrage de la personne âgée. Suite à la survenue d'un début de perte d'autonomie ou au décès du conjoint, elle déménage généralement dans la même région (village, ville ou quartier), proche de la famille et des amis, ou retourne vers sa région d'origine. Le choix de la vie en ville, en optant notamment pour une résidence services seniors, s'impose car facilitant l'accès aux commerces, aux services et aux transports. Comment alors penser la ville pour le vieillissement ? Quelles sont les solutions pour la rendre la plus accessible en allant vers l'utilisateur ? La notion de vieillir « chez



soi », peut être étendue à la ville, au centre-ville, au quartier. « *Vieillir chez soi ne se limite pas à la coquille de l'intime que forme le logement, mais comprend également la diversité des espaces publics auxquels les personnes âgées doivent pouvoir avoir accès pour garantir certaines formes d'autonomie, et surtout amortir les effets psychologiques et sociaux que peut entraîner le processus de vieillissement* », expliquent Mathilde Bigo et Sandrine Depeau (Revue de géographie Norois, Presses universitaires de Rennes).

« **IL FAUT ARRÊTER DE NE VOIR QUE LA QUESTION DE LA DÉPENDANCE QUAND ON PARLE DES PERSONNES ÂGÉES. NOUS DEVONS RECONSIDÉRER LEUR PLACE AU SEIN DE LA SOCIÉTÉ, ET AIDER À LES MAINTENIR À DOMICILE, EN PRENANT EN COMPTE LEUR BIEN-ÊTRE ET CELUI DES COLLECTIVITÉS.** »

Benjamin Misery

Directeur Général de Senioriales

La conception de la ville et de l'espace public répond ainsi à plusieurs enjeux dans la vie de la personne âgée. Les personnes en résidence services seniors bénéficient de la meilleure accessibilité à leur logement et de toutes les facilités de déplacement. Dans une optique d'ouverture des résidences vers l'environnement, elles sont aussi concernées par les questions de la mobilité et de l'aménagement de l'espace urbain. La ville doit s'adapter pour répondre au bien vieillir à travers l'accessibilité, le confort urbain et le lien social. Il s'agit de favoriser l'inclusion de la personne âgée et de répondre aux besoins de l'utilisateur.

Avec l'avancée en âge, celle-ci peut être davantage sujette à la déprise qui se traduit par le manque d'envie, la fatigue, les problèmes physiques ou le repli sur soi. Or, dans son rapport positif à la ville, à l'aise dans l'espace collectif et en développant des échanges avec les autres, la personne âgée verra diminuer la déprise et renforcer son inclusion. Les résidences services seniors s'inscrivent pleinement dans ce schéma de prévention. Situées au cœur du tissu urbain, elles privilégient la vie de quartier, avec l'accès facile aux rues commerçantes, espaces verts, activités de sports et de loisirs. Ce sont autant d'espaces porteurs de liens sociaux utiles à une bonne santé globale, physique et mentale.

MOBILITÉ ET ADAPTATION DE L'ESPACE URBAIN

Répondre au défi du vieillissement dans la cité, signifie porter un effort

particulier sur l'aménagement urbain, avec la meilleure adaptation de l'environnement pour le bien vieillir. Pour cela, il faut pouvoir faciliter l'accès des personnes âgées aux multiples services : commerces, services publics, pharmacies, services de soins... Or, les personnes habitant en résidences services seniors, situées à proximité des centres-villes et de ces services, ont besoin de profiter aisément de ces aménagements.

L'enjeu est de permettre aux seniors, autonomes ou semi-autonomes, de

prévenir le mauvais état de santé et d'anticiper la perte d'autonomie. La mise à disposition de navettes proposées par les résidences leur facilite l'accès au centre-ville. L'aménagement de la ville passe par un bon réseau de transports collectifs et suffisamment d'arrêts de bus. Selon les géographes, qui ont étudié les déplacements des personnes âgées, il est essentiel que les commerces, les services publics et les stations de transports soient regroupés dans un rayon de 500 mètres maximum autour du domicile.

Par ailleurs, l'adaptation de la voirie, avec en particulier l'aménagement des trottoirs, a toute son importance pour le maximum de sécurité. Afin de faciliter la marche, et en prévention des chutes, les trottoirs doivent avoir une surface égale, plane et anti-dérapante, être suffisamment larges et ne pas comporter d'obstacles. La bonne configuration des carrefours est également indispensable pour laisser aux personnes âgées le temps de traverser et éviter les accidents. A la différence de nos voisins européens, en France beaucoup reste à faire en matière d'aménagement de la voirie.

RENNES : VILLE AMIE DES ÂÎNÉS

La Ville de Rennes fait partie du réseau mondial « Villes amies des aînés » de l'Organisation mondiale de la santé (OMS) depuis 2011. Les collectivités qui souhaitent intégrer ce réseau réalisent une évaluation du cadre de vie, appelée « audit urbain ». Celui-ci fait l'inventaire des actions, acteurs, projets et aménagements favorables au vieillissement dans la ville. La ville de Rennes a ainsi bâti un plan d'action autour de trois axes majeurs : « préconiser un habitat favorable au vieillissement », « agir pour prévenir l'isolement » et « améliorer l'information et la communication en direction des aînés ». Concernant la première thématique, les conditions indispensables pour un habitat favorable au vieillissement ont été définies : « un logement adapté, dans un environnement accessible et bien équipé facilitant une intégration dans la vie sociale », indique la Ville de Rennes. Les résidences services seniors se retrouvent à 100 % dans cette définition !

L'aménagement de l'espace urbain s'illustre encore par d'autres solutions utiles au plus grand nombre, en particulier aux seniors : présence de bancs publics, nombreux et bien répartis, toilettes publiques, en bon état de fonctionnement et de propreté. On peut également citer l'utilité des espaces verts correctement aménagés pour le repos, les promenades et les activités physiques des personnes âgées. ■

QUELQUES POINTS À RETENIR

- Le choix de la vie en ville, en optant notamment pour une résidence services seniors, s'impose car facilitant l'accès aux commerces, aux services et aux transports.
- La notion de vieillir « chez soi » peut être étendue à la ville, au centre-ville, au quartier.
- Dans une optique d'ouverture des résidences vers l'environnement, les personnes âgées sont concernées par les questions de la mobilité et de l'aménagement de l'espace urbain.
- La ville doit s'adapter pour répondre au bien vieillir à travers l'accessibilité, le confort urbain et le lien social.
- Répondre au défi du vieillissement dans la cité signifie faciliter l'accès des personnes âgées aux commerces, services publics, pharmacies, services de soins...
- L'aménagement de la ville passe par un bon réseau de transports collectifs et suffisamment d'arrêts de bus.
- Les commerces, les services publics et les stations de transports doivent être regroupés dans un rayon de 500 mètres maximum autour du domicile.
- L'adaptation de la voirie, avec en particulier l'aménagement des trottoirs, a toute son importance pour le maximum de sécurité.
- L'aménagement de l'espace urbain s'illustre également par la présence de bancs publics, de toilettes publiques et d'espaces verts.

5/ INTÉGRER LES RÉSIDENCES SERVICES SENIORS DANS L'URBANISME

LA CONSTRUCTION DES RÉSIDENCES SERVICES SENIORS

Les collectivités locales sont de plus en plus nombreuses à adhérer au concept de résidences services seniors et multiplient les appels d'offres. Municipalités, promoteurs et exploitants agissent dans le cadre de leurs compétences respectives pour développer l'implantation de résidences services seniors sur le territoire. Les communes délivrent les permis de

construire et détiennent des pouvoirs (droit de préemption notamment) essentiels dans la réalisation d'une politique de l'habitat. Celle-ci s'inscrit dans le cadre du Programme local de l'habitat (PLH), arrêté par l'intercommunalité, définissant les objectifs et principes de cette politique afin de répondre aux besoins.

Désormais, dans le cadre de la loi d'adaptation de la société au vieillissement (ASV), le PLH prend en compte la question du logement des personnes âgées et de la perte d'autonomie. Le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) doit pour sa part intégrer la thématique du vieillissement de la population. De son côté, le plan local d'urbanisme (PLU), est généralement défini au niveau de la commune. Il comprend toutes les règles d'occupation des sols (définition des zones constructibles, coefficients d'occupation des sols...) et inclut le vieillissement en matière de diagnostic et d'orientation.

Dans les différentes étapes de la réalisation d'une résidence services seniors (appel d'offres, choix du site, construction...), les promoteurs et exploitants doivent s'adapter à législation nationale et aux règles locales d'urbanisme. Le coût du foncier, qui dépend de la densité urbaine, est une question importante. Compte tenu des locaux communs (lieux de convivialité, salle à manger, cuisine commune, salle d'activité), le ratio m² habitable (et

donc vendable...) sur m² SDP (surface de plancher) n'est pas très favorable par rapport à d'autres projets résidentiels ou bureaux. « Les résidences services seniors doivent avoir une taille minimum pour amortir les coûts », fait remarquer Laurent Tirot, directeur général du Logement France de Bouygues Immobilier. « Il faut arrêter l'étalement urbain et gagner en verticalité », poursuit-il. Avec ce manque d'espace limitant la construction en zones urbaines, l'une des solutions pour l'avenir consisterait à transformer des bâtiments résidentiels et des bureaux en résidences services seniors.

« ÊTRE AU COEUR DE LA
VIE ET DE LA VILLE EST
UN GAGE DE SÉCURITÉ
ET DE CONFORT
POUR LES SENIORS ET
DONC UN GAGE DE
PROLONGEMENT DE
L'AUTONOMIE ET DU
LIEN SOCIAL. »

Jérôme Navarre
Directeur Général de
Cogedim Club.



ADAPTATION DES RÈGLES D'URBANISME

En matière d'urbanisme et de construction, les résidences services seniors ont une position particulière : ce ne sont ni des logements classiques ni des établissements recevant du public (ERP), comme on l'entend communément. De fait, il n'est pas simple de connaître les règles et normes applicables à ces résidences. C'est pourquoi, la formalisation d'un statut avec des règles d'urbanisme propres, au même titre que les résidences étudiants et les résidences de tourisme, permettrait d'homogénéiser les règles de construction partout en France et d'adapter les règles d'urbanisme aux besoins des seniors.

Par exemple, on pourrait adapter les règles de places de stationnement à la population hébergée en résidences services seniors en réduisant le nombre de places de parkings. Cela éviterait de consacrer un grand nombre de places de voitures dans les résidences services seniors, alors que les résidents ont en forte majorité abandonné ce moyen de déplacement. Ce qui est vrai pour les parkings, l'est encore plus pour les locaux poussettes ou vélos ! Par ailleurs, en prévention du changement climatique et des risques de canicule, dans certaines zones, il serait nécessaire d'offrir des logements climatisés aux résidents. Les normes actuelles, les

certifications et labels concernant les logements ne facilitent pas l'atteinte de cet objectif, voire le rendent inatteignable. Certes comme les ehpad, les résidences services seniors, pour la plupart, mettent à disposition des espaces collectifs climatisés, mais le bon sens voudrait qu'on étende ce confort aux espaces privés, objectif complexe compte tenu des réglementations environnementales actuelles.

En ce qui concerne les normes de sécurité incendie, la plupart des promoteurs-exploitants respectent des règles strictes lors de l'établissement du permis de construire, notamment en se référant aux ERP et aux ehpad. Néanmoins, pour clarifier la situation et entériner la spécificité des résidences services seniors (certes, des établissements qui accueillent des personnes âgées, mais celles-ci sont autonomes ou quasi autonomes), il serait souhaitable que les résidences services seniors puissent s'appuyer sur un texte simple. Celui-ci préciserait les règles spécifiques qui devraient se rapprocher des règles du logement, avec éventuellement quelques aménagements et contraintes supplémentaires en matière de sécurité incendie.

NOUVELLE VIE DU PATRIMOINE HISTORIQUE

Chaque projet de réalisation de résidence services seniors peut être

concrétisé de plusieurs manières : la construction d'un établissement neuf, la réhabilitation d'un bâtiment ancien, l'adossement ou l'intégration à un logement social. Dans un contexte où beaucoup de locaux en centres-villes sont abandonnés (déménagement en zone péri-urbaine, impossibilité d'entretien, coût du foncier...), les résidences services seniors peuvent leur donner une seconde vie. Ainsi, un ancien hôpital, un bâtiment administratif désaffecté ou un couvent sont en mesure d'être complètement restaurés pour se transformer en logements pour personnes âgées. Ce sauvetage du patrimoine historique contente les municipalités soumises à l'obligation d'entretien et de sécurité de ce patrimoine. La nouvelle vie d'un bâtiment chargé d'histoire a aussi de quoi satisfaire les personnes âgées : elles ont l'opportunité de s'installer dans un beau lieu, à proximité de toutes les commodités (commerces, services et transports). Certaines enseignes de résidences services seniors se démarquent par leurs initiatives de rénovation d'édifices historiques, par exemple des bâtiments religieux comme des cloîtres, bâtiments congrégationnels ou diocésains. Ainsi, la ville de Nancy abrite une résidence services seniors sur le site de l'ancien collège de la Doctrine Chrétienne. L'édifice, rénové dans le respect de l'architecture de l'époque, situé dans le quartier historique du Nancy de la Renaissance, est tout à la fois proche du marché, des commerces et des transports. ■

QUELQUES POINTS À RETENIR

- Les collectivités locales sont de plus en plus nombreuses à adhérer au concept de résidences services seniors et multiplient les appels d'offres.
- La politique locale de l'habitat est mise en œuvre par le Programme local de l'habitat (PLH), le Plan local d'urbanisme (PLU) et le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD).
- Les résidences services seniors ne sont ni des logements classiques ni des établissements recevant du public (ERP).
- La reconnaissance d'un statut propre aux résidences services seniors permettrait d'homogénéiser les règles de construction et d'adapter les règles aux besoins des seniors.
- Un projet de réalisation de résidences services seniors peut être concrétisé par la construction d'un établissement neuf, la réhabilitation d'un bâtiment ancien, l'adossement ou l'intégration à un logement social.
- Les résidences services seniors sont en mesure de redonner une seconde vie au patrimoine historique (hôpitaux, bâtiments administratifs, édifices religieux...).

6/ LOGEMENT SOCIAL : QUELLES RÉPONSES DES RÉSIDENCES SERVICES SENIORS ?

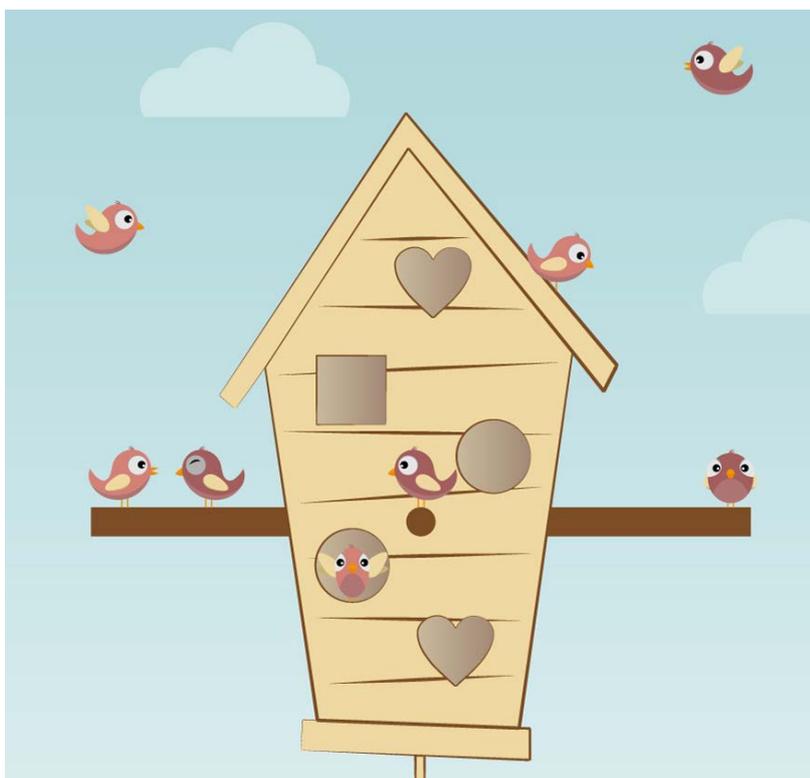
UN PARTENARIAT « PUBLIC-PRIVÉ »

On sait que 90 % des personnes âgées seraient éligibles au logement social. La part de locataires en loyers modérés (HLM), âgés de plus de 65 ans, augmente d'année en année. Ils devraient représenter 35 % du parc social en 2035. A l'heure du chômage, du temps partiel et des carrières incomplètes, le niveau

de vie de nombreux seniors risque de diminuer dans les années à venir. Sans oublier que les effets de seuil touchent particulièrement les personnes âgées. Par conséquent, pour toute une population de personnes âgées, il sera plus compliqué d'avoir un reste à vivre suffisant une fois le loyer et la redevance payés. Face à cette réalité et au parc de logement social insuffisant, les résidences services seniors ont toute leur utilité.

Les résidences services seniors sont de

abord en mesure de fluidifier le parc de logement social. En quittant des appartements devenus trop grands, pour des appartements mieux adaptés en termes de surfaces et d'aménagements, les seniors permettent ainsi aux familles de se loger dans de nombreuses villes. Le parc social abrite des personnes âgées dans de grands appartements. D'une part, ces appartements sont souvent inadaptés au grand âge, d'autre part l'appartement conçu pour une famille n'est plus occupé que par une personne. Enfin, la personne qui l'occupe dispose des ressources suffisantes pour aller en résidence services seniors.



LES RÉSIDENCES SERVICES SENIORS ONT UN RÔLE IMPORTANT À JOUER EN MATIÈRE DE LOGEMENT SOCIAL

Les résidences services seniors peuvent également être actrices de la mixité sociale et servir de solution de substitution par rapport aux résidences autonomie, souvent vétustes, mal situées, et pour certaines en voie de fermeture. Les promoteurs et exploitants des résidences services seniors ont un rôle à jouer dans le secteur du logement social en agissant de plusieurs manières. Il s'agit de

favoriser l'émergence de résidences mixtes (sociales et libres) et faire en sorte qu'un exploitant de résidence services seniors puisse les gérer.

Une première solution consiste à concevoir un établissement comportant une partie résidence services seniors et une partie résidence autonomie (logement social), avec des espaces collectifs communs aux deux résidences, gérés par un même exploitant (lire encadré). Ce type de projet « public-privé » permet de résoudre des équations financières complexes, liées à la faiblesse des redevances pour les appartements relevant du logement social. Cette mixité contribue à accroître la capacité d'établissement (meilleure absorption des frais fixes) et de faire jouer la péréquation entre les redevances payées par les résidents issus du secteur social et du secteur libre.

Autre possibilité : permettre au promoteur et exploitant de créer, en même temps, d'un côté une résidence services seniors et de l'autre un programme social. Le bailleur social est dans ce cas le seul interlocuteur au titre du bail signé entre lui et le résident. Les deux résidences sont indépendantes dans leur

fonctionnement (entrées réservées, ascenseurs dédiés...), mais les locataires du social peuvent bénéficier de services payants proposés par la résidence services seniors, et éventuellement utiliser certaines parties communes de la résidence dans le cadre d'accords entre le bailleur social et l'exploitant de la résidence services seniors. Une dernière solution consiste à louer une partie des logements à des tarifs avantageux pour un certain nombre de résidents, selon des critères bien définis (sans recours aux financements du logement social).

LES ÉVOLUTIONS

LÉGISLATIVES

La loi d'adaptation de la société au vieillissement (ASV) marque une évolution sur la politique du logement social en faveur des personnes âgées. Elle permet de faciliter l'émergence de résidences services seniors mixtes « public-privé ». Le fléchage des appartements sociaux pour les personnes âgées est désormais rendu possible. Les règles d'attribution, permettant aux personnes en perte

d'autonomie de bénéficier, par priorité d'un logement social adapté, sont ainsi modifiées (art.20).

En outre, cette même loi prévoit notamment que le Programme local de l'habitat (PLH) prenne en compte la problématique de l'habitat des « âges », en milieu urbain comme en milieu rural. Le PLH doit ainsi indiquer des moyens à mettre en œuvre pour répondre aux besoins et en places d'hébergement : « les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes en situation de perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap par le développement d'une offre nouvelle et l'adaptation des logements existants » (art.18).

Alors que le logement social est un besoin grandissant pour la population, la loi Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan) prévoit plusieurs mesures. L'une des questions fondamentales est de faciliter la mobilité dans le parc social. Pour assurer cette rotation et lutter contre la sous-occupation, les bailleurs seront incités à accompagner le déplacement des personnes âgées dans des logements plus petits.

MIXITÉ SOCIALE À VERSAILLES

Comment bien concilier logement social et logement libre ? C'est le défi auquel a su répondre la résidence services seniors Les Jardins d'Arcadie de Versailles (Yvelines). Menée à l'origine par cette municipalité, l'opération « public-privé » a permis de réaliser un programme mixte d'habitat réunissant une résidence services seniors et une résidence autonomie. La commune de Versailles gérait à l'origine un foyer-logement devenu obsolète : celle-ci souhaitait alors trouver un prestataire pouvant financer la réhabilitation du site et le gérer. Suite à un appel d'offre non abouti, aucun acteur du logement n'était en capacité de rénover les bâtiments, offrir des services à la carte et s'inscrire dans les plafonds de redevance prévus par le législateur. Pour remédier à cette situation, le bailleur social Domnis et les Jardins d'Arcadie se sont rapprochés. Ensemble, ils ont monté un projet mixte socialement comprenant quarante-six appartements relevant de la loi SRU et quarante-cinq appartements relevant du secteur libre. Sur le même site existe également une halte-garderie municipale d'environ trente places permettant les liens intergénérationnels. Cette association entre le groupe de résidences services seniors (gestionnaire de la totalité de la résidence), la municipalité et le bailleur ont permis de créer une opération innovante rassemblant des services généraux communs à tous les résidents (salons, salle à manger, salle d'activité...). « Les animations s'adressent à tout le monde et la restauration permet également la mixité sociale », souligne Aude Chapuis, responsable d'établissement. « Nous créons du lien social qui se concrétise par des affinités ou par de l'amitié entre nos résidents ».



La loi Elan souhaite par ailleurs allonger la durée pendant laquelle les logements sociaux vendus font partie du quota de la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU)*. L'obligation des communes d'avoir un quota d'au moins 25 % de logements sociaux passerait ainsi de cinq à dix ans (art. 46), ce qui a provoqué un vif débat à l'Assemblée nationale.

La loi SRU pose question au secteur

* La loi SRU concerne les villes de plus de 3 500 habitants (1 500 en Ile-de-France) situées dans une agglomération de plus de 50 000 habitants.

des résidences services seniors. Dans le cadre du quota, on peut se demander si ces résidences doivent disposer d'une certaine quantité de logements sociaux, au même titre que les autres projets de constructions neuves. Or, les résidences services seniors agissent aussi dans une démarche de maintien de la cohésion sociale, notamment en permettant aux personnes âgées de vivre en centre-ville.

La loi Elan pourrait aller plus loin en facilitant l'émergence de résidences services seniors mixtes avec une unité d'exploitant et un système de

facturation des charges cohérents par rapport au secteur privé. Aujourd'hui, concernant le logement social (à l'exception des résidences sociales, résidences autonomie, résidences étudiantes, résidence jeunes actifs), seuls des acteurs du logement social peuvent gérer des logements sociaux, même lorsque ceux-ci sont fléchés personnes âgées. Les charges de ces logements sont plafonnées et le plafond ne permet pas de facturer les charges non individualisables, spécifiques à une résidence qui accueille des personnes âgées. ■

QUELQUES POINTS À RETENIR

- 90 % des personnes âgées seraient éligibles au logement social.
- La part de locataires en loyers modérés (HLM), âgés de plus de 65 ans, augmente d'année en année. Ils devraient représenter 35 % du parc social en 2035.
- Les résidences services seniors ont un rôle à jouer dans le secteur du logement social.
- Dans le cadre d'un partenariat « public-privé », elles peuvent agir pour la mixité sociale.
- La loi d'adaptation de la société au vieillissement (ASV) modifie les règles d'attribution, permettant aux personnes en perte d'autonomie de bénéficier, par priorité, d'un logement social adapté.
- Selon cette loi, le Programme local de l'habitat (PLH) prend en compte la problématique de l'habitat des « âges », en milieu urbain comme en milieu rural.
- La loi Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan) incite les bailleurs sociaux à accompagner le déplacement des personnes âgées dans des logements plus petits afin d'inciter la mobilité dans le parc social. Mais cette loi ne solutionne pas les freins qui existent à la création de résidences mixtes.

4^{ème} PARTIE :

parcours résidentiel, parcours de prévention

Lorsque se pose la question de la mobilité résidentielle des personnes âgées, les résidences services seniors constituent une étape charnière dans le parcours de vie. Pour mieux vieillir, les résidents bénéficient là d'une démarche préventive, en termes d'activité physique et d'alimentation. Ils profitent également de l'accompagnement des équipes de la résidence et des services à la personne, utiles à leur bien-être, à leur santé (même si ces équipements ne délivrent pas de soins) et à leur sécurité. Par ailleurs, dans notre monde numérique, où la Silver économie s'empare des nouvelles technologies, la domotique et les objets connectés s'invitent dans les résidences services seniors.

1/ PLACE DES RÉSIDENCES SERVICES SENIORS DANS LE PARCOURS RÉSIDENTIEL

UNE NOUVELLE ÉTAPE

Qu'est-ce qui décide une personne âgée à entrer dans une résidence services seniors ? Est-ce pour elle un simple déménagement, comme elle en a eu d'autres au cours de sa vie ? Ou s'agit-il d'une étape marquante du parcours résidentiel, causée par le vieillissement, et distincte des anciens choix de déménagement ?

Telles sont les questions auxquelles répond une enquête intitulée « La déprise à l'aune des habitats intermédiaires pour personnes "âgées" » (Laurent Nowik, Gérontologie et société). Ce sociologue-démographe analyse ainsi la mobilité résidentielle dans le logement intermédiaire (résidences services seniors, résidences autonomie...) en tenant compte de plusieurs composantes : l'état de santé, les relations sociales et la capacité à maintenir ses activités quotidiennes.

Parmi les divers motifs du déménagement, l'étude distingue trois logiques. La première est celle de « la protection de soi » (38 % des répondants) réunissant les personnes ayant des problèmes de santé ou un logement non adapté à leurs capacités fonctionnelles ou encore nécessitant une aide pour certaines tâches quotidiennes. Deuxième raison : la logique « famille » (15 %) caractérisant les personnes

qui souhaitent se rapprocher d'un membre de leur famille, souvent d'un enfant, ou retourner vivre dans la région de leur enfance. Ces répondants sont généralement des personnes seules et plus âgées que la moyenne. Enfin, le troisième motif de déménagement s'inscrit dans la logique « mode de vie » (10 %). Celle-ci concerne en majorité des couples et des personnes plus jeunes que la moyenne recherchant de nouvelles activités et de nouvelles relations sociales.

L'enquête montre en outre que, quels que soient les motifs d'entrée dans un habitat intermédiaire, il existe en forte majorité un « sentiment de vivre chez soi » (85,1 %). A la proposition : « Aujourd'hui, par rapport à mon logement précédent, je me sens davantage en sécurité », plus de neuf répondants sur dix (93 %) sont « plutôt d'accord » ou « tout à fait d'accord ».

ACCOMPAGNEMENT À L'ENTRÉE DANS UNE RÉSIDENCE SERVICES SENIORS

Une fois prise la décision de vivre dans une résidence services seniors, il convient de faire le bon choix de l'établissement. Les personnes âgées et leurs familles ont à leur disposition

plusieurs moyens de faire connaissance avec le concept de résidences services seniors : sites sur le logement des seniors, sites sur les résidences services seniors... En matière d'information, les grands groupes présentent également dans le détail leur offre (répartition sur le territoire, types de logements, services...) permettant de mieux orienter les futurs clients.

L'ENTRÉE EN RÉSIDENCE SERVICES SENIORS EST UNE ÉTAPE IMPORTANTE QUI NÉCESSITE UNE PRÉPARATION

L'entrée en résidence services seniors est une étape importante qui nécessite une préparation. En premier lieu, il s'agit de déterminer le meilleur emplacement en fonction des habitudes, repères, besoins ou non de rapprochements avec les enfants. Il est aussi conseillé de dresser une liste des résidences services seniors que l'on pourra visiter. Ces visites donnent une première impression sur l'accueil, l'ambiance et le confort et permettent d'obtenir des informations sur la restauration, les activités, les animations... C'est dans cet esprit que la majorité des groupes organisent des « journées découvertes »

offrant des animations afin de tester la vie en résidence services seniors. L'objectif est de montrer au client qu'ici on se sent comme chez soi, avec à sa disposition toute l'offre de services. Il existe par ailleurs des séjours d'essai, de quelques jours à plusieurs mois : cette offre permet de comprendre le fonctionnement d'une résidence et est tout à fait utile pour mieux anticiper un futur déménagement.

Les grandes enseignes de résidences services seniors réalisent également des démarches d'accompagnement aux personnes désireuses d'entrer dans un établissement. Ce soutien va souvent au-delà de l'information administrative pour procurer une aide personnalisée afin de rassurer les seniors. La démarche consiste notamment à les éclairer dans la prise de décision et répondre à leurs interrogations (conservation du logement actuel, choix du type de résidences, services proposés...). L'accompagnement contribue à lever les freins d'ordre psychologique, financier ou administratifs à l'entrée dans une résidence services seniors. Message important : bien expliquer que ce type d'établissement n'est absolument pas une maison de retraite !

SÉJOURS TEMPORAIRES : SORTIE DE L'HÔPITAL...

Une des étapes du parcours résidentiel est le séjour temporaire post-hospitalier. A l'issue d'une hospitalisation, la personne âgée craint souvent de se retrouver seule et d'avoir des difficultés à envisager le retour à domicile. La résidence services seniors permet alors de faire la transition entre l'hôpital et le domicile, dans les meilleures conditions de confort et de sécurité. Au cours de cette période de convalescence, le temps de réflexion facilite l'organisation du retour à domicile (aides à domicile, portages des repas, adaptation du logement...). Le passage en résidence est également une solution avantageuse pour les pouvoirs publics (maintien à l'hôpital superflu, coût de l'hospitalisation...) et les opé-

rateurs (meilleur taux d'occupation, adoption de la résidence comme étape du parcours domiciliaire...). Autre avantage : le séjour temporaire en résidence services seniors peut répondre aux besoins des aidants souhaitant préserver leur équilibre de vie, comme le risque d'épuisement, ou désireux de partir en vacances.

Le secteur des résidences services seniors et le secteur hospitalier ont bien compris les enjeux et besoins de l'hébergement temporaire. Certaines enseignes de résidences services seniors proposent une solution de sortie d'hospitalisation aux patients et nouent des liens informels, voire un peu plus formalisés avec des acteurs du sanitaire, afin de faciliter le parcours des personnes âgées et leur proposer une offre globale. Pour répondre à leurs besoins, les patients d'établissements hospitaliers ont, à la sortie de leur hospitalisation, la possibilité de s'installer ponctuellement en court séjour dans une résidence services seniors. A l'inverse, les résidents dont l'état de santé nécessite une hospitalisation, peuvent être orientés vers des établissements partenaires.

... ET PÉRIODES DE VACANCES

Les séjours temporaires intègrent aussi le temps des vacances... Dans le cadre d'une « offre vacances », les résidents permanents de certaines résidences services seniors ont la possibilité de réserver plusieurs semaines dans une résidence de vacances appartenant au même groupe. Ces réservations, à la mer ou à la montagne, sur la Côte d'Azur ou la côte Atlantique, se font à des tarifs très avantageux. Autre solution : les échanges inter-résidences permettant de passer de courts séjours, dans la résidence de son choix, tout au long de l'année ou en période estivale.

Les offres de séjours-vacances s'adressent aussi à toute personne âgée, qu'elle soit déjà ou non résidente. Des appartements dans cer-



taines résidences services seniors (choisies pour leurs emplacements sur des sites de vacances) leur sont réservés (dédiés aussi après une hospitalisation ou pour un séjour de découverte). Certains vont jusqu'à proposer un site de réservation : le senior renseigne sa recherche (emplacement, produit...), les dates de son choix, puis les disponibilités, et les tarifs s'affichent. Certaines résidences services seniors développent en outre une formule à la nuitée avec divers services : appartement tout équipé, accès libre aux espaces collectifs, personnel présent 24 heures sur 24...

QUELLE TRANSITION VERS L'EHPAD ?

Dans son rapport sur les résidences avec services pour personnes âgées (2015), l'Inspection générale des affaires sociales (Igas) rappelle « que l'accueil en ehpad n'est pas inéluctable et ne concerne qu'une proportion réduite des seniors, qu'ils aient résidé antérieurement à leur domicile, en logement-foyer, en maisons de retraite ou en résidences avec services ». Cependant, dans un contexte de vieillissement de la population, avec une entrée plus tardive des personnes âgées en résidences services seniors, la question de l'orientation vers l'ehpad est incontournable.

LA RÉSIDENCE SERVICES SENIORS FACILITE UNE ÉVENTUELLE TRANSITION PROGRESSIVE VERS LA MAISON DE RETRAITE

A la différence du passage direct du domicile à l'ehpad, souvent vécu de manière brutale suite à une chute ou à une forte perte d'autonomie, la résidence services seniors facilite une éventuelle transition progressive vers la maison de retraite. Cet habitat intermédiaire est ainsi le mieux adapté pour prévenir et retarder le moment d'entrer en ehpad. Quand elle entre en résidence services seniors, la personne âgée ne consomme pas beaucoup de services individualisés optionnels (restauration, services à la personne). Lorsqu'elle est un peu moins autonome, elle a de plus en plus recours à ces services à la carte qui lui permettront de se maintenir le plus longtemps possible chez elle, dans la résidence services seniors. Lorsqu'une personne âgée devient fortement dépendante et que le maintien en résidence services seniors s'avère de plus en plus compliqué pour sa santé et sa sécurité, l'entrée en ehpad

est envisagée. La décision d'orientation en maison de retraite médicalisée est du ressort des professionnels de santé et de la famille. Les observations des équipes de la résidence services seniors alimentent la décision d'orientation.

Les groupes de résidences services seniors se donnent les moyens de favoriser la transition et l'entrée dans ces établissements. C'est pourquoi certains d'entre eux développent des partenariats avec des groupes d'ehpad. De la même façon que le partenariat sur l'hospitalisation ou le retour à domicile, cette synergie entre les deux secteurs optimise la prise en charge des personnes âgées et rassure les familles.

VERS LA DISPARITION DU PARCOURS TOUT TRACÉ

La vision monolithique du parcours résidentiel des seniors, tout tracé entre le domicile et l'ehpad, a de moins en moins lieu d'être. Le binôme domicile-ehpad n'apparaît donc plus comme l'unique solution. La multiplicité des nouvelles formes d'habitat (résidences services seniors, habitat groupé, intergénérationnel...) participe au décloison-

nement entre le domicile et la maison de retraite. Cette marche en cours se développe dans un contexte où la notion de domicile n'est plus la même, où l'aide à domicile influe sur le parcours de vie, et où les gérontechnologies accompagnent de plus en plus les personnes âgées. D'ores et déjà, le grand tournant du parcours résidentiel se manifeste par la diversité des séjours temporaires et les possibilités de prise en charge adaptées aux besoins des personnes âgées, dans le cadre de partenariats entre les résidences services seniors, les ehpad et les hôpitaux. Ces profondes mutations sont porteuses de fluidité dans le parcours des seniors qui pourront plus souvent alterner entre la vie à domicile et des périodes temporaires en résidences ou en établissements.

Les résidences services seniors, au cœur de ces évolutions, s'inscrivent pleinement dans ce parcours. Elles sont en mesure de renforcer leur place dans ce schéma par le développement de leurs liens avec l'environnement médico-social (services à la personne, aidants, centres locaux d'information et de coordination...). Leur démarche de prévention des risques de perte d'autonomie, dans une approche globale du vieillissement, constitue aussi un fort atout dans le parcours de vie des personnes âgées. ■

QUELQUES POINTS À RETENIR

- Plus d'une personne âgée sur trois (38 %) déménage vers un habitat intermédiaire dans une démarche de « protection de soi » : problèmes de santé, logement non adapté aux capacités fonctionnelles ou besoin d'une aide pour certaines tâches quotidiennes.
- L'entrée en résidence services seniors est une étape importante de la vie qui nécessite une préparation.
- La majorité des groupes de résidences services seniors organisent des « journées découvertes » offrant des animations afin de tester la vie en résidence.
- Des séjours temporaires post-hospitaliers peuvent être organisés dans les résidences services seniors.
- Certaines grandes enseignes de résidences services seniors nouent des partenariats avec des groupes hospitaliers afin de proposer des séjours de post-hospitalisation en résidence services seniors aux personnes âgées.
- Dans le cadre de séjours temporaires pour des vacances, les résidences services seniors mettent à disposition des appartements.
- La résidence services seniors facilite une éventuelle transition progressive vers la maison de retraite.
- Certaines enseignes de résidences services seniors développent des partenariats avec des groupes d'ehpad afin de favoriser la transition et l'entrée en maisons de retraite médicalisées.
- La multiplicité des nouvelles formes d'habitat (résidences services seniors, habitat groupé, intergénérationnel...) participe au décloisonnement entre le domicile et la maison de retraite.
- La fluidité dans le parcours des seniors permettra d'alterner plus souvent entre la vie à domicile et des périodes temporaires en résidences ou en établissements.

2/ LE RÔLE ESSENTIEL DE LA PRÉVENTION

ACCOMPAGNEMENT PAR LES ÉQUIPES

Les résidences services seniors n'ont pas vocation comme les ehpad d'apporter des soins et d'être par conséquent des structures médicalisées. Dans le parcours résidentiel, cet habitat intermédiaire a en revanche un rôle déterminant en matière de prévention. Les personnes âgées « fragilisées » peuvent ainsi être accompagnées par les équipes afin de repérer les risques de perte d'autonomie ou de leur aggravation. Cet accompagnement s'illustre dans certaines résidences par la présence d'assistants autonomie chargés de transmettre l'information en matière de prévention. En outre, la mission des coordinateurs dans les résidences consiste notamment à coordonner les interventions des soignants libéraux (médecins, infirmiers, kinésithérapeutes...). Ces professionnels

sont responsables de la prise de rendez-vous médicaux, de la gestion de l'accueil physique et téléphonique et de la conciergerie. Ajouté à ce rôle de veille, le coordinateur gère les services à la personne : information sur la prise en charge, réception des demandes, gestion des remplacements des intervenants à domicile...

La prévention de la perte d'autonomie dans les résidences services seniors passe aussi par l'accompagnement des animateurs auprès des personnes âgées. Ils mettent en œuvre divers programmes d'animation autour des activités physiques, des loisirs et de la culture.

DES ACTIVITÉS PHYSIQUES TRÈS DIVERSES

L'Organisation mondiale de la santé (OMS) apporte un certain nombre de précisions sur l'activité physique des personnes âgées de plus de 65 ans. Pour

cette population, l'activité physique englobe notamment les loisirs, les déplacements (marche ou vélo), les activités ludiques, les sports ou l'exercice planifié. « *Les personnes âgées devraient pratiquer au moins, au cours de la semaine, 150 minutes d'activité d'endurance d'intensité modérée ou au moins 75 minutes d'activité d'endurance d'intensité soutenue, ou une combinaison équivalente d'activité d'intensité modérée et soutenue* », précise l'OMS. Bouger ainsi pour les personnes âgées présente de nombreux bénéfices : prévention des chutes, réduction du risque cardio-vasculaire, amélioration de l'endurance cardio-respiratoire, diminution de la détérioration des fonctions cognitives...

Face à cette problématique, les résidences services seniors accordent une forte priorité à l'activité physique au sein de l'animation. Ces établissements disposent ainsi des espaces nécessaires pour se bouger ou s'adonner à la pratique sportive : salle de sport, espace de remise en forme, et quelquefois une piscine. Les seniors ont toute liberté de faire de l'exercice en utilisant



divers équipements comme le vélo d'appartement ou le tapis de marche. Les résidences services seniors offrent également aux personnes âgées la possibilité de faire du sport dans le cadre de séances collectives. Des partenaires extérieurs, comme par exemple l'association Siel Bleu, organisent ainsi diverses activités : gymnastique douce, gymnastique dynamique, aquagym...

Cette ouverture des résidences services seniors sur l'environnement extérieur est un moyen de pallier les difficultés d'accessibilité de la pratique sportive en ville. Les transports, les distances des clubs et associations et l'aménagement urbains (densité de la circulation, déficit de l'accès piéton...) posent en effet souvent problème aux personnes âgées, limitant ainsi leurs déplacements en ville. Ajouté à cela, l'organisation tardive de beaucoup d'activités à partir de 18 h ou de 19 h. Les résidents peuvent par ailleurs enrichir leurs connaissances dans le cadre de conférences et ateliers en ville sur l'activité physique et le bien-être.

« QUAND LA VIEILLESSE
DURE TRENTE ANS, ELLE
N'EST PLUS UNE PART
DE VIE À OCCUPER,
MAIS UNE PART DE VIE À
ACCOMPLIR »

Michèle Delaunay
ancienne ministre déléguée aux
Personnes âgées et à l'Autonomie.

CULTURE : RETARDER LA PERTE D'AUTONOMIE

Michèle Delaunay, ancienne ministre déléguée aux Personnes âgées

et à l'Autonomie, s'exprimait en ces termes en 2013 : « *Quand la vieillesse dure trente ans, elle n'est plus une part de vie à occuper, mais une part de vie à accomplir* ». Cet accomplissement personnel de chacun est privilégié dans les résidences services seniors à travers les activités physiques ou intellectuelles. Les pratiques culturelles et de loisirs tiennent ainsi toute leur place au sein des établissements dans la mesure où elles sont facteur du bien vieillir. Les études indiquent en effet que l'activité culturelle, comme le théâtre ou la musique, aide à vivre en meilleure santé et retarde la perte d'autonomie. La lecture pour sa part permet de stimuler la mémoire et de renforcer les capacités cognitives.

C'est dans un esprit de prévention, mais également de lutte contre l'isolement et du maintien du lien social, que les résidences services seniors proposent des activités de culture et de loisirs (lecture, musique, jeux de carte, loto...). Pour diversifier les activités et les adapter aux besoins des seniors, les établissements organisent des sorties culturelles en ville. Les personnes âgées peuvent par exemple participer à un concours d'art local et voir par la suite leurs œuvres exposées dans la résidence. Ce type de démarche permet de les faire participer à la vie de la cité. Dans le même esprit,

les résidences services seniors établissent des partenariats avec des associations de proximité. Jazz, bridge, chant choral, histoire de la ville : les activités sont diverses et s'inscrivent pleinement dans la vie locale.

L'ALIMENTATION ET LA DIÉTÉTIQUE

Bien se nourrir est une priorité pour les résidences services seniors. La question de l'alimentation est en effet essentielle chez les personnes âgées afin d'éviter une mauvaise nutrition, voire la dénutrition. Une alimentation saine et équilibrée, riche en protéines, favorise aussi le bon maintien en forme.

Pour garantir une meilleure santé, le plaisir et la convivialité, la plupart des résidences de deuxième génération disposent d'une salle de restaurant. Les repas proposés aux résidents dans le cadre des services « à la carte » ne sont pas obligatoires. Chacun peut s'y rendre régulièrement ou occasionnellement et inviter la famille ou les amis. Il est aussi possible de se faire livrer les repas dans son appartement. Ces restaurants sont quelquefois ouverts à d'autres personnes âgées venant de

ACTIVITÉS : LES GOÛTS DES SENIORS

Une enquête de l'Union nationale des centres communaux d'action sociale (Uncas) de 2015 donne des précisions sur les préférences des seniors dans leur pratique d'activités. Les personnes âgées montrent leur intérêt prononcé pour diverses activités : les deux-tiers (67 %) disent pratiquer une ou plusieurs activités culturelles, de loisirs, sportives ou de bien-être, de développement des connaissances ou de solidarité. Près de huit personnes sur dix (79 %) marquent leur attachement aux activités sportives (marche, randonnée, gymnastique, yoga, natation/piscine, aquagym, vélo). Les activités culturelles et de loisirs sont quant à elles préférées par les trois-quarts (74 %) des répondants. Enfin, les activités de développement des savoirs et des connaissances (conférences thématiques, apprentissage des langues...) sont moins plébiscitées (40 %).

l'extérieur (par exemple pour des bénéficiaires du CCAS) ou disponibles au grand public comme tout autre restaurant de la municipalité.

Une attention particulière est portée sur la qualité des plats afin de fournir une alimentation équilibrée et spécifiquement adaptée aux besoins des personnes âgées. Les résidences services seniors font ainsi généralement appel à des diététiciens. Ces professionnels et les chefs de cuisine travaillent ensemble pour garantir aux résidents les apports alimentaires nécessaires. La préparation des repas consiste à choisir le menu, déterminer les portions et textures, prévoir le type de

cuisson et tenir compte des régimes alimentaires. En somme, il s'agit de personnaliser les repas en les adaptant aux goûts et contraintes de chacun. La qualité de la restauration passe aussi par un approvisionnement en produits frais et de saison.

Les restaurants des résidences services seniors doivent par ailleurs contribuer au bien-être des personnes âgées. La luminosité, la décoration et la mise en place des nappes, couverts et serviettes ne sont pas négligées. Pour apporter plus de convivialité, certaines résidences organisent des moments festifs autour des tables : anniversaires, repas à thèmes, activités ludiques... Des ate-

liers ou animations culinaires peuvent également être proposés afin de favoriser les échanges. Dans le cadre de l'alimentation, le lien social agit aussi en prévention de la perte d'autonomie.

La dimension « restauration » est importante, nombreux sont les prospects qui se renseignent avant d'intégrer une résidence services seniors et vérifient que la restauration est effectuée sur place par un chef et son équipe... La liaison froide ou chaude a encore mauvaise presse auprès de cette génération de personnes âgées. ■



QUELQUES POINTS À RETENIR

- Les personnes âgées « fragilisées » peuvent être accompagnées par les équipes des résidences services seniors afin de repérer les risques de perte d'autonomie ou de leur aggravation.
- La prévention de la perte d'autonomie dans les résidences services seniors passe aussi par l'accompagnement des animateurs auprès des personnes âgées.
- Les résidences services seniors accordent une forte priorité à l'activité physique : elles disposent d'espaces nécessaires pour se bouger ou s'adonner à la pratique sportive.
- Des partenaires extérieurs organisent diverses activités : gymnastique douce, gymnastique dynamique, aquagym...
- Dans un esprit de prévention, de lutte contre l'isolement et du maintien du lien social, les résidences services seniors proposent des activités de culture et de loisirs.
- Les résidences services seniors organisent des sorties culturelles en ville pour diversifier les activités et les adapter aux besoins des seniors.
- La question de l'alimentation est essentielle chez les personnes âgées afin d'éviter une mauvaise nutrition, voire la dénutrition.
- Une attention particulière est portée sur la qualité des plats en vue de fournir une alimentation équilibrée et spécifiquement adaptée aux besoins des personnes âgées.

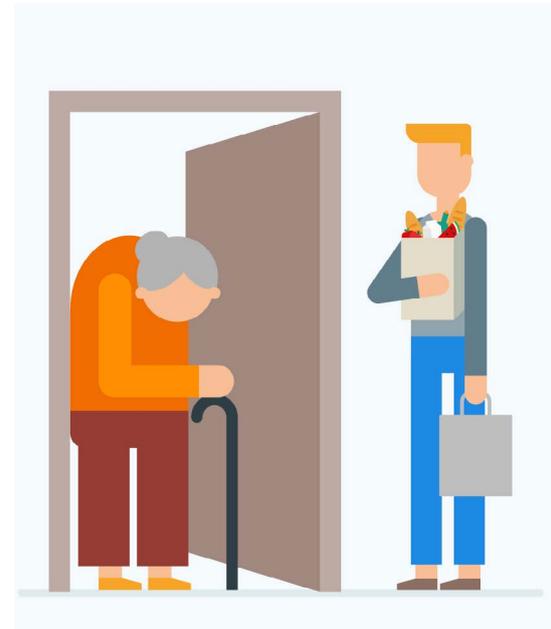
3/ ACCOMPAGNER DANS LA PROXIMITÉ POUR MIEUX VIEILLIR

L'OFFRE DES SERVICES À LA PERSONNE

Vivre en résidence services seniors nécessite souvent d'avoir besoin d'une aide rapidement disponible pour être accompagné dans les actes de la vie quotidienne. A l'instar des personnes âgées demeurant à leur domicile, les seniors en résidence font appel aux services à la personne. Ces services couvrent aussi bien l'entretien du logement (ménage, repassage...) que le petit bricolage (pose d'étagères, montage d'un meuble...), l'aide administrative (rédaction de courrier, classement d'archives...) ou la livraison de courses. Pour bénéficier de ces aides, les résidents utilisent généralement l'offre de

services proposée en interne par la résidence services seniors. Mais ils ont également la liberté de choisir un prestataire extérieur : cette solution peut par exemple convenir lorsque la personne âgée avait l'habitude d'employer une personne pour l'aider avant le déménagement en résidence.

La mise en place de services à la personne au sein des résidences services seniors permet aux résidents de trouver la qualité des services, la proximité et la sécurité indispensables au bien vieillir. C'est aussi pour eux un gage de simplicité et de tranquillité. L'intégration des services à la personne, au lieu de recourir à des prestataires extérieurs, ne répond pas à des objectifs de rentabilité mais plutôt à des objectifs de qualité. En intégrant ces services, les exploitants peuvent proposer des postes à temps complet, sans déplace-



ment en résidence. Cette solution aide à lutter contre des maux qui rongent toutes les structures de services à la personne : la précarité, le turn-over, l'absence de formation. Les exploitants offrent ainsi à des personnes non qualifiées l'opportunité d'accéder à des emplois en CDI. La professionnalisation de ces services à la personne permet de délivrer aux personnes âgées une prestation de meilleure qualité.

Les avantages de ce dispositif concernent aussi les intervenants à domicile. Grâce à la professionnalisation des services à la personne, les exploitants des résidences services seniors contribuent à la création de postes garantissant la stabilité de l'emploi. Les résidences pallient ainsi les difficultés du secteur à domicile souffrant d'un important turn-over, de la précarité des salariés et des grands besoins de formations.

LES SERVICES À LA PERSONNE EN CHIFFRES

Une étude (juin 2018) de la branche professionnelle des entreprises de services à la personne dresse un état des lieux et des évolutions de ce secteur. En 2015, celui-ci représentait 1,3 % du PIB et 36 200 organismes (dont 7 920 micro-entrepreneurs). Les services à la personne regroupent en France 1,3 million de professionnels, soit un actif sur vingt. Au total, on compte pour la même année 883 millions d'heures rémunérées. En 2015, l'assistance aux personnes âgées représentait 50,4 % de l'activité contre 55,8 % en 2010 (Source : Dares en % d'heures rémunérées). La branche des services à la personne a vu son nombre de salariés augmenté de 4,5 % entre 2010 et 2015. Pour les cinq prochaines années, on prévoit une hausse moyenne annuelle de chiffre d'affaires de 7 %.

« *LES RÉSIDENCES SERVICES SENIORS S'ENGAGENT AU TRAVERS DE LEURS RÉALISATIONS ET DES SERVICES PROPOSÉS À CONCEVOIR DES CADRES DE VIE PRIVILÉGIÉS OFFRANT SÉCURITÉ ET CONVIVIALITÉ.* »

Eric Lapierre

Président Directeur Général
d'Ovelia

**AIDE À DOMICILE :
L'AUTORISATION DES
CONSEILS DÉPARTEMENTAUX**

La loi d'adaptation de la société au vieillissement (ASV) a instauré un régime unique de services d'aide et d'accompagnement à domicile (SAAD), intervenant notamment auprès de publics fragiles comme les personnes âgées. Avant cette loi, préexistaient deux régimes différents : l'autorisation, relevant du conseil départemental, et l'agrément qui relevait de la DIRECCTE (Direction régionale des entreprises, de la concurrence, de la consommation, du travail et de l'emploi). La loi ASV a fusionné ces deux régimes, autrement dit, depuis le 1^{er} janvier 2016, l'agrément qualité n'est plus délivré par les services de l'Etat, seul le département accorde l'autorisation d'exercer aux services souhaitant démarrer une activité prestataire.

Les SAAD gérés par les résidences services seniors (existant déjà lors de l'application de la loi ASV et soumis au régime d'agrément) étaient suppo-

sés détenir une autorisation à compter de la date d'effet de leur dernier agrément. Désormais, ces services ont l'obligation de respecter les dispositions du Code de l'action sociale et des familles (CASF) prévoyant notamment un cahier des charges similaire à celui de l'agrément. Pour leur part, les nouveaux services doivent être autorisés par le conseil départemental auxquels ils appartiennent. Cependant, la loi ASV précise que, par dérogation, l'autorisation est automatique pour les nouvelles résidences services pour personnes âgées, dès lors que la résidence respecte le cahier national des charges des services à la personne. Cette autorisation est limitée aux prestations réalisées auprès des résidents et ne permet pas de proposer des prestations extérieures à la résidence. Il existe dans le Code du travail une dérogation à cette procédure d'autorisation pour des structures telles que les résidences services seniors. Dans ce cas, celle-ci réalisent des services comme l'assistance aux personnes âgées et respectent le cahier des charges du CASF.

Les opérateurs des résidences services seniors, malgré le respect du cahier des charges, sont confrontés à des difficultés pour obtenir ces autorisations de la part des conseils départementaux. En outre, une nouvelle procédure d'autorisation devrait être mise en place en 2022, avec l'instauration systématique de procédures d'appel à projet pour toute nouvelle autorisation de place de SAAD. La réticence des conseils départementaux à délivrer des autorisations de services à la personne va à l'encontre de la loi ASV. Les départements semblent ignorer ce dispositif et ne pas connaître les résidences services seniors, à travers leur fonctionnement et leurs spécificités.

**AGIR POUR LE BIEN-ÊTRE ET
LA SANTÉ DES RÉSIDENTS**

Le bien-être et la santé des résidents sont des axes prioritaires pour les rési-

dences services seniors. Ils s'inscrivent tous les deux dans une démarche préventive, avec une approche globale de la santé. L'offre en résidences s'illustre notamment par des animations et activités physiques et cognitives. A titre d'exemple, des prestataires extérieurs proposent des ateliers de prévention des chutes, risque important de perte d'autonomie ou de décès chez les personnes âgées. Les exercices aident les seniors à anticiper les chutes par divers apprentissages : mobilité et déplacements, maîtrise de l'équilibre, renforcement des muscles, moyens de se relever... En outre, pour favoriser le bien vieillir sur le plan cognitif, certaines résidences font appel à des ateliers mémoire.

*LES PERSONNES ÂGÉES
OBTIENNENT UN
SOUTIEN HUMAIN ET
PROFESSIONNEL ADAPTÉ
À LEURS BESOINS*

Les résidences services seniors ont par ailleurs la mission d'apporter le maximum de sécurité aux personnes âgées. Elles ont un rôle de vigilance et d'alerte permettant aux résidents de ne pas se sentir seuls face aux risques de problèmes de santé ou de survenue d'un accident. Il s'agit d'apporter une réponse personnalisée privilégiant le contact humain entre le senior et la personne qui l'aide ou lui porte secours (avec l'avantage que tous les deux se connaissent déjà). Les personnes âgées obtiennent ainsi un soutien humain et professionnel adapté à leurs besoins. C'est par exemple le cas pour un résident malade, cloué au lit dans son appartement, qui bénéficiera des repas à domicile apportés par le personnel. De son côté, un résident ayant fait une mauvaise chute ou un malaise profitera de l'intervention rapide de l'équipe, formée aux premiers secours, pour une orientation vers un service d'urgence. Les résidences services seniors mettent souvent à disposition des aides techniques comme des pendentifs ou

bracelets connectés permettant de donner l'alerte en cas d'accident et de réagir rapidement.

SOUTIEN DANS LE PARCOURS DE SANTÉ

A la différence des ehpad, les résidences services seniors n'effectuent pas de prise en charge médicale. Par conséquent, le personnel n'est pas autorisé à réaliser des soins et administrer des médicaments, ce qui est du ressort des professionnels de santé. En revanche, les résidences services seniors ont la possibilité d'agir sur le plan de l'accompagnement en santé. Elles peuvent ainsi apporter leurs contributions par un suivi et une aide à la personne âgée dans une volonté de proximité. De nombreuses résidences disposent d'une coordination, avec des prestations d'assistance, telles que la prise de rendez-vous médicaux, la transmission d'ordonnances à la pharmacie ou la livraison de médicaments. Cette coordination fait le lien entre le résident, sa famille et les praticiens.

Le soutien aux résidents dans leur parcours de santé peut également leur permettre d'être orienté vers un médecin et le réseau de soignants libéraux (kinésithérapeutes, infirmiers...).

« *NOUS AVONS UNE MISSION D'AIDE À LA PERSONNE ET DE COORDINATION MÉDICALE. POUR CES BESOINS, LES RÉSIDENCES SERVICES DOIVENT AVOIR UNE EXPERTISE DES PERSONNES ÂGÉES* »

Laurent Guillet
président d'Espac & Vie

Par ailleurs, en cas de nécessité, comme toute personne habitant à do-

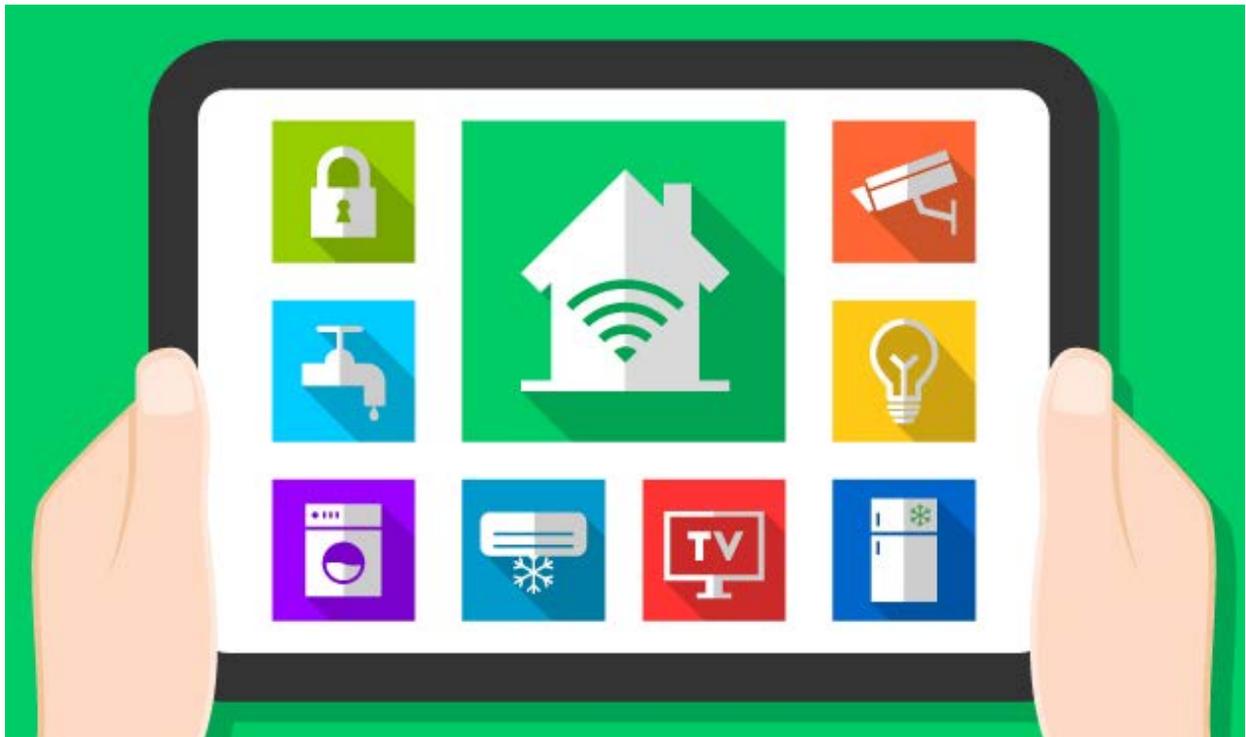


micile, le résident peut faire appel à un service de soins infirmiers à domicile (SSIAD) intervenant sur prescription médicale. Ce type d'intervention vise à prévenir la perte d'autonomie, éviter l'hospitalisation ou retarder l'entrée dans un ehpad. Les soins prodigués par des praticiens en libéral (aides-soignantes, infirmiers...) comprennent le nursing, qui peut être réalisé par les auxiliaires de vie de la résidence services seniors (hygiène, toilette...) et des actes infirmiers (pansements, remise de médicaments, injections...). ■

QUELQUES POINTS À RETENIR

- Les seniors en résidence font appel à des services à la personne pour l'entretien du logement, le petit bricolage ou l'aide administrative.
- Les services à la personne internes aux résidences services seniors permettent de trouver la qualité des services, la proximité et la sécurité indispensables au bien vieillir.
- La loi d'adaptation de la société au vieillissement (ASV) a instauré un régime unique de services d'aide et d'accompagnement à domicile (SAAD), intervenant notamment auprès de publics fragiles comme les personnes âgées.
- Depuis la loi ASV, l'agrément qualité des SAAD n'est plus délivré par les services de l'Etat, seul le département accorde l'autorisation d'exercer aux services souhaitant démarrer une activité prestataire.
- Le bien-être et la santé des résidents s'inscrivent dans une démarche préventive, avec une approche globale de la santé.
- Les résidences services seniors ont pour mission d'apporter le maximum de sécurité : leur rôle de vigilance et d'alerte permet aux personnes âgées de ne pas sentir seules face aux risques de problèmes de santé ou de survenue d'un accident.
- A la différence des ehpad, les résidences services seniors n'effectuent pas de prise en charge médicale, le personnel n'est pas autorisé à réaliser des soins et administrer des médicaments.
- Les résidences services seniors ont la possibilité d'agir sur le plan de l'accompagnement en santé dans une volonté de proximité.
- De nombreuses résidences disposent d'une coordination, qui fait le lien entre le résident, sa famille et les praticiens, avec des prestations d'assistance.

4/ LA RÉVOLUTION NUMÉRIQUE



SILVER ÉCONOMIE ET NOUVELLES TECHNOLOGIES

Nouvelle filière de l'économie, lancée par les pouvoirs publics en 2013, la Silver économie regroupe diverses activités dédiées à l'avancée en âge de la population : habitat, santé, loisirs, services à la personne, nouvelles technologies... Ce marché s'appuie sur l'évolution démographique et le poids économique des seniors. A travers toutes les activités de la Silver économie, il s'agit d'adapter l'offre en prenant en compte les besoins et les modes de consommation de cette population. Or, selon le Commissariat général à la stratégie et à la prospective, en 2010, les plus de 50 ans représentaient plus de 50 % des dépenses d'alimentation,

d'équipement, de loisirs, et près de 60 % des dépenses de santé. La Silver économie s'est beaucoup développée autour des nouvelles technologies et des innovations. Les gérontechnologies, la domotique, les objets connectés, la robotique sont aujourd'hui porteurs d'avenir pour améliorer la qualité de vie, l'autonomie et la santé des personnes âgées. Les innovations vont de plus en plus transformer les modes de communication, ainsi que le rapport à la santé et à l'habitat.

L'HABITAT CONSTITUE UNE PORTE D'ENTRÉE POUR L'INTRODUCTION DES NOUVELLES TECHNOLOGIES

Dans ce contexte de révolution numérique, l'habitat constitue une porte d'entrée pour l'introduction des nouvelles technologies. Le développement des logements connectés, notamment dans les résidences services seniors, apporte déjà des solutions digitales pour prévenir la perte d'autonomie et favoriser le bien vieillir. Les objets connectés (capteurs de chutes, détecteurs de mouvements...), la domotique (volets roulants, commandes automatique du chauffage...) ou les interfaces (smartphone, tablettes...) contribuent à la sécurité, au confort et au maintien social des personnes âgées en résidences services seniors.

Plus globalement, le numérique est en train de redéfinir le logement des seniors avec le développement futur des smart home (maisons intelligentes). En matière d'habitat, la Silver économie représente ainsi un

FREINS ET DIFFICULTÉS D'USAGE

L'offre en nouvelles technologies doit bien tenir compte de la fracture numérique, sachant que les personnes âgées de plus de 70 ans sont plus réticentes à l'usage des nouvelles technologies et nécessitent davantage d'accompagnement (lire encadré). Les tablettes et écrans tactiles par exemple sont encore trop peu utilisés dans les résidences services seniors : ces outils méritent pourtant d'être développés pour s'informer sur les offres et services et favoriser le lien social. Les difficultés d'appropriation des outils devraient diminuer au cours des années. Les futures générations, plus familiarisées au numérique, verront peu à peu s'estomper le recul dans ce domaine.

Malgré tous les avantages et espoirs que peuvent procurer les nouvelles

technologies en faveur du bien vieillir, la mise en place des diverses solutions dans les résidences services seniors se heurte à quelques freins et difficultés. Le défi est d'intégrer au mieux le digital dans un habitat spécifique, en lien avec l'environnement, et à destination d'une population âgée qui méconnaît notre nouveau monde numérique.

DES GADGETS NE RÉPONDANT PAS À L'USAGE DES SENIORS

Parmi les freins au développement de la domotique, il faut prendre garde à ne pas tomber dans la surenchère en installant des gadgets ne répondant pas à l'usage des seniors. A titre d'exemple, l'ouverture à distance du logement ou du chauffage s'avère inutile dans un habitat collectif regroupant des personnes âgées plutôt sé-

dentaires. « *L'importance de la personnalisation de l'usage des technologies (seuil de déclenchement, adaptation des scénarios de commandes, etc.) reste un point clé pour ajuster la pertinence du service rendu par ces systèmes automatiques - quel que soit le degré de fragilité ou de perte d'autonomie* », explique Véronique Chirié, directrice du Technopôle Alpes santé à domicile et autonomie (Tasda).

Les difficultés techniques sont également à considérer. Ainsi, les chemins lumineux guidant la personne âgée dans son appartement à l'aide d'un système d'ampoules connectées, nécessitent l'encastrement des équipements dans les murs. Mais les résidences services seniors peuvent désormais pallier ce problème par un dispositif d'éclairage sans fil et faire du « sur-mesure » en adaptant le parcours lumineux à la configuration de l'appartement. Autre frein : le coût. Les meubles de cuisines motorisés, qui montent et descendent en utilisant une commande, sont onéreux et pas toujours adaptés aux besoins. Les



LE NUMÉRIQUE CHEZ LES PLUS DE 70 ANS

Une enquête intitulée « L'illectronisme en France » (Institut CSA pour le Syndicat de la presse sociale) a été rendue publique en juin 2018. Cette étude apporte des informations sur la connaissance des Français, notamment chez la population des seniors, leur permettant d'utiliser les outils informatiques. Concernant les équipements pour se rendre sur Internet (téléphone mobile, ordinateurs, tablettes, etc.), 67 % des personnes âgées de plus de 70 ans en possèdent (contre 89 % de l'ensemble de la population). En outre, plus du tiers (37 %) de cette population âgée ne dispose pas de connexion Internet à domicile et 43 % utilise Internet quotidiennement. Les outils (smartphones, tablettes, ordinateurs, etc.) sont faciles à utiliser pour 38 % de ces seniors (contre 78 % pour le grand public). Quant à la navigation sur Internet, elle reste facile pour 78 % des plus de 70 ans (contre 91 % de la population totale). Ces écarts générationnels illustrent bien la fracture numérique encore existante au sein de la population

frais d'installation alourdissent en plus le loyer du résident.

UN INDISPENSABLE ACCOMPAGNEMENT À LA TECHNOLOGIE

Bracelet anti-chute, médaillon d'alerte, capteurs, télécommande, écran tactile... Ces multiples solutions technologiques risquent de constituer un trop plein d'innovations pouvant faire peur aux résidents, ou tout au moins susciter quelques réticences. Or, les résidences services seniors ont pour mission de

préserver l'autonomie des seniors, et l'excès des nouvelles technologies ne doit pas être un frein à cette autonomie. L'acceptabilité des solutions domotiques varie selon le profil des résidents. Elle est plus simple pour les personnes habituées aux commandes et tablettes ou suffisamment autonomes pour apprendre seul. A l'inverse, cela reste plus compliqué pour les résidents ayant un manque d'expérience dans l'utilisation des dispositifs.

Face à ces usages numériques, l'accompagnement des personnes âgées est primordial. Le personnel des résidences services seniors est en mesure d'aider les résidents à s'approprier les nouvelles technologies. Les conditions d'appropriation concernent la facilité

d'utilisation, l'installation adéquate et le bon fonctionnement des solutions. L'aide et le soutien consistent ensuite à guider les seniors sur la prise en main des dispositifs. « *L'accompagnement à la prise en main est d'autant plus important que l'utilisateur est fragile* », souligne Véronique Chirié. Certaines résidences disposent d'une fonction de coordination pleinement destinée aux personnes âgées dans l'initiation aux nouvelles technologies. L'information sur les systèmes d'alerte (alarme, médaillon...) rassure aussi les résidents qui bénéficieront avec ces solutions de la rapidité d'intervention et de prise en charge du personnel. ■

QUELQUES POINTS À RETENIR

- La Silver économie regroupe diverses activités dédiées à l'avancée en âge de la population : habitat, santé, loisirs, services à la personne, nouvelles technologies...
- Dans le contexte de révolution numérique, l'habitat constitue une porte d'entrée pour l'introduction des nouvelles technologies.
- Les résidences services seniors proposent des solutions numériques, facteurs de prévention et arguments supplémentaires de leur offre.
- En matière de domotique, certains dispositifs sont utiles pour mieux vieillir chez soi : commandes centralisées des volets électriques, du chauffage, de la climatisation, chemins lumineux...
- La robotique à domicile est à ses balbutiements au sein des résidences services seniors. L'avenir concerne notamment les robots de compagnie.
- Les personnes âgées de plus de 70 ans sont plus réticentes à l'usage des nouvelles technologies et nécessitent davantage d'accompagnement.
- Parmi les freins et difficultés dans le développement des nouvelles technologies : les solutions gadget, les problèmes techniques et le coût.
- L'accompagnement des personnes âgées aux nouvelles technologies est primordial. Il consiste à la bonne appropriation et prise en main des outils.

5^{ème} PARTIE :

les résidences services seniors en action

Définir par la loi les résidences services seniors, imposer des règles d'urbanisme adaptées à l'usage, répartir dans la transparence les charges individualisables et non individualisables... Le Syndicat national des résidences avec services pour aînés (SNRA) fait douze propositions pour structurer le secteur des résidences services seniors et favoriser leur développement. Cet organisme a décidé de prendre en main sa propre destinée en créant un label qualité : il vise à sécuriser les futurs résidents, les pouvoirs publics et les investisseurs.

1/ DOUZE PROPOSITIONS POUR LES RÉSIDENCES SERVICES SENIORS

1 Définir par la loi la résidence services seniors

Actuellement, la résidence services seniors n'est pas définie par la loi (malgré l'article 15 de la loi ASV). Maison de retraite non médicalisée, résidences services pour personnes âgées autonomes et semi-autonomes, foyer résidences... sont des vocables utilisés dans différentes lois et décrets (qui recouvrent le même produit/concept) et qu'on retrouve dans différents codes : Code de l'urbanisme, Code de la construction et de l'habitation (CCH), Code civil, Code de la consommation, Code général des Impôts, Code du travail ou encore Code de l'action sociale et des familles.

Cette définition devra se référer à l'usage de ces résidences.

Ensemble de logements regroupés adaptés et connectés autour d'espaces communs permettant d'offrir des services à la carte (restauration, services à la personne...) gérés par un exploitant unique et accueillant majoritairement des personnes âgées au sens de la définition de l'OMS (60 ans et plus) qui peuvent y élire domicile.

2 Pour des règles d'urbanisme adaptées à l'usage

Cette définition étant établie par la loi, définir les règles de « bon sens » qui s'imposent compte tenu de l'usage de ces résidences services seniors :

- Un parking pour trois unités d'hébergement ;
- Pas de local « poussettes », ni de local « vélo » ;
- Des espaces communs permettant aux résidents de se retrouver (convivialité et lutte contre l'isolement).

3 Pour une TVA en résidence clarifiée, réduite et cohérente

L'utilité sociale et la responsabilité sociétale des résidences services seniors méritent d'être confortées par une reconnaissance fiscale spécifique. Actuellement, la TVA en logement meublé est à 10%, celle sur les services varie selon la nature de ces derniers entre 5,5 %, 10 % et 20 %. Ces variations ne se justifient pas et pèsent sur le pouvoir d'achat des seniors en résidence. Il est temps de confirmer que le taux de TVA applicable pour les résidences services seniors (hébergement et services) est bien le taux réduit de 5,5 %. Le code des impôts parle de maisons de retraite en ne précisant pas pour personnes âgées dépendantes ou autonomes...

4 Obtention d'autorisation d'exercer des services aux personnes

L'autorisation d'exercer une activité de services à la personne doit être délivrée automatiquement par la présidence du Conseil départemental aux nouvelles résidences services seniors pour autant qu'elles respectent le cahier des charges national des services à la personne.

C'est ce que dit la loi ASV. Malgré la loi, il est parfois, selon les départements, très difficile d'obtenir cette autorisation. Pourtant, aujourd'hui, le taux d'équipement du pays est globalement très insuffisant en terme de résidences services pour seniors par rapport à celui de pays européens similaires, par rapport aux besoins de la population et, en dynamique, par rapport à l'évolution démographique.

L'application de la loi est donc revendiquée. Il est également indispensable de penser le dispositif dans sa mise en œuvre. Simplifier la procédure d'autorisation, la rendre plus automatique, le Conseil départemental ayant à posteriori un droit d'annulation de cette autorisation, en cas de non-respect du cahier des charges national des services à la personne.

5 Transparence et répartition entre charges individualisables et non individualisables

Aujourd'hui, la liste des services non individualisables qui sont facturés aux résidents présents dans la résidence (qu'ils utilisent ou pas ces services), est très limitative. C'est ainsi que les charges fixes de la restauration (salaires, amortissements et coût d'entretien de la cuisine...), l'animation ne peuvent être refacturés qu'aux utilisateurs de ces services.

Cette dimension restrictive ne favorise pas les mutualisations, mais induit de l'opacité. La répartition figée des services individualisables ou non individualisables a un effet négatif qui ne facilite pas l'innovation. Revoir la liste des services non individualisables susceptibles d'être refacturés à tous les

résidents présents (ajouter à la liste actuelle, les charges fixes de la restauration, l'animation, l'espace bien être ...) est une solution, mais elle n'est pas suffisante. Pour être plus efficace chaque exploitant doit pouvoir, en fonction de son projet d'entreprise, répartir avec intelligence les charges individualisables ou non individualisables, à condition qu'il affiche une transparence totale au consommateur.

6 faciliter l'émergence de résidences services seniors mixtes (libre /social)

Modifier les règles du logement social pour rendre possible de telles résidences (le fléchage d'appartements sociaux pour les personnes âgées est rendu possible par la loi ASV) :

- Elargir la faculté d'exploiter un parc de logements sociaux fléchés pour des personnes âgées financés en PLUS ou en PLAI à toutes sociétés (aujourd'hui réservée aux associations et aux sociétés de logements sociaux).
- Possibilité de facturer aux résidents du parc social des charges non individualisables (la refacturation des charges dans le logement social est très codifiée), on pourrait imaginer que le montant du loyer + charges ne puissent pas dépasser les plafonds prévus pour les foyers autonomie.
- Définir une politique d'attribution aux demandes de logement des seniors, selon les critères d'attribution prévus aux articles du CCH qui régissent les attributions. A l'instar de ce qui existe déjà pour le logement conventionné étudiant, la décision d'attribution des logements conventionnés en résidence services seniors doit relever de la compétence du directeur de l'organisme gestionnaire.

7 Rendre plus claires les règles de sécurité applicables aux résidences services seniors

Aujourd'hui, la plupart des services départementaux d'incendie et de secours (SDIS) demandent aux résidences services seniors de respecter un GIR moyen pondéré (GMP) inférieur à 300, alors même que les résidences services seniors n'ont pas à « girer » leurs résidents, ni même à disposer de l'information. Cette limite de 300 a d'ailleurs été abolie pour les résidences autonomie. De plus, les SDIS n'acceptent que des résidences de six étages maximum.

Ces demandes n'ont aucune base légale, sachant que les résidences services seniors sont assimilables à du logement. Par ailleurs, les ehpad voient leurs missions évoluer : ils accueillent des personnes âgées de plus en plus dépendantes et désorientées et leur GMP dépasse maintenant fréquemment 800. Il conviendrait donc de permettre aux résidences services seniors d'accueillir des personnes âgées un peu moins autonomes pour occuper l'espace libéré par les ehpad.

Nous suggérons d'organiser un groupe de travail entre les représentants de la profession, les représentants des ministères concernés et de la Sécurité civile pour évoquer ces problèmes de sécurité. La qualité de logement conférée aux résidences services seniors ne devra pas être remise en question, mais pourront être évoquées des mesures compensatoires si la population de la résidence dépasse certains seuils (GMP, pourcentage de GIR 1 et 2 ...). Dans le cadre du réaménagement des règles de sécurité, peut-être faudra-t-il donner au gestionnaire la faculté de « girer » ses résidents.

Le critère pour juger de la pertinence de respecter des normes plus strictes que celles de l'habitation en matière de sécurité peut être le GMP. Dans ce cas, il faudra donner au directeur de la résidence l'autorisation de connaître les GIR de ses résidents, sans pour autant que la résidence devienne un établissement médico-social.

8 Promotion des courts séjours pour les personnes de retour d'hospitalisation

Prévoir la possibilité pour des personnes âgées, qui sortent d'hospitalisation et d'un séjour en soins de suite, de faire un court séjour en résidence services seniors pour reprendre des forces avant de retourner à domicile.

Cette possibilité de court séjour, qui se caractérise par une location à la journée, à la semaine ou au mois, devrait faire l'objet d'une large promotion par les professionnels de santé. Une résidence services seniors, sans être ou devenir pour autant un établissement médico-social, peut offrir des garanties pour accueillir des séjours en soins de suite et de réadaptation (SSR).

9 Sécuriser l'épargne populaire, répondre aux enjeux sociétaux et territoriaux

Aujourd'hui, les investisseurs institutionnels français acquièrent en bloc des résidences services seniors. Néanmoins, ils se limitent à une vingtaine de métropoles (Ile-de-France, Lyon, Marseille, ...) et refusent aujourd'hui d'investir dans des villes moyennes (entre 30 000 et 100 000 habitants). Le Censi-Bouvard s'adresse avant tout aux « petits épargnants ». Les épargnants les plus fiscalisés choisissent le LMP classique.

Il est important de maintenir le Censi-Bouvard ou d'inventer un dispositif mobilisant l'épargne populaire qui corrige les inégalités territoriales tout en répondant à des enjeux sociétaux.

Le Censi-Bouvard peut conduire à des dérapages de la part des promoteurs ou des exploitants. Pour éviter ces dérapages, moraliser les pratiques, protéger les investisseurs et les résidents, on pourrait introduire les protections suivantes :

- Durée du bail signé entre l'investisseur et l'exploitant : dix ans fermes correspondant à la période de défiscalisation ;
- Pendant ces dix ans, solidarité entre le (les) promoteur(s) et l'exploitant concernant l'exécution du bail.

Ces règles garantiraient mieux l'investisseur et les résidents (pérennité de l'exploitation ...) et engagerait le promoteur, qui ne cherchera plus seulement le loyer le plus élevé, mais

10 Zones dédiées et transformation de bureaux

l'exploitant présentant des garanties sérieuses.

Le texte fixant les nouvelles destinations et sous-destinations en terme de construction servant à l'instruction des permis de construire et donc à l'application des divers règles du

code de l'urbanisme* comporte un manque : dans cet arrêté, la seule « résidence services » non citée est la résidence services seniors !

Les règles d'urbanisme doivent donc intégrer le vieillissement de la population et la création de plus en plus fréquente de résidences services seniors.

- Une résidence services seniors doit pouvoir se bâtir sur des terrains hôtels et Constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif (Cinaspic).
- La transformation et la reconversion d'immeubles de bureaux doit être favorisée. Le délai de réalisation des projets relevant de l'article 210F du CGI, qui est fixé à trois ans, est trop court. Un renouvellement automatique de trois ans serait une réponse simple et appropriée.

11 Promotion du label

Les professionnels de la profession par le biais de leurs deux syndicats, le SNRA et le Synerpa RSS, ont établi un label qui permet de clarifier la situation pour le futur résident, pour l'investisseur et pour les professionnels en charge du suivi des personnes âgées. Le label VISEHA qui est évalué par Afnor Certification est un gage de sérieux. Il permet d'identifier les résidences et les exploitants qui se sont engagés à respecter des règles portant à la fois sur l'immobilier mais aussi sur les services offerts.

12 Normes et label

Il serait important que l'Etat reconnaisse cet effort fait par la profession pour le bien vieillir de ses résidents et subventionne le GIE en charge de ce label.

Les normes énergétiques concernant le logement évoluent régulièrement. Lorsque ces normes sont modifiées, il serait important d'évaluer l'impact de ces changements sur les résidences services seniors et de délivrer des dérogations :

- La climatisation des appartements dans les résidences services seniors, qui est pourtant souhaitable au bien-être des personnes âgées, rend difficile l'obtention de labels ;
- La production d'eau chaude par ballon individuel est la meilleure réponse apportée à la légionellose (les personnes âgées y sont très sensibles). Ce choix technique guidé par des préoccupations sanitaires rend lui aussi difficile l'obtention de label (exemple RT 2012).

* Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions, pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme, et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

2/ VISEHA : CRÉATION DU PREMIER LABEL QUALITÉ DES RÉSIDENCES SERVICES SENIORS

Le SNRA et le Synerpa RSS, deux syndicats partenaires des résidences services seniors ont créé Vie Seniors & Habitat (Viseha), premier label qualité dédié à ce secteur. Ce label est mis en place avec le concours d'Afnor Certification qui s'appuie sur une analyse documentaire complétée par des visites sur site.

Trois principaux enjeux répondent à cette démarche qualité :

- Un enjeu de lisibilité pour aider le grand public à mieux se repérer dans les différents types de résidences services seniors.
- Un enjeu de qualité pour apporter la garantie que les résidences services seniors offrent un socle

commun sur le plan immobilier comme sur celui des services.

- Un enjeu de croissance pour proposer une référence reconnue à partir de laquelle le secteur puisse se structurer.

A travers ces trois axes, l'objectif est la pleine satisfaction des résidents. Pour répondre à leurs besoins, treize critères ont été retenus, complétés par un ensemble de prérequis relatifs à la santé financière et à la fiabilité de l'opérateur. On compte six critères immobiliers et sept critères de services. Exemple de critère immobilier : la surface moyenne des logements doit être de 36 m² habitable. Dans la même catégorie, il est précisé que les espaces

communs sont composés au minimum d'un accueil, d'un salon, d'un restaurant, d'une cuisine collective et d'une salle d'animation. Parmi les critères de services, à titre d'exemple, une résidence services seniors doit proposer au moins cinq activités ou animations par semaine. Un autre critère indique qu'un accueil est disponible 6 jours sur 7 au moins, avec sept heures de présence quotidienne au minimum.

Au début de l'année 2019, suite au contrôle d'Afnor Certification, la liste des résidences services seniors labellisée Viseha sera communiquée. ■

→ www.viseha.fr



3/ SNRA : SYNDICAT DES RÉSIDENCES SERVICES SENIORS

Le syndicat national des résidences avec services pour aînés (SNRA), créé fin 2010, est le premier syndicat historique et représentatif du secteur. Cet organisme a pour vocation de favoriser le développement des résidences services seniors et de faire connaître cette forme d'habitat intermédiaire. Il s'agit de montrer que les résidences services seniors sont une solution particulièrement adaptée au vieillissement de la population et une alternative entre le maintien à domicile et l'établissement médicalisé comme l'ehpad.

Ouvert à tous les acteurs du secteur (entreprises publiques, privées à but lucratif ou non lucratif), le SNRA est un interlocuteur privilégié visant à structurer le secteur, améliorer le cadre réglementaire et répondre aux problématiques de l'habitat adapté. Parmi ses engagements : l'accompagnement de la professionnalisation des membres et l'aide à la mise à niveau des résidences de première génération. En partenariat avec le Synerpa RSS, le syndicat est par ailleurs à l'initiative du lancement de Viseha, tout

premier label de qualité dédié aux résidences services seniors.

Le SNRA est présidé par François Georges. La vice-présidence est assurée par Philippe Nicolet. Philippe Campinchi est délégué général du syndicat. ■

→ www.snra.org



**Syndicat National des Résidences
avec services pour Aînés**

SYNTHÈSE

En 2018, près d'une personne sur cinq a plus de 65 ans. Et la population des personnes âgées de plus de 75 ans va presque doubler entre 2013 et 2060... Ces chiffres témoignent du profond bouleversement démographique et de ses conséquences sur notre société. Dans ce contexte historique, la question de l'habitat des seniors représente un enjeu majeur. Comment va-t-on répondre aux besoins de logement des personnes âgées ? Quelles solutions apporter aux plus âgés dont le nombre de personnes autonomes s'accroît ? Peut-on agir efficacement dans les territoires en situation de désertification et où tant d'âinés souffrent d'isolement ? Face à ces problématiques, les formes d'habitat classique, telles que le maintien à domicile et l'ehpad, sont les deux principaux recours. Or, ces solutions ne sont pas la panacée et présentent chacune d'entre elles un certain nombre d'inconvénients. Si la vie à domicile

est plébiscitée par une forte majorité de Français, ce choix est facteur de solitude pour la personne âgée et de difficultés pour la famille et les aidants (disponibilité des proches, adaptation du logement, coût des services à domicile...). L'ehpad quant à lui, établissement de plus en plus en plus médicalisé, accueille une population toujours plus âgée et dépendante.

LOGEMENTS INDIVIDUELS ADAPTÉS ET SÉCURISÉS

Le logement adapté aux seniors n'est pas figé, il existe d'autres possibilités qui s'inscrivent dans le cadre de l'habitat intermédiaire. Situé hors du champ médico-social, entre le domicile et la maison de retraite, ce

type d'habitat est principalement représenté par les résidences services seniors. Cette offre non médicalisée, destinée aux personnes autonomes ou semi-autonomes, repose sur plusieurs principes : situation des résidences à proximité des centres-villes, logements individuels adaptés et sécurisés, présence d'espaces collectifs, organisations d'activités et d'animations et service « à la carte ». Il s'agit d'une conception du logement pensée en termes d'usages afin de répondre au mieux aux besoins des personnes âgées par des produits et services pleinement adaptés. La vocation des résidences services seniors est de pouvoir décider soi-même de vivre dans un autre habitat que le domicile historique et de permettre aux résidents de bien vieillir « chez soi ».

Victime d'un déficit d'image et d'information auprès du grand public, et



dotée d'une cadre juridique peu clair, le modèle économique des résidences services seniors a eu du mal à s'imposer dans le secteur du logement. La loi d'adaptation de la société au vieillissement (ASV) a néanmoins permis d'apporter un début de reconnaissance juridique, notamment en distinguant les résidences de « première génération » et les résidences de « deuxième génération », ainsi que les services non individualisables et les services individualisables.

MUNICIPALITÉS : MULTIPLICATION DES APPELS À PROJETS

Dans une société en mutation, face au vieillissement de la population, les politiques publiques doivent agir sur les territoires, avec une vision globale, en lien avec l'environnement. C'est dans cet esprit que la loi sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan) tente d'apporter des réponses en adaptant le logement aux nouveaux modes de vie. D'ores et déjà, les municipalités sont sensibles à ces évolutions : elles multiplient les appels à projet en vue de la construction de résidences services seniors. Les déménagements vers ces résidences, de plus en plus courants, illustrent la nouvelle mobilité résidentielle au départ du domicile historique. La solitude, la perte d'autonomie, le veuvage, les enfants domiciliés ailleurs et le retour dans la région de l'enfance sont les principaux événements déclencheurs de cette mobilité.

Les résidences services seniors développent leur implantation sur l'ensemble du territoire. En majorité situées dans le Grand sud et sur la côte Atlantique, elles sont présentes dans les grandes villes et les villes moyennes, et à plus petite échelle, en zones rurales. Petit marché très dynamique, fort d'une croissance de 40 % entre 2013 et 2017, l'offre des résidences services seniors répond à la demande par la localisation, la diversité des

services et le positionnement des enseignes. A l'heure de la fragilisation des villes moyennes et de la crise des centres-villes, le secteur apporte des réponses économiques sur ces territoires. L'accès facile aux commerces de proximité, services d'aide à la personne et transports stimulent l'activité et contribuent à la revitalisation des centres-villes. Ces résidences sont également pourvoyeuses d'emplois (directeur de résidence, agents de service...).

UNE ÉTAPE CHARNIÈRE DANS LE PARCOURS RÉSIDENTIEL

Du point de vue de l'immobilier, leur construction, proche des centres-villes, favorise la mobilité résidentielle, fluidifie le parc immobilier et dynamise le foncier. La réhabilitation de bâtiments anciens pour créer des résidences services seniors redonnent une seconde vie au patrimoine historique. Par ailleurs, l'intégration ou l'adossement à un logement social, notamment dans le cadre d'un partenariat « public-privé » est un moyen d'agir en faveur de la mixité sociale. Les réalisations de résidences services seniors se multiplient tandis que la législation évolue pour mieux prendre en compte l'habitat des personnes âgées.

Le choix de ce type d'habitat constitue une étape charnière dans le parcours résidentiel de la personne âgée. Il facilite une éventuelle transition progressive vers l'ehpad. La résidence services seniors participe ainsi au décroisement entre le domicile et la maison de retraite et s'inscrit dans la fluidité du parcours du senior. Celui-ci lui permet d'alterner entre la vie à domicile et des périodes temporaires en résidences ou en établissements. Des appartements peuvent ainsi être mis à disposition des seniors pour des séjours de post-hospitalisation ou de vacances. Tout au long du parcours résidentiel, c'est aussi le parcours de prévention qui prévaut. Les diverses activités physiques, de culture et de loisirs pro-

posées dans les résidences services seniors s'inscrivent dans cette démarche préventive. La question de l'alimentation, équilibrée et adaptée aux personnes âgées, demeure également une priorité. Pour mieux vieillir et retarder la perte d'autonomie, les services à la personne intégrés dans les résidences sont des garanties de qualité, de proximité et de sécurité. Les résidences services seniors peuvent aussi apporter un accompagnement en santé : une coordination fait le lien entre le résident, sa famille et les praticiens, avec des prestations d'assistance. En outre, le rôle des équipes en matière de vigilance et d'alerte du personnel permettent aux résidents de ne pas se sentir seuls face aux risques de problème de santé ou de survenue d'un accident. Il est également possible de faire appel aux services d'aide et d'accompagnement à domicile (SAAD).

ACCOMPAGNER LES RÉSIDENTS À L'USAGE DU NUMÉRIQUE

Dans le contexte de l'essor de la Silver économie, les résidences services seniors s'emparent de la révolution numérique. Alors que l'habitat constitue une porte d'entrée à l'introduction des nouvelles technologies, ces résidences sont équipées de dispositifs de domotique et proposent des interfaces numériques. De son côté, la robotique fait ses premiers pas et pourrait à l'avenir se développer, notamment avec l'introduction des robots de compagnie. Quelques soient les technologies, le défi pour les équipes des résidences services seniors est l'accompagnement des résidents à l'appropriation et à l'usage des outils numériques. Les personnes les plus âgées, encore souvent réticentes face aux nouvelles technologies, doivent petit à petit être convaincues de l'utilité de ces outils contribuant au mieux vieillir. ■

BIBLIOGRAPHIE

RAPPORTS ET ÉTUDES

- Rapport sur l'adaptation du logement à l'autonomie des personnes âgées. Cnav et Anah (2013).
- Rapport sur l'habitat collectif des personnes âgées autonomes. Ministère délégué chargé des personnes âgées et de l'autonomie (novembre 2013).
- La Silver économie, une opportunité de croissance pour la France. Commissariat général à la stratégie et à la prospective (décembre 2013).
- Les résidences avec services pour personnes âgées. Igas (février 2015).
- L'adaptation de l'habitat au défi de l'évolution démographique : un chantier d'avenir. Muriel Boulmier (octobre 2009).
- Rapport CNSA 2015. Territoires et politiques de l'autonomie.
- Les Français et leurs attentes en matière de politique de logement. Credoc (décembre 2014).
- Le logement social - un levier pour redonner du pouvoir d'achat et favoriser la mobilité ? Credoc. Note de synthèse n° 8 (septembre 2013).
- Solitude et isolement quand on a plus de 60 ans en France en 2017. Etude CSA/Les Petits frères des pauvres (2017).
- Etude sur la mobilité des seniors. Laboratoire de la mobilité inclusive (2014).
- Les solitudes en France. Fondation de France/L'observatoire (2016).
- Habitat alternatif, citoyen, solidaire et accompagné prenant en compte le vieillissement. Collectif habiter autrement (2017).
- Revitalisation des centres-villes et des centres-bourgs. Rapport Sénat (2017).
- Rapport Epha (2e édition). Le développement des résidences seniors en France. Entre tâtonnements et maturité (février 2016).
- Rapport Epha (3e édition). Les résidences services seniors en France. Un acteur devenu majeur dans le paysage de l'hébergement pour personnes âgées (septembre 2017).
- Les seniors : le chantier de la décennie. Repères pour 2025. Synerpa/club partenaires (mai 2015).
- Le marché français des résidences services seniors. Les Echos Etudes (mars 2018).
- Les résidences seniors. Stratégie des acteurs, défis à relever et perspectives par région. Xerfi Precepta (janvier 2018).
- Résidences seniors : une alternative à développer. Institut Montaigne (décembre 2014).
- Faire du bien vieillir un projet de société. Logement, patrimoine et emploi des seniors. Institut Montaigne (juin 2015).

ARTICLES

- Balard Frédéric, Quels territoires pour les personnes âgées fragiles ?, *Gérontologie et société*, 2010, vol. 33, n° 132, 177-186.
- Bigo Mathilde et Depeau Sandrine, L'inclusion à la ville des personnes âgées : entre déprise et citoyenneté, *Norois*, 2014, n° 232, 11-22.
- Chirié Véronique, Apport des nouvelles technologies en résidence services seniors : promesse et réalité ?, *Gérontologie et société*, 2017, vol 39, n° 152, 221-235.
- Collombet Catherine et Gimbert Virginie, Comment la ville peut-elle accompagner le vieillissement en bonne santé des aînés ?, *Centre d'analyse stratégique*, La note d'analyse, questions sociales, février 2013, n° 323.
- Mallon Isabelle, Le milieu rural isolé, isole-t-il les personnes âgées ?, *Espace populations, sociétés*, 2010, 109-119.
- Nowik Laurent, La déprise à l'aune des habitats intermédiaires pour personnes « âgées », *Gérontologie et société*, 2018, vol. 40, n° 155, 87-104.
- Thalineau Alain, Vieillir chez soi, un enjeu individuel, social et politique, *Presses universitaires de Rennes*, Vieillir chez soi – Les nouvelles formes du maintien à domicile, 2014, <hal-01424779>.
- Le service de garde itinérant de nuit, *Gérontologie sans frontières*, 2015, 3e trimestre, n° 175, 45-46.

OUVRAGES

- Abescat Bruno, Le nouvel âge des seniors. Enquête sur les défis de la silver société, Editions de l'observatoire, Paris (2018)
- Pr Berrut Gilles, Les papys qui font boom. La longévité, une chance pour tous, Editions Solar, Paris (2018).
- Chambon Jean-Louis (sous la direction de), La révolution silencieuse des seniors, Editions Eyrolles, Paris (2017).
- Chapon Pierre-Marie (sous la direction de), Bâtir une ville pour tous les âges, La Documentation Française. Paris (2013).

SITES

- www.anah.fr
- www.anil.org
- www.capgeris.com
- www.capretraite.fr
- www.cnsa.fr
- www.drees.solidarites-sante.gouv.fr
- www.ehpa.fr
- www.insee.fr
- www.logement-seniors.com
- www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr
- www.silvereco.fr
- www.solidaritesante.gouv.fr
- www.unccas.org
- www.villesdefrance.fr



Syndicat National des Résidences
avec services pour Aînés

Syndicat National des Résidences avec services pour les Aînés (SNRA)
Enregistré à la Mairie de Paris/cellule des syndicats professionnels sous le n° 20843
39, rue de Washington – CS 80101 - 75008 PARIS
www.snra.org

Président : François Georges

Délégué général : Philippe Campinchi
E-mail : contact@snra.org
Tél. : 06 84 60 62 74

Auteur : Christophe de La Mure

Direction artistique et graphisme : crouitch conception
Illustrations : Adobe Stock

A PROPOS DE L'AUTEUR

Christophe de La Mure, journaliste-rédacteur, est spécialisé sur les thématiques liées à la santé et à l'autonomie des seniors. Il s'intéresse en particulier aux questions de l'habitat, de la prévention et du bien vieillir. Actuellement, l'auteur intervient auprès d'acteurs de la Silver économie dans la conception et la rédaction d'outils de communication.
<https://www.linkedin.com/in/christophe-de-la-mure-a4090966/>