

# Les Résidences seniors en France

UN ACTEUR  
DEVENU MAJEUR  
DANS LE PAYSAGE  
DE L'HEBERGEMENT  
POUR PERSONNES  
ÂGÉES

3<sup>ème</sup> édition | Septembre 2017



 **EHPA**  
FORMATION CONSEIL PRESSE

EN PARTENARIAT AVEC



## **Le cabinet EHPA Conseil**

EHPA Conseil est un cabinet de conseil spécialisé sur les questions liées aux politiques du vieillissement et à la Silver Economie. Dirigé par Luc Broussy, auteur d'un rapport interministériel remis au Premier ministre en 2013 sur l'adaptation de la société au vieillissement, président de France Silver Eco et directeur de l'Executive Master « Politiques du vieillissement » à Sciences Po, le cabinet EHPA Conseil est la branche conseil du *Mensuel des Maisons de Retraite*, journal qui informe les dirigeants d'Ehpad depuis 20 ans.

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

# Sommaire

---

<b>Sommaire</b>	3
<b>Préambule</b>	4
<b>Synthèse</b>	7
<b>Partie 1 – Les résidences seniors : une réponse légitime aux enjeux d'aujourd'hui et de demain</b>	9
1.1 Les Seniors d'aujourd'hui et de demain : qui sont-ils et que veulent-ils ?	10
1.2 Les RSS : une réponse adaptée à un besoin légitime	15
<b>Partie 2 – La structuration d'un secteur en plein essor</b>	27
2.1 De la première à la seconde génération de résidences seniors	28
2.2 L'article 15 de la loi ASV ou la reconnaissance législative des RSS	35
2.3 2017 : un secteur dynamique en pleine structuration	37
<b>Partie 3 – Les défis de demain</b>	45
Défi #1 : Modifier le décret d'application de la loi ASV relatif aux services non individualisables	46
Défi #2 : Améliorer l'accessibilité sociale des résidences services	47
Défi #3 : Faciliter l'intégration des RSS au sein d'une « politique immobilière seniors »	49
Défi #4 : Mieux identifier les RSS au sein du parcours de la personne âgée	51
Défi #5 : Services d'aide à domicile : le défi de l'autorisation par les conseils départementaux	53

## Un nouveau cycle pour les résidences services seniors

Mesdames, Messieurs,

Le rapport que vous vous apprêtez à lire en est à sa troisième édition.

Fin 2014, notre premier Rapport mettait l'accent sur la nécessité de donner une reconnaissance législative aux résidences services seniors de seconde génération. Il apparaissait en effet utile, pour les élus comme pour les usagers, que ce type de résidences soit spécifiquement mentionné dans la loi. Ce fut fait avec l'article 15 de la loi d'Adaptation de la Société au Vieillissement définitivement promulguée le 28 décembre 2015.

En janvier 2016, nous avons souhaité publier une deuxième édition de ce Rapport. Il s'agissait alors d'aborder les défis auxquels étaient confrontés les opérateurs désireux de développer les résidences services seniors dans notre pays.

Pourquoi sortir aujourd'hui, à l'automne 2017, une troisième édition ? Pour trois raisons essentielles :

Suite aux élections présidentielles et législatives de mai et juin 2017, la France a assisté à un profond renouvellement de ses équipes dirigeantes. De très nombreux députés le sont pour la première fois. Quant aux nouveaux ministres et membres de cabinets ministériels, ils n'ont évidemment pas suivi de près les évolutions propres aux résidences seniors depuis 2014.

Il est donc apparu essentiel que ce Rapport puisse permettre à ceux qui le souhaitent de mieux appréhender le sujet et de comprendre les ressorts qui ont présidé au développement depuis plusieurs années de ce nouveau type d'hébergement pour seniors.

Les responsables politiques et administratifs auront des décisions à prendre pendant les 5 prochaines années pour assurer aux personnes âgées de notre pays une diversité d'offre en matière d'hébergement alternatif à l'Ehpad : ce Rapport se veut une contribution utile à la compréhension du sujet.

- Cette 3ème édition intervient également au moment où de plus en plus d'acteurs s'interrogent sur l'avenir des Ehpad. Non pas sur leur utilité, logique au regard de l'évolution démographique. Non pas sur leur qualité, évidente et en progression constante depuis des années. Mais bien sur leur rôle et leurs finalités. Force est de constater - et cette évolution n'a aucune raison de s'éroder avec le temps - que les Ehpad prennent en charge désormais de plus en plus de personnes âgées atteintes de troubles dégénératifs rendant ainsi nécessaire et urgent le développement des solutions alternatives qui s'adressent aux seniors qui, tout en pouvant se trouver dans une situation de fragilité, ne sont pas concernés par la maladie d'Alzheimer.

S'ouvre à l'évidence dans notre pays une réflexion sur les alternatives à l'Ehpad. La publication dans Libération en mai dernier d'une tribune intitulée « Vieux et chez soi »<sup>1</sup> est de ce point de vue significative. Signée par des illustres représentants de la génération 68 comme le sociologue Alain Touraine, l'ancien ministre Bernard Kouchner ou le généticien Axel Kahn, elle revendique le droit pour les personnes vieillissantes de finir sa vie autrement qu'en Ehpad.

La nouvelle majorité présentielle et parlementaire n'a-t-elle pas érigé comme principe d'être à l'écoute de la société civile ? Chiche ! Sur un sujet nouveau, émergent, comme celui des lieux alternatifs de vie pour les Seniors (alternatifs à l'Ehpad comme au domicile « classique »), ce Rapport fait le pari que les pouvoirs publics seront réceptifs à toute proposition nouvelle et innovante.

Avec les principaux opérateurs de ce secteur en devenir, nous avons donc réfléchi à quelques évolutions qui permettraient un développement plus dynamique des résidences services seniors en France.

Pour les résidences seniors, ce Rapport marque aussi la « fin du commencement » autant que le « début de la suite ».

La « fin du commencement » c'est l'aboutissement d'une phase où, entre le début des années 2000 et la loi ASV, les résidences seniors ont dû se frayer un chemin pour que leur utilité sociale soit reconnue. Cette phase est derrière nous.

Le « début de la suite », c'est ce à quoi doivent désormais s'atteler professionnels et pouvoirs publics. La construction et le développement d'alternatives permettant qu'une palette diversifiée de solutions soit offerte à chaque senior pour que chacun puisse vivre la dernière partie de sa vie en toute quiétude.



**Luc BROUSSY**  
Directeur du Cabinet EHPA Conseil



**Anna KUHN LAFONT**  
Consultante à EHPA Conseil

---

1. Libération – 25 mai 2017 – Tribune « Vieux et chez soi » - [http://www.liberation.fr/france/2017/05/25/vieux-et-chez-soi\\_1572328](http://www.liberation.fr/france/2017/05/25/vieux-et-chez-soi_1572328)



# Ce qu'est une résidence seniors... et ce qu'elle n'est pas

A l'attention de celles et ceux qui n'ont pas suivi les épisodes précédents, il est essentiel de commencer sur de bonnes bases en définissant d'entrée de jeu ce qu'est une résidence services seniors.

Les premières résidences ont vu le jour dans les années 70 mais leur modèle a largement évolué en 40 ans. On distingue aujourd'hui :

- **les résidences de première génération**  
Ces résidences, développées à partir des années 80, avaient pour principe d'accueillir des propriétaires occupants et de gérer des services, limités, via un syndic.
- **des résidences de seconde génération**  
Celles-ci ont privilégié un modèle où les seniors sont locataires et non plus propriétaires de leur logement et où les services, gérés par un exploitant indépendant, sont généralement plus développés. Cette formule, qui s'est largement déployée à partir du début des années 2000, est aujourd'hui celle qui prévaut partout en France.

Il est important à ce stade de rappeler que les RSS ne sont évidemment pas, contrairement aux Ehpad ou aux résidences autonomie (ex-logements-foyers), des établissements sociaux ou médico-sociaux entrant dans le cadre du Code de l'Action Sociale et des Familles.

Une résidence services seniors n'est donc :

- **ni un Ehpad**  
L'Ehpad, réservé à l'accueil des personnes âgées dépendantes, est autorisé et financé par le Conseil Départemental et l'Agence Régionale de Santé.
- **ni une résidence autonomie**  
Pour ajouter à la confusion, les logements-foyers, qui ont vocation à héberger des personnes âgées valides, ont été récemment rebaptisés par la loi ASV « résidence autonomie ». Ces résidences, contrairement aux résidences services seniors, font l'objet d'une autorisation du Conseil Départemental et sont créées en réponse à appel à projets lancé par le Département. 70% de ces résidences autonomie sont en réalité gérés par des Centres Communaux d'Action Sociale.

La loi du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement (loi ASV) a reconnu législativement les résidences services en les définissant au sein de la section 2 relative aux « autres formes d'habitat avec services » comme « **un ensemble d'habitations constitué de logements autonomes permettant aux occupants de bénéficier de services spécifiques non individualisables** », la liste de ces services ayant été définie par un décret, qui fait par ailleurs l'objet de débats.



## **Le nécessaire développement de l'offre d'habitat collectif intermédiaire**

Nous assistons actuellement en France à une très forte augmentation du nombre de personnes âgées, qui s'accompagne d'une explosion du nombre de personnes très âgées mais valides.

Ces personnes n'iront pas en Ehpad, elles peuvent et veulent vieillir chez elles, en autonomie et en sécurité. Or, le domicile traditionnel peut rapidement devenir inadapté face aux petites fragilités qui apparaissent avec l'âge. Et si on peut parfois en adapter l'intérieur, on ne pourra pas en changer l'environnement, élément clé pour éviter que le logement ne devienne facteur d'isolement social.

Les solutions d'habitat collectif non médicalisé constituent une réponse à ce besoin. Or, les solutions « traditionnelles » telles que les résidences autonomies ou « expérimentales » comme le béguingage, ne répondent pas de façon satisfaisante à ce défi du moment.



## **Les résidences seniors : une réponse légitime à ce besoin, une aubaine pour les pouvoirs publics**

A mi-chemin entre le domicile traditionnel, qui n'est plus adapté, et l'Ehpad, qui n'est pas la place d'une personne âgée autonome, les résidences seniors offrent une solution adéquate à qui souhaite profiter d'un logement plus adapté et de services à la carte, dans un environnement sécurisé et dans un cadre facilitant le maintien des liens sociaux.

En permettant ainsi aux personnes âgées de « bien vieillir chez elles », les résidences seniors sont en phase avec les politiques des pouvoirs publics. Elles représentent même une aubaine pour ces derniers et pour les municipalités, tant les résidences seniors ont un effet bénéfique sur le cœur des villes où elles s'implantent d'un point de vue social, économique et immobilier.

Pourtant, à ce jour, le parc de résidences seniors n'est en mesure d'accueillir que de 1 à 1,6% des plus de 75 ans valides. Le déficit d'offres de logements adaptés, déjà réel, est donc amené à se creuser, et le développement des résidences seniors apparaît prometteur.



## **Un marché en plein boom et en pleine structuration...**

Marginal il y a encore quelques années, le secteur des résidences seniors est désormais un acteur majeur dans la paysage de l'hébergement pour personnes âgées, reconnu législativement en 2015 par la loi d'adaptation de la société au vieillissement (loi « ASV »).

On recense aujourd'hui 540 résidences seniors en France, soit 45 000 logements. Et les différents facteurs d'ordre sociodémographique, concurrentiel, législatif et économique et fiscal encouragent les scénarios très optimistes qui estiment que le nombre de résidences pourrait passer à 900 d'ici 2020.

Dans cette dynamique, le secteur se structure progressivement autour d'acteurs clefs aux concepts et aux positionnements variés. On observe toutefois un consensus vers une harmonisation des critères de qualité des résidences au travers du label actuellement en cours d'élaboration.



## **... qui doit relever cinq grands défis pour poursuivre son essor**

Les résidences seniors sont ainsi devenues aujourd'hui des acteurs institutionnels à part entière de la prise en charge du vieillissement en France. Pour remplir pleinement ce rôle, elles doivent faire face à plusieurs défis.

Légitatifs, tout d'abord avec la nécessité de faire modifier le décret d'application de la loi ASV relatif aux services non individualisables, qui ne permet pas, en l'état, de distinguer les spécificités des résidences de « nouvelle génération ».

L'enjeu résidera également dans une identification plus claire des résidences seniors au sein du parcours des personnes âgées et une meilleure intégration de ces dernières au sein des « politiques immobilières seniors » territoriales.

L'une des clés du succès résidera par ailleurs, dans la capacité des résidences seniors à innover en matière d'accessibilité sociale.

Enfin, le secteur devra, dans les années à venir, trouver les moyens de relever le défi de l'autorisation des services d'aide à domicile par les conseils départementaux.



# Les résidences seniors : une réponse légitime aux enjeux d'aujourd'hui et de demain

L'essor depuis plusieurs années du modèle des résidences services seniors n'est en aucun cas fortuit ou le fruit d'un « effet de mode ». Au contraire, les résidences seniors répondent à des déterminants démographiques et sociologiques structurels qui assoient leur légitimité, assurent leur pérennité et les distinguent d'autres modèles notamment des Ehpad.



*Les RSS sont d'une utilité exemplaire, elles répondent non seulement aux besoins mais également à l'envie des personnes âgées.*

Joëlle Huillier, ex-députée de l'Isère et rapporteure de la loi ASV



## 1.1 Les Seniors d'aujourd'hui et de demain : qui sont-ils et que veulent-ils ?

L'attrait récent des résidences services seniors auprès d'un large public n'a rien à voir avec un simple effet de mode passager. Ce développement a pour fondement des déterminants démographiques, sociologiques et économiques qui laissent penser que cette nouvelle formule d'hébergement répond à des besoins structurels et pérennes dans le temps. Revenons ici sur ces trois déterminants.

### 1. Un constat démographique : l'explosion du nombre de personnes très âgées mais autonomes

Partout dans le monde, on assiste à un vieillissement des populations dû à la baisse de la mortalité infantile, à la hausse de l'espérance de vie et à la diminution de la fécondité. Ces évolutions, à des stades différents, concernent l'ensemble de la planète.

La France comme l'Europe sont à un stade avancé de cette transition démographique qui se concrétise désormais par une très forte progression du nombre et de la proportion des personnes âgées de plus de 75 ans.

Dans un pays où l'espérance de vie est passée de 50 ans en 1900 à plus de 80 ans aujourd'hui, nous assistons à un triple phénomène :

- **Une très forte progression des plus âgés** puisque le nombre de personnes de 75 ans et plus passera de 9 millions en 2013 à 17,2 millions en 2060 (+ 8 millions en 40 ans) mais que le nombre des « 85 ans et + » augmentera plus encore passant de 1,6 aujourd'hui à 5 millions en 2050.

- **Une explosion du nombre de personnes très âgées mais valides.** On estime en effet que sur les 5 millions de Français qui auront plus de 85 ans en 2050, 3 millions seront autonomes contre 2 seulement en situation de perte d'autonomie.

- **Une augmentation de la longévité des plus âgés.** Si en effet l'espérance de vie à 60 ans est de 27 ans pour une femme et de 23 ans pour un homme, l'espérance de vie à 80 ans reste à un niveau très élevé : 11 ans ! A l'âge considéré comme extrême de 80 ans, les Français ont encore en moyenne 11 ans à vivre.

Pendant longtemps, on a considéré l'âge de la retraite, 60 ou 65 ans, comme l'entame de la dernière partie de la vie. Ce seuil est devenu aujourd'hui le début d'une nouvelle vie qui va durer pour certains, et plus encore pour certaines, 20, 30 voire 40 ans. D'où l'absurdité consistant à parler de la catégorie des « retraités » ou des « personnes âgées » quand il existe au fond 3 catégories distinctes :

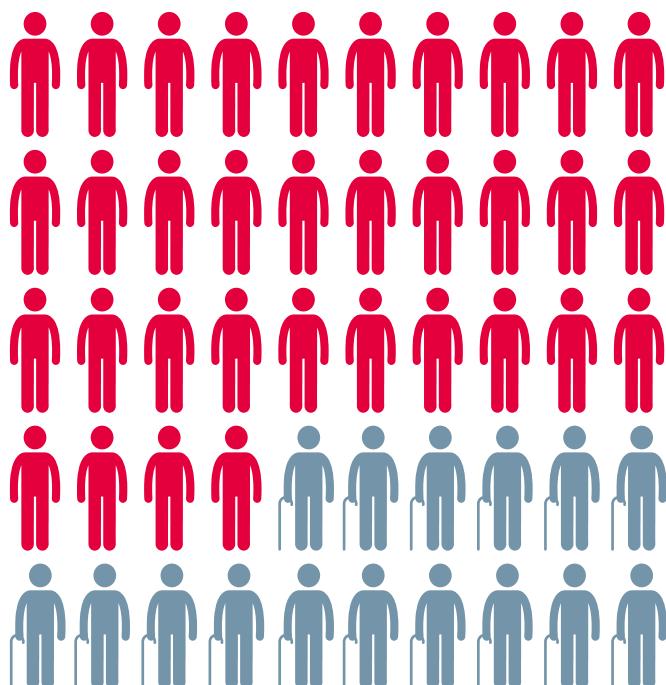
- Ceux qui sont « âgés sans être vieux ».
- Ceux qui « deviennent vieux » et qui doivent intégrer dans leur vie la gestion des quelques fragilités qui apparaissent.

- Puis, les « vrais vieux », ceux qui perdent leur autonomie et nécessitent une aide constante.

Toutefois, même si le risque de dépendance augmente avec l'âge, cette troisième vieillesse ne concernera pas toutes les personnes âgées. Notamment parce qu'un nombre croissant de personnes âgées de plus de 85 ans atteindront ces âges tout en restant valides. Fragiles peut-être mais valides. **En 2050, on estime à plus de 3 millions le nombre de Français âgés de 85 ans et plus qui ne seront pas en situation de dépendance.**

Ces millions de personnes seront donc certes âgées mais suffisamment valides pour vouloir se déplacer en toute autonomie, pour sortir au restaurant et au cinéma, pour vivre chez elles malgré des fragilités croissantes.

**L'enjeu pour notre société n'est donc plus uniquement d'être capable de prendre en charge les personnes âgées dépendantes mais également de s'adapter à ces « vieux fragiles mais valides ».**



**En 2050, parmi les 5 millions de personnes de plus de 85 ans, 2 millions seront dépendantes  
3 millions seront valides**

## 2. Un constat sociologique : des seniors qui veulent maîtriser leur vieillesse

En 2020, les générations nées en 1945 parviendront à l'âge de 75 ans. Ce constat, empreint d'une certaine banalité cache un constat sociologique majeur : **pour la première fois dans notre histoire, des « baby-boomers » vont devenir des « papy-boomers » !**

Ceux qui ont eu 20 ans en Mai 68 vont, à partir de maintenant, entrer progressivement dans la catégorie des « seniors ». Or, cette génération s'est construite dans l'attachement aux valeurs de liberté et d'autonomie. Elle vient d'ailleurs de s'exprimer de façon tonitruante le 25 mai dernier dans une tribune parue dans *Libération* sous la plume notamment du sociologue Alain Touraine, de l'ancien ministre Bernard Kouchner, de la prix Nobel Françoise Barré-Sinoussi, de l'écrivain Daniel

Pennac ou encore du généticien Axel Kahn. Qu'écrivent ces nouveaux seniors ? Qu'ils veulent « une vieillesse libre et assumée jusqu'au bout de la vie » **et qu'ils revendiquent le droit de rester chez eux jusqu'à leur mort.**

« Nous publions ce manifeste pour une vieillesse libre et assumée jusqu'au bout de la vie. (...) Parce que les «vieux», qui n'ont plus ni la voix ni la force de décider pour eux-mêmes, se voient alors trop souvent imposer des conditions de vie contraires à ce qu'ils auraient souhaité, comme de devoir être assistés pour tous les actes de la vie, ou de finir en institution » écrivent-ils dans ce manifeste intitulé « Vieillir chez soi ».

Vieillir « chez soi » donc. Mais quel « chez soi » ? Le baromètre du Bien Vieillir de l'institut Korian<sup>1</sup> nous indique que les éléments jugés les plus importants par les plus de 65 ans pour se sentir chez eux sont : la possibilité de décider de son propre rythme de vie (62%), être dans un environnement calme (41%), pouvoir se déplacer facilement (38%) et pouvoir recevoir des proches (38%).

#### **Un triptyque qui doit retenir notre attention car il traduit trois exigences :**

- la volonté de maîtriser son destin
- de vivre en sécurité
- et de maintenir des liens sociaux le plus longtemps possible

#### **Les nouvelles générations de seniors sont en effet attachées au maintien de ce lien**

**social** et n'hésitent pas à utiliser les outils numériques pour rester en contact avec leurs proches puisque 54% des plus de 80 ans communiquent par email (contre 45% deux ans plus tôt), selon le même baromètre de Korian.

**Autre critère essentiel : la mobilité**, qui revêt une dimension symbolique pour ces générations puisque 65% des plus de 80 ans aimeraient sortir plus fréquemment de chez eux. Avec l'avancée en âge, ces déplacements se font de plus en plus à pied (40% des déplacements à partir de 75 ans), même si la voiture demeure le moyen de déplacement le plus utilisé (51%)... tant qu'il est possible.

***Les seniors d'aujourd'hui et de demain sont des papy-boomers actifs et connectés autant que des consommateurs avertis et exigeants.***

Auteur du livre « Arrêtez de nous prendre pour des vieux », Muriel Boulmier souligne que « la génération « sandwich », celle qui s'occupe à la fois de ses parents et de ses enfants, ne se fera pas surprendre par le phénomène. Elle saura anticiper. ». Ces « nouveaux vieux » préféreront adapter leur logement à 75 ans plutôt que de chuter dans l'escalier à 85. Et ils n'hésiteront pas à utiliser les outils numériques qui leur permettront de suivre leur état de santé.

**Les vieux d'aujourd'hui et de demain sont donc des papy-boomers actifs et connectés autant que des consommateurs avertis et exigeants.** Ils veulent vivre dans un logement adapté, accessible, doté des dernières innovations numériques et technologiques, situé en centre-ville et proche des transports pour maintenir un minimum leur mobilité et leurs relations sociales avec les commerçants, le gardien d'immeuble ou des voisins et des proches.

1. Baromètre européen du bien vieillir, Ipsos pour l'Institut du Bien Vieillir Korian, 3ème édition, 2016

### **3. Un constat économique : des revenus plus élevés, malgré des signaux d'alerte à ne pas négliger**

Lorsqu'on aborde la question des moyens financiers des retraités, il est important d'éviter deux écueils : celui d'assimiler les retraités à des « nantis » ou à l'inverse de les penser a priori « défavorisés ».

Beaucoup de signaux indiquent évidemment que les retraités ont été les grands gagnants des dernières décennies. La pauvreté a largement été éradiquée en leur sein. A titre d'exemple, sur 15 millions de retraités, 550.000 seulement, soit 3,6%, perçoivent le « minimum vieillesse ». Sur une longue période, de 1970 à 2013, le revenu moyen par unité de consommation des jeunes âgés de 20 à 29 ans ne s'est apprécié que de 3% quand celui des 60/69 ans augmentait de 152% et celui des 70/79 ans de 148%.

Les revenus des retraités sont essentiellement composés de pensions et de revenus du patrimoine.

Or, au cours des dernières années, la pension moyenne des retraités a augmenté plus vite que le revenu d'activité moyen, notamment sous l'effet du renouvellement de la population des retraités - les nouvelles générations, dont les pensions sont en moyenne plus élevées, remplaçant progressivement les générations les plus anciennes.

Quant aux revenus du patrimoine, ils ont évidemment profité de l'envolée des prix de l'immobilier depuis le début des années 2000.

**En tenant compte de tous ces indicateurs, le niveau de vie moyen des retraités est légèrement supérieur à celui de l'en-**

**semble de la population française**, le ratio observé en 2014 entre les deux étant de 106,1 %<sup>1</sup>. Il s'établissait ainsi à 2 087 € par mois et par unité de consommation.

A l'échelon individuel, toutefois, **de fortes disparités subsistent parmi les seniors**. Si le niveau de vie moyen des retraités atteint 2 087 € en 2014, « *un retraité sur dix dispose d'un niveau de vie inférieur à 1080€ par mois* », rappelle le Conseil d'orientation des retraites (COR). À l'autre extrémité, un senior sur dix bénéficie d'un niveau de vie supérieur à 3 230 € par mois. Par ailleurs, toujours selon le COR, **le niveau de vie moyen des retraités** a beaucoup augmenté dans les années 1970-1990 comparé à celui du reste de la population mais **devrait baisser pour la première fois aux alentours de 2020**. Il pourrait même passer en dessous du reste de la population aux alentours de 2035 à comportement constant.

Toutefois, **même s'il ne faut pas négliger ces signaux d'alerte**, déjà mis en avant en 2012 par le haut comité pour le logement des personnes défavorisées<sup>2</sup>, **il faut les nuancer**. « *Le décrochage de la pension moyenne par rapport au revenu d'activité moyen ne veut pas dire que les retraités de demain seront moins riches qu'aujourd'hui* », nuance le président du COR Pierre-Louis Bras. Par ailleurs, le taux de pauvreté des retraités est stable depuis quinze ans environ et plus faible que celui de l'ensemble de la population, et notamment des moins de 18 ans.

Notez en outre que l'« effet de noria » décrit précédemment (mécanisme de remplacement des retraités âgés ayant une retraite faible par des retraités plus jeunes avec une retraite plus élevée) s'applique tout

---

1. Source : Rapport annuel du conseil d'orientation des retraites (COR) - Juin 2017

2. apport du Haut comité pour le logement des personnes défavorisées, 2012, pp. 14-15

particulièrement dans le cas des femmes, qui partent aujourd'hui à la retraite avec des pensions beaucoup plus élevées que celles de leurs aînés. L'impact sur le niveau global des pensions d'aujourd'hui est d'autant plus fort que les femmes vivent en moyenne 6 ans de plus que les hommes.

Ainsi, comme l'exposait déjà le CREDOC en 2010<sup>1</sup>, **l'augmentation du pouvoir d'achat des seniors reste un phénomène inéluctable** : « l'allongement prévisible de la durée

1. Les seniors, une cible délaissée – P. Hebel et F. Lehude, consommation et Modes de vie, CREDOC, 2010

des carrières, l'augmentation de la part des doubles retraites chez les couples âgés et les revenus du patrimoine permettront de continuer à drainer des ressources vers les seniors ».

Si une frange de la population des retraités connaîtra des difficultés – notamment celle qui n'est pas propriétaire, a peu de revenus du capital et a connu une fin de carrière discontinue avec des périodes de chômage –, **la cohorte des prochaines générations de plus de 80 ans connaîtra dans les deux prochaines décennies une hausse continue de ses ressources globales**.

## focus

### Les seniors français attachés à la propriété immobilière

Selon l'INSEE, au 1<sup>er</sup> janvier 2010, 58 % des ménages étaient propriétaires de leur résidence principale. Chez les retraités, la proportion de propriétaires atteignait même 75%.

Cet attachement à la propriété immobilière, cumulé à une volonté des ménages d'épargner pour transmettre (et pas uniquement par précaution) emporte deux types de conséquences :

- Il rassure sur la capacité de pouvoir d'achat des retraités dans les 20 prochaines années puisque l'effet « Patrimoine » compensera en tout état de cause une éventuelle érosion du pouvoir d'achat des retraites.
- Mais il peut aussi représenter un obstacle au développement des résidences services de nouvelle génération (qui repose sur un modèle d'offre locative avec services). C'est donc notamment pour contrer ce frein que certains gestionnaires exploitants proposent aujourd'hui aux ménages de se charger de mettre en location leur bien immobilier, pour rendre liquide leur patrimoine et faciliter le paiement de leur loyer en RSS.

Cet attachement à la propriété tend par ailleurs à s'éroder avec les nouvelles générations moins désireuses de devenir propriétaires, plus incertaines sur l'avenir et ayant un rapport différent à la mobilité. Ainsi, certains acteurs du secteur immobilier, comme Alain Dinin, PDG de Nexity, questionne la notion de « propriété », qui pourrait être supplantée peu à peu par la notion d'« usage ».

## 1.2 Les RSS : une réponse adaptée à un besoin légitime

« Vieillir chez soi » certes mais pourquoi le ferait-on dès lors en résidences services seniors ? Outre la difficile adaptation des logements existants et la pertinence limitée des autres offres d'hébergement collectifs, le concept de résidences seniors offre des réponses adaptées aux multiples défis qui se posent aux retraités.

### La nécessaire mais difficile adaptation des logements existants

Une personne âgée qui devient fragile sans être dépendante doit évidemment pouvoir rester vivre chez elle. Pour cela, elle aura à cœur de vivre dans un logement adapté. Or, lorsqu'apparaissent les premiers signes de fragilité, le logement d'une personne âgée peut rapidement devenir inadapté et donc source de problèmes.

Les personnes âgées de plus de 75 ans habitent en moyenne leur logement depuis plus de 30 ans. Or, à l'époque où ces habitats ont été construits, les usages architecturaux et d'aménagement n'intégraient pas les problématiques d'adaptation au vieillissement. Ainsi, aujourd'hui, **6% seulement des logements sont adaptés à la vie quotidienne de personnes en perte d'autonomie<sup>1</sup>**, ce qui explique une grande part des accidents domestiques impliquant des personnes âgées. D'après le ministère des Affaires sociales et de la Santé, en effet, sur les 450 000 chutes recensées chaque année, 62% interviennent au domicile de la personne âgée. On relève ainsi chaque année 9 000 décès consécutifs à des accidents domestiques. Et 40% des personnes hospitalisées à la suite d'une chute ne retournent pas vivre chez elles.

1. Adaptation des logements pour l'autonomie des personnes âgées, Rapport de l'Anah et de la Cnav, 2013

Rapidement, le logement n'est alors plus le « chez soi » sécurisant et confortable que recherche la personne âgée et **il devient indispensable de l'adapter. Mais cela a un coût non négligeable**. L'Agence nationale de l'habitat (ANAH) estime le coût d'adaptation d'un logement pour une personne de plus de 60 ans entre 1 500 € pour une adaptation légère à 30 000 à 40 000 € pour une adaptation lourde, **la moyenne se situant autour de 12 000 €**, soit un coût global national de 24 milliards d'euros pour 2 millions de logements à rénover.

Ainsi, même si 90% des Français disent préférer adapter leur domicile pour y rester en bonne santé et en sécurité plutôt que d'intégrer un établissement spécialisé<sup>2</sup>, seul un tiers d'entre eux pensent avoir les moyens de le faire<sup>3</sup>. L'Agence nationale de l'habitat (ANAH) rappelle par ailleurs que sur les 2 millions de ménages propriétaires d'un logement qui nécessite des travaux, 830 000 sont « modestes ». Quels que soient leur revenus, enfin, les retraités sont peu enclins à financer eux-mêmes ces travaux puisque 49% d'entre eux estimaient en 2012 que ces adaptations devraient être financées au travers d'aides publiques.

Certes, la loi d'Adaptation de la Société au Vieillissement a promu un plan d'adapta-

2. Dépendance et maintien à domicile, N. AUZANNEAU et S. CHARDRON, OpinionWay pour LJCorp, 2012

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

tion de 80.000 logements porté par l'Anah et la Caisse nationale d'assurance vieillesse (Cnav). Pour autant, il apparaît évident que l'adaptation des logements existants ne peut à elle seule constituer une solution. Et ce pour deux raisons essentielles :

- **D'abord parce que la personne peut rencontrer différents obstacles avant de passer à l'acte :**
  - obstacles financiers (en dépit des nombreuses aides disponibles, le reste à charge reste trop onéreux pour de nombreux ménages)
  - psychologiques (le déni de vieillissement, la stigmatisation de tels aménagements ou la réticence au changement)
  - ou techniques (il n'est pas toujours possible architecturalement d'adapter un logement).
- **Ensuite parce que le caractère « adapté » d'un logement ne se limite pas à son aménagement.**

Il ne suffit pas qu'un logement soit « accessible » pour être « adapté ». On peut toujours adapter une salle de bain, mais on ne peut pas déplacer une ligne de bus au pied de sa maison ou forcer ses proches à nous rendre visite. L'enquête Les Solitudes en France publiée en 2014 par la Fondation de France révèle d'ailleurs que **près d'un tiers des personnes âgées se trouve en situation d'isolement relationnel**, et ce, quel que soit leur niveau de vie, leur situation conjugale (être en couple ne protège pas de la solitude) ou leur lieu de résidence (les 75 ans et plus qui habitent dans des villes de plus de 100.000 habitants ont plus de mal à nouer des relations de voisinage que les habitants des communes rurales). Ainsi, au-delà du seul aménagement d'un logement, les questions de mobilité et de lien social apparaissent comme des données majeures à prendre en

compte dans le caractère adapté d'un logement.

**Alors, comment faire pour favoriser la création d'un environnement et d'un cadre social adapté et éviter que le logement ne devienne facteur d'isolement social, annonciateur d'autres types de dépendance ?** Les solutions d'habitat collectif constituent une réponse à ce besoin, à la condition d'adapter cette offre, insatisfaisante à ce jour.

## Le caractère insatisfait de l'offre d'habitat collectif

Au-delà du logement stricto sensu, quelles sont les solutions d'habitat collectif existantes ? On en compte notamment trois : les Ehpad, les logements-foyers et les autres formes d'habitats « alternatifs » (béguinage, habitat intergénérationnel...). Aucune ne répond pleinement aux nouveaux besoins qui se font jour.

**Les Ehpad, tout d'abord, ne constituent pas une solution adéquate puisqu'ils se concentrent sur la grande dépendance.** La récente enquête de la DREES<sup>1</sup>, souligne en effet que parmi les 590 000 résidents en Ehpad, 91% sont dépendants (classés Gir 1 à 4<sup>2</sup>), voire très dépendants (54% classés GIR 1 et 2). Avec une durée de séjour moyenne de 2 ans et 5 mois, ces structures sont peu à peu perçues comme l'ultime recours pour les personnes âgées très dépendantes ou comme le lieu de prise en charge de leurs derniers mois.

L'Ehpad de 2017 n'a plus rien de commun avec la maison de retraite des années 80. Et

---

1. Enquête EHPA 2015, Drees, Juillet 2017

2. La grille nationale Agir permet d'évaluer le degré de dépendance des plus de 60 ans. Les niveaux de dépendance sont classés en 6 groupes « iso-ressources » (Gir) de 1 à 6, le GIR 1 étant pour les plus dépendants.

cet écart ira croissant tant l'Ehpad a vocation, dans les années à venir, à accueillir de plus en plus les personnes atteintes de maladies dégénératives.

**Autre option : les logements-foyers, établissements médico-sociaux rebaptisés « résidences autonomie »** par la loi ASV. Ces structures médico-sociales, qui accueillent des personnes majoritairement autonomes, se sont largement développées dans les années 60 - 70, notamment suite au rapport Laroque qui pointait du doigt en 1962 le mal-logement et l'isolement des personnes âgées. Aujourd'hui, les résidences autonomie accueillent un peu plus de 100.000 résidents et sont gérées pour les deux tiers d'entre elles par des centres communaux d'action sociale (CCAS) et le tiers restant par des associations. La loi ASV a renforcé leur mission de prévention (art. 11) et a même décidé de leur verser pour ce faire un « forfait autonomie ».

**Les résidences autonomie** se distinguent des résidences seniors sur un point majeur : elles doivent faire l'objet d'une autorisation du Conseil Départemental et donc en passer par les fourches caudines d'un « appel à projets » lancé par les autorités ce qui, à l'évidence, limite leur capacité de développement. De nombreux opérateurs, y compris associatifs, préféreront désormais créer une résidence service plutôt que d'en passer par les étapes très contraignantes administrativement d'une résidence autonomie.

**De nombreux logements-foyers souffrent aussi – disons-le franchement – d'une vétusté évidente de leur parc immobilier.** Selon l'Union nationale des CCAS, près de 80% des CCAS doivent procéder à des travaux de confort ou de modernisation de leurs résidences), et le faible rythme de constructions nouvelles ne suffit pas à inverser la tendance. Face à ces enjeux, les différents plans d'investissement ne



# • Les 5 dimensions du bien-vieillir •



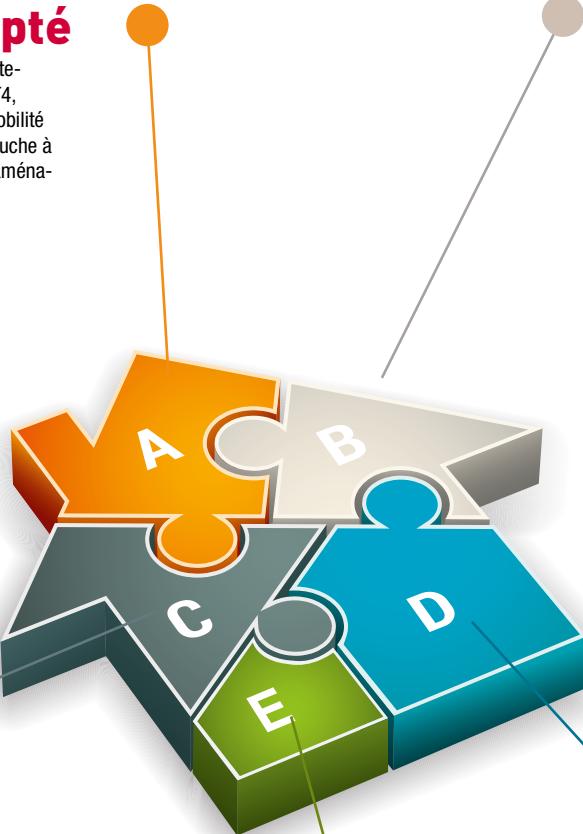
## Un logement adapté

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



## Accès à des dispositifs et technologies sécurisants

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



## Lien social

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



## Prévention de la perte d'autonomie



## Accompagnement à la mobilité des seniors

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

suffisent pas à moderniser ces résidences de plus en plus vétustes et inadaptées à un public de plus en plus âgé, d'autant que la majorité des logements-foyers sont la propriété de bailleurs sociaux dont beaucoup ne considèrent pas la rénovation de ces structures comme une priorité...

**Quant aux autres formes d'habitat collectif, elles n'ont pas encore trouvé à ce jour leur modèle économique.** De très belles expériences ont pu sortir de terre (habitats intergénérationnels, béguinages, maison des Babayagas, petites unités de vie...) mais aucune ne s'est érigée en modèle aisément reproductible sur tout le territoire.

**Dans cette chaîne de valeur, les RSS semblent correspondre, mieux que les autres formules, aux défis du moment.**

## La résidence seniors : un modèle pertinent qui répond aux 5 défis du moment

Les résidences seniors s'adressent à des personnes âgées « fragiles » mais encore capables de vivre à domicile pour peu que ce dernier offre sécurité, confort et maintien d'une vie sociale pour un coût adapté à leurs revenus. La RSS **se situe ainsi à mi-chemin entre le domicile classique, qui n'est plus adapté, et l'Ehpad, qui n'est pas la place d'une personne autonome.** A travers leur offre, **elles cherchent également à promouvoir les cinq dimensions du « Bien vieillir »** (voir page précédente).

### Dimension n°1 – Le maintien des liens sociaux

L'isolement relationnel, dont souffre un tiers des personnes âgées, est annonciateur d'autres types de dépendance. Une étude parue en 2015 dans une revue de gériatrie américaine<sup>1</sup> montre en effet que les personnes âgées qui voient leur proches au moins trois fois par semaine ont deux fois moins de risque de développer une dépression. A l'inverse, le risque de dépression augmente lorsque la fréquence des visites diminue. **Or, les résidences seniors contribuent à la lutte contre l'isolement social à plusieurs égards :**

- Le maillage territorial des résidences se densifie et facilite pour les seniors

la recherche d'un logement à proximité de leur ancien logement ou de leur entourage.

- Les activités et services proposés (restauration notamment) offrent des moments de convivialité, surtout lorsque les espaces communs sont ouverts aux familles ou aux habitants de la commune ou encore lorsque des activités inter-résidences sont organisées.
- Les espaces sont pensés pour faciliter les échanges entre les résidents qui le souhaitent et l'accueil de leurs proches (grands salons communs, salons privés ou même chambres d'hôtes).

1. Source : The Journal of the American Geriatrics Society

## Dimension n°2 : La mise à disposition d'un logement adapté

Si les espaces collectifs des résidences seniors sont adaptés aux besoins des résidents en termes d'ouverture, ils le sont aussi en termes de taille et d'ergonomie, tout comme **les logements privatifs, qui se veulent accessibles, confortables et sécurisés :**

- Les appartements, du T1 au T4, sont conçus pour accueillir des personnes à mobilité réduite (vastes salles d'eau avec douches à l'italienne et barre de maintien, placards aménagés, volets électriques, etc.).
- Les finitions ont été étudiées pour limiter au maximum les risques d'accidents domestiques (pas d'angles

saillants, plaques à induction, multiplication des éclairages, etc.).

- Les pièces sont équipées en technologies pour s'adapter aux handicaps dont peuvent souffrir les personnes âgées (sonnettes adaptées aux malentendants, tiroirs avec amortisseurs, etc.).
- Tout est facilité pour que la personne se sente chez elle (des services de déménagement sont généralement proposés pour lui permettre d'installer et agencer facilement ses propres meubles comme elle le souhaite).

## Dimension n°3 - L'accès à des dispositifs et des technologies sécurisants

Du pilotage des volets et de l'éclairage à des fonctions plus avancées telles que le contrôle de l'accès au logement, la prévention et détection des chutes (bracelets, capteurs) ou encore l'intégration du multimédia dans le logement, **la domotique s'est largement répandue dans les résidences services.** Pour autant, les résidences veillent à ne pas donner dans la surenchère avec toutes sortes de gadgets dont les personnes âgées n'ont pas d'utilité et qui augmenteraient inutilement le loyer.

Ainsi, **les résidences seniors se concentrent sur une domotique au service du confort, de la sécurité, du bien-être et de la communication de ses résidents.**

L'appropriation et le bon usage de ces technologies est, en outre, facilitée grâce à un accompagnement humain :

- La présence de personnel facilite la prise en main de ces technologies.

Dans certaines résidences, il existe même une fonction dédiée à l'accompagnement dans ce domaine.

- En cas de chute, la présence sur place des personnes permet une intervention plus rapide (moins de 5 minutes en moyenne) et, même si elles ne sont pas soignantes, elles sont formées aux premiers secours et adoptent donc un comportement adapté. Elles sont par exemple en mesure de déterminer si une prise en charge par les services d'urgence est nécessaire ou non, évitant ainsi certains transferts non justifiés et traumatisants pour les personnes âgées.
- En cas d'accident, la personne âgée connaît la personne qui vient lui porter secours et vice-versa, créant ainsi un cadre rassurant pour la personne âgée.

## Dimension n°4 - L'accompagnement à la mobilité

La mobilité revêt une dimension symbolique pour les personnes âgées et 65% des plus de 80 ans aimeraient sortir plus fréquemment de chez eux<sup>1</sup>. Pour encourager cette dynamique, **les résidences services s'emploient à faciliter et sécuriser ces déplacements :**

- La situation des résidences, généralement en centre-ville, rend plus accessibles les services de proximité.
- La mise en place de navettes pour aller faire ses courses ou le développement de système d'autopartage (mise à disposition à prix très intéressant de véhicules automatiques électriques) facilitent cette mobilité.

Les déplacements touristiques sont eux aussi facilités par les résidences seniors, notamment grâce aux offres vacances développées par certains groupes à destination de leur résidents permanents : échange inter-résidences ; tarifs très préférentiels au sein de structures (résidences hôtelières de vacances notamment) faisant partie du même groupe ou encore accès gratuit aux formules de court séjour « à la nuitée » et « tout compris » dans toutes les résidences du groupe. Ces courts séjours sont d'ailleurs généralement ouverts à tous les seniors qui le désirent, qu'ils soient déjà locataires d'une RSS ou non.

1. Baromètre européen du bien vieillir, Ipsos pour l'Institut du Bien Vieillir Korian, 3ème édition, 2016



## Dimension n°5 - La prévention

Les résidences seniors participent à la prévention de la perte d'autonomie à travers différentes actions :

- **L'accompagnement par des professionnels** : certains groupes ont pris le parti de mettre en place des équipes d'assistants autonomie, en charge de diffuser les consignes de prévention et de réaliser certains actes tels que coordonner les intervenants libéraux, gérer la logistique des entrées et sorties ou encore le service à la personne proposé au sein de la résidence.
- **Un programme complet d'animations** est proposé. Il est généralement structuré autour d'activités culturelles (ciné-club), artistiques (clubs de chants) et ludiques (club de bridge, de belote, de scrabble).
- **L'aménagement et l'équipement domotique** des logements participent, bien sûr, à ce rôle de prévention.
- La majorité des seniors ont une appétence plus grande pour les activités physiques que pour les activités culturelles, de loisirs ou de développement des savoirs<sup>1</sup> mais rencontre souvent des difficultés à les pratiquer en raison de l'éloignement du lieu de pratique, des horaires non adaptés, du prix trop élevé ou encore du manque d'information ou de la non incitation à y participer. Or, **l'activité physique** joue un rôle essentiel dans la prévention de la perte d'autonomie, elle permet de prévenir les chutes, de réduire le risque d'hypertension artérielle, ou encore le déclin de la mémoire épisodique visuelle qui joue un grand rôle dans la prévalence de la maladie d'Alzheimer. C'est pour-

quoi **les résidences seniors favorisent la pratique de ce type d'activité dans un cadre adapté** (en mettant à disposition une piscine et/ou une salle de remise en forme, en proposant des séances d'activité physique collectives en partenariat avec des associations externes), **à travers un planning clair et lisible et à un coût modéré**. La participation à ces activités est par ailleurs naturellement encouragée par l'effet de communauté.

- **Une bonne nutrition et une bonne hydratation** permettent de limiter les effets du vieillissement, améliorent la qualité de vie et réduisent l'incidence de certaines maladies liées à l'âge. Conscientes de ce paramètre, les résidences seniors sont particulièrement attentives à ce service. La très grande majorité des résidences seconde génération dispose d'un restaurant ouvert aux résidents (ils sont libres d'y déjeuner ou non) et parfois même aux habitants de la commune. Des commissions de restauration sont régulièrement organisées, des diététiciens interviennent auprès de l'équipe et des ateliers culinaires et nutritionnels ainsi que des conférences sur le sujet sont proposés pour permettre aux résidents de découvrir de nouvelles recettes, se divertir et mieux connaître les règles élémentaires en matière de nutrition.

Les résidences services vont même plus loin que prévenir la perte d'autonomie des personnes âgées. **Dans certains cas, elles peuvent améliorer l'état de santé de la personne** grâce à une meilleure alimentation, la participation aux programmes d'activités quotidiens et la rencontre avec les autres résidents.

1. *Bien vieillir dans la société*, Uncas, 2015



© Domitys

## Une opportunité bienvenue pour les pouvoirs publics et les municipalités

En proposant une solution d'hébergement qui permet aux personnes âgées de bien vieillir « chez elles », les résidences services sont en phase aujourd'hui avec des politiques publiques qui mettent l'accent sur « l'adaptation de la société au vieillissement ».

Outil de prévention de la perte d'autonomie, les résidences services **s'intègrent dans la chaîne de valeur d'accompagnement de la personne âgée**, au même titre que l'aide à domicile ou l'Ehpad.

Avec leur offre d'hébergement temporaire, en outre, **elles participent au renforcement des offres de répit sur un territoire**. Elles permettent aux personnes âgées, après une hospitalisation, de poursuivre leur rétablissement dans un cadre adapté et sécurisé et éviter ainsi un maintien inutile à l'hôpital sans pour autant prendre le risque d'un retour à domicile prématuré.

De manière plus générale, **les résidences seniors promeuvent une approche du vieillissement plus globale** et proche de celle qui a guidé la conception de la loi d'adaptation de la société au vieillissement en axant leur discours sur le logement, bien sûr, mais aussi sur la pratique du sport, l'alimentation, la stimulation, les loisirs, la participation. Le mot du co-rapporteur (UDI-UC) de la loi ASV, Gérard Roche au sujet de l'état d'esprit qui a poussé les sénateurs à donner un cadre aux résidences de deuxième génération au sein de la loi ASV résume bien ce constat : « C'est une aubaine car il va y

*avoir de l'argent privé pour aider le service public* ». Une personne classée en GIR 4 (qui a besoin d'assistance pour la toilette et l'habillage par exemple) n'a pas nécessairement sa place en Ehpad. Lorsque le maintien à domicile avec un service à domicile est possible, cette personne peut être en sécurité au sein d'une RSS en faisant appel à un service d'aide et d'accompagnement à domicile (SAAD). Le cout est alors bien moindre pour les pouvoirs publics que si cette personne allait en Ehpad.

Rappelons en outre que **les RSS ont la possibilité de s'adapter à la majorité des niveaux de revenus** grâce notamment à

une modularité des offres, l'existence de services à la carte ou encore la variété des positionnements des opérateurs. Il existe en effet plusieurs gammes de résidences, qui ne se destinent pas à la même clientèle et ne proposent pas le même panel d'équipements et de services. Il est possible, ainsi, de répondre également à la demande des catégories sociales moyennes qui représentent la majorité des seniors et perçoivent des pensions mensuelles entre 1 500 € et 2 000 €<sup>1</sup>.

*Les Résidences seniors ont un effet bénéfique sur le cœur des villes, des bourgs et des quartiers.*

**Les RSS participent donc de cette nouvelle orientation des politiques publiques. Mais elles concourent également à aider les municipalités tant les résidences seniors ont un effet bénéfique** sur le cœur des villes, des bourgs, des quartiers où elles s'implantent.

- **D'un point de vue social**, l'implantation d'une résidence services dans une commune permet de proposer localement une continuité de parcours résidentiel pour

1. Etude CBRE - *Les seniors, l'avenir du CORE* (2017)

# CONCLUSION

les personnes âgées et d'élargir le champ des solutions temporaires pour des personnes fragilisées ou isolées. Ouvertes vers l'extérieur, les résidences peuvent également devenir une véritable plateforme pour les seniors du quartier et rendre accessibles à ces derniers des services et activités adaptés.

- **D'un point de vue économique**, une résidence services peut **générer une vingtaine d'emplois directs non délocalisables**. Parallèlement à cela, certains groupes estiment par exemple qu'une RSS peut **alimenter un écosystème de 200 personnes** (intervenants libéraux, hôpital, commerces et pharmacies, fournisseurs, intervenants (sports, esthétique), associations et clubs seniors). En participant à la prévention de la perte d'autonomie des personnes âgées, elles permettent en outre

d'alléger le nombre d'aides à l'aménagement du domicile, de réduire le nombre d'accidents à domicile et de repousser l'âge moyen de dépendance et par conséquent de limiter certaines dépenses communales auprès de cette cible.

- **D'un point de vue immobilier**, les résidences seniors encouragent la mobilité résidentielle des seniors et **permettent ainsi de fluidifier le parc immobilier**. Beaucoup de seniors occupent en effet des logements familiaux devenus trop grands pour leur usage propre. Leur déménagement vers des logements mieux adaptés, tant en termes de surface que d'aménagement, contribue à diminuer la pression sur le stock de logements disponibles pour les familles, particulièrement en Île-de-France.

Les résidences services constituent une réponse crédible au besoin de logement adapté des personnes âgées d'aujourd'hui et de demain et participent à l'atteinte des objectifs publics en termes de prévention de la perte d'autonomie et de diversification des solutions d'hébergement pour les personnes âgées. Or, à ce jour, en France, le parc des RSS n'est en mesure d'accueillir que de 1 à 1,6 % des plus de 75 ans valides<sup>1</sup>. Le déficit d'offres de logements adaptés, déjà réel, est donc appelé à se creuser et le potentiel de développement du marché des RSS apparaît prometteur.

---

1. Etude CBRE - *Les seniors, l'avenir du CORE* (2017)



**DOMITYS**

# La structuration d'un secteur en plein essor

Marginal il y a encore quelques années, le secteur des résidences services seniors, désormais reconnu par la loi, se structure progressivement autour de quelques acteurs de référence venant du monde de l'immobilier ou de celui des Ehpad.



## 2.1 De la première à la seconde génération de résidences seniors

**L**es premières résidences services dites de « première génération » ont vu le jour dans les années 1970. Trente ans plus tard, le modèle de seconde génération s'est développé pour devenir aujourd'hui le modèle le plus adapté et le plus en vogue.

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

	ANCIENNE GENERATION	NOUVELLE GENERATION
<b>Profil des résidents</b>	Seniors actifs, âgés entre 60 ans et 74 Ans	Seniors fragilisés de plus de 80 ans
<b>Statut d'occupation</b>	Majoritairement propriétaires	Majoritairement locataires
<b>Modèle de gestion</b>	Gestion des services et équipements internalisés via le syndic	Séparation entre l'investisseur, le gestionnaire exploitant et le résident
<b>Tarification</b>	Répartition de toutes les charges aux tantièmes des parts de copropriété, sans distinction entre les charges individualisables et non individualisables	Tarification décomposée entre le loyer chargé et le socle commun de services non individualisable, d'une part et les services « à la carte » individualisables, d'autre part

## De 1970 à 2000 : un produit immobilier à destination de propriétaires occupants

**Les résidences seniors de première génération ont été conçues pour un profil de seniors actifs, âgés entre 60 et 74 ans.** Deux catégories de résidences se sont développées sur ce modèle : (i) les résidences ancienne génération qui sont un produit promoteur à destination de seniors aisés qui s'est développé dans les centres-villes, principalement dans l'ouest parisien et sur la côte normande et la Côte d'Azur ; (ii) les villages-seniors lieux de villégiatures, qui se sont notamment développés autour de l'Arc Atlantique et dans le Grand Sud.

**Une très grande majorité des occupants de la première génération sont propriétaires de leur logement** contre seulement 2 à 3% en moyenne dans les résidences nouvelle génération. A ce titre, ils sont copropriétaires et le logement et les services sont donc associés, qu'il soit fait usage de ces derniers ou non. Seules les dépenses liées aux prestations individualisées, comme la coiffure, ne constituent donc pas des charges de copropriété et sont acquittées en fonction de leur consommation.

Si ce modèle a fait ses preuves auprès des propriétaires résidents, certaines limites sont peu à peu apparues lorsque la génération des ayant-droits prend possession du logement :

- **La confusion entre charges de copropriété stricto sensu et charges de services :** la répartition des charges se réalisant aux tantièmes des parts de copropriété, les frais se sont révélés très lourds et difficiles à supporter, et surtout sans rapport avec l'utilisation réelle des services et équipements proposés. Des conflits ont éclaté à ce sujet au sein des syndicats de copropriétaires,

certains résidents qui ne consommaient pas les services afférents à leur logement refusant de s'acquitter des dépenses liées. Ce phénomène s'est aggravé au décès des occupants et lorsque les héritiers, n'occupant pas le logement, ont refusé par exemple de verser les charges pour la restauration. L'augmentation de la part des copropriétaires ne souhaitant plus s'acquitter des charges a abouti à un double processus d'augmentation des charges et de ghettoïsation, dans un contexte où les gestionnaires des résidences estimaient n'avoir plus les moyens d'entreprendre les travaux d'entretien et de rénovation nécessaires.

- **Les difficultés en cas de revente ou de cession :** en raison de ces charges très élevées et incompressibles (que le propriétaire soit à son domicile, absent ou même décédé), les appartements apparaissaient peu fongibles à la revente ou même pour faire l'objet d'un don à une association, ce qui entraîne des problèmes au moment des successions.
- **Le risque de conflits d'intérêts concernant la prestation de services :** dans les résidences de 1ère génération, les syndics ont la possibilité de prêter eux-mêmes les services proposés. Se pose alors des questions concernant les modalités de suppression et de tarification de ces derniers, voire même de savoir-faire.
- **La rigidité à la baisse des charges :** pour voter la suppression des services, et donc la diminution des charges fixes, la majorité qualifiée de l'assemblée générale des copropriétaires doit être atteinte.

La « mode » n'est plus aujourd'hui à ce type de résidences, les seniors cherchant plutôt de la location plutôt qu'un accès à

la propriété. Certains opérateurs pourtant continuent de compter une majorité de résidents propriétaires. Toutefois, le modèle actuellement le plus répandu et qui se développe le plus est celui de la résidence locative avec services : « les résidences de seconde génération ».

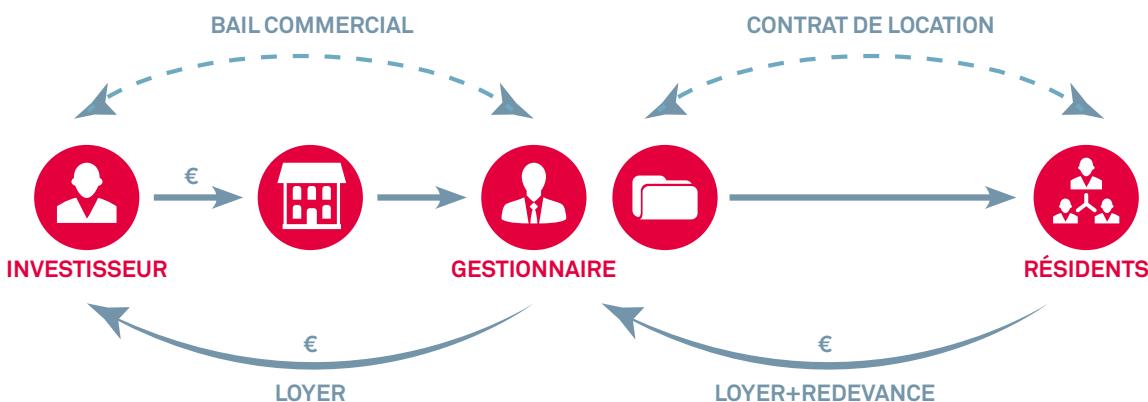
### À partir des années 2000 : une nouvelle génération de résidences en réponse aux limites de la 1<sup>ère</sup> génération

Ces nouvelles résidences s'adressent à des seniors fragilisés de plus de 75 ans, même plus de 80 ans, puisqu'aujourd'hui, comme l'indique François Georges, président des Jardins d'Arcadie, « l'âge moyen d'entrée en résidence seniors est de 81 ans pour les femmes et 78 ans pour les hommes ». Elles reposent sur une séparation entre l'investisseur, le gestionnaire et le résident :

- **L'investisseur est le propriétaire des lieux, à l'exception notable des espaces collectifs.** Il peut s'agir d'une personne physique souhaitant bénéficier des dispositifs de défiscalisation existants ou d'un investisseur qui fait alors l'acquisition d'une résidence en bloc (voir encadré).
- **Le gestionnaire est l'intermédiaire entre le propriétaire et le locataire du logement,** il réalise les opérations d'exploitation de la résidence. A

travers le mécanisme du versement de loyers garantis, le gestionnaire verse les loyers aux investisseurs pendant la durée du bail (9 à 11 ans renouvelables généralement), que le logement soit occupé ou non. Il détient souvent les locaux d'exploitation et assure le fonctionnement de la résidence (restaurant, animation, entretien des parties communes, coordination des services et prestataires, etc.). Le modèle promoteur exploitant, devenu majoritaire, garantit une maîtrise du produit développé et de la chaîne globale de création de valeur à destination de la personne âgée.

- **Le résident est la personne qui occupe un logement dans une résidence seniors.** Dans les résidences de seconde génération, ils sont très majoritairement locataires et s'acquittent donc chaque mois d'un loyer qui comprend les charges collectives et celles relatives aux services non individualisables, ainsi qu'une facturation au réel des services individualisables consommés. Ce statut de locataire lui permet d'occuper un logement en adéquation avec sa situation actuelle et de pouvoir librement changer de lieu d'habitation et de souscrire à différents services en fonction de ses envies et de ses besoins.



Concrètement, ces résidences de seconde génération sont **généralement intégrées dans l'espace urbain** et composées en moyenne de **80 à 120 logements**, meublés ou non, adaptés et **organisés autour d'espaces collectifs** de 150 m<sup>2</sup> à plus de 1 000 m<sup>2</sup>. Elles proposent une large gamme de services et d'activités. **Certaines rési-**

**dences ont même lancé leur propre activité de services d'aide et d'accompagnement à domicile (SAAD)** dédiés aux publics fragiles bénéficiaires de l'APA à domicile. Jusque-là, ces résidences bénéficiaient de l'agrément pour délivrer ces services mais la loi ASV a réformé ce régime d'autorisation (voir encadré page 33).

## Qui sont les investisseurs des RSS de nouvelle génération ?

Le versement automatique du loyer par le gestionnaire instauré avec le modèle de 2<sup>ème</sup> génération rend l'investissement en RSS peu risqué. Il séduit ainsi de nombreux ménages en quête de réductions fiscales et/ou souhaitant se constituer un patrimoine et s'assurer ainsi un complément de retraite. C'est grâce à **ces investisseurs individuels** que la nouvelle génération de résidences seniors a pu émerger dans les années 2000.

Depuis quelques années, toutefois, un marché secondaire se développe avec **de plus en plus d'investisseurs institutionnels** (Caisse des Dépôts, caisses de retraite, mutuelles, SCPI/OPPCI, etc.) attirés par des rendements intéressants dans un contexte de chute des taux d'intérêt et de dégradation de l'attractivité du logement classique.

Avec ces nouveaux investisseurs se développe la « vente en bloc ». Ce mode de commercialisation, qui revient à vendre une résidence entière ou un grand nombre de lots et non pas un seul logement, présente un certain nombre d'avantages pour l'exploitant (interlocuteur unique ; modulation facilitée entre les logements qui font partie d'un bloc pour répondre aux besoins ; accélération du processus de commercialisation). Cette vente en bloc est complémentaire avec les dispositifs de défiscalisation existants – le dispositif LMNP, Censi-Bouvard et la loi Pinel – et permet d'établir des partenariats stables et pérennes. Ainsi, certains groupes, se sont spécialisés sur ce type de commercialisation, devenu l'un des piliers de leur modèle économique de « pur exploitant ».

Leur mode de tarification se décompose entre le loyer chargé, un socle commun de services et les services dits « à la carte » :

- Les premiers services relèvent de prestations liées aux charges de copropriété ou services communs de base (ex. : espaces communs ou présence continue de personnel). Ces services sont « non individualisables » et mutualisés entre les locataires.

- A ce socle de services communs s'ajoutent des services « individualisables », mis à disposition des résidents en fonction de leurs besoins et de leur volonté (restauration, service de ménage, assistance personnalisée). Ces services, qui font l'objet d'une facturation à part, peuvent être proposés « à la carte » ou à l'intérieur de forfaits ou de « packs ».

**La répartition des services entre ces deux catégories a été formalisée par décret.** Depuis sa parution en décembre 2016, ce texte est à l'origine d'un désaccord entre les professionnels et les pouvoirs publics, comme cela vous est expliqué dans la partie suivante.

Un contrat de location entre le gestionnaire et les résidents est conclu afin de définir les clauses relatives à l'usage des parties privatives et des parties communes. **Pour les services à la carte, le résident jouit d'une liberté de choix** des services dont il souhaite bénéficier et de ses prestataires ainsi que d'une totale maîtrise des coûts puisque les tarifs et le mécanisme de leur révision sont connus à la souscription du contrat. « *En résidence seniors la personne habite chez elle, à son domicile. (...) Cette liberté garantit la qualité de vie des résidents et participe pleinement du succès que connaissent aujourd'hui les résidences services* » explique Jean-François Vitoux, président des Essentialles.

## focus

### Combien coûte une place en RSS ?

Selon un sondage Ifop pour le SYNERPA de mai 2017, 79% des Français estiment ne pas bien connaître les modalités de financement d'un logement en résidence seniors. Une enquête Ipsos réalisée en 2014 pour DOMITYS avait, quant à elle, révélé que 94% des seniors déclaraient ne pas être en capacité d'estimer le coût de la vie en RSS et que 55% pensaient que cela était « très cher ». Or, les résidences seniors de nouvelle génération proposent des tarifs en location à partir de 550 euros par mois pour les résidences « tout à la carte » et à partir de 700€ pour les résidences avec socle de services en province.



## focus

### La réforme du régime d'autorisation des SAAD

Jusqu'à la loi ASV, pour intervenir auprès de publics vulnérables bénéficiaires de l'APA (Aide personnalisée d'autonomie) ou de la PCH (prestation de compensation du handicap), un SAAD (service d'aide et d'accompagnement à domicile) avait un droit d'option entre le régime d'agrément (délivré par l'Etat) et l'autorisation (délivrée par le Conseil départemental et qui impose le statut médico-social au service). La loi ASV met fin à cette dualité avec un passage au régime unique d'autorisation pour tous.

Les résidences seniors ouvertes avant 2016 bénéficiaient de l'agrément au titre des services proposées aux résidents bénéficiaires de l'APA. Depuis le 30 décembre 2015, par l'effet direct de l'entrée en vigueur de la loi ASV, ils sont réputés détenir une autorisation ne valant pas habilitation à recevoir des bénéficiaires de l'aide sociale à compter de la date d'effet de leur dernier agrément. Ainsi, même si la tarification du service ne passe pas sous le contrôle du Conseil départemental (car ils n'interviennent pas auprès de bénéficiaires de l'aide sociale), celui-ci est dorénavant soumis aux

dispositions du code de l'action sociale et des familles (CASF), qui prévoit notamment le respect d'un cahier des charges. Ce dernier a toutefois été volontairement rédigé de façon à être très proche de celui de l'agrément (que les résidences avaient donc déjà assimilé) et à ne pas imposer de nouvelles exigences hors d'atteinte. L'objectif étant que cette procédure ne soit presque qu'une formalité pour les détenteurs de l'agrément.

Pour les résidences qui sortent de terre après cette date et qui ouvrent un SAAD, il faudra passer par une procédure d'appel à projet... avec toutefois une certaine flexibilité puisque jusqu'en 2022, de manière dérogatoire, afin d'apporter une réponse de principe aux services d'aide et d'accompagnement à domicile demandeurs d'une autorisation, d'une extension d'activité ou d'une habilitation à l'aide sociale dans un délai raisonnable, l'article 47 prévoit que le président du Conseil départemental dispose d'un délai de trois mois à compter de la réception de la demande du service d'aide et d'accompagnement à domicile pour y répondre favorablement ou non.



## 2.2 L'article 15 de la loi ASV ou la reconnaissance législative des RSS

### De 2014 à 2016 : la reconnaissance législative des RSS par la loi ASV

En décembre 2014, EHPA Conseil publiait le rapport Bien vieillir chez soi grâce aux résidences seniors. Le développement de l'offre de logement intermédiaire était à cette date au cœur du projet de loi d'adaptation de la société au vieillissement (ASV). Pourtant, son article 15 traitait uniquement du cas des résidences de 1ère génération, sans les distinguer des résidences de 2ème génération et donc sans définir le modèle vers lequel devraient tendre ces dernières.

Dans le projet de loi adopté en 1ère lecture par les députés, cet article 15 précisait en effet la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâties et mettait ainsi les résidences de 1ère et 2ème génération « dans le même sac », le sac des copropriétés classiques avec leur syndic et leur syndicat de copropriétaires.

Or, les deux générations ne reposent pas sur le même modèle et il était attendu de la loi ASV qu'elle acte cette distinction entre les résidences sous forme de copropriété de 1ère génération et les résidences locatives de nouvelle génération.

À cet égard et afin de sécuriser l'offre encore balbutiante des résidences de nouvelle génération, le rapport EHPA 2015 proposait de compléter l'article 15 par un article 15 bis créant la catégorie des résidences seniors, ces dernières ne correspondant à aucune catégorie d'hébergement clairement identifiée dans les textes. Ce fut chose faite grâce aux sénateurs qui, en deuxième lecture de la loi ASV, ont, au sein de 2 articles, distingué les résidences seniors de 1ère et de 2ème génération :

- L'article 14 se concentre sur les résidences de 1ère génération et encadre ces dernières, notamment en empêchant que les syndicats de copro-

priété puissent être eux-mêmes prestataires de services à la personne. Il prévoit en outre une distinction entre les services spécifiques non individualisables (SNI) pouvant être fournis par le syndicat des copropriétaires et dont le coût est réparti à titre de charges de copropriété et les services individualisables, la liste des SNI devant être fixée par décret.

- L'article 15, quant à lui, met fin à l'absence de statut spécifique des résidences de 2ème génération en définissant juridiquement les « résidences-services » comme : « un ensemble d'habitations constitué de logements autonomes permettant aux occupants de bénéficier de services spécifiques non individualisables ». Là aussi, l'article prévoit une distinction entre les services non individualisables et les services individualisables, devant être précisée par décret.

### Une reconnaissance mise à mal avec le décret d'application SNI, en contradiction avec l'esprit de la loi

La reconnaissance juridique des résidences de deuxième génération repose notamment sur une nouvelle distinction entre les services non individualisables et les services à la carte, concrétisée par le décret du 14 décembre 2016 qui donne la liste de ces services non individualisables (SNI) :

- L'accueil personnalisé et permanent des résidents et de leurs visiteurs ;
- La mise à disposition de personnel spécifique, et de moyens techniques, permettant d'assurer la sécurité, la surveillance des personnes et des biens ;

- Le libre accès aux espaces de convivialité ou de jardins aménagés.

Il s'agit donc là des services qui composent le socle de services de base mutualisé entre

tous les résidents. Tous les autres services (restauration, animations collectives) sont des services individualisables que les résidents payent en fonction de leur consommation réelle.

**Pour les syndicats professionnels du secteur,** ce décret apparaît comme une occasion gâchée de mieux clarifier les choses et notamment la distinction entre les modèles de résidences puisque cette liste de SNI des résidences de 2<sup>ème</sup> génération (décret du 14 décembre) est strictement identique à celle définie pour les copropriétés avec services (décret du 26 octobre).

Or, s'il est important que les SNI des résidences en copropriété soient réduits au minimum, pour éviter de reproduire les mêmes erreurs (conflits d'intérêt, inadéquation entre consommation réelle des services et charges mutualisées), cela n'est pas vrai pour les résidences services de nouvelle génération. En n'intégrant pas la restauration, l'animation et la blanchisserie à cette liste, le décret donne en effet une dimension restrictive à la notion de services collectifs telle qu'elle est pensée dans ces résidences.

**D'une part, la réduction de ces services à la portion congrue impacte directement l'ADN des RSS.** La prévention apparaît d'ailleurs comme la victime collatérale de ce décret. Car le principe même de ces résidences services seniors consiste à inclure, dans les services non individualisables, des animations pour maintenir le lien social et prévenir les risques de repli sur soi ou de chutes (gymnastique douce, ateliers mémoire, accès à la salle de sport ou à la piscine, etc.). Une résidence services n'est pas seulement un logement, des locaux mais une offre cohérente de services qui contribue aussi à la prévention de la perte d'autonomie et à la lutte contre l'isolement.

**D'autre part, ledit décret contrevient à l'esprit de la loi.** En retenant une liste à minima des SNI, le décret ignore les spécificités de chaque catégorie de RSS et ne traduit au final aucune différence de régime juridique entre les deux types d'établissements. Ce débat autour des services non individualisables a d'ailleurs opposé le Ministère du Logement du précédent quinquennat, tenant d'une version restrictive, au Ministère des Affaires sociales et de la Santé, conscient de reconnaître l'originalité du modèle proposé. La version du Ministère du Logement l'a emporté.

En février 2017, le SYNERPA RSS a formé un recours gracieux auprès du Premier ministre, Bernard Cazeneuve. Il y indiquait notamment qu'en « excluant les animations et l'accès à la restauration de la liste des services non individualisables, leur coût ne peut plus être mutualisé entre tous les résidents ». Et de conclure : « ces services vont donc devenir plus onéreux pour ceux qui souhaiteront en bénéficier, ce qui pénalisera avant tout les résidents dont les revenus sont les moins élevés ». A ce jour, le recours a été rejeté mais la rentrée 2017 pourrait relancer la discussion.

## 2.3 2017 : un secteur dynamique en pleine structuration

**540**

résidences services recensées à la fin de l'année 2016, soit 45 000 logements, ce qui correspond à moins de 2% de la population âgée de plus de 75 ans non dépendante.

**65**

résidences pourraient sortir de terre chaque année sur la période 2016 - 2020 selon l'étude « Le marché des résidences seniors » du cabinet Xerfi-Precepta.

**92%**

des français estiment que les résidences seniors doivent se développer car elles apportent une solution complémentaire au maintien à domicile et aux Ehpad.

Source : Enquête « Grand Âge » et enjeux du vieillissement » de l'Ifop pour le Synerpa, 2017

**5**

opérateurs se partageaient en 2016 plus de 40% de l'offre. Il s'agit des groupes Domitys, Les Senioriales, les Hespérides, les Villages d'Or et les Jardins d'Arcadie.

### 130 nouvelles résidences d'ici 2018 : le reflet d'une croissance vivace

Les résidences seniors existent depuis plus de 30 ans mais c'est au cours des dernières années que le secteur a accéléré son développement. On compte aujourd'hui 540 résidences seniors en France, soit 45 000 logements et, contrairement aux Ehpad ou aux logements-foyers (dont le nombre respectivement stagne et décroît), les prévisions annoncent une croissance du marché soutenue et pérenne à court et moyen terme.

Les scénarios très optimistes annoncés par les opérateurs (qui estiment que 130 nouvelles résidences pourraient voir le jour

d'ici 2018, contre 77 entre 2014 et 2016) sont encouragés par plusieurs facteurs :

- d'ordre socio-démographique avec l'arrivée en masse des baby-boomers dans la classe des seniors fragilisés, à la recherche d'un logement adapté qui offre sécurité, confort et lien social ;
- d'ordre concurrentiel, puisqu'à ce jour, l'offre d'habitat adapté ne peut répondre quantitativement et qualitativement aux besoins de ce marché en pleine croissance ;
- d'ordre économique et fiscal avec le déploiement d'incitations fiscales en faveur de l'investissement dans les résidences seniors, tant à l'adresse des investisseurs individuels qu'à

celle des investisseurs institutionnels, qui sont de plus en plus nombreux ;

- d'ordre législatif, enfin, avec la récente reconnaissance des résidences de seconde génération par la loi ASV.

Seule ombre au tableau peut-être : la pression sur les « bons » terrains, qui sont moins nombreux que les investisseurs. Nul doute que pour poursuivre leur croissance, les opérateurs vont donc peu à peu déplacer les frontières de leur zones traditionnelles d'implantation.

**A ce jour, les résidences seniors se concentrent sur la côte atlantique et dans le Grand Sud, où il fait bon vivre et vieillir.** Deux exceptions à la règle : l'Alsace et la région Centre, qui sont mieux équipées que les autres régions qui les entourent (voir carte ci-contre).

Les critères de sélection des promoteurs, basés essentiellement sur la qualité de vie pour les personnes âgées, poussent donc ces derniers à oublier certaines régions pourtant très « vieilles » entraînant ainsi **de grands déséquilibres entre les régions en termes de taux d'équipement** (qui correspond au nombre de places en RSS pour 1 000 seniors de plus 75 ans). Des régions comme la Bourgogne, l'Auvergne ou encore la Lorraine, qui devraient vieillir davantage que la moyenne nationale, enregistraient en effet à la fin de l'année 2016 des taux d'équipement en RSS de respectivement 7,2%, 6% ou encore 5,6%. Des ratios très faibles en comparaison avec des régions comme le Poitou-Charentes (12,8%), le Languedoc-Roussillon (13,4%) ou encore la région PACA (11%).

Toutefois, même si les 3 grandes zones littorales tempérées devraient encore accueillir plus de la moitié des logements

mis en exploitation à l'horizon 2018<sup>1</sup>, **cette proportion tend à s'éroder** car les enseignes poussent désormais leurs concepts au-delà de ces zones de confort.

## Les acteurs en présence : un marché concentré autour de champions nationaux

Le Mensuel des Maisons de Retraite a présenté dans son numéro de juin/juillet 2017 les 10 principaux groupes de résidences et de villages seniors (voir tableau page 40). Comme en 2016, le leader du marché est le groupe DOMITYS qui compte aujourd'hui 62 résidences en France avec 7 421 logements (soit une moyenne de 120 logements par résidence, une taille critique spécifique au groupe leader) et se développe également à l'étranger. Appartenant au groupe Pierre & Vacances, Center parcs, Les Senioriales arrive à la seconde place de ce classement avec 56 résidences, suivie des Hespérides (39 résidences) et des Villages d'Or (33). Notons toutefois qu'à ce jour, l'offre de ces trois derniers groupes n'est pas majoritairement orientée sur les résidences de seconde génération même si les Senioriales s'orientent majoritairement vers ce modèle à présent. Enfin, si le groupe des jardins d'Arcadie (5<sup>ème</sup> place) ne se trouve pas dans le « top 3 » du classement, il pourrait bien en être autrement prochainement puisque le groupe déclare avoir 40 résidences en cours de construction actuellement.

**Les 5 premiers opérateurs se partagent donc plus de 40 % de l'offre et le leader DOMITYS représente à lui seul près de 16 % du total des logements existants** en RSS. Cette concentration du marché est vouée à perdurer, tant **les barrières à**

---

1. « Le marché des résidences seniors (2016 – 2020) – les opérateurs face aux défis de la diversification des ressources et des concepts », étude du cabinet Xerfi Precepta, septembre 2016.

**l'entrée du marché sont hautes.** Intensité capitaliste, besoin de fonds de roulement pour soutenir le projet sur la durée de sa construction et de son lancement (3 ans de démarches administratives, 2 ans de construction et 2 ans en moyenne pour remplir la résidence), rareté des terrains et, enfin, savoir-faire, essentiel pour une clientèle de personnes âgées pour qui la dimension sécurité et qualité des prestations constitue un facteur de sélectivité central,

sont autant de facteurs clés de succès qui rendent aujourd'hui l'accès au marché impossible pour des petits promoteurs.

La réussite de certains groupes repose d'ailleurs sur l'entrée de grands promoteurs dans le secteur. Bouygues Immobilier détient par exemple 40% du groupe Les Jardins d'Arcadie (groupe Acapace) et donne à ce dernier les moyens de ses ambitions pour les prochaines années (+ 40 rési-

### Nombre de résidences et de villages seniors par région à la fin de l'année 2016



Source : Rapport 2016 Xerfi Precepta

dences prévues). Le groupe Aegide-Domitys peut compter sur la participation de Nexity, présent à hauteur de 38,15% dans le capital pour le moment et amené à devenir potentiellement majoritaire. AltareaCogedim a développé sa propre enseigne Cogedim Club. Kaufman Broad, enfin, a développé son concept de « Résidences Silver » et propose dans ses immeubles neufs un « pack silver » qui comprend un

certain nombre d'adaptations du logement clé en main pour les seniors. Nul doute qu'à l'avenir, tous les grands promoteurs immobiliers auront donc un pied (ou plus) dans ce secteur. Et ils pourraient, à termes, être rejoints par d'autres acteurs comme les assureurs ou mutualistes, qui ont un rôle à jouer sur ce secteur, comme cela a été le cas dans les Ehpad il y a quelques dizaines d'années.

Groupe	Enseigne	Président/PDG	Directeur général	Actionnaires	Résidences France	Logements France	Résidences étranger	Logements étranger
Aegide	<b>Domitys</b>	Jean-Marie Fournet	Frédéric Walther Didier Jaloux	NC	<b>62</b>	7 421	1	108
Pierre & Vacances	<b>Les Senioriales</b>	Gérard Brémont	Benjamin Misery	Pierre & Vacances Center Parcs : 100%	<b>56</b> <sup>(1)</sup>	3 384	0	0
SOPREGIM	<b>Les Hespérides</b>	NC	NC	NC	<b>39</b> <sup>(2)</sup>	NC	0	0
Les Villages d'Or	<b>Les Villages d'Or</b>	Jean-Luc Estournet	–	NC	<b>33</b> <sup>(3)</sup>	2 608	0	0
Les Jardins d'Arcadie	<b>Les Jardins d'Arcadie</b>	François Georges	François Salmon	Acapace : 60% Bouygues Immobilier : 40%	<b>27</b>	2 265	0	0
Réside Etudes	<b>La Girandière</b>	Philippe Nicolet	–	Réside Etudes Exploitation : 100%	<b>25</b>	2 518	0	0
DomusVi	<b>DomusVi Les Templitudes</b>	Aymar Henin	NC	NC	<b>14</b>	NC	2	NC
Emera	<b>Emera Résidences Services Emerys Emeraudes</b>	Claude Cheton	Christophe Bergue (DG) Eric Baugas (DGA)	Foncière Roy René : 86,67% Groupe Santé Sedna : 13,33%	<b>12</b>	309	1	200
Les Essentielles	<b>Les Essentielles</b>	Jean-François Vitoux	Valérie Bertone	Jean-François Vitoux : 52% Valérie Bertone : 43%	<b>9</b>	721	0	0
Medeos	<b>Medeos</b>	Didier Germain	Emilien Chayia	Didier Germain - Pascal Germain - Emilien Chavia - Dominique Giovanni	<b>9</b>	236	0	0

Source : Mensuel des Maisons de Retraite n°202, Juin/juillet 2017

1. Historiquement, le groupe des Senioriales était principalement composé de villages seniors, mais il se concentre aujourd'hui sur les résidences de nouvelle génération.

2. Essentiellement des résidences de première génération

3. Essentiellement des villages seniors

## Des positionnements divers mais un consensus vers une harmonisation des critères de qualité des résidences seniors

Les groupes de RSS ont choisi des positionnements différents, que l'on peut regrouper sous cinq catégories :

- les groupes « première génération » (ex. Les Hespérides) ;
- les pure players « seconde génération » (ex. DOMITYS, Les Essentialles, La Girandière, les Jardins d'Arcadie ou encore les Senioriales qui se dirigent vers un modèle majoritairement 2nde génération) ;
- les groupes de « villages seniors » (ex. Les villages d'Or)
- les groupes d'Ehpad qui jouent la carte de la diversification (ex. Emera avec Emerys) ;
- les promoteurs qui développent des « immeubles pour seniors » (ex. GDP Vendôme avec les Villas Sully, Nexity avec Edenéa).

Certains ont par ailleurs choisi de différencier leur offre par une spécialisation accrue. C'est le cas, par exemple, de Sairenor ou des Hameaux de campagne, avec leur offre à destination à de seniors actifs en milieu rural. C'est le cas également de Montana ou d'Emerys, qui ont adopté un positionnement très haut-de-gamme.

Face à cette diversité, toutefois, et pour ne pas laisser galvauder le concept récent des RSS de seconde génération sans les figer dans un cadre réglementaire trop rigide, **les pouvoirs publics et les professionnels ont convenu qu'il serait efficace de se doter d'un label**. Après la publication de la loi ASV, les deux organisations représentatives des résidences services seniors (le SYNERPA RSS et le SNRA) ont donc décidé de prendre le sujet à bras-le-corps et aujourd'hui, le label ne devrait plus tarder à voir le jour.

L'objectif n'est pas de construire « LA » résidence type, qui gommerait les spécificités des uns et des autres, mais de trouver quelques grands axes que chaque opérateur s'engagera à respecter tout de suite ou à terme pour être labellisé. A ce jour, une douzaine de critères immobiliers et de services ont été retenus et le label sera assorti d'une procédure de labélisation, l'évaluation étant déléguée à un partenaire extérieur.



## CONCERNANT

L'entrée sur le marché d'opérateurs de plus en plus importants, la mise en place d'un label ainsi que la reconnaissance législative permise par la loi ASV sont autant de témoins de la structuration de ce marché et de la consolidation du concept des résidences seniors qui a désormais une place centrale dans le monde de l'hébergement pour personnes âgées.

Autre symbole du mouvement de structuration du secteur, la création et le développement de deux organisations représentatives : Le Syndicat national des résidences avec servies pour aînés (SNRA) est le premier à avoir vu le jour en 2010. Il représente à ce jour notamment Les Senioriales, Les Jardins d'Arcadie ou encore La Girandière. Il a depuis été rejoint par le SYNERPA RSS. Crée en 2015 au sein de la confédération SYNERPA (Syndicat national des établissements et résidences privés pour personnes âgées en France), cette organisation compte parmi ses adhérents DOMITYS, Les Essentielles, Montana et Emerys. Si ces deux syndicats ont su collaborer étroitement sur la création du label, il demeure difficile de parler d'une seule voix avec deux porte-paroles.

Une unification future doit donc être envisagée, pour que les RSS se fassent toujours mieux entendre, des pouvoirs publics notamment, et puissent faire face aux différents défis qui les attendent dans les années à venir.





# Les défis de demain

Après une phase d'émergence et de structuration, les résidences seniors sont désormais des acteurs institutionnels à part entière dans la prise en charge du vieillissement en France.

Ce secteur, aux croisements du logement, de l'urbanisme et de l'action sociale, a vocation désormais à imaginer l'avenir et dès lors à proposer des orientations aux pouvoirs publics.  
Tel est l'objet de ce 3<sup>ème</sup> et dernier chapitre.



## Défi #1 :

# Modifier le décret d'application de la loi ASV relatif aux services non individualisables

### LE CONTEXTE

À travers ses articles 14 et 15, la loi ASV a donné une reconnaissance législative aux résidences services et a clairement et formellement reconnu les spécificités des résidences de 2<sup>ème</sup> génération (locatives avec services), par opposition aux résidences de 1<sup>ère</sup> génération (en régime de copropriété avec syndic et peu de services collectifs). En application de ces articles 14 et 15, deux décrets ont été publiés respectivement le 26 octobre 2016 et le 14 décembre 2016 pour identifier au sein de chaque modèle de résidences, les services non individualisables (SNI), communs à tous les résidents et dont le cout est mutualisé entre eux et les services individualisables, « à la carte » et acquittés en fonction de leur consommation réelle.

Ces décrets proposent **une liste de SNI identique pour les deux types de résidence, à savoir :**

- l'accueil personnalisé et permanent des résidents et de leurs visiteurs ;
- la mise à disposition de personnel spécifique, et de moyens techniques, permettant d'assurer la sécurité, la surveillance des personnes et des biens ;
- le libre accès aux espaces de convivialité ou de jardins aménagés.

Ainsi, ces services composent le socle de services mutualisé entre tous les résidents. Tous les autres services doivent par conséquent être proposés « à la carte » et ne peuvent en aucun cas être imposés aux résidents dans un pack de base.

### LE DEFI

En proposant une liste identique pour les résidences de 1<sup>ère</sup> et de 2<sup>ème</sup> génération, ces décrets vont à l'encontre de l'esprit de la loi. Si cette liste est pertinente pour les résidences de première génération, elle ignore en effet les spécificités des nouvelles résidences qui ne proposent pas qu'un logement mais une offre cohérente de services qui contribue à la prévention de la perte d'autonomie et à la lutte contre l'isolement.

**En limitant cette liste au minimum, le décret s'oppose à l'esprit de mutualisation sur lequel repose les résidences de nouvelle génération** pour offrir au plus grand nombre des services au meilleur prix. Certains services doivent faire partie du socle de base pour que la résidence remplisse son rôle de prévention. Il faut par ailleurs tenir compte du caractère non « individualisable » de certains services. L'animation quotidienne, qui comprend l'accès à la presse ou aux jeux, par exemple, ne peut pas faire l'objet d'une facturation individuelle et ne peut donc pas être proposée « à la carte ».

### LES PISTES

Il est primordial d'ouvrir à nouveau la discussion avec le Ministre de la Cohésion des territoires, Jacques Mézard et la Ministre des Solidarité et de la Santé, Agnès Buzin pour qu'une décision soit prise en faveur d'une rectification du décret n°2016-1737 du 14 décembre 2016. Cette modification du texte doit permettre d'**intégrer à la liste des SNI au sein des résidences services locatives à minima la restauration et l'animation**, indispensables pour permettre au RSS de remplir leur rôle de prévention.

## Défi #2 :

# Améliorer l'accessibilité sociale des résidences services

### LE CONTEXTE

Le niveau de vie moyen des retraités s'établit à un peu plus de 2 000 € par mois et va mécaniquement augmenter dans les années et les décennies à venir. Toutefois, de fortes disparités existent au sein de la population des plus de 65 ans et les seniors aux revenus modestes aspirent elles aussi à un « chez soi » adapté, qui leur assure sécurité, confort et convivialité.

Grâce à la modularité de leurs offres, l'existence de services à la carte et la variété des positionnements des opérateurs, les résidences seniors ont la possibilité de s'adapter à la majorité des niveaux de revenus. **Toutefois, pour demeurer à moyen et long terme accessibles à l'ensemble de la population seniors et toujours accroître leur marché potentiel, les RSS cherchent à renforcer l'accessibilité sociale de leur offre.** Elles disposent pour cela de plusieurs options :

- Le développement d'offres personnalisées, conçues pour les revenus plus modestes ou la mise en place de tarifs préférentiels « informels » sur une partie des logements d'une résidence ;
- Plus formellement, comme cela est permis depuis la loi ASV à travers son article 20, la possibilité de dédier certains logements d'une résidence seniors aux locataires du parc social, entrant ainsi dans les quotas imposés par la loi SRU.
- La création d'une résidence mixte, comprenant une aile résidence seniors et une aile résidence autonomie, qui partagent, au centre, des espaces collectifs.
- La création, au sein d'un même projet immobilier, d'une résidence seniors et d'un projet social (prêt locatif social, prêt locatif à usage social ou prêt locatif aidé d'intégration), indépendants en termes de fonctionnement mais connectés via certaines parties communes.

### LE DEFI

La mise en place d'offres personnalisées et de tarifs préférentiels est assez commune au sein des opérateurs du secteur. Toutefois, **la politique fiscale lourde et instable à laquelle est soumis le secteur alourdit le tarif imposé aux résidents, quels que soient les efforts fournis par les opérateurs.**

Par ailleurs, certains groupes ont développé avec succès des projets mixtes RSS / logement sociaux. En revanche, **l'intégration de logements sociaux au sein d'une résidence dans le cadre de collaboration avec des bailleurs sociaux est impossible** à mettre en place à ce jour. Le processus de répartition des logements, partagé entre l'attribution communale et préfectorale demeure inchangée et considère l'âge comme un critère discriminant. Il en résulte que l'on ne peut pas choisir la personne bénéficiaire du logement en fonction de son âge et que l'on peut donc retrouver au sein d'une RSS un trentenaire ou une famille nombreuse. Or, si l'intergénérationnel a de nombreuses vertus lorsqu'il est pratiqué au sein d'activités régulières « isolées », il a ses limites au sens du logement. Les rythmes et besoins spécifiques à chaque génération rendent en effet la cohabitation entre elles difficile et contreproductive.

De manière plus générale, **les règles du logement social ne sont pas adaptées à une politique immobilière orientée vers les personnes âgées.** Il est absurde, en effet, que, pour cause de non-discrimination par l'âge, une personne âgée seule bénéficie d'un logement social d'une surface similaire ou plus grande qu'une famille nombreuse.

## LES PISTES

Pour faciliter la collaboration entre opérateurs RSS et bailleurs sociaux, **le processus d'attribution des logements sociaux doit être révisée afin que l'âge ne soit plus un facteur discriminant** et qu'il soit possible de conserver une certaine homogénéité générationnelle entre les locataires d'une résidence seniors.

De manière plus générale, l'intégration d'un critère d'âge dans le processus d'attribution des logements permettra d'attribuer à cette tranche de la population des logements plus adaptés à leurs besoins réels en termes de fonctionnalités et de taille. Il en résultera une meilleure répartition des logements en fonction des besoins des bénéficiaires et par conséquent, une meilleure planification immobilière au sein des territoires.

Afin de réduire les tarifs proposés aux résidents, **une révision de la TVA applicable au secteur** doit être envisagée. **Une baisse significative à 5,5% serait répercutee sur le tarif proposé aux résidents.** Plus globalement, **une stabilité fiscale doit être recherchée**, afin d'éviter la mise en place d'importantes réformes qui font évoluer trop fortement les tarifs entre le lancement d'un nouveau projet de RSS et son ouverture aux résidents.

**L'accessibilité économique pour le plus grand nombre sera également facilitée par la rectification du décret relatif aux SNI (cf. défi # 1),** qui permettra la mutualisation des services de base.



## Défi #3 :

# Faciliter l'intégration des RSS au sein d'une « politique immobilière seniors »

### LE CONTEXTE

L'« immobilier seniors » est un enjeu de taille pour les territoires aujourd'hui. Aussi, **la loi ASV a imposé une meilleure prise en compte du sujet du vieillissement dans les documents d'urbanisme**, et notamment dans le programme local de l'habitat (PHL), qui doit à présent définir les objectifs et les principes d'une politique capable de répondre aux enjeux du vieillissement ou encore le diagnostic préalable au projet d'aménagement et de développement durable (PADD), qui doit prendre en compte le vieillissement de la population. Pour appliquer ces textes et rendre cela possible, les communes doivent disposer de solutions d'habitat variées et innovantes, à même de répondre aux enjeux du vieillissement de leur territoire.

### LE DEFI

Si la loi ASV permet une meilleure prise en compte du sujet du vieillissement dans les politiques d'urbanisme, **le défi se situe à présent dans l'intégration des RSS dans ces politiques. Or, pour le moment, les règles d'urbanisme ne sont pas adaptées aux contraintes de ces dernières :**

- Le processus administratif n'est pas adapté aux RSS puisque leur catégorie d'établissement ne figure pas au sein des formulaires. A ce jour, en effet, lorsqu'un promoteur dépose une demande de permis de construire, il a le choix de se présenter en tant que « foyer logement » (ce qu'elles ne sont pas) ou en tant qu'« établissement recevant du public », qui est donc soumis aux normes incendie « type J ». Or, en tant que structure qui n'accueille pas majoritairement des personnes âgées dépendantes, une résidence services n'est pas placée sous le régime de « type J » et peut répondre aux simples normes « habitation ». Il se trouve que la majorité des gestionnaires s'astreignent à respecter les règles « type J » par anticipation des besoins d'un public de plus en plus âgé et pour rester dans la « course à la qualité » du secteur mais le constat est qu'il manque une catégorie au sein de ce protocole administratif.
- Les normes environnementales reposent sur une certaine contradiction : tous les établissements recevant du public doivent disposer d'espaces collectifs climatisés. Les résidences seniors estiment que sur de nombreux territoires, il est également indispensable d'équiper tous les logements de climatiseurs. Or, excepté dans le sud, les normes environnementales rendent généralement cela impossible... Elles priment donc sur les normes sanitaires.
- En terme architectural, les RSS sont contraintes de disposer du même nombre de places de stationnement que n'importe quelle construction neuve alors que les seniors ne partagent pas les mêmes habitudes que les autres générations. Dès lors pourquoi lier le nombre de places au nombre de logements dont dispose la résidence ?

## LES PISTES

Il est nécessaire de **mener une réflexion d'ensemble sur l'adaptation des règles locales d'urbanisme** aux contraintes des résidences seniors :

- Sur les normes de sécurité, il faut donner une traduction officielle à la réalité des résidences services et définir formellement des règles spécifiques qui leur seront imposées en matière de sécurité incendie.
- Il est primordial également de rendre possible l'adaptation des normes environnementales et des normes locales relatives aux places de stationnement à l'usage réel qui est fait de ces espaces au sein des résidences seniors.

Il serait bien évidemment **opportun de saisir l'opportunité du plan pour le logement annoncé en septembre 2017 par le gouvernement pour traiter ces sujets**. Ce plan prône en effet plus de pragmatisme via une politique de réduction des exigences des normes. Il veut notamment faire une pause, durant le quinquennat, sur l'ajout de normes techniques de construction de logements (sauf en matière de sécurité) ; mener une revue périodique de toutes les normes, « *dont certaines paraissent aujourd'hui dépassées* » et, enfin, faire évoluer les normes de construction pour les personnes à mobilité réduite (en rendant tous les logements neufs évolutifs, c'est-à-dire qui « *devront facilement être rendus accessibles aux personnes handicapées* » et non plus « *adaptés au handicap* »).

De manière plus générale, il faut **faire valoir le fonctionnement actuel des résidences**, ce qui nécessite une sensibilisation de tous les acteurs locaux sur les spécificités et l'utilité des résidences seniors. Nous développons ce point dans le défi #4.

Enfin, pour inciter les territoires à développer un « *immobilier seniors adapté* » intégrant l'offre des RSS, il peut être envisagé de **lancer un plan de construction sur la durée du quinquennat de 10 000 logements en RSS par an** (soit 50 000 logements sur 5 ans), ce qui aurait pour effet de doubler la taille du marché et d'anticiper l'arrivée des papyboomers en 2022. Pour éviter toutefois qu'un tel plan permette uniquement la construction de résidences dans des zones inadaptées pour ces projets, il pourrait être envisagé d'imposer **au sein de chaque ZAC (zone d'aménagement concerté) que les appels à projets contiennent à minima 1 RSS**.



## Défi #4 :

# Mieux identifier les RSS au sein du parcours de la personne âgée

## LE CONTEXTE

Les RSS constituent une réponse crédible aux besoins et aux envies des personnes âgées de vivre à domicile, dans un environnement sécurisé et convivial. Situées entre le logement classique et l'Ehpad, **les RSS s'insèrent donc naturellement dans le parcours de vie des personnes âgées, en complément de l'offre médico-co-sociale existante.** Cette place est d'autant plus légitime que leur rôle de prévention ne se limite pas à leurs résidents mais s'étend à la population âgée locale (*à travers par exemple l'ouverture des espaces communs aux personnes âgées du quartier, en particulier en cas de canicule*). Elles collaborent en outre régulièrement avec les CLIC ou les MAIA pour participer activement au développement du réseau local et faire connaître leurs actions.

Cette place se consolide par ailleurs grâce au développement des séjours temporaires en RSS qui permettent aux personnes âgées de poursuivre leur rétablissement après une hospitalisation dans un cadre adapté et sécurisé et éviter un maintien inutile à l'hôpital sans pour autant prendre le risque d'un retour à domicile prématuré. Un groupe de RSS a même mis en place des partenariats avec des loueurs de matériel médical pour adapter les logements dans le cas de convalescences qui nécessitent un suivi médical.

Mais le public connaît-il les RSS ? Un récent sondage mené par l'Ifop pour le compte du SYNERPA<sup>1</sup> a révélé que 92% des français de plus de 18 ans estiment que « ce type de résidences doit être développé car il apporte une solution complémentaire au maintien à domicile et aux maisons de retraite médicalisées ». Toutefois, **le même sondage montre qu'ils ne connaissent pas bien ce type de logement** puis 32% d'entre eux pensent que les résidences seniors sont médicalisées et 79% estiment ne pas bien connaître leurs modalités de financement.

**Le grand public n'est donc pas bien informé et le même constat peut être établi pour les acteurs du secteur médico-social** et notamment les équipes des Conseils départementaux, comme le démontrent les échanges de plusieurs opérateurs avec ces derniers dans le cadre de la réforme du régime d'autorisation des services à la personne. De même, au sein du secteur sanitaire, on constate qu'un cadre hospitalier qui cherche un mode de sortie pour son patient âgé limite généralement ses choix à un Ehpad, un SSR, une résidence autonomie ou un retour à domicile, notamment parce que les outils d'aide à l'orientation dont il dispose (ex. Trajectoire) se concentrent uniquement sur l'offre médico-sociale. Or les séjours temporaires en RSS représentent eux aussi une alternative de répit.

Enfin, si le positionnement des RSS est clair aujourd'hui et que ces dernières n'ont pas vocation à prendre en charge la dépendance, elles devront toutefois faire face à l'inéluctable avancée en âge de leurs résidents, qui s'accompagnera de nouveaux besoins. Chaque maillon du parcours de la personne âgée va nécessairement évoluer dans les années à venir et les RSS devront consolider leur place.

---

1. Enquête « Grand âge et enjeux du vieillissement : Quel est l'état de l'Opinion sur le parcours de vie des personnes âgées ? », Ifop pour SYNERPA - Avril 2017

## LE DEFI

A l'inverse d'un Ehpad, la RSS n'a pas pour objectif de prendre en charge la dépendance des personnes âgées mais de prévenir autant que possible la perte d'autonomie et lutter contre l'isolement à travers une offre cohérente de services. Pour remplir pleinement ce rôle, **le secteur doit gagner en lisibilité et en visibilité auprès des usagers et de leurs proches mais également auprès des acteurs du secteur médico-social et plus globalement du grand âge** à travers un travail de sensibilisation et de communication.

Un positionnement clair est quant à lui indispensable pour répondre aux questions relatives à l'avenir du secteur. Les RSS ne sont pas des Ehpad, elles ne le seront jamais et n'ont pas vocation à entrer dans le champ du médico-social. Une « médico-socialisation » entraînerait en effet la mise en place de standardisations, contre-productives sur un secteur dont chaque acteur a ses spécificités. Les RSS doivent donc consolider leur place au sein du parcours de vie des personnes âgées et dans leur rôle de prévention, sans se médicaliser ou se « médico-socialiser » malgré les évolutions à venir de la population accueillie au sein du public qu'elles accueillent.

## LES PISTES

Malgré la récente reconnaissance législative des RSS en tant qu' « *habitat collectif pour personnes âgées avec services* » au sein de la loi ASV ou la massification de la communication des opérateurs auprès du grand public, l'offre RSS n'est toujours pas suffisamment visible et visible pour les usagers mais également pour les acteurs du grand âge.

Pour informer et sensibiliser ces publics, une campagne nationale d'information sur les caractéristiques et la vocation des résidences seniors doit donc être envisagée. Parallèlement à cela, il est impératif d'intégrer les résidences seniors sur le site national d'information pour l'autonomie des personnes âgées et l'accompagnement de leurs proches ([www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr](http://www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr)). Ce portail a en effet vocation à aider les personnes âgées et leurs proches à trouver une solution d'accompagnement ou d'accueil adaptée à leurs besoins et leur situation. Le site a bien une page descriptive du concept de RSS mais au sein de l'outil de recherche, les RSS ne sont pas répertoriées. Seules les structures médico-sociales y sont représentées. Or, pour garantir le libre choix de la personne, toutes les solutions d'habitat adapté qui existent devraient lui être présentées, dont les résidences seniors.

Le renforcement de la place des RSS dans le parcours de la personne âgée passera en outre par **une reconnaissance de l'hébergement temporaire non médicalisé, notamment en sortie d'hospitalisation.**

Au sein du secteur, pour anticiper les enjeux de demain face à l'évolution du public accueilli, un travail d'échange entre les opérateurs pourrait être mené pour mettre en commun leur réflexion et leurs innovations. Par ailleurs, la rectification du décret relatif aux SNI en RSS locatives (Défi #1) et l'adaptation des règles locales d'urbanisme (Défi #3) participeront à la construction de la réponse que les RSS pourront apporter aux enjeux de demain.



## Défi #5 :

# Services d'aide à domicile : le défi de l'autorisation par les conseils départementaux

## LE CONTEXTE

La loi ASV a mis en place **un régime unique d'autorisation pour les services d'aide et d'accompagnement à domicile (SAAD) intervenant auprès de publics vulnérables**, notamment les personnes âgées bénéficiaires de l'APA (aide personnalisée d'autonomie).

**Les SAAD gérés par les résidences seniors qui existaient déjà au moment de l'application de la loi ASV** et qui étaient soumis au régime d'agrément **ont été réputés détenir une autorisation** à compter de la date d'effet de leur dernier agrément. Ils sont à présent soumis aux dispositions du code de l'action sociale et des familles (CASF), qui prévoit notamment le respect d'un cahier des charges (article L.313-1-3 du CASF), très proche de celui de l'agrément.

**Les nouveaux services doivent, quant à eux, être autorisés par le Conseil départemental (CD)** dont ils dépendent. Toutefois, l'article L.7232-4 du Code du travail permet **une dérogation à cette procédure d'autorisation pour certaines structures et notamment les résidences services si ces dernières effectuent des services tels que l'assistance aux personnes âgées et si elles respectent le cahier des charges** prévu au CASF.

Malgré cette dérogation et le parfait respect du cahier des charges par les résidences seniors, **les opérateurs se heurtent à une certaine réticence de la part des CD pour délivrer ces autorisations**. Cela s'explique par une méconnaissance de la loi et des résidences seniors elles-mêmes. La majorité des groupes constate en effet que leurs nouveaux interlocuteurs, plus imprégnés du secteur médico-social, ne connaissent pas les résidences seniors, qui ne font pas partie de leur champ culturel et d'intervention habituels. Par conséquent, ils ne comprennent pas leur fonctionnement et leurs spécificités et certains vont même jusqu'à les confondre avec les résidences autonomie ou les Ehpad.

Cette méconnaissance de la loi et des RSS, à laquelle s'ajoute une volonté de certains CD de favoriser les acteurs déjà implantés sur le secteur, **engendre une grande hétérogénéité dans l'interprétation du cahier des charges** et la majorité des gestionnaires essuient des refus basés sur **des arguments non recevables, parmi lesquels** :

- Le non-respect de la liberté de choix des résidents : cet argument, avancé par certains départements, n'est pas valable. Les résidents qui ont fait le choix de venir dans une résidence choisissent en toute liberté leur prestataire. Les RSS développent d'ailleurs des liens avec les opérateurs de la zone pour faciliter leur intervention auprès de leurs résidents. Par ailleurs, les SAAD gérés par la résidence n'ont pas les effectifs nécessaires pour répondre à toutes les demandes de leurs résidents. Ils n'imposent donc en aucun cas aux résidents de faire appel à leur service.

- L'absence de projet de service personnalisé a été reproché à certains groupes qui présentaient leur « projet de service type ». Or, une telle personnalisation n'est pas possible avant que le service ne soit vraiment en place. Cet argument (basé par ailleurs sur un critère qui ne fait pas partie du cahier des charges) est donc irrationnel.
- Le manque de personnel qualifié : étant donné leur vocation, les RSS font cohabiter des services SAAD et non SAAD (conformément aux dispositions prévues au sein de la circulaire n°1-2012 du 26 avril 2012 qui dispense certains organismes de services à la personne, dont les RSS, de la condition d'activité exclusive). Les équipes sont par conséquent composées de profils variés allant des auxiliaires qualifiés (généralement 3 à 4) au personnel d'animation et de restauration non qualifié. En tenant compte de cette spécificité, cet argument ne peut être retenu. Soulignons, en outre, que beaucoup de gestionnaires vont au-delà des contraintes légales minimales en mettant en place une direction qualité, des filières de formation dédiées, un suivi de la qualité au travers d'indicateurs ad hoc ou encore l'adhésion à la charte Qualité des services à la personne.

A cette méconnaissance de la loi et des RSS s'ajoute bien entendu la pression qui repose actuellement sur les Conseils départementaux, impactés par de nombreuses réformes nées de la loi ASV. Aussi, les CD ne sont pas équipés pour gérer le processus d'autorisation de tous les nouveaux SAAD. Dans de nombreux cas, les opérateurs n'ont même pas pu obtenir de liste type des documents à fournir pour les RSS, et tous ont dû remplir un dossier différent (alors que dans le régime d'agrément, un dossier unique était appliqué sur tous les départements). Certains travaillent en outre actuellement sur l'actualisation de leur schéma gérontologique et ont donc gelé toutes les créations de places. Dans une démarche de collaboration et afin de mieux s'intégrer au réseau local, les RSS ont cherché à participer à l'élaboration de ces schémas mais malgré leurs efforts, les conseils départementaux restent généralement fermés à la discussion.

**Si la procédure d'autorisation est complexe aujourd'hui, cela devrait encore s'intensifier avec, à partir de 2022, la mise en place systématique de procédures d'appel à projet** pour toute nouvelle autorisation de places de SAAD.

## LE DEFI

De manière générale, **cette discrimination constatée envers les SAAD gérés par des RSS va à l'encontre du libre choix des personnes âgées**. Il est donc essentiel d'y remédier.

Pour cela, **le défi principal réside dans la sensibilisation des Conseils départementaux** aux spécificités des RSS et à leur rôle de prévention auprès des personnes âgées, d'une part et **dans leur information** sur l'application de la loi ASV dans le cas particulier des résidences seniors, d'autre part.

Par ailleurs, **l'harmonisation des pratiques entre les départements**, qui ont tous une lecture différente du cahier des charges et des procédures, est un autre grand défi à relever.

## LES PISTES

**La campagne nationale d'information sur les caractéristiques et la vocation des résidences seniors** évoquée au sein du défi #4 participera activement à la sensibilisation des conseils départementaux et, par conséquent, à une meilleure collaboration entre eux et les RSS pour le développement des SAAD gérés par ces dernières. Dans le cas des Conseils départementaux, cette campagne devra nécessairement comporter une partie pédagogique relative à la dérogation à la procédure d'autorisation dont bénéficient les RSS.

Pour rendre plus transparente la démarche d'autorisation, **une harmonisation des pratiques** doit être menée, notamment avec la mise en place d'un **dossier de base, commun à tous les départements**.

Par ailleurs, **dans les départements où un opérateur gère déjà un SAAD qui est autorisé, il serait pertinent d'envisager l'extension de cette autorisation**, sans procédure d'autorisation, notamment avant la mise en place systématique des appels à projets en 2022.



© Les Girandières



55, bis rue de Lyon - 75012 Paris

**Tél :** 01 40 21 72 11

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