



ÉTAT DES LIEUX ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES RÉSIDENCES SERVICES SENIORS EN FRANCE

QU'EST-CE QU'UNE RÉSIDENCE SERVICES SENIORS ?

Résidence services seniors : DÉFINITION

Les résidences services seniors sont des hébergements pour des personnes autonomes, valides ou semi-valides, généralement âgées de plus de 60 ans. Ces résidences proposent des appartements ou maisons individuelles ainsi que des services adaptés à une clientèle de seniors. Les résidences services seniors font partie de la famille des résidences seniors. Elles se différencient des MARPA et des résidences autonomes (ex-foyers logements) du fait de leur statut privé et d'une gamme d'équipements et de services plus complète.

Le principal atout des résidences services

seniors est d'assurer autonomie, sécurité et lien social aux résidents. Elles proposent une gamme de services sous forme de « packs » avec des prestations de base auxquelles peuvent être ajoutées des services « à la carte » en fonction des besoins de chacun. Les services proposés diffèrent selon les résidences, mais vous trouverez dans la plupart des formules, un service d'accueil ou une conciergerie avec une présence 7 jours sur 7, un standard téléphonique, la fourniture du linge, le nettoyage des locaux, des animations quotidiennes et un accès à des espaces collectifs tels qu'un salon TV ou une bibliothèque.

Coût moyen d'une location en résidence services seniors

Le coût moyen d'une location en résidence senior dépend principalement de son emplacement ainsi que des prestations et services proposés. Selon une étude réalisée par [Logement-seniors.com](https://www.logement-seniors.com), sur une base de 200 résidences en France, le prix moyen d'une résidence services seniors varie de 923€ pour un studio à 1 528€ pour un T3. Les loyers minimum et maximum ainsi que les prix moyens pour chaque type d'appartement sont inscrits dans le tableau ci-dessous :

TYPE DE LOGEMENT	STUDIO / T1	T2	T3
PRIX MOYEN	923 €	1 145 €	1 528 €
LOYER MINIMUM	364 €	485€	635 €
LOYER MAXIMUM	2 000 €	2 422€	3 310 €

Les résidences services seniors sont souvent considérées comme des hébergements destinés à une clientèle senior aisée, mais le marché grandissant, les prix sont de plus en plus abordables.

Principaux gestionnaires de résidences services seniors

Aujourd'hui, les acteurs qui gèrent le plus grand nombre de résidences services seniors sont :

	DOMITYS, avec 76 résidences ouvertes en France	Ces acteurs ont chacun leur positionnement ainsi que leurs spécificités sur le marché (plus ou moins de services notamment). Ils sont maintenant presque tous liés à des promoteurs immobiliers nationaux qui assurent la construction des résidences seniors dont ils auront la gestion.
	SENIORIALES avec 58 résidences ouvertes	
	LES HESPÉRIDES avec 40 résidences ouvertes	
	LES VILLAGES D'OR avec 35 résidences ouvertes	
	LES GIRANDIÈRES avec 28 résidences ouvertes	
	LES JARDINS D'ARCADIE avec 26 résidences ouvertes sous gestion.	

POURQUOI UN TEL ESSOR DES RÉSIDENCES SERVICES SENIORS ?

Des facteurs démographiques

En 2017, on dénombre 16.9 millions de personnes de plus de 60 ans en France, soit une personne sur 4, en 2050, ils seront 22.3 millions, soit une personne sur trois¹. Ceci s'explique par l'arrivée à la retraite de la génération des baby-boomers, la baisse de natalité à l'échelle européenne ainsi que la hausse de l'espérance de vie. En effet, cette dernière va passer de 75 ans pour les hommes et 86 ans pour les femmes en 2015 à 84 ans pour les hommes et 91 ans pour les femmes en 2050.

Face au vieillissement de la population, il est légitime de se demander si l'EVSI (espérance de vie sans incapacité) ou l'EVBS (espérance de vie en bonne santé) augmentera. **On estime qu'en 2050, 3 millions de personnes de plus de 85 ans sur les 5 millions annoncés seront parfaitement autonomes².** Cette structure démographique et la part grandissante de seniors autonomes vont induire une forte hausse de la demande en hébergement pour les personnes âgées valides ou semi-valides.

Quelles sont les réponses des résidences services seniors aux attentes des seniors ?

Les éléments jugés les plus importants par les personnes de plus de 60 ans sont :



Chez les seniors, les principaux postes de dépenses concernent la santé, le logement ou l'aide à domicile ainsi que l'alimentation. La crainte de l'ennui et de la solitude et le besoin de convivialité et de lien social poussent les seniors à s'intéresser à des solutions d'hébergement adaptées à leurs attentes.

¹. INSEE « projection de population pour la France métropolitaine à l'horizon 2050 » 07/07/2006

². Rapport de EHPA Formation Conseil Presse « Les Résidences seniors en France » 3^{ème} édition Septembre 2017

³. Baromètre européen de l'Institut du Bien Vieillir Korian « La liberté et l'indépendance avant tout » 29/06/2016



Les résidences seniors permettent de satisfaire ces préoccupations grâce à des **logements indépendants**, adaptés aux seniors dans un environnement calme et partiellement collectif. Certaines résidences proposent des **chambres**

d'hôtes permettant aux résidents d'héberger temporairement leurs amis, familles ou proches. Les résidences services seniors sont également un **rempart à l'isolement**. En effet, les animations et les espaces communs aident à **créer du lien entre les résidents**.

Aujourd'hui ¼ des plus de 75 ans disposent d'un logement souvent peu ou pas adapté⁴ à leur degré d'autonomie, les résidences services seniors leur assurent un logement équipé et plus de sécurité. L'opinion du public face aux résidences seniors semble avoir fortement évolué ces dernières années. En effet, les Français font maintenant la différence entre les établissements médicalisés pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) et les résidences seniors. **Ainsi, près d'une personne sur deux envisage d'aller en résidence services seniors à la retraite et 83% des Français en ont une bonne opinion**⁵.

Tout cela explique l'explosion du marché des résidences services seniors

En 2016, on comptait 580 **résidences services seniors** en France soit 45 000 logements, ce qui correspond à un taux d'hébergement de moins de 2% des seniors de plus de 75 ans⁶. Les nouvelles résidences ouvertes en 2017 n'ont pas permis d'augmenter le taux de capacité d'accueil. On estime qu'en fin 2018, le territoire devrait disposer de 726 résidences services seniors et ce nombre devrait dépasser le millier en 2020. En seulement 4 ans, le parc des résidences services seniors connaîtra une augmentation de 54%.

Cette explosion du marché est essentiellement visible dans les structures privées, les MARPA et résidences autonomes ne connaîtrons pas le même rythme de croissance.

Les résidences seniors viennent donc combler un vide sur le marché de l'hébergement pour seniors en proposant une solution entre le maintien à domicile et les hébergements médicalisés pour les personnes âgées (EHPAD).

UNE CERTAINE HARMONIE DANS LA RÉPARTITION DE L'OFFRE ET DE LA DEMANDE

Quelle est la répartition des seniors en France aujourd'hui ?

Fin 2016, les régions qui comptaient le plus de seniors en France Métropolitaine étaient :



- L'Île de France avec une population de **2363426 personnes** de plus de 60 ans
- La région Auvergne-Rhône-Alpes avec **1967963 seniors**
- La région Nouvelle-Aquitaine avec **1743916 seniors**.

Les trois régions qui comptaient le moins de seniors de plus de 60 ans étaient :



- La Corse avec **94136 seniors**
- Le Centre-Val-de-Loire avec **717866 seniors**
- La région Bourgogne-Franche-Comté avec **798863 seniors**.⁷

Nous pouvons nous demander si la répartition actuelle de l'offre est cohérente avec la répartition des seniors en France.

⁴. Rapport annuel 2016 Domitys

⁵. Enquête Ifop pour Synerpa « Grand âge et enjeux du vieillissement » avril 2017

⁶. Rapport annuel 2016 Domitys

⁷. Insee « population par région, sexe et grande classe d'âge 1975-2016 »

Quelles sont les régions avec le plus de résidences services seniors ?

Aujourd'hui, les régions de France avec le plus de résidences services seniors sont :



- L'Île de France avec **84 résidences services seniors**
- L'Occitanie avec **83 résidences services seniors**
- La Nouvelle-Aquitaine avec **79 résidences services seniors**.

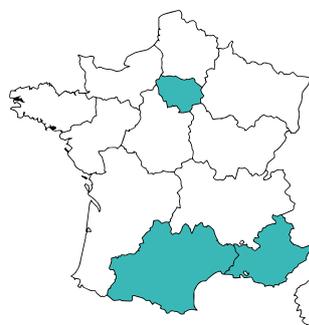
La région Auvergne-Rhône-Alpes, deuxième région avec les plus de seniors fin 2016, compte 75 résidences sur son territoire et se place en cinquième position.

Si l'on regarde dans le détail de chaque région, parmi les départements qui accueillent le plus de résidences services seniors, la **Gironde** et la **Charente-Maritime** concentrent plus de 50% des résidences services seniors de la région Nouvelle-Aquitaine. De la même manière, en région Occitanie, on observe une forte disparité. En effet, les départements de l'**Hérault** et les **Pyrénées Orientales** se partagent 55 % des résidences de la région.

Quelles sont les régions où la demande est la plus forte ?

Selon l'étude des données du site **Logement-seniors.com**⁸, les régions qui enregistrent le plus de demandes de logement en résidences services seniors en 2017 sont :

On remarque également des concentrations fortes sur certains départements. En effet, en région Occitanie plus de 2/3 des demandes sont faites dans le département de l'Hérault (34). Dans la région Provence Alpes Côte d'Azur, près de 91% des demandes sont faites dans le Var (83), les Bouches du Rhône (13) et les Alpes Maritime (06). **Cela laisse supposer une volonté des seniors à profiter du beau temps pour leur retraite!**



- L'Île de France avec **18.8% des demandes françaises**
- La région Provence-Alpes-Côte d'Azur avec **15.2%**
- La région Occitanie avec **13.9 %**.

Quels seront les futurs besoins en résidence services seniors en France ?

En 2050, selon l'INSEE⁹ les régions qui compteront le plus de personnes de plus de 60 ans seront :



- L'Île de France avec **3 604 470 seniors**, soit **27.4% de la population de la région**
- L'Auvergne Rhône Alpes avec **2 984 310 seniors**, soit **31.5% de la population de la région**
- La Nouvelle Aquitaine avec **2 552 738 seniors**, soit **37.1 % de la population de la région**

On remarque que la répartition des seniors en 2016 et 2050 reste globalement la même. Notons que le département de la Corse enregistrera la part des

seniors la plus forte de France, avec 41,4% de sa population âgée de plus de 60 ans, soit 159 804 seniors.

Parmi les départements avec le plus de seniors de plus de 60 ans, on retrouve le Nord avec 781 000 seniors, les Bouches du Rhône avec 697 125 seniors et la Gironde avec 614 016 seniors.

La demande de logement en résidence seniors risque de fortement augmenter dans les départements cités ci-dessus, et l'offre actuelle ne permettra pas d'y répondre. Les résidences seniors ne seront, bien entendu, pas la seule réponse au logement des seniors en France. Le service à domicile est l'un des axes le plus poussé par les gouvernements successifs car il permet d'assurer le maintien à domicile des personnes âgées. Mais les problèmes de recrutement et les instabilités fiscales fragilisent ce secteur qui aura également du mal à répondre à la demande croissante des seniors. Des engagements forts sont à prendre par le nouvel exécutif pour encourager le secteur dans son développement !

⁸. Demandes de logement faites sur le site www.logement-seniors.com sur 18 mois (juin 2016, novembre 2017)

⁹. INSEE, Omphale 2017 structure par âge de la population en 2013 et 2050 « projections scénario central »