

Résidences & habitat inclusif pour les seniors autonomes

Publics, offres et perspectives dans la
Région Mulhousienne



SOMMAIRE

Introduction	3
Partie 1: Caractéristiques des publics	4
<i>A retenir</i>	4
Différentes catégories de seniors.....	5
Des seniors de plus en plus nombreux.....	6
Des revenus médians supérieurs... ..	7
... mais des perspectives inquiétantes à l’avenir.....	7
Les seniors vivent majoritairement chez eux.....	8
... mais des problématiques spécifiques se posent.....	8
Partie 2: Quelles offres ?	9
<i>A retenir</i>	9
Les offres d’habitat dédiées.....	10
Les résidences autonomie.....	11
L’essor des résidences services privées.....	13
Une aubaine pour investir ?	15
Le timide développement des résidences sociales seniors	16
Partie 2: Quelles perspectives ?	17
<i>A retenir</i>	17
Des taux d’occupation parfois faibles.....	18
La localisation, facteur d’attractivité	18
Pourquoi quitter son chez soi ?.....	19
Le recours aux aides à la personne.....	20
L’enjeu du développement des aides à domicile.....	21
Adapter les logements au vieillissement.....	22
Quel logement idéal ?.....	22
Adapter les résidences seniors dédiée	23
Les formes d’habitat inclusif.....	25
Quels leviers pour les collectivités?.....	28



Le **vieillessement de la population constitue l'un des enjeux principaux** auxquels la société française sera confrontée les vingt prochaines années. Dans l'agglomération mulhousienne, un peu plus d'un habitant sur quatre est aujourd'hui âgé de plus de 60 ans, soit un peu plus de 50 000 personnes, dont le tiers réside à Mulhouse. D'ici à 2040, la proportion de personnes âgées de plus de 60 ans devrait y passer de 25% à plus de 30% de la population.

Face à cette situation, **le rythme des mises en chantier et en exploitation de résidences services à destination des seniors ne cesse de s'accroître**. Il présage l'entrée des baby-boomers encore autonomes dans la classe des 75-84 ans, coeur de cible de cette solution d'hébergement. Dans le même temps, **les aides permettant le maintien à domicile n'ont jamais été aussi nombreuses et aussi favorables qu'actuellement**.

Mais quels sont les besoins des seniors autonomes en matière d'habitat ? Faut-il encourager le développement de produits spécifiques dédiés ? Où et dans quelle mesure ? Comment y appréhender la dépendance progressive ?

A partir d'interview auprès de gestionnaires privés, d'associations et de bailleurs sociaux dont les propos sont retranscrits sous forme de verbatims, cette publication ambitionne de défricher un marché complexe et hétérogène pour un public qui l'est tout autant.



Ce document traite de **3 solutions d'habitat dédiées aux seniors autonomes** proposées dans l'agglomération mulhousienne :

- les **résidences autonomie** (structures à but non lucratif)
- les **résidences services privées**
- les **résidences sociales** développées par les bailleurs sociaux

Il s'inscrit également dans l'une des actions du programme local de l'habitat (PLH) de l'agglomération (N) qui vise à "encourager le développement d'une offre résidentielle adaptée à un public vieillissant dans le parc social."

PARTIE 1

CARACTERISTIQUES DES PUBLICS

A retenir

- Forte **croissance des plus de 60 ans d'ici 2050** (+ 8 points dans m2A)
- Des seniors qui aujourd'hui ont les **revenus médians les plus élevés** de la population mais qui risquent à l'avenir d'être plus fragilisés.
- Des seniors qui **vivent majoritairement chez eux** avec un statut de propriétaires occupants (68% des résidences principales occupées par des plus de 65 ans).
- Des seniors confrontés à des problématiques spécifiques avec l'avancée en âge. Parmi elles, la difficile gestion de leur logement comme du quotidien et l'isolement.





Chiffres clés nationaux

16%

de la population française est âgée de 60 à 74 ans

9%

de la population française est âgée de plus de 74 ans

62%

des plus de 75 ans sont des femmes

Source : Insee, 2017

➔ Différentes catégories de seniors

La population des seniors est loin d'être homogène et recouvre des profils très variés.

- **Les « 60–74 ans »** : ces « jeunes seniors » sont pour la plupart bien insérés dans la vie sociale ou économique. Ils sont généralement en bonne santé, même si des différences existent selon les professions exercées. Ils pratiquent sans grande difficulté leur logement, la ville et le territoire. Ils représentent **64 % des personnes âgées de m2A**.
- **Les « 75–84 ans »** : cette tranche d'âge est tendanciellement plus touchée par la survenue de handicaps qui peuvent entraîner une **baisse de la mobilité**. Cela peut éventuellement être le **point de départ d'une situation d'isolement** dans la mesure où les personnes accèdent de plus en plus difficilement, par leurs propres moyens, aux offres urbaines et plus généralement aux réseaux de sociabilité et de solidarité. Leur **mode de vie devient plus statique**. La **proximité des services et équipements** conditionne de plus en plus leur utilisation de l'espace urbain.
- **Les « 85 ans et + »** : c'est l'âge où **la prévalence de la dépendance augmente rapidement**, ce qui peut dans certains cas entraîner une entrée en institution spécialisée (âge moyen autour de 82 ans). Contrairement à une idée reçue, **les personnes très âgées vivent le plus souvent à domicile**, ce n'est qu'au-delà de 92 ans que la vie en établissement est majoritaire.

Enfin, parmi les spécificités des 65 ans et +, il faut également noter la part importante que représentent les femmes dans cette catégorie. Le différentiel va croissant avec l'âge à partir de 45 ans.



Plus de la moitié des occupants d'une maison individuelle dans m2A sont des ménages de 60 ans et plus



Chiffre clé :
+ 60 ans

22 717

à Mulhouse (soit 21% de la population totale)

67 345

dans m2A (soit 24,6% de la population totale)

33%

des plus de 60 ans de m2A vivent à Mulhouse

Source : Insee, 2017

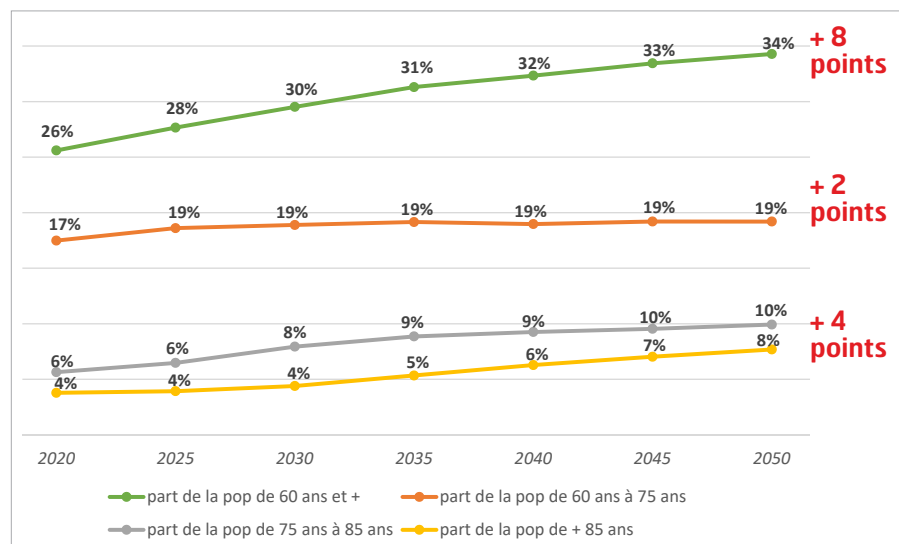
➔ L'inexorable vieillissement de la population

Le vieillissement de la population résulte de l'**effet conjugué de 3 facteurs** : l'avancée en âge de la génération du baby-boom (1945 - 1970), de l'augmentation de l'espérance de vie et d'une plus faible natalité des générations actuelles.

Le vieillissement de la population constitue un phénomène sans précédent pour notre société. A l'échelle française, depuis les années 2000, le nombre de personnes de soixante ans dépasse celui des moins de vingt ans. **L'effectif des personnes âgées de 75 ans et plus ne cesse de progresser et l'espérance de vie augmente d'un an tous les quatre ans...** Aujourd'hui, nous vivons donc plus vieux mais aussi plus longtemps vieux.

Le vieillissement de la population touche inégalement les communes de l'agglomération mulhousienne mais il progresse partout. Ce sont les tranches d'âges supérieures à 75 ans qui devraient à l'avenir prendre une part plus grande dans la population totale.

Projections de la population senior dans l'agglomération mulhousienne



Source : INSEE, projections OMPHALE



Source : www.silvereco.fr

Un indice de vieillissement qui augmente sur le territoire de m2A



Chiffre clé :

1561€

c'est le revenu médian des mulhousiens âgés de 60 à 74 ans en 2018 (**16% supérieur à celui de la population totale**)

1637€

c'est le revenu médian des mulhousiens âgés de plus de 75 ans en 2018 (**22% supérieur à celui de la population totale**)

Source : Fichier Localisé Social et Fiscal (FiLoSoFi)

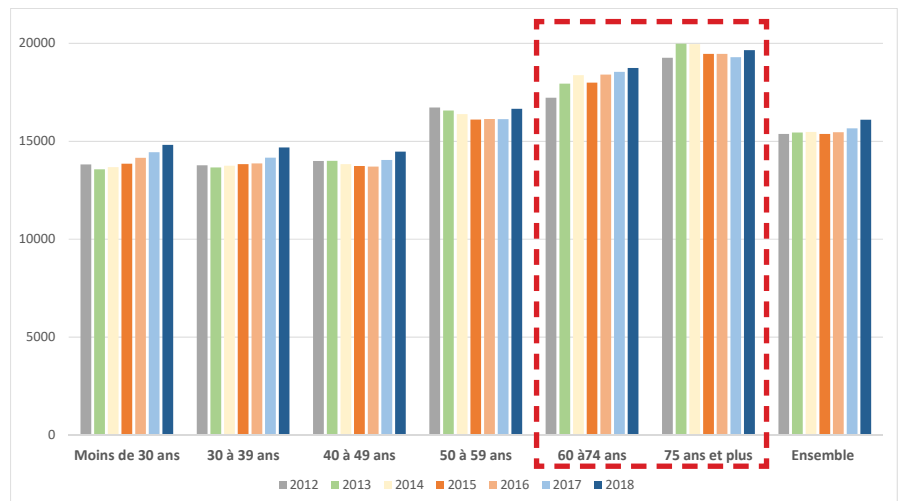
➔ **Des séniors aux revenus médians supérieurs à ceux de l'ensemble de la population...**

A Mulhouse, les ménages de 60 à 74 ans apparaissent dans une situation plus favorable que l'ensemble de la population : le revenu médian annuel de ces «jeunes seniors» (tranche d'âges où certains sont encore en activité) est le seul qui a régulièrement augmenté sur les 7 années de référence du graphique ci-dessous.

Pour les **ménages de plus de 75 ans** (ceux-ci étant le plus souvent composés d'une personne et ne disposant de ce fait que d'un seul revenu), le revenu médian s'élevait à 1 637 euros/mois en 2018 ce qui en fait la **tranche d'âge la plus "aisée" de l'ensemble de la population** vivant à Mulhouse.

De manière générale, les plus de 60 ans disposent aujourd'hui de **revenus financiers mais aussi patrimoniaux**, ce qui en fait la tranche de population ayant le plus gros pouvoir d'achat. Aujourd'hui, les revenus des plus de 60 ans représentent 122 milliards d'euros, soit 43% des revenus français.

Evolution des revenus médians annuels par classes d'âge du référent fiscal du ménage à Mulhouse en 2018



Source : Fichier Localisé Social et Fiscal (FiLoSoFi)

Le revenu disponible d'un ménage comprend les revenus d'activité (nets des cotisations sociales), les revenus du patrimoine, les transferts en provenance d'autres ménages et les prestations sociales (y compris les pensions de retraite et les indemnités de chômage), nets des impôts directs.

Le revenu médian est le montant du revenu qui divise une population en deux groupes égaux, la moitié ayant un revenu supérieur et l'autre moitié ayant un revenu inférieur à ce montant.

Chiffre clé :
Taux de pauvreté

23%

des ménages mulhousiens âgés de 60 à 74 ans vivent sous le seuil de pauvreté

16%

des ménages mulhousiens âgés de plus de 75 ans vivent sous le seuil de pauvreté

Source : Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal (FiLoSoFi), 2018

➔ **... mais des perspectives plus inquiétantes à l'avenir**

Cette situation, globalement favorable aujourd'hui, doit être tempérée par des **perspectives qui le sont moins pour les décennies à venir**, lorsqu'arriveront à l'âge de la retraite des personnes qui auront eu un accès plus difficile à la propriété, des parcours professionnels plus chaotiques, connu des périodes de chômage plus longues et/ou parce que l'évolution des modes de vie aura conduit à davantage de ruptures familiales et donc de personnes seules.

Pour ce qui concerne les seniors les moins favorisés, leur situation apparaît une fois encore moins défavorable que celle de l'ensemble de la population, par le jeu d'allocations de solidarité plus solvabilisatrices que celles intéressant les personnes plus jeunes. Cependant **aujourd'hui environ 20 % des ménages de 60 ans et + de Mulhouse – ont des revenus qui les placent en dessous du seuil de pauvreté** (un chiffre supérieur à la moyenne nationale).

Ce phénomène interroge la **capacité de ces ménages à entretenir leur bien, financer ou faire financer des travaux d'adaptation de l'habitat** lorsque qu'apparaissent des problèmes d'autonomie mais aussi à accéder à un autre type d'habitat. Demain, avec des perspectives de niveaux de retraite moins favorables, **la pauvreté risque de s'accroître chez les seniors**, inversant la tendance des dernières décennies.



Chiffre clé : Peuplement des résidences principales

26%

des occupants d'une maison individuelle à Mulhouse sont âgés de plus de 60 ans

19%

des occupants d'un appartement à Mulhouse sont âgés de plus de 60 ans

56%

des occupants d'une maison individuelle dans m2A sont âgés de plus de 60 ans

11%

des occupants d'un appartement dans m2A sont âgés de plus de 60 ans

Source : Insee-RRP, 2017

Chiffre clé national

21%

des plus de 85 vivent en EHPAD

Source: collectivites.promotelec.com

→ Les seniors vivent majoritairement chez eux...

Dans leur très grande majorité, **les personnes âgées vivent chez elles**. Après **75 ans, les femmes sont nettement majoritaires** et vivent plus souvent seules. **Les personnes âgées sont plus souvent propriétaires** de leur logement et vivent plutôt en maison qu'en appartement. Elles **occupent le plus souvent des logements de trois ou quatre pièces**. À mode de cohabitation égal, les personnes âgées seules disposent davantage de logements plus grands.

17 % des résidences principales de m2A occupées par des personnes dont le référent fiscal a plus de 65 ans (soit 20668 ménages)



14 032 ménages de plus de 65 ans sont propriétaires soit **68% des résidences principales occupées par des + de 65 ans**



2949 ménages de plus de 65 ans sont locataires du parc public soit **14% des résidences principales occupées par des + de 65 ans**



2468 personnes de plus de 65 ans vivent en établissements (EHPAD, USLD, résidence autonomie) soit **5% des personnes de plus de 65 ans**

3242 personnes de plus de 65 ans sont locataires du parc privé soit **16% des des résidences principales occupées par des + de 65 ans**

Source : INSEE, fichier détail 2017, Profil EPCI du Grand Est, ORS, 2019

→ ... mais des problématiques spécifiques se posent avec l'âge

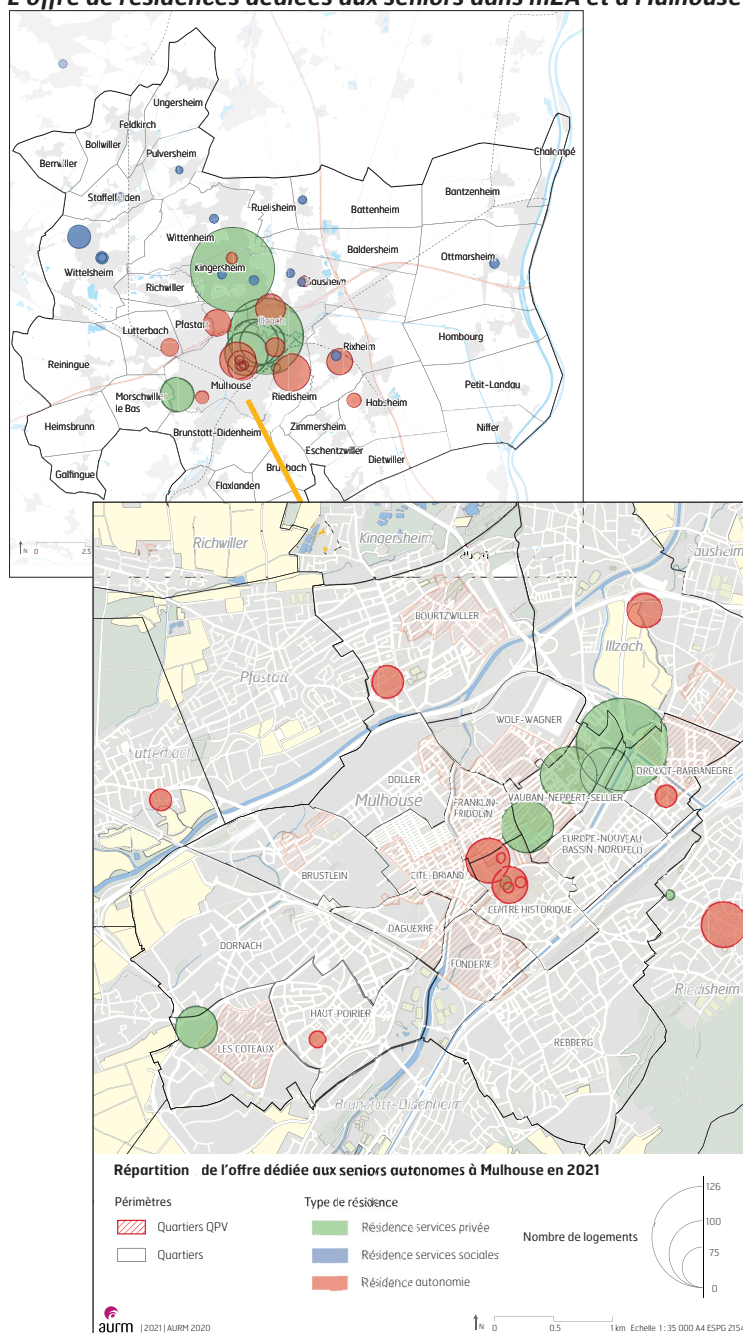
- **La difficile gestion du quotidien.** Selon une étude de la Direction de la recherche, des études, de l'évaluation et des statistiques (Drees), réalisée en 2015 auprès de plus de 10.600 personnes âgées de 60 ans ou plus et vivant à domicile, près de six millions de seniors vivent chez eux avec une limitation fonctionnelle physique, sensorielle ou cognitive, soit 40% d'entre eux. «**Faire les courses**», «**s'occuper des démarches administratives**», «**préparer les repas**», «**s'occuper des tâches ménagères**» sont ainsi des activités devenues difficiles pour **26% des plus de 60 ans interrogés et la moitié des plus de 75 ans**.
- **L'autonomie de la personne âgée dépend de l'accessibilité de son logement comme de son environnement** : parties communes, accès à l'immeuble, voirie, transports, présence de services à proximité. La proximité permet une accessibilité aux services, commerces, lieux de rencontres et donc la constitution d'un réseau social. De façon générale, **les personnes âgées sont très attachées au quartier dans lequel elles vivent** : elles y ont leurs repères, leurs habitudes, leurs connaissances. Cet environnement les rassure.
- **Le vieillissement peut être source d'isolement.** Celui-ci renvoie à la faiblesse des contacts et des échanges, à un manque de réseau relationnel. La retraite peut entraîner une perte de réseau de connaissances et d'amitiés s'il n'est pas entretenu. De plus, les relations familiales peuvent être réduites par l'éloignement géographique des enfants. En outre, la vieillesse affecte la capacité de la personne à sortir de chez elle et à communiquer. Le cercle relationnel, lorsqu'il est constitué de personnes de la même génération, est appelé à se restreindre.

PARTIE 2 QUELLES OFFRES ?

A retenir

- Une offre de **résidence sociales de petites unités** (moins de 40 logements) **très diffuse dans m2A mais absente de la ville centre de Mulhouse**
- Les **résidence autonomie, de taille intermédiaire** (entre 50 et 80 logements), **sont concentrées autour des communes périphériques de la ville centre ainsi qu'à Mulhouse.**
- Les **résidences services privées, programmes de grande capacité** (de 90 à 120 logements) se concentrent **quasi exclusivement à Mulhouse.**
- **A Mulhouse, 3 résidences dédiées aux seniors ont périclité**, faute de candidats locataires : les terrasses des maréchaux, la résidence du vignoble et la résidence Wallach
- **1751 logements dédiés aux seniors** autonomes dans l'agglomération dont environ 930 à Mulhouse
- Des **niveaux de prix qui varient du simple au triple** en fonction du statut de la résidence et des prestations proposées
- Des **taux d'occupation des résidences compris entre 30 et 80%** (hors parc social)

L'offre de résidences dédiées aux seniors dans m2A et à Mulhouse





➔ Face à ces constats, différentes offres d'habitat dédiées s'adressant aux seniors autonomes se développent



Source : Credit. Aleutie shutterstock.com

Il faut souligner l'**hétérogénéité des personnes dites âgées**. Les tranches d'âges utilisées de manières conventionnelles (les 60-75 ans et les plus de 75 ans) regroupent des profils extrêmement variés, dépendant de nombreux autres facteurs (santé, lieu de vie, entourage social et familial, etc.). L'enjeu réside dans la capacité à garder le plus longtemps possible, l'autonomie des personnes âgées. Pour y faire face, les acteurs de l'immobilier proposent des **formules intermédiaires entre le domicile et l'Ehpad** (Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes). Nous développerons ci-après les caractéristiques des **3 solutions d'habitat dédiées aux seniors autonomes** proposées dans l'agglomération mulhousienne :

- les **résidences autonomie** (structures à but non lucratif)
- les **résidences services privées**
- les **résidences sociales** développées par les bailleurs sociaux

Chiffre clé : Offre résidentielle dédiée aux seniors

17

résidences services seniors
privées dans le Haut Rhin
soit

1352
logements

32

résidences autonomie dans le
Haut Rhin
soit

1393
logements

27

résidences sociales dans le
Haut-Rhin
soit

454
logements

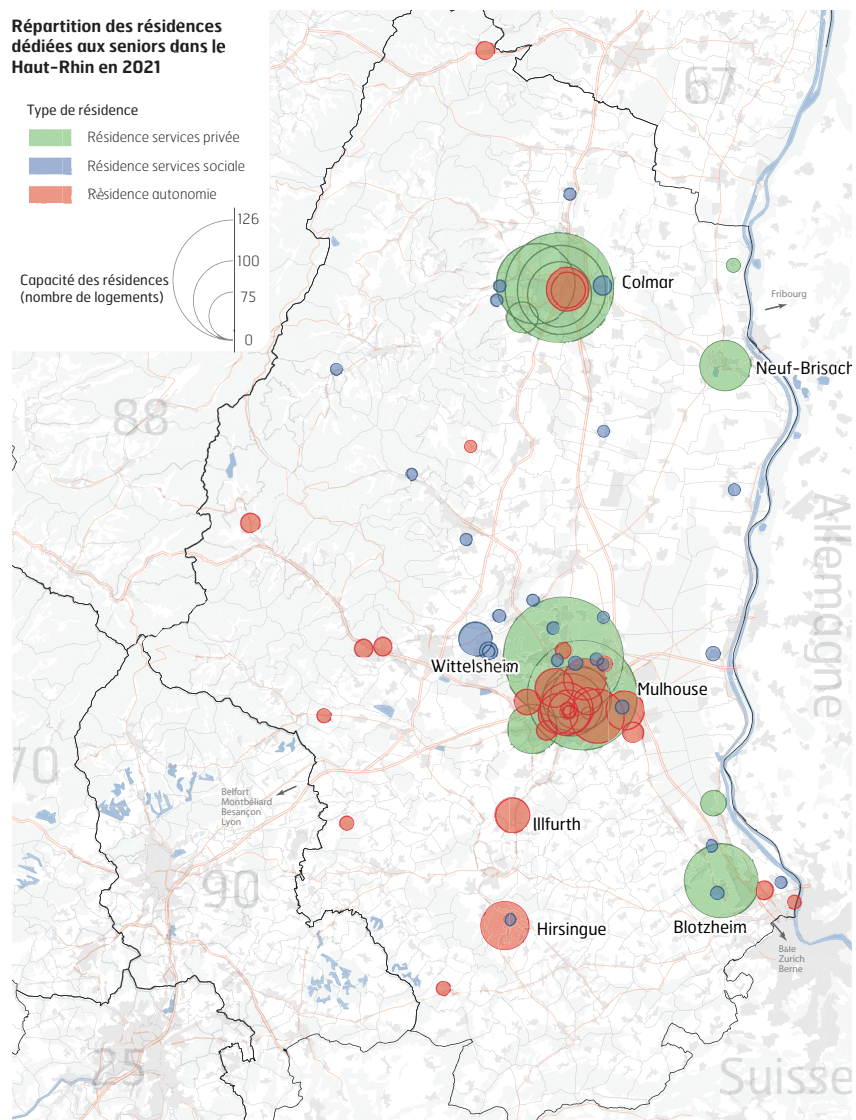
Source : CEA, recherches AURM,
2021

Nombre de logements proposés aux seniors sous forme de résidences dédiées dans le Haut Rhin

Répartition des résidences dédiées aux seniors dans le Haut-Rhin en 2021

Type de résidence
■ Résidence services privée
■ Résidence services sociale
■ Résidence autonomie

Capacité des résidences (nombre de logements)
 126
100
75
0



aurm | 2021 | AURM 2020

Echelle 1:350 000 A4 ESPG 2154 0 2,5 5 |



Coût de location d'un appartement en résidence autonomie

600 €/mois

pour un logement d'1 pièce*

800-900 €/mois

pour un logement de 2 pièces*

* Charges + prestations incluses (astreinte, téléassistance, gérante, animation) hors repas

Source : AURM, Entretien auprès des résidences Ste Marie de Mulhouse et de l'APALib



83 ans

C'est l'âge moyen des locataires en résidence autonomie dans l'agglomération mulhousienne

Source : AURM, Entretien auprès des résidences Ste Marie de Mulhouse et de l'APALib

➔ Les résidences autonomies, précurseurs de l'offre spécifique

La loi n° 2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement a donné un **nouveau nom aux "logements foyers" renommés résidences autonomie**. Le logement-foyer joue un rôle dans le parcours résidentiel des seniors, par son positionnement intermédiaire entre le logement ordinaire et l'EHPAD (ce dernier ayant vocation à se recentrer sur l'accueil des personnes les plus dépendantes).

- Les résidences autonomie offrent un **cadre sécurisant**, avec la plupart du temps, **la présence de professionnels 24h sur 24h, l'accès à un service de restauration, à des services et des animations mais ne sont pas médicalisées**.
- Les résidences autonomie proposent des **logements individuels d'une, de deux, voire de trois pièces, ainsi que des espaces communs partagés par les résidents** (salle d'animations, salle de restauration, buanderies et machines à laver sont également parfois mises à disposition...).
- Si les résidences autonomie ont une **vocation sociale** qui favorise le vivre ensemble des résidents, **chacun est toutefois entièrement libre de ses choix**. Libre de prendre ses repas dans la salle à manger commune ou dans son logement, ainsi que d'opter pour les professionnels de santé de son choix. Les résidents sont fréquemment impliqués dans la vie quotidienne des résidences autonomie qui leurs proposent également des moments de convivialité et d'animation.
- **Les maisons d'accueil et de résidence pour l'autonomie (MARPA)** s'adressaient, au moment de la création du concept par la mutualité sociale agricole (MSA), **aux territoires ruraux**. Depuis 2016, les MARPA sont devenues des maisons d'accueil et de résidence pour l'autonomie. Les MARPA sont de petites unités de vie dont la capacité est volontairement limitée qui permettent aux résidents de conserver leurs activités et leurs relations sociales. Des logements privatifs préservent l'intimité de chacun des résidents, les espaces communs leur permettent de vivre en convivialité. Un professionnel de maison est présent 24h sur 24h. En ce qui concerne l'aide et les soins à la personne, ceux-ci sont assurés par des professionnels libéraux et des services d'aide et de soins à domicile. On ne recense pas de MARPA dans l'agglomération mulhousienne
- **Gestion**: Les résidences autonomie sont **gérées soit par une association de type loi 1901, soit par un Centre Communal d'Action Sociale (CCAS)**. Les résidents s'acquittent d'une redevance incluant un « équivalent loyer » des charges locatives et des services complémentaires. Elles sont **gérées par des structures à but non lucratif**.
- **Clientèle cible** : Les retraités et **personnes âgées autonomes** (ou souffrant d'une légère perte d'autonomie), **ayant des ressources inférieures à 2000 euros/mois**.



Coût de location d'un appartement en résidence services privée

900 à 1200€/mois
pour un logement d'1 pièce*

1800 à 3300€/mois
pour un logement de 3 pièces*

*Charges + prestations incluses (astreinte, téléassistance, gérante, animation) hors repas

Source : AURM, Sites internet + entretiens auprès des exploitants

➔ L'essor des résidences services privées

Les résidences services privées reposent sur le même principe que les résidences autonomie.

- Les logements sont en partie meublés
- Ce produit est destiné à des **personnes autonomes** ou en très légère perte d'autonomie, à la location ou à la vente du studio au trois pièces. Dans l'agglomération mulhousienne, **les résidents sont quasi exclusivement locataires de ces résidences.**
- Souvent **construites au cœur des villes, les résidences services assurent à leurs résidents la proximité des commerces, transports en commun** et services.
- A côté du loyer, des charges locatives et d'un forfait de services généraux (incluant un accueil personnalisé, un dispositif de sécurité et le libre accès à des espaces communs de convivialité ou aux jardins aménagés), des prestations à la carte peuvent être proposées: aide à la vie quotidienne, aide administrative, restauration, blanchisserie, petit bricolage...
- Selon leur standing, les résidences sont **dotées d'équipements collectifs plus ou moins sophistiqués**: restaurant, salle de télévision, jardin, salle de gymnastique, bibliothèque, piscine, etc. Ils proposent, à la carte, des animations et des services gratuits ou payants : coiffeur, conciergerie, cours de gymnastique, d'art floral...
- **L'offre** de résidences services privées **est fortement concentrée à Mulhouse**
- Ce sont des **programmes de grande capacité**
- **Ces produits se sont tous développés récemment** sur le territoire (la première, "Les Patios d'Or" à Mulhouse, en 2013)
- **Gestion**: elles sont gérées par des **exploitants (structures privées commerciales** de type Domytis, les Senioriales, Villages d'Or...).



80 ans

C'est l'âge moyen des locataires en résidences services privées dans l'agglomération mulhousienne

Source : AURM, Entretien auprès des résidences Ste Marie de Mulhouse et de l'APALib



La résidence services "les Vergers de Paul" à Mulhouse



Chiffre clé : Offre résidences services privées

8

résidences services privées dans
m2A soit

629

logements

78 lgts

C'est la capacité moyenne des
résidences services privées de
m2A

6

résidences services privées à
Mulhouse soit

494

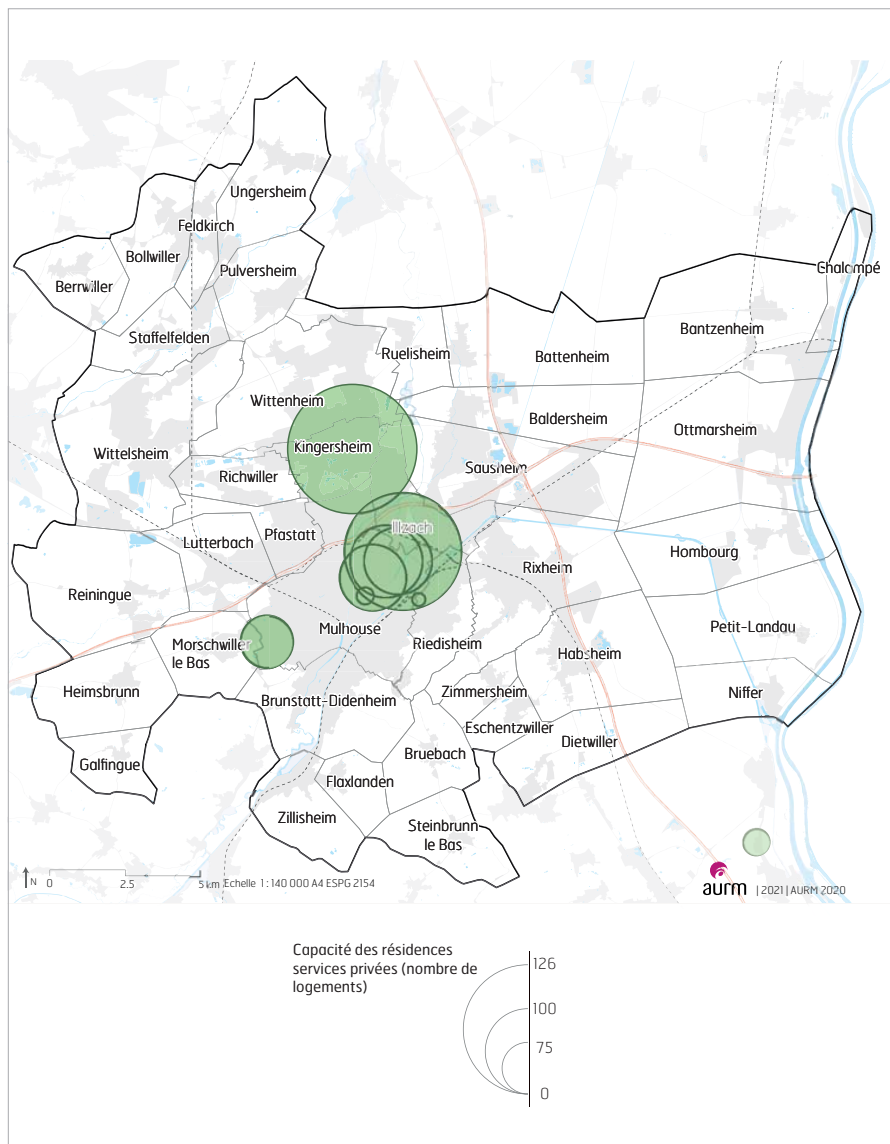
logements

82 lgts

C'est la capacité moyenne des
résidences services privées de
Mulhouse

Source : AURM, Sites internet +
entretiens auprès des exploitants

Résidences services privées dans l'agglomération (localisation et capacité)



Le jardin d'Edo, résidence services privée en construction à Mulhouse



Les villages d'or, résidence services privée à Mulhouse



Chiffre clé national

726

résidences services seniors privées en 2018

Source : INSEE, Logements seniors

3,5% à 4,5%

C'est le rendement moyen pour un logement en résidence services

Source : investir.lesechos.fr



Beaucoup d'investisseurs (particuliers) sont intéressés à l'achat de logements en résidence seniors car l'investissement est totalement sécurisé : la demande est très forte, et les ventes se font avant même que le produit ne soit proposé à la vente.

Il est en revanche plus difficile de trouver des locataires (en raison du niveau de loyer qui suppose parfois préalablement la vente de leur maison) : il faut compter 2,5 ans avant d'atteindre les 100% d'occupation.

➔ La résidence service privée : une aubaine pour les investisseurs?

En matière d'investissement immobilier locatif, la résidence service privée seniors a le vent en poupe. Le marché intéresse de plus en plus les propriétaires investisseurs. Les résidences gérées attirent de plus en plus de particuliers en quête de rendement et d'avantage fiscal. L'investissement en résidence avec services présente de nombreux atouts, parmi lesquels des loyers réguliers et définis par avance, une gestion déléguée, peu de frais [les travaux d'entretien sont à la charge du gestionnaire], le même locataire sur une longue durée et des avantages fiscaux.

Comment fonctionne l'investissement en résidences services privées ?

Le particulier investisseur signe un **bail commercial d'au moins neuf ans avec l'exploitant**, celui qui va gérer la résidence (parfois une filiale du promoteur), et non un bail classique d'habitation avec l'occupant du logement. Sans gestionnaire, difficile de faire tourner de telles résidences, loin d'être de simples copropriétés et où les services ont une place prépondérante. **L'exploitant s'invite donc dans l'équation bailleur-locataire.** Cette particularité présente le **gros avantage, pour le propriétaire, de percevoir les loyers même si le logement n'est pas occupé**, puisque le vrai locataire est l'exploitant. Mais, en cas de coup dur, le grand perdant est toujours l'investisseur. « Le régime juridique du bail commercial est très protecteur pour le locataire, donc l'exploitant, prévient maître Paul Duvaux, avocat fiscaliste à Paris. Il lui permet ainsi de mettre fin au bail au bout des neuf ans de façon unilatérale et sans justification, ce que ne peut pas faire le propriétaire ! »

L'achat d'un logement en résidence gérée est, toujours hors taxe. Vous économisez ainsi 20 % du prix, ce qui en fait un argument massue de vente. "Acheter en exonération de TVA représente un bel attrait fiscal, sauf que cette exonération ne joue à plein qu'à condition que le bien soit loué au moins vingt ans sous bail commercial et que l'exploitant (le locataire) facture effectivement aux occupants (ou sous-locataires) des services assujettis à la TVA, détaille Me Jacques Gobert. **Si le logement est revendu avant comme un bien classique [sans exploitant], il faudra rembourser une partie de la TVA au prorata temporis.** "



Les Girandières, résidence services privée à Mulhouse



Chiffre clé : Offre résidences services sociales

14

résidences services sociales dans
m2A soit

286

logements

20 lgts

C'est la capacité moyenne des
résidences services sociales de
m2A

380 €/mois

C'est le loyer charges comprises,
d'un logement social de 2 pièces
(environ 50 m²) en PLUS

510 €/mois

C'est le loyer charges comprises,
d'un logement social de 2 pièces
(environ 50 m²) en PLS

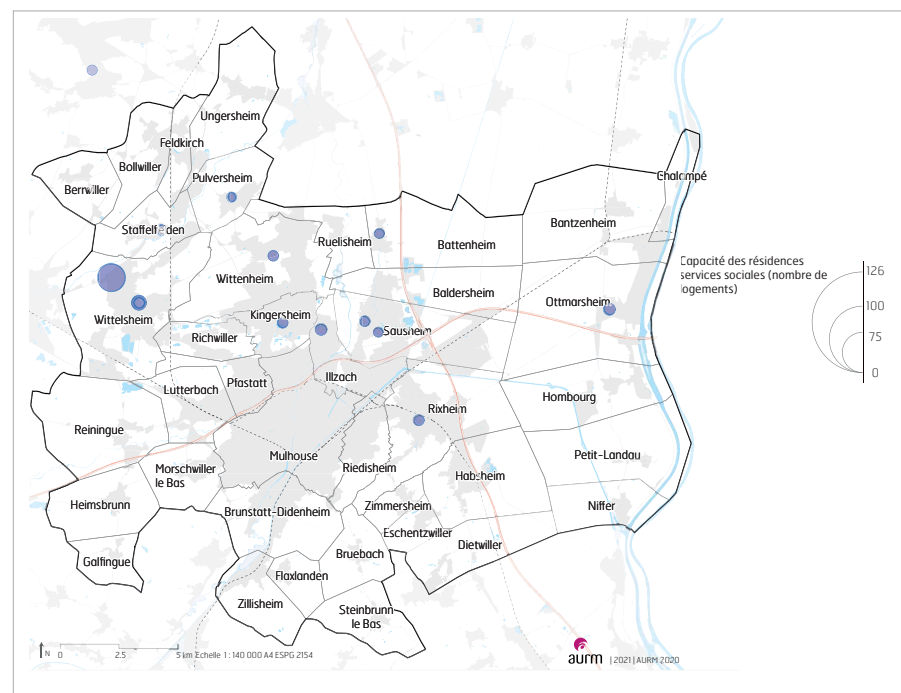
Source : AURM, Sites internet +
entretiens auprès des bailleurs

➔ Offre de résidences sociales seniors de la part des bailleurs sociaux : un timide développement

L'offre adaptée au public de seniors dans le parc locatif social est **moins codifiée et ainsi plus hétérogène**.

- La plupart du temps, les bailleurs sociaux disposant d'un parc de logements à destination des seniors, **proposent une offre de logements adaptés** (situation en rdc, douche à l'italienne, sol antidérapant, motorisation des volets...) **dans un programme classique de logements sociaux**. Les résidences seniors "sociales" diffèrent des résidences autonomie et des résidences services car elles n'offrent sur site **ni régisseur/gardien, ni animations**.
- Bail classique avec **des loyers conventionnés qui s'inscrivent dans les standards du logement locatif social** en fonction de la typologie de financement du programme (PLAI, PLUS ou PLS le plus souvent)
- Ces logements sont réservés aux seniors mais **en l'absence de demande** au moment du changement de bail, **le logement peut être attribué à tout autre locataire**
- De **nouveaux produits émergent** chez les bailleurs sociaux. Ainsi, "Habitats de Haute Alsace", précurseur sur le marché de produits sociaux pour les seniors, développe à côté de ses résidences classiques, **une offre nouvelle, labellisée « Résidence Autonomie »**, qui inclut une convention de gestion avec l'Apalib ou l'ADMR qui se chargent de l'animation et de la gestion locative. Néolia développe **les « villas générations »** : des programmes dédiés aux seniors qui se composent de 25 à 35 logements (de 2 et 3 pièces et d'une salle commune de 75 à 80 m²). Le cœur du projet: une hôtesse qui accompagne les résidents (mais augmente le loyer de 90 €/mois pour les locataires).

Localisation et capacité des résidences services sociales dans l'agglomération



PARTIE 3 QUELLES PERSPECTIVES ?

A retenir

- De forts **enjeux sur le développement des aides à la personne et l'adaptation du parc existant** pour répondre à **l'envie des personnes âgées de rester le plus longtemps chez soi**
- La localisation est un facteur clé dans l'attractivité des résidences privées, autonomie ou sociales dédiées aux séniors autonomes
- Une **offre en résidence à surveiller et à adapter à l'avenir face à un public potentiellement plus modeste et de plus en plus dépendant**
- Faire connaître les **nouvelles formes d'habitat inclusif** à destination des seniors (accueil familial, colocation) et **expérimenter** de nouveaux concepts (colocation intergénérationnelle...).



Source: dessin de Martirena, Cuba

➔ Un taux d'occupation des résidences dédiées de 30 à 80 %

Le **turn over est important**: "tous les 3-4 ans, alors qu'auparavant on restait 10-20 ans". Qu'il s'agisse des résidences autonomes ou des résidences service privées, les logements proposés ne sont pas tous loués. Pour certaines, le taux d'occupation est faible (à peine 30%), faisant peser sur l'exploitant, le paiement du loyer de logements vides. Plusieurs explications sont avancées :

- la **difficulté de franchir le pas de quitter son "chez soi"** pour une nouvelle expérience de vie. Les résidents viennent ainsi de plus en plus tard.
- la **méconnaissance du produit**, faute de publicité sur l'offre proposée ou l'amalgame avec la maison de retraite
- la **localisation géographique de certaines résidences** (image défavorable du quartier, éloignement des services et commerces...)
- Le **volume de l'offre proposée disponible ainsi que la possible concurrence** entre les résidences dédiées et le maintien à domicile qui impactent leur attractivité
- l'**effet COVID** : Avant la crise sanitaire, certaines résidences affichaient des taux d'occupation élevés. Aujourd'hui, la rotation est plus importante. Les exploitants observent **beaucoup de départ de personnes qui ont été fragilisés mentalement/moralement par la Covid et sont allés en EHPAD**. La crise sanitaire qui a débuté en 2020 a favorisé le repli chez soi des personnes âgées. Aussi, beaucoup d'entre elles restent seules chez elles, avec le risque de s'isoler et donc de diminuer (chutes, solitude et décès). De nombreuses personnes âgées sont aux prises avec la dépression, souvent à cause de l'isolement à la maison.

A terme, certains services pourraient ainsi pâtir de cette moindre fréquentation (ex: renoncement à une présence 24h/24 au profit d'un équipement par "bip", moins coûteux)

➔ La localisation, facteur clé de l'attractivité des résidences dédiées aux seniors

Les résidences autonomie comme les résidences services privées s'adressent à des seniors encore dynamiques qui souhaitent des commodités à proximité. Une localisation au cœur des villes, dans un environnement agréable, à proximité des commerces, des centres de soins, des services sociaux et culturels, des transports et des services est capitale pour séduire le public seniors. En effet, il est important pour des seniors qui ne sont souvent plus motorisés, d'avoir **accès à tous les services et commerces à pied** (ex: pour aller au marché). Les locataires peuvent ainsi partir de la résidence à pieds ou en transports en commun, ce qui constitue un atout majeur.



Les potentiels locataires ont peur d'aller en collectivité à cause de la menace sanitaire. Les personnes ne se déplacent pas pour visiter les résidences en raison de la crise COVID.



S'il n'y a pas de service de proximité (boulangeries, banques, commerces) ou de transports en commun (beaucoup n'ont plus de voiture), c'est inlouable, même si le quartier est sympa.



C'est un produit qui plaît: "avant il y avait la maison puis l'EHPAD. Maintenant entre les deux il y a nous!" Les résidents y entament leur deuxième vie.





Profil type d'un locataire en résidence seniors dédiée



80-85 ans

C'est l'âge moyen des résidents



80 à 90%

sont des femmes



80 à 90%

sont des personnes seules



3/4

des résidents viennent de Mulhouse ou des communes périphériques

1/4 de plus loin, voire ailleurs en France. Ils ont vécu loin de l'Alsace mais "reviennent aux sources" pour se rapprocher de leurs familles, de leurs enfants qui eux sont restés à Mulhouse.

Source : Entretien auprès des gérants de résidences seniors et autonomie, janvier 2021



Tant qu'on est bien, on a envie de rester chez soi. On retarde le moment, il n'y a aucune anticipation. Il y a la peur de fermer une tranche de vie. Il est difficile de trouver le bon moment pour sauter le pas mais il est important de venir quand la personne est encore autonome. Pour qu'elle puisse créer du lien et des solidarités et se faire connaître des autres

➔ Pourquoi quitter son logement pour vivre dans une résidence dédiée ?

Les résidents viennent de plus en plus tard en structure dédiée. Ils rechignent à partir de chez eux, à quitter leur maison. Ils **ont du mal à franchir le pas de quitter leur logement**/ leur chez soi. Beaucoup viennent visiter mais ne sont pas encore en mesure de franchir le cap. En général, ce ne sont pas les résidents qui ont fait la démarche pour venir vivre dans une résidence seniors : **ils y ont été incités par leurs familles**. L'emménagement en résidence service est le fruit d'un processus long qui s'inscrit très souvent dans l'inversion des rôles, dans le sens où ce sont **les enfants qui prennent la décision pour leurs parents**. "On devient le parent de son parent". Cette décision est prise par et pour l'ensemble de la famille. Réticents au départ (parce qu'ils imaginent que le produit est semblable à une maison de retraite), ils sont en général conquis par leur nouvelle vie en résidence. On s'y refait des copains, des copines, des histoires d'amour. On y retrouve une vie normale! "Une fois sur place, ils nous disent "mais pourquoi ne suis-je pas venu plus tôt".



Illustration de l'atelier "Lieux de vie collectifs". Réalisé en direct pour la CNAV au Séminaire branche Retraite, Belle-Eglise (Paris), 24-25/03/2014 © Aster www.cartoonevent.com

Différents facteurs sont déterminants dans l'emménagement en résidence seniors:

- un **statut de propriétaire plus difficile à assumer** (coût élevé des charges)
- des difficultés à **entretenir une maison** avec des espaces extérieurs
- une **configuration de l'habitat inappropriée** (logement trop grand, étages, espaces de circulation trop étroits...)
- des **démarches et travaux d'aménagement du logement trop coûteux, trop compliqués** ou ne répondant pas durablement à tous les besoins (environnement du logement peu propice ou peu sécurisant),
- des **difficultés à prendre sa voiture ou le bus**, le recours obligé à des tiers pour les déplacements (courses, loisirs ou rencontrer des proches...)
- une **volonté de rompre la solitude, l'isolement** et de retrouver du lien social
- un **veuvage prolongé** (suite à la perte du conjoint, le départ de la maison familiale prend plus de temps)
- un **accident, une mauvaise chute** (obligeant à quitter son chez soi pour un séjour en centre de soins et de réadaptation)
- le **rapprochement familial** (aspect sécuritaire rassurant pour le résident comme pour sa famille).

Le maintien dans le domicile d'origine atteint alors ses limites, ce qui conduit certaines personnes âgées à souhaiter se rapprocher de leur famille ou d'un pôle de vie où les soins et les biens de consommation sont plus accessibles. Une nouvelle vie qui nécessitera un temps d'adaptation (nouvel environnement, logement généralement plus petit, nouveau réseau amical, nouvelles activités...)





Différents degrés de dépendance

Le classement GIR (Groupe Iso-Ressources), correspond au degré de perte d'autonomie des personnes

- Le **GIR 1** correspond aux personnes âgées confinées au lit ou au fauteuil dont les fonctions mentales sont gravement altérées, qui nécessitent une présence indispensable et continue d'intervenants.
- Le **GIR 2** comprend deux groupes de personnes âgées : celles qui sont confinées au lit ou au fauteuil, dont les fonctions mentales ne sont pas totalement altérées et qui nécessitent une prise en charge pour la plupart des activités de la vie courante ; celles dont les fonctions mentales sont altérées mais qui ont conservé leurs capacités à se déplacer.
- Le **GIR 3** correspond pour l'essentiel aux personnes âgées ayant conservé leurs fonctions mentales, partiellement leur capacité à se déplacer mais qui nécessitent plusieurs fois par jour des aides pour leur autonomie corporelle. La majorité d'entre elles n'assument pas seules l'hygiène de l'élimination urinaire et fécale.
- Le **GIR 4** comprend essentiellement deux groupes de personnes : d'une part celles qui n'assument pas seules leurs transferts mais qui, une fois levées, peuvent se déplacer à l'intérieur du logement. Elles doivent parfois être aidées pour la toilette et l'habillage. La grande majorité d'entre elles s'alimentent seules ; d'autre part celles qui n'ont pas de problèmes pour se déplacer mais qu'il faut aider pour les activités corporelles ainsi que les repas.
- Le **GIR 5** correspond aux personnes qui assurent seules leurs déplacements à l'intérieur de leur logement, s'alimentent et s'habillent seules. Elles nécessitent une aide ponctuelle pour la toilette, la préparation des repas et le ménage.
- Le **GIR 6** regroupe toutes les personnes qui n'ont pas perdu leur autonomie pour les actes discriminants de la vie courante.

➔ Le recours aux aides à la personne quand survient la perte d'autonomie

À l'entrée en résidence seniors, les seniors sont autonomes. Mais compte tenu de l'arrivée de plus en plus tardive, les difficultés surviennent plus vite. **La perte d'autonomie est compensée par les services à la personne** qui peuvent être mis en place. Ils permettent de garder longtemps les résidents en place. **Tout change quand ils ne sont plus autonomes la nuit** (alors l'EHPAD est recommandé) **ou lorsqu'ils sont atteints de troubles cognitifs**. En général, les résidences autonomie ou les résidences seniors privées ne disposent pas de personnels sur place pour gérer ce type de pathologies.

“ Le Trident, une résidence adaptée à la perte d'autonomie à Mulhouse

Le Trident propose une solution de logement alternative à la maison de retraite. Les services d'accompagnement sont fonction des besoins des résidents et de l'évolution de leur état de santé. Ces services sont complétés par un dispositif de téléalarme pour garantir une assistance d'urgence 7 jours sur 7 et 24h sur 24.

La **résidence privée est partagée entre des appartements adaptés à la perte de mobilité et un habitat collectif pour personnes âgées dépendantes composé d'une dizaine de studios**. L'espace d'habitat collectif pour personnes âgées dépendantes, fait l'objet d'une présence permanente par un personnel qualifié qui veille sur les résidents de jour comme de nuit (assistance aux gestes du quotidien, restauration collective...). L'établissement conserve, sous le statut de résidence service, la capacité d'accueillir des locataires quel que soit leur degré de dépendance. Le niveau d'accompagnement est similaire à celui d'un EHPAD mais n'entre pas dans la même réglementation. **“On s'adapte à leur autonomie comme à la perte de leur autonomie”**.

Et la demande est bien là. Le docteur Keller, médecin-gériatre du Trident, reconnaît que *“de moins en moins de personnes nous sollicitent pour la résidence autonomie classique”*.





Les SSIAD , c'est quoi ?

Les services de soins infirmiers à domicile (SSIAD) sont destinés aux personnes âgées de plus de 60 ans rencontrant des difficultés dans la vie quotidienne, mais peuvent aussi intervenir auprès de personnes de moins de 60 ans en perte d'autonomie suite à une situation de handicap.

Le SSIAD peut assurer des soins lorsqu'un problème de santé survient, mais pour lequel une hospitalisation n'est pas nécessaire.

Il peut également intervenir lors d'un retour à domicile après une hospitalisation, lorsqu'un besoin est présent au domicile pour des soins ou une aide à certains actes de la vie quotidienne.

Enfin, le SSIAD permet de maintenir une autonomie à domicile et de retarder l'entrée de la personne en perte d'autonomie dans une structure d'hébergement.

Ce service peut intervenir pour un besoin permanent ou temporaire (par exemple à la suite, d'une fracture ou d'une maladie perturbant momentanément l'autonomie de la personne âgée).

➔ L'enjeu du développement des aides à domicile pour vieillir mieux et longtemps chez soi

Qu'ils soient en bonne santé et autonomes ou plus dépendants, les seniors préfèrent majoritairement rester à leur domicile le plus longtemps possible. Avec l'amélioration de la prise en charge des personnes dans le cadre des politiques d'autonomie, **il est possible de supposer qu'à l'avenir une part encore plus importante de personnes âgées vieillira à domicile.**

L'aide aux personnes en perte d'autonomie relève globalement des politiques de maintien au domicile dont les principaux dispositifs sont l'allocation personnalisée d'autonomie (APA) pour les personnes âgées et la prestation de compensation du handicap (PCH) pour celles en situation de handicap.

De nombreuses études font état d'une **réelle volonté des Français de vieillir chez eux**. Les **plus de 75 ans sont les premiers usagers de l'aide à domicile. Pour 69 % des personnes faisant appel à une aide à domicile, l'aide au ménage est la plus fréquente** et souvent la première à faire son entrée au domicile, vient ensuite ce qu'on appelle l'aide à la vie quotidienne (36 %), où l'auxiliaire de vie sociale vient suppléer à la perte d'autonomie de la personne pour assurer sa toilette, la préparation des repas, l'aide au couchage... Les soins infirmiers à domicile concernent près du tiers des personnes âgées ayant recours à une aide à leur domicile. Arrivent ensuite des aides disparates (bricolage, jardinage...) et le portage des repas.

D'ici 2060, le **nombre de personnes de plus de 80 ans pourrait passer en France de 3,8 millions à plus de 10 millions**. Cette évolution supposera un besoin croissant de professionnels de l'aide à domicile, permettant aux personnes âgées de **continuer à vieillir « chez elles »**, avec des exigences de qualité qui augmentent également. Les associations ont autant à relever le défi de l'accessibilité de leurs services au plus grand nombre que celui de construire une offre de services innovants. Selon le sondage pour l'Union Nationale de l'Aide, des Soins et des Services aux Domiciles (UNA) en 2014, 52% des personnes âgées attendent en priorité des prestations en matière de prévention (atelier nutrition, prévention des chutes...). En deuxième position (42 % des sondés) arrive l'adaptation et l'aménagement du logement. L'animation de loisirs, c'est-à-dire le lien social et le divertissement, arrive ensuite (40 % des sondés). A noter que la **téléassistance** apparaît dans les réponses. Ce service que certaines associations intègrent à leurs activités pourrait prendre de l'importance dans les années à venir avec le développement d'outils technologiques souples et moins onéreux qu'aujourd'hui **permettant d'assurer une veille à distance des personnes âgées.**

Chiffres clés nationaux

95%

des Français âgés restent vivre chez eux

20%

des personnes âgées de plus de 85 ans sont en perte d'autonomie

Source : INSEE, Logements seniors

47% pensent que la solidarité entre générations est moins importante que par le passé



Les préférences des 45 ans et + pour leurs proches âgés

74% leur permettraient de rester chez eux via une aide à domicile ou des travaux d'adaptation

55% financeraient un établissement senior (logement ou chambre)

44% les accueilleraient chez eux, en adaptant ou changeant leur bien



Source : Enquête Harris -Interactive pour Guy Hoquet, 2018



Chiffre clé national

6%

du parc de logements serait adapté aux personnes de plus de 65 ans

Source : collectivites.promotelec.com



Dans de nombreux cas, on attend que les choses aillent vraiment mal pour envisager des travaux.



Selon un sondage ("quel logement idéal pour la retraite?") effectué du 29 août au 2 septembre 2013 par TNS-Sofres pour Notre Temps et Pèlerin auprès d'un échantillon représentatif de la population française âgée de 50 ans et plus (soit 464 interviews), le logement idéal pour sa retraite est pour 45 % des enquêtés, celui où on a passé toute sa vie. Seuls 4% mentionnent un village réservé aux seniors, 16% l'habitat intergénérationnel, et 3% la maison de retraite.

➔ L'enjeu d'adapter les logements au vieillissement

Les seniors vieillissent et souhaitent le plus souvent vieillir dans leur logement. En l'état des réflexions, il apparaît que le parc de logements ordinaires, associé aux services de soins et de maintien à domicile, soit appelé à jouer un rôle de plus en plus important et long dans le parcours de vie de la personne âgée.

C'est donc sur le **parc de logements ordinaires et son environnement (solidarités, services, cadre de vie) que repose une grande partie de la réponse aux besoins d'habitat des seniors actuels et futurs. Adapter les logements au grand âge permet d'économiser sur les dépenses de santé et sur le recours à des aides à domicile**, en plus d'avoir des conséquences positives pour les artisans. Au-delà de la salle de bains, les travaux pour réformer le logement sont nombreux et doivent être considérés pour permettre une adaptation sanitaire de l'habitat aux besoins des seniors et une adaptation pour faciliter la circulation intérieure, comme l'installation d'un monte-escalier ou encore le recours aux objets connectés. La survenue de handicaps est encore aujourd'hui trop rarement anticipée, notamment par l'adaptation du logement. Elle constitue souvent un motif de mobilité résidentielle subie après 80 ans.

La salle d'eau, théâtre de nombreux accidents chez les seniors



Source: blogs.letemps.ch/association-avril/

➔ Quel logement idéal pour les seniors autonomes?

Il n'y a pas de réponse idéale correspondant à l'ensemble de ce public qui recouvre des profils hétérocytes, mais bien des « **solutions résidentielles** » à **construire dans un contexte donné**, en fonction de la situation familiale, de l'état de santé, de l'activité sociale... Les enquêtes réalisées à l'échelle nationale et les éléments recueillis auprès des acteurs locaux permettent néanmoins d'identifier les constantes suivantes concernant le logement :

- être de type **2 à 3 pièces**, ne nécessitant pas de gros efforts d'entretien, comprenant au moins une chambre séparée, voire une « vraie » cuisine.
- permettre de **préserver une certaine liberté**, pouvoir décorer son intérieur et conserver une partie de son mobilier, garder son animal de compagnie, accueillir enfants ou petits enfants...
- avoir une localisation offrant un **accès aisé aux services et équipements**, si possible en restant dans un **environnement familial**. L'attachement des seniors à leur commune ou à leur quartier est fort. Il témoigne d'un besoin de conserver des repères spatiaux et le réseau relationnel (la proximité avec la famille, les amis et les aidants)
- être « **facile à vivre** » et **sécurisant, pour un coût compatible** avec des ressources en diminution (veuvage) ou déjà modestes.



La tâche est lourde pour les remplir, le panier moyen étant plutôt serré à Mulhouse.

La résidence autonomie est un produit d'avenir. Dans les 5-10 prochaines années, les résidences services privées vont devenir trop chères. Pour l'instant on a des seniors en capacité de payer. Mais les années à venir risquent d'être compliquées, les seniors n'ont pas tous la chance d'avoir un bien à vendre. Il y a des situations financières parfois ric rac. A l'avenir combien de seniors pourront se loger dans une résidence services privée, vu le prix élevé du loyer/redevance ?

Chiffre clé national

60%

c'est la croissance des seniors en perte d'autonomie d'ici à 2050

Source : DREES, 2016 État de santé et dépendance des personnes âgées en institution ou à domicile



C'est un produit qui a de l'avenir pour éviter les "mouroirs" des maisons de retraites". Il y a tellement d'aides à la personne, qu'on peut vivre longtemps dans ces résidences. Le problème c'est la dépendance la nuit qui force le départ des résidents vers les EHPAD.

→ La résidence seniors dédiée, un produit qui devra s'adapter à l'avenir

L'offre dédiée doit évoluer en fonction des besoins et des modes de vie. **Les résidences seniors participent à la diversité des solutions** qui s'offrent aux personnes âgées en logement autonome. Elles ont leur place au sein du parcours de vie des personnes âgées car **elles répondent à leurs besoins, que ce soit en termes d'adaptation des logements, de lien social ou de sécurité...** Elles constituent une offre intermédiaire qui correspond aux attentes de certains seniors (coûts, animations, localisation...). Néanmoins, une évolution des concepts s'avèrera peut être nécessaire pour répondre aux besoins de demain et les opérateurs, publics ou privés, devront relever des défis majeurs.

- **Adapter l'offre à un public potentiellement plus modeste...**

Le marché actuel basé sur des projections de demande, celles des baby-boomers récemment à la retraite. Mais l'équilibre avec l'offre sera-t-il cohérent? Les profils des seniors actuels seront vraisemblablement bien différents de ceux des futurs seniors. Les générations nées dans les années 1970, **ont subi de plein fouet les effets de la « crise » à leur entrée sur le marché du travail.** Elles évoluent sur un marché du travail et un univers professionnel marqués par une plus grande flexibilité, avec des **changements d'entreprise plus fréquents, un risque accru de traverser des périodes de chômage et, l'enchaînement de contrats précaires.** Elles **sont également de plus en plus nombreuses à former des familles monoparentales ou recomposées.** Elles **ont peiné à entrer dans le cycle résidentiel.** Le taux de propriété a baissé à partir de la génération née en 1962. Elles approchent de la retraite mais craignent qu'elle soit plus tardive et moins rémunératrice que celle de leurs prédécesseurs.

- **... et plus dépendants**

Aujourd'hui, le développement des aides à domicile permet de maintenir les personnes âgées longtemps chez eux. "On entre en résidence service quand on a une fragilité." Compte tenu de l'entrée de plus en plus tardive en résidence dédiée, il conviendra de s'adapter à la dépendance du public accueilli en résidence service. "La **population dépendante va doubler alors qu'on ne finance plus de nouveaux EHPAD**" indique un exploitant. La demande risque d'augmenter sur ce segment du public. Il conviendra de l'anticiper au risque qu'à terme, les résidences seniors destinées à des personnes autonomes passent dans la règlementation médico-sociale (de laquelle dépendent les EHPAD) et se transforment.

- **Rester vigilant sur le développement de l'offre**

Certains établissements (résidences services privées comme résidences autonomie) souffrent de sous-occupation et s'ouvrent à d'autres publics. Pour certains gestionnaires et exploitants, "aujourd'hui, à Mulhouse, **on a une surcapacité en résidences seniors à Mulhouse.** Celle des "Gardes vignes" a fermé : située au Reberg, on n'arrivait pas à la remplir. Les taux d'occupation ne sont pas à 100%. Il faudrait peut être **attendre de toutes les remplir avant d'en autoriser d'autres**".

Avec l'essor des services à la personne, les personnes âgées auront peut être moins besoin ou envie d'être logés dans des résidences dédiées. Des projets de nouvelles implantations, de grandes capacités, sont à l'étude dans l'agglomération mulhousienne. **La résidence services seniors privée étant une niche fiscale avantageuse, les investisseurs sont toujours en demande. Mais le public cible, locataire de ces logements, suivra-t-il ?**



Il y a eu un développement très/trop rapide des résidences services privées.



Source: ad seniors

- Répondre dès aujourd'hui aux futurs besoins de la population accueillie

Les établissements ont vocation à accueillir, dans les années à venir, des seniors de plus en plus connectés. Les besoins et attentes vont donc profondément évoluer et les établissements doivent l'anticiper, que ce soit en terme de **connectivité**, d'**accès aux gérontotechnologies** et aux équipements. Mais les besoins vont également évoluer avec l'avancée en âge des résidents actuels, certains présenteront des signes de fragilité qu'il faudra accompagner au mieux.



Source: facilitoo.fr

- Affiner et diversifier les concepts (formes d'habitat, typologies des logements, capacité...).

Même s'il s'agit le plus souvent de **petits ménages**, les seniors n'aspirent pas à de trop petits logements. Les personnes âgées ont du mal à se projeter dans une pièce unique. Aussi, l'offre dans un logement ne comprenant qu'une seule pièce est très peu plébiscitée. Les personnes âgées ont souvent beaucoup de mobilier, souvent imposant, ce qui rend **difficile de se projeter dans une petite surface**.

Par ailleurs, les édiles sont sensibles au développement d'une offre de qualité, d'un bâtiment bien intégré à son environnement, et pas trop dense ("nous ne voulons pas un bloc").

- Faire connaître l'offre – plus communiquer

Si des actions de communication sont nécessaires auprès des pouvoirs publics, des financeurs et des partenaires, elles doivent en premier lieu se tourner vers le grand public qui méconnaît le concept, l'offre et ses atouts.

- Prévoir l'évolutivité/la réversibilité du bâti

Les résidences services sont des produits réservés à des personnes autonomes (GIR 5-6) et sont soumis au code de la construction et de l'habitation. Or, quand les résidents vieillissent et deviennent plus dépendants, certains établissements sont contraints de réaliser des travaux pour se conformer à des normes de sécurité d'établissements recevant du public. La mise aux normes étant parfois très coûteuse, voire impossible techniquement, d'autres solutions sont recherchées, comme **l'ouverture à d'autres catégories de populations** (accueil d'étudiants, transformation en logements ordinaires). Aussi, si le produit ne convient plus, il faudra peut être qu'il soit **réversible** et adaptable à d'autres publics.



Les jardins d'Edo, programme en cours de commercialisation à Mulhouse



➔ Quelle place pour les nouvelles formes d'habitat inclusif à destination des seniors ?

Les sociologues s'accordent à penser que **les seniors de demain seront différents de ceux d'aujourd'hui**, dans leurs modes de vie, leurs pratiques sociales et culturelles... et leurs demandes de « solutions-logement ». Les nouvelles formes d'habitat et nouveaux modes d'habiter hors structures dédiées (logements ordinaires partagés « bi-homes », colocations, habitat intergénérationnel, habitat coopératif, habitat kangourou, accueil familial...) sont encore peu répandus.

• L'accueil familial

Ce dispositif d'hébergement permet à un particulier, personne seule ou en couple, d'accueillir sous son toit, à titre onéreux, une ou plusieurs personnes de plus de 60 ans et/ou des adultes handicapés ne pouvant ou ne souhaitant plus vivre à leur domicile. Encore peu nombreuses en France, les maisons d'accueil familial proposent une **alternative à la maison de retraite**. Situées à mi-chemin entre l'aide à domicile et l'EHPAD, le mode de fonctionnement de ces résidences, encadré par la loi, permet aux personnes âgées dont l'autonomie est réduite **d'éviter l'isolement**. Résidents et familles d'accueil sont logés sous le même toit, dans des appartements et studios privatifs, tout en partageant certaines pièces, comme la cuisine ou le salon. Les personnes âgées sont accueillies par des accueillantes familiales qui les accompagnent dans leur quotidien. Les repas, par exemple, sont pris en commun avec les familles, le but étant de **recréer un climat familial** autour des pensionnaires. Sans doute parce que le Haut-Rhin est bien doté en établissements d'accueil, la prise en charge de personnes âgées par des familles y est une pratique peu développée. On compte **une trentaine de familles d'accueil seulement dans le département**.

• L'habitat intergénérationnel

Le logement intergénérationnel a été réaffirmé dans la loi d'adaptation de la société au vieillissement du 29 décembre 2015, mais **peine cependant à réellement s'imposer en France**. L'habitat intergénérationnel est un ensemble de logements accueillant des personnes d'âges et de situations différentes : étudiants, familles et personnes âgées. Ce sont en général des bailleurs sociaux en partenariat avec des associations ou des investisseurs privés qui sont à l'initiative de ce type de projets. L'objectif est de **créer une dynamique de convivialité**, de solidarités de voisinage et d'échange d'expériences, pour laquelle les résidents sont contributeurs et bénéficiaires. Il existe différentes formes d'habitat intergénérationnel :

- Les **cohabitations intergénérationnelles** dans le cadre d'équipements tels que crèches et EHPAD sont aujourd'hui nombreuses sur le territoire français. Dans le cadre privé, il s'agit de mettre à disposition **une chambre individuelle à destination d'un étudiant dans le logement du senior**. Le locataire s'engage en contrepartie à assurer une présence régulière ainsi qu'à rendre de menus services (courses, aide administrative, assistance informatique, préparation des repas...) ou à verser un loyer modique.

- l'**habitat kangourou** : c'est un concept assez développé en Belgique. Cet habitat n'étant pas défini légalement il s'agit d'un habitat où des personnes âgées résident au rez-de-chaussée et des locataires jeunes à l'étage. Concrètement, la personne âgée s'installe au rez-de-chaussée d'un habitat tandis qu'un jeune ménage ou une famille occupe le reste de la maison. Dans la plupart des cas, la personne âgée est la propriétaire ou le bailleur des lieux et il est prévu un contrat qui précise les modalités de la relation de services et le loyer modique payé par la famille. Cette formule d'habitat simple et efficace permet aux personnes âgées de mieux vivre chez elles grâce à un **voisinage bienveillant**.

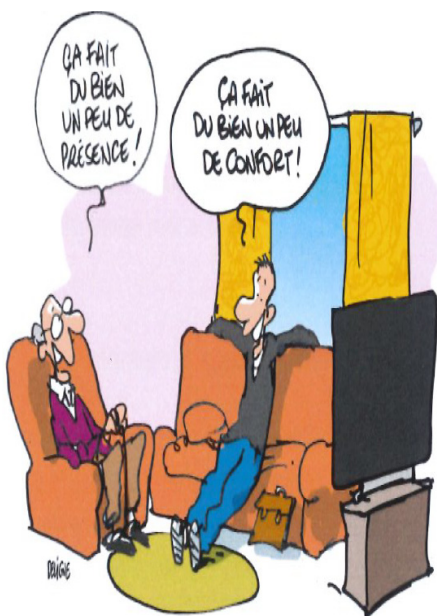
Retour d'expérience: Accueil Familial

Inaugurée en février 2016, **la maison d'accueil familial de Westhalten** est la première à avoir vu le jour en Alsace. Elle peut accueillir jusqu'à six pensionnaires et trois familles d'accueil. Les accueillantes, logées à l'étage avec leurs proches, sont en mesure d'assurer une présence continue auprès des pensionnaires.

Retour d'expérience: Habitat intergénérationnel

Les acteurs locaux interrogés sont assez prudents concernant l'habitat intergénérationnel.

“L'habitat intergénérationnel est une utopie: si on veut que ça fonctionne, il faut une forte implication de la collectivité sur le long terme. Mais est-il souhaitable de mélanger les jeunes et les personnes âgées? C'est n'est pas la réalité, petits enfants et PA ne font en général pas bon ménage, les jeunes ne supportaient pas le volume sonore de la télé des seniors, et les plus âgés ne supportant ni les cris des enfants, ni les fêtes et barbecue.”



- **la colocation intergénérationnelle** : s'appuie sur le partage d'une location par un senior et un étudiant ou un jeune actif chez une tierce personne.

De nombreux acteurs proposent et accompagnent la mise en relation des aînés et des jeunes gens en recherche d'un logement dans les villes universitaires moyennant une cotisation annuelle. Des structures comme le réseau CoSI (réseau de la Cohabitation Solidaire Intergénérationnelle) fédèrent une trentaine d'associations sur l'ensemble du territoire français.

Retour d'expérience : La Passerelle, premier immeuble intergénérationnel de Mulhouse

L'expérience tentée à Mulhouse était destinée à rapprocher enfants, petits-enfants et grands-parents. En 2000, le bailleur social Mulhouse Habitat (aujourd'hui m2A Habitat), s'engage dans la construction d'un immeuble intergénérationnel rue Kléber à Mulhouse. Les trois niveaux de ce bâtiment comprennent chacun deux appartements: l'un pour les grands-parents, l'autre, plus spacieux, pour les enfants et petits-enfants, et, au milieu, une pièce commune. L'idée de la municipalité, à l'origine de ce projet de logement social original: réunir trois générations sous le même toit, éviter aux uns la maison de retraite, aux autres, le recours aux baby-sitters. «Nous leur proposons d'habiter sur le même palier, mais pas ensemble», précise Pierre Freyburger, alors adjoint à l'urbanisme et président de l'Opac Mulhouse habitat.

Les premiers candidats ont tenté l'expérience en 2001. **Ce qui était au départ une expérience a pris fin après quelques années. Suite aux décès et déménagements, le bailleur n'a pas réussi à trouver des familles prêtes à cohabiter ou des familles acceptant d'habiter avec des grands-parents d'adoption.**

La durabilité et la viabilité d'un tel projet sont en question. Comment gérer les départs ? En général, la pièce commune est réaffectée à un des deux logements en cas de relocation. Mais des questions locatives se posent d'autant plus que la pièce est séparée de l'autre logement par une fine cloison. Il se pose des **questions de confort acoustique, voire d'intimité**, notamment lorsque ce ne sont pas les membres d'une même famille qui vivent de part et d'autre de la cloison.

Selon la directrice de la proximité à Mulhouse Habitat, Mme Antonella WAS, "il y a **très peu de demandes concernant l'habitat intergénérationnel.** Il y a une **demande émanant d'un public senior de se rapprocher de ses enfants mais pas forcément de vivre avec eux ou au même endroit, ou au sein d'un même immeuble.**"

• L'offre nouvelle des bailleurs sociaux

Même s'il sont encore peu nombreux à investiguer ce public spécifique localement, quelques bailleurs sociaux (HHA, Néolia) développent une offre nouvelle de petites unités (maximum 25 à 35 logements) où un **gardien/une hotesse sont présents sur site**, notamment le jour. C'est un élément capital : "une résidence sans hôtesse et sans salle commune marche moins bien." Et **il y a de la demande sur ce type de produit.** Le taux d'occupation est de 100% et les résidents restent longtemps. Il n'y a pas de difficultés ni à remplir, ni à les relouer. Les résidences seniors sont des produits qui plaisent à la population comme aux élus. C'est un **moyen de produire du logement social dans les communes.**

Néolia
Groupe ActionLogement

je loue

JOURNÉES PORTES OUVERTES
VILLA Génération

VOUS ÊTES SÉNIOR ?
DEUX JOURS POUR VISITER VOTRE FUTURE LOCATION !

12 & 13 OCTOBRE 2018
AUDINCOURT
Rue Girardot
Eco-quartier La Piscine
De 9h30 à 17h30

+ D'INFOS :
Agence d'Audincourt
tel. **03 81 36 32 50**
www.neolia.fr

Livraison du programme : septembre 2019.
C'est un projet. Aucune construction en cours. Sous réserve de validation administrative. Néolia construit avec responsabilité.

Néolia a inauguré sa 1ère "Villa Génération" sur le Pays de Montbéliard, à Audincourt, en décembre 2019. "Une réalisation de 20 logements individuels et une maison commune dédiés aux seniors, intégrés dans un environnement verdoyant. Les 20 pavillons T2 et T3 sont occupés par des seniors autonomes depuis septembre 2019. "Ils ont exprimé leur satisfaction concernant la fonctionnalité de leur logement et la présence et le dévouement de l'hôtesse, salariée du CCAS qui anime, à raison de 15 heures par semaine, la maison commune".



• La colocation senior

Des « coloc' de seniors » se développent depuis plusieurs années et **pourraient se développer davantage avec l'arrivée aux âges avancés de générations ayant déjà connu auparavant ce mode de cohabitation**. Ce type de colocation se rencontre ainsi de plus en plus à travers des sites spécialisés, dédiés à cette pratique locative (colocationseniors.fr, locaseniors.com...). Elle obéit aux règles de la colocation classique : les seniors qui souhaitent louer un appartement ou une maison en statut de colocataires, doivent signer un contrat de bail de colocation avec le propriétaire. Outre ce cadre juridique minimal, les seniors colocataires ont tout intérêt à rédiger un règlement ou pacte de colocation. Ce document contractuel permettra d'encadrer précisément les conditions dans lesquelles se déroulera la vie en colocation et d'éviter ainsi tout malentendu postérieur. Outre ce cadre juridique, les colocataires seniors bénéficient des mêmes conditions de colocation que les étudiants par exemple. Ainsi, ils peuvent, sous conditions, jouir des aides au logement.



RECHERCHE À PARTAGER UN TOIT À MULHOUSE
ENTRE JEUNES DE + DE 60 ANS !
BUDGET : 450 €/MOIS



VIVRE AVEC DES SENIORS OU EN LOCATION INTERGÉNÉRAT

J'attends de connaître les possibilités sur Mulhouse, c'est pour une amie Melle [REDACTED], personne avec tutrice legale pour gérer ses finances mais n'est pas sous curatelle, elle est indépendante, bien appréciée et bien entourée. Actuellement locataire en residence utonome et provisoirement en residence hotel à Mulhouse
 Recherche une alternative de logement sympathique, préfère une petite présence en cas de besoin. Sociable et pas emb*tante
 Bien Cordialement, restant à l'écoute
 Corinne Condamine

[M'inscrire pour contacter cette personne](#)

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

- **Femme de 77 ans**
- **Mes revenus mensuels** : 1000 €
- **Ville recherchée** : Mulhouse
- **Recherche à partir de** : 01/10/2020
- **Situation** : Retraitée
- **Niveau études** : Non renseigné
- **Budget locatif** : 450 €

Source : colocation-adulte.fr

“ Le beguinage à Riedisheim



Le béguinage, concept originaire de Belgique fait référence à la vie dans un logement constitué d'une ou plusieurs rangées de maisons reliées par des couloirs à proximité d'une église et d'une petite cour. Ce sont des logements collectifs pour les seniors souhaitant avoir leur « chez soi » et vivre en communauté. A **Riedisheim, en 2016, 9 appartements, du T2 au grand T3 ont été aménagés dans l'ancien couvent des Pères Rédemptoristes**, répartis sur trois niveaux avec ascenseur. **Des seniors y ont acheté des appartements pour y vivre en bons voisins et partager leur foi chrétienne.** Les béguins gardent ainsi un accès direct à l'église Notre-Dame, et partagent aussi une chapelle et un espace communautaire.



➔ Quels leviers pour les collectivités ?

A travers son nouveau Programme Local de l'Habitat, m2A dispose d'une feuille de route en matière de politique publique du logement. Le présent document vise à enrichir le chapitre consacré aux besoins spécifiques, en l'occurrence, l'habitat pour les seniors. Compte tenu des évolutions démographiques à venir, la collectivité se trouvera confrontée à de nouveaux défis imposés par le vieillissement de la population. Pour y faire face, elle dispose des leviers suivants :

- **Communiquer sur les différentes solutions-logements** apportées aux seniors auprès du public cible en partenariat avec les différents acteurs privés ou institutionnels du logement, de la santé et du médico-social.
- **Encourager la mobilisation des aides au logement de l'ANAH à la perte d'autonomie et à l'adaptation des logements.** Afin de répondre au mieux à la volonté majoritaire de rester dans son chez soi, les travaux subventionnables visent à faire évoluer la cellule-logement vers davantage d'ergonomie (distribution et pièces annexes, équipements et aménagements susceptibles d'améliorer les fonctionnalités des logements domotique, téléalarme, télécommandes...)
- **Expérimenter de nouveaux concepts.** Il s'agit de permettre aux seniors de choisir leur parcours résidentiel en accompagnant les solutions habitat alternatives entre le domicile et l'EHPAD en veillant à l'adéquation aux besoins et à ses ressources. Si une partie des seniors se retrouve dans un habitat collectif qui leur est consacré, d'autres refusent de vivre "entre eux" dans un programme dédié, préférant la mixité sociale et générationnelle
- **Mettre en place une veille permanente et prospective sur les besoins des seniors de m2A et les réponses en matière d'habitat.** Compte tenu de la socio-démographie de la ville centre, il conviendra par exemple d'interroger à l'avenir l'offre à développer pour un public de seniors autonome immigré ou étranger.

Etude éditée et imprimée par :
L'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne

Directrice de la publication : Viviane Bégoc

Rédaction : Jennifer KEITH

Édition : mai 2021

Toute reproduction autorisée avec mentions précises de la source et la référence exacte.