



NOTE

NOVEMBRE
2014

www.institutmontaigne.org

LES RÉSIDENCES SENIORS : UNE ALTERNATIVE A DÉVELOPPER

Cette note constitue un point préliminaire au rapport consacré à l'impact du vieillissement de la population sur les politiques publiques qui sera publié par l'Institut Montaigne début 2015.

La France, tout comme l'ensemble des pays développés, connaît une importante **transition démographique** caractérisée par la hausse de l'espérance de vie et la croissance des classes d'âge supérieures. Selon les projections démographiques réalisées par l'Insee, en 2060, une personne sur trois aura plus de 60 ans. Le nombre des plus de 85 ans va quadrupler pour atteindre 5,4 millions de personnes en 2060. Quelles que soient les hypothèses retenues sur l'évolution de la fécondité, de la mortalité ou des migrations, la proportion des plus de 60 ans ne cesse d'augmenter bien que le rythme de cette croissance devrait se ralentir à partir de 2035.

Ce changement démographique, s'il peut être source de croissance, constitue cependant un défi majeur pour notre pays. Les pouvoirs publics doivent **conduire des politiques adaptées** qui permettront à tous de tirer profit de l'allongement de l'espérance de vie. La société, dans son intégralité, doit s'adapter au vieillissement et cette adaptation concerne de nombreuses

dimensions : le logement, les transports, etc.

Par ailleurs, la perte d'autonomie des personnes âgées n'est pas une fatalité. Elle est, dans de nombreux cas, évitable par la **mise en place d'actions de prévention adaptées**.

Cependant, l'accès aux mesures préventives reste encore trop limité et largement inégalitaire. Les programmes de prévention doivent être mieux conçus et rendus accessibles à tous. Parallèlement, une culture de la prévention doit s'imposer non seulement à tous les acteurs mais aussi à tous les âges de la vie.

La priorité doit être de **permettre le maintien à domicile** des personnes âgées, solution qui a souvent la préférence de la famille mais aussi de la personne âgée elle-même. Cela implique de reconnaître le rôle des aidants qui, souvent, rendent possible ce maintien à domicile. Cependant, lorsque le maintien à domicile n'est plus possible, il faut que l'accès, notamment financier, à d'autres solutions d'hébergement soit facilité.

Alternativement au domicile, **les Résidences Seniors proposent des logements adaptés aux besoins psychologiques et matériels des seniors autonomes**. Le développement de ce type d'hébergement **créateur d'emplois non délocalisables** (création cumulée estimée à 80 000 emplois à horizon 2035¹) permet également de **réduire les dépenses publiques** via une baisse des subventions pour les résidents en EHPAD (meilleure prévention de la perte d'autonomie du fait d'un maintien plus long de l'activité physique et mentale).

Le développement de l'hébergement en Résidences Seniors s'inscrit parfaitement dans le cadre du **projet de loi relatif à l'adaptation de la société au vieillissement** qui poursuit un triple objectif :

- anticiper et prévenir la perte d'autonomie,
- adapter les politiques publiques, notamment en matière de logement, au vieillissement,
- améliorer la prise en charge des personnes en perte d'autonomie.

¹ Construction et exploitation des Résidences Seniors.

De plus, **un réel potentiel de développement existe** : en 2012 l'hébergement non-médicalisé concernait en France 1,3 % des seniors de plus de 65 ans² (dont 0,3 % seulement en Résidences Seniors) contre près de 4 % au Royaume-Uni et 7 % au Québec.

Sept mesures ont ainsi été identifiées sur la partie immobilière et pour les services à la personne pour favoriser le développement de l'offre de Résidences Seniors.

Les propositions de l'Institut Montaigne

Axe I. Sur la partie immobilière

Proposition n° 1 : Adapter les règles d'Urbanisme aux Résidences Seniors

La reconnaissance des Résidences Seniors dans les règles d'Urbanisme au même titre que les Résidences Étudiants et les Résidences de Tourisme permettrait d'homogénéiser les règles de construction sur l'ensemble du territoire et d'adapter ces règles aux besoins des seniors.

Exemple : adapter les règles de parking à la population hébergée en Résidences Seniors en réduisant le nombre de places de parking à 0,5 par logement. Cette adaptation permettrait de développer l'offre en limitant les contraintes de constructions.

Proposition n° 2 : Adapter les normes environnementales aux contraintes de la Résidence Seniors

Afin qu'un établissement puisse à la fois bénéficier des dernières

normes environnementales et offrir des logements climatisés, notamment dans l'optique de prévention des risques en période de canicule, il est nécessaire d'adapter les dernières normes environnementales aux Résidences Seniors.

Proposition n° 3 : Adapter les Plans Locaux d'Urbanisme et exclure les Résidences Seniors des règles de calcul de quotas des logements sociaux

La reconnaissance des Résidences Seniors dans les Plans Locaux d'Urbanisme au même titre que les Résidences Étudiants et les Résidences de Tourisme permettrait de renforcer et équilibrer le maillage territorial.

La soumission des Résidences Seniors aux règles des quotas de logements sociaux dans le cadre de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) complique la constitution de dossiers de construction de Résidences Seniors et en limite le développement, alors que les logements sociaux destinés aux seniors sont du ressort des Résidences Autonomie.

Proposition n° 4 : Reconnaître systématiquement les Résidences Seniors comme résidences principales des seniors y habitant

Une homogénéisation de la reconnaissance des Résidences Seniors comme résidences principales des résidents pour que ceux-ci puissent bénéficier d'allègements fiscaux liés aux services à la personne permettrait d'apporter plus de clarté à la définition du concept des Résidences Seniors.

Axe II. Pour les services à la personne

Proposition n° 1 : Accorder l'agrément services à la personne au niveau national pour les gestionnaires de Résidences Seniors d'une certaine taille

Pour les gestionnaires exploitant un certain nombre de Résidences Seniors, l'accord de l'agrément services à la personne au niveau national plutôt qu'établissement par établissement permettrait de simplifier les démarches administratives et d'en faciliter la gestion.

Proposition n° 2 : Confirmer la dérogation à l'exclusivité de l'activité services à la personne au sein des structures des exploitants-gestionnaires

Les gestionnaires doivent aujourd'hui créer deux filiales distinctes afin de pouvoir proposer une offre de services à la personne aux résidents de Résidences Seniors. La possibilité de déroger à cette règle d'exclusivité d'activité permettrait de simplifier le développement de nouvelles Résidences Seniors.

Proposition n° 3 : Garantir la possibilité de ne pas choisir la convention collective des services à la personne dans les structures des exploitants-gestionnaires

La convention collective des services à la personne à été conçue pour la prestation de services au sein du domicile traditionnel du bénéficiaire. Dans le cadre d'une résidence avec des employés susceptibles de fournir ces services, cette convention est donc peu adaptée et source de complexité et de coûts additionnels.

² Soit une capacité de 165 000 lits et 153 000 personnes accueillies (41 000 en Résidences Seniors et 112 000 dans les Résidences Autonomie et autres EHPA non-EHPAD).