

## La résidence services seniors : une alternative dynamique au domicile dans les territoires denses

Par : Jean-Christophe Briant



Le marché des résidences services seniors (RSS) n'a pas attendu le papy-boom (entrée des baby-boomers dans la classe d'âge des 75 ans ou plus à partir de 2021) pour se développer à un rythme soutenu.

En effet, le parc de RSS a doublé entre fin 2016 (540 résidences pour environ 40 000 logements) et fin 2022<sup>(1)</sup> (1 041 résidences pour 81 170 logements) et il dépassera le seuil des 1 300 résidences pour plus de 106 000 logements d'ici fin 2024. Cette croissance est due avant tout à une bonne adéquation entre l'offre portée par des attelages promoteur/exploitant dynamiques et un besoin latent de sécurité et de lien social des seniors en quête de préservation de leur autonomie.

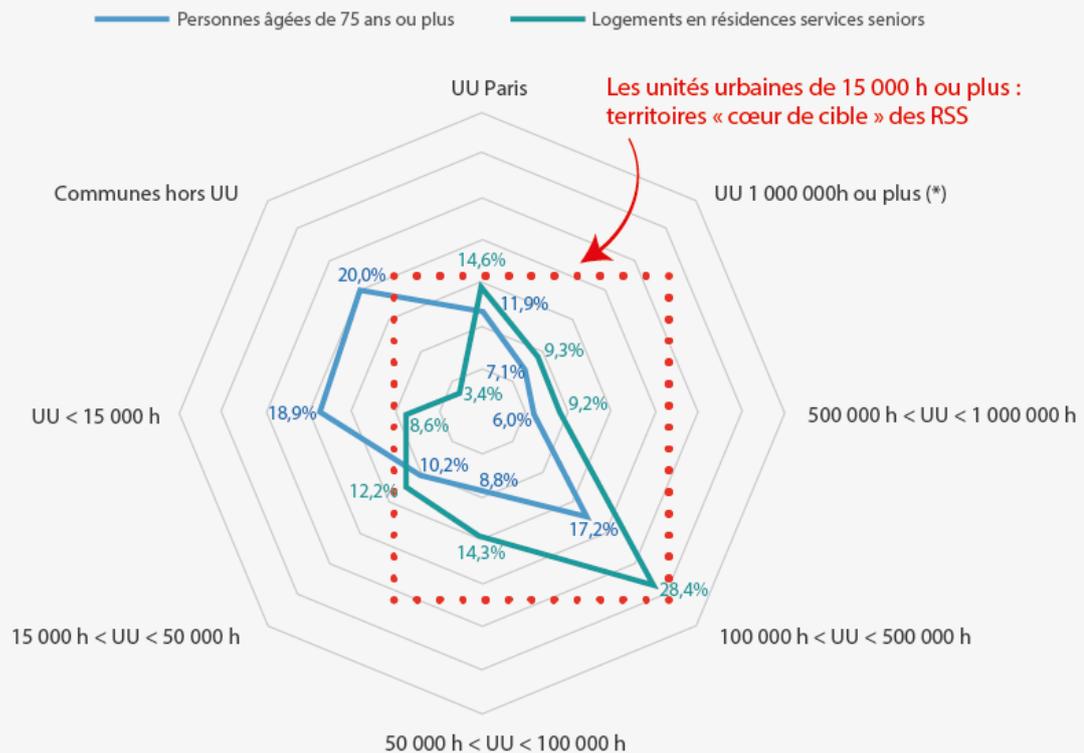
Si la résidence services seniors occupe un rôle central dans le panel de solutions d'habitat intermédiaire seniors, elle n'est pas adaptée à tous les types de territoires, comme en témoigne l'implantation des logements en RSS à fin 2022. Ainsi 88% des

(1) Sources : Étude Xerfi Precepta « Le marché des résidences seniors : comment concrétiser l'immense potentiel de croissance », janvier 2023 d'après données JCB Strat Santé & Seniors

logements en RSS sont localisés dans des communes d'unités urbaines de 15 000 habitants ou plus, soit des territoires plutôt denses, qui regroupent environ 60% de la population des seniors âgés de 75 ans ou plus en France métropolitaine (fig. 1).

La répartition des logements en RSS à fin 2022 comparée à celle des personnes âgées de 75 ans ou plus selon les territoires (fig. 1)

Unité : part en %



Les unités urbaines de 15 000 h ou plus : territoires « cœur de cible » des RSS

UU = unité urbaine / h = habitant (âgé de 75 ans ou plus)

Lecture : tandis que les unités urbaines de 50 000 à 100 000 habitants regroupent 8,8% des personnes âgées de 75 ans ou plus, elles accueillent 14,3% des logements en résidences services seniors en France métropolitaine.

Traitement StratSeniors

Sources : Étude Xerfi Precepta « Le marché des résidences seniors : comment concrétiser l'immense potentiel de croissance », janvier 2023 d'après données JCB Strat Santé & Seniors, INSEE RP 2018.

StratSeniors



Seules exceptions :

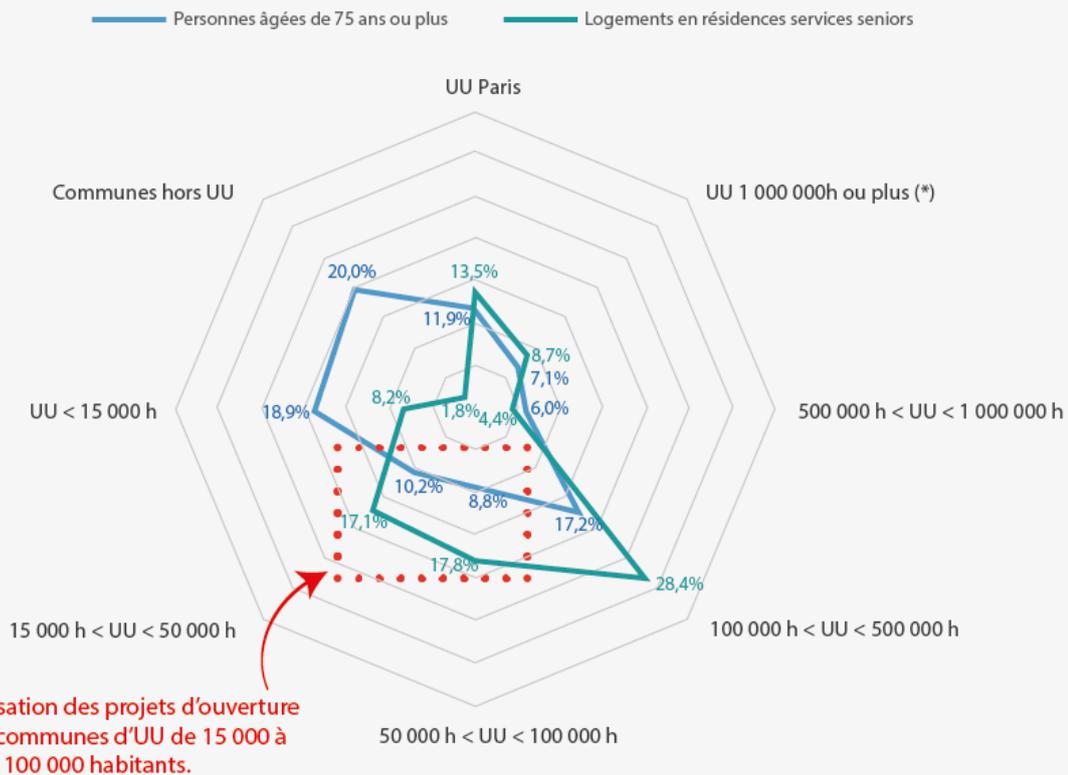
- quelques acteurs qui privilégient des implantations dans des zones moins denses et s'appuient fortement sur l'écosystème de services des communes,
- ou des groupes de maisons de retraite diversifiés qui développent des résidences services seniors souvent de taille réduite à proximité de leurs EHPAD dans une logique de parcours et/ou d'accompagnement des couples (dépendant/autonome).



Par ailleurs, l'analyse des 264 mises en exploitation programmées de RSS en 2023 et 2024 nous permet d'affirmer que les acteurs du marché, s'ils ne remettront pas en question leurs stratégies d'implantation, se focaliseront davantage sur la réponse aux besoins de seniors localisés dans des unités urbaines de 15 000 à 100 000 habitants (fig. 2).

### La répartition prévisionnelle des logements mis en exploitation en RSS en 2023 et 2024 comparée à celle des personnes âgées de 75 ans ou plus selon les territoires (fig. 2)

Unité : part en %



UU = unité urbaine / h = habitant (âgé de 75 ans ou plus)

Lecture : tandis que les unités urbaines de 50 000 à 100 000 habitants regroupent 8,8% des personnes âgées de 75 ans ou plus, elles accueilleront 17,8% des nouveaux logements en résidences services seniors mis en exploitation en 2023 et 2024 en France métropolitaine.

Traitement StratSeniors

Sources : Étude Xerfi Precepta « Le marché des résidences seniors : comment concrétiser l'immense potentiel de croissance », janvier 2023 d'après données JCB Strat Santé & Seniors, INSEE RP 2018

StratSeniors



Et les autres territoires qui accueillent près de 40% des seniors âgés de 75 ans ou plus ? Ils sont aujourd'hui la cible de nombreux projets d'habitats partagés (ex: colocations seniors, béguinages...) co-construits avec les communes et leurs habitants et proposant un panier de prestations plus ou moins intégrées (ex : auxiliaire de vie salarié, animation et vie sociale financées dans le cadre du dispositif habitat inclusif, partenariats avec des prestataires de services...).



Que ces projets soient poussés par des acteurs de l'habitat intermédiaire ou qu'ils émanent d'une initiative de terrain, leur réussite dépendra notamment :

- d'une analyse fine de l'ensemble des besoins et préférences des seniors et de la capacité du projet à y répondre de façon pérenne (ex : concept, capacitaire et démographie, lien social et projet de vie, accessibilité aux commodités et services personnels, soutenabilité financière, reste à charge, etc.),
- de la mobilisation et de la coopération de l'ensemble des acteurs clés du projet (promoteur, gestionnaire, commune, habitants, aidants, entreprises de services, commerces, associations, financeurs, prescripteurs de la solution),
- des ressources humaines qualifiées disponibles. Un dernier point qui fera l'objet d'un prochain article sur le déséquilibre grandissant dans les territoires entre les actifs potentiels (les 20-64 ans, aidants familiaux et professionnels en puissance) et les seniors âgés de 65 ans ou plus.

## StratSeniors

Offre exclusive de services pour les organisations adressant les publics seniors.



StratSeniors propose des études, des diagnostics et des accompagnements sur mesure pour tout type d'organisation souhaitant se positionner, transformer stratégiquement son entreprise et faire la différence par la création de valeur économique et humaine, pour ses collaborateurs et pour ses clients.

[stratseniors.com](https://stratseniors.com)