

PARIS, 04 juin 2014

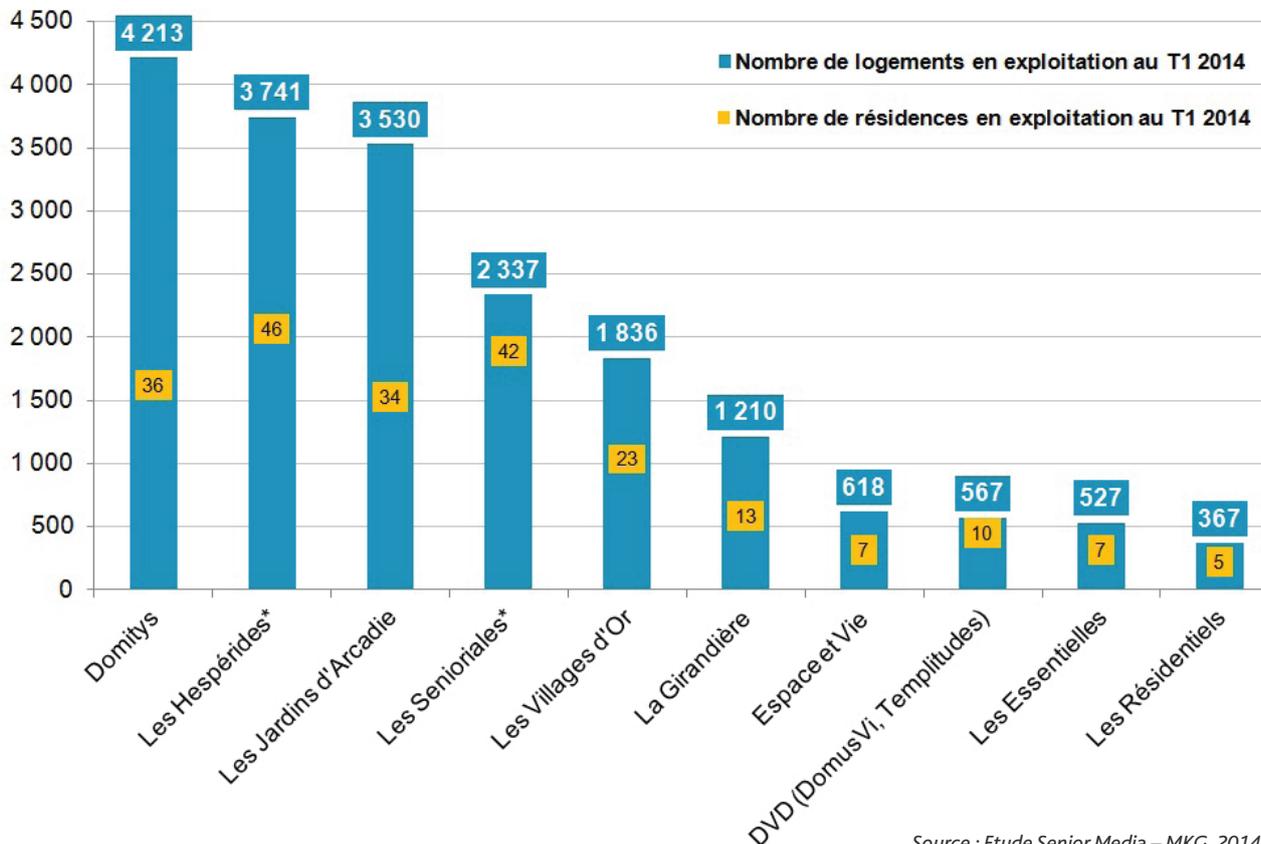
# Silver Economie :

## Les chaînes de résidences, levier de croissance de l'offre de logements pour seniors

Depuis une vingtaine d'années est apparu un concept nouveau pour les personnes âgées, à la croisée des chemins entre le maintien à domicile et les EHPAD : les Résidences Services Seniors. Aujourd'hui, acteurs du secteur et pouvoirs publics ont pour ambition de développer à plus grande échelle ce concept qui reste pourtant méconnu du grand public. Ainsi, 60% des personnes pensent à tort que les résidences services seniors sont médicalisées<sup>1</sup>, et cette alternative au foyer-logement, à l'EHPAD ou au maintien à domicile reste peu connue.

Pourtant les résidences services seniors sont en plein essor, et si le marché compte avant tout de nombreux acteurs indépendants, des opérateurs majeurs sont en train d'émerger. Ainsi, selon un recensement effectué par Senior Media et le cabinet MKG, les 10 premiers opérateurs de résidences services seniors totalisent à eux seuls près de 19 000 logements ouverts<sup>2</sup> en 2014, et compte tenu des nombreux projets en cours voire en commercialisation, les prochaines années vont être riches en développement.

### LES 10 PREMIERS OPÉRATEURS DE RÉSIDENCES SERVICES SENIORS EN FRANCE (AU T1 2014)



Source : Etude Senior Media – MKG, 2014

\* Pour Les Hespérides, la capacité totale disponible est déterminée sur la base de la capacité exacte de 42 résidences et une capacité estimée pour 4 résidences. Pour Les Senioriales, la capacité totale disponible est déterminée sur la base de la capacité exacte de 31 résidences et une capacité estimée pour 11 résidences. Les estimations sont effectuées sur la base des capacités moyennes des résidences de ces chaînes dont la capacité exacte est connue.

# COMMUNIQUÉ DE PRESSE

## PRESS RELEASE

MKG

HOSPITALITY

Senior MEDIA

Contact - Conseil - Etudes

Aujourd'hui, 6 opérateurs de résidences services seniors offrent d'ores et déjà chacun plus de 1 000 logements : Domitys, Les Hespérides et les Jardins d'Arcadie ont chacun entre 3 500 et 4 300 logements, devant les Villages d'Or, les Senioriales et La Girandière. Le classement des opérateurs en nombre de logements et en nombre d'établissements ouverts diffère, car Domitys et Les Jardins d'Arcadie ont des résidences de taille moyenne plus élevée tandis que Les Hespérides et Les Senioriales exploitent des résidences de copropriétés plus nombreuses sur le territoire français mais en moyenne plus petites. Derrière ces leaders suivent des acteurs de taille encore moyenne avec à date moins de 1 000 logements ou de 10 résidences en exploitation et généralement des implantations plus locales.

En plus des leaders actuels qui portent de nombreux projets de résidences services seniors, il existe actuellement une forte dynamique de développement sur ce segment de marché de la part d'acteurs du monde de l'EHPAD (DVD, Emera, GDP Vendôme ou encore Steva), mais aussi de l'univers des résidences de tourisme et de l'hôtellerie (Résid'Etudes avec La Girandière, le groupe Fousse avec Idylia) et des grands promoteurs (Vinci avec Ovelia, Altea Cogedim avec Cogedim Club). D'autres nouveaux acteurs, tels que Sairenor ou Montana, ont également un pipeline important.

Ainsi, les ambitions des grands acteurs, les appétits des acteurs émergents et les initiatives des pouvoirs publics, notamment dans le cadre du Plan Autonomie qui prévoit d'appuyer l'offre de « logements intermédiaires », soutiennent actuellement la croissance du parc de résidences services seniors. On compte déjà pour les seuls acteurs de chaînes plus de 150 résidences actuellement en commercialisation, qui représenteraient une augmentation du parc en France de plus de 14 000 logements<sup>2</sup> à l'horizon 2017. Les chaînes de résidences services sont ainsi un moteur de croissance de l'offre de logements à destination des seniors, l'un des enjeux majeurs de la « Silver Economie ».

*Cette analyse publiée par Senior Media & le cabinet d'études MKG est le premier épisode d'une série dédiée au marché des résidences services seniors et dans laquelle seront analysées de nombreuses données et tendances de marché.*

<sup>1</sup> Source: Etude IPSOS menée le 10 et 11 janvier et le 24 et 25 janvier, sur un échantillon de représentatif de la population française de 50 ans et plus, soit 883 personnes âgées de 50 ans et plus.

<sup>2</sup> Source : Etude Senior Media – MKG, 2014

POUR DE PLUS AMPLES RENSEIGNEMENTS, MERCI DE CONTACTER :

SeniorMedia, Charles Simpsons, fondateur  
Tel: +33 (0)6 03 27 83 23  
[charles.simpson@seniormedia.fr](mailto:charles.simpson@seniormedia.fr)



MKG Group, Vangelis Panayotis, Directeur du Développement  
T.: +33 (0)1 56 56 87 87 • F.: +33 (0)1 56 56 87 88  
[email: v.panayotis@mkg-group.com](mailto:v.panayotis@mkg-group.com)



## METHODOLOGIE

Ce classement a été effectué sur la base d'un recensement des résidences seniors privées de chaînes effectué par Senior Media et le cabinet d'études MKG. Le parc comptabilisé comme ouvert est celui en exploitation au premier trimestre 2014, hors résidences en cours de commercialisation initiale ou en projet.

Senior Media est un acteur majeur des sites dédiés aux seniors sur internet. Avec une expertise développée depuis 2010, la société s'est engagée sur le secteur de l'hébergement pour personnes âgées et plus spécifiquement sur le segment des résidences services seniors.

Grâce à son activité d'annuaire des résidences services seniors via son site [www.Bienvenue-chez-Julie.com](http://www.Bienvenue-chez-Julie.com) et son activité de recherche et d'orientation des familles, Senior Media dispose aussi d'un panel d'utilisateurs et connaît le profil de chaque demandeur selon différents critères sociaux et géographiques, mais aussi les typologies de recherches et les biens recherchés. Le groupe MKG est le leader européen du conseil dans le secteur de l'hôtellerie, du tourisme, de la restauration et des résidences ; il dispose notamment de la première base de données hôtelières au Monde hors USA. Depuis plus de 25 ans, le groupe publie des études et analyses fondées sur son expertise de conseil.

# COMMUNIQUÉ DE PRESSE

## PRESS RELEASE

mkg

HOSPITALITY

Senior MEDIA

Contact - Conseil - Etudes

## Lexique : Qu'est-ce qu'une maison de retraite ?

Le terme imprécis de « maisons de retraite » cache une grande variété de structures dédiées à l'accueil des personnes âgées. Médicalisées ou non, publiques, associatives ou privées, elles offrent des niveaux de prestations et de services différents :

### Les EHPAD (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes)

Les EHPAD sont des établissements médicalisés accueillant des personnes en situation de dépendance marquée (GIR<sup>3</sup> 3 à 1). Les résidents sont logés en chambre simples ou parfois doubles, et une équipe médicale est présente en permanence pour effectuer les soins. Les opérateurs en sont majoritairement publics (41%<sup>4</sup>). On trouve également des acteurs associatifs (33%<sup>4</sup>). Les acteurs privés sont également présents mais restent minoritaires (26%<sup>4</sup>).

### Les Foyers-logements

Destinés aux personnes âgées autonomes ou en légère perte d'autonomie (GIR 6 à 4), ils sont à la croisée du logement social et des établissements médicaux-sociaux. Ce sont généralement des immeubles composés d'appartements et d'une ou plusieurs salles de vie commune. Les résidents sont aptes à faire la plupart des actes de la vie quotidienne : se laver, se vêtir, faire la cuisine... Un service de restauration leur est parfois proposé ainsi que des animations régulières. En zone rurale, ces structures prennent le nom de MARPA (Maison d'Accueil Rural pour Personnes Âgées). Ils appartiennent principalement à des bailleurs sociaux, aux CCAS (Centre Communaux d'Action Sociale) et aux mairies. Aujourd'hui le parc de foyers-logements souffre parfois de vétusté et d'un manque de moyens. Par ailleurs, la hausse de la durée de vie fait augmenter la moyenne d'âge de ces établissements et le niveau de dépendance de leurs résidents, poussant de nombreux foyers-logements à proposer des services de soins voire à se convertir en EHPAD.

### Les Résidences Services Seniors

Comme les foyers-logements, les résidences services seniors sont positionnées sur le segment non médicalisé. Elles se composent de logements individuels (appartements du studio au T4) regroupés au sein d'un même immeuble, voire de villas ou pavillons. Ces établissements sont équipés pour la prévention des risques d'accident et de chute. Dans la grande majorité des cas on y retrouve un service d'accueil, un personnel présent 24h/24 et 7j/7 ainsi que des dispositifs d'appel d'urgence. Au-delà de l'hébergement, les résidences services seniors proposent des animations régulières, et une grande variété de services : services à la personne et d'aide à domicile, restauration, sécurité et conciergerie... Certaines sont aussi dotées d'équipements d'agrément : salons, salle multimédia, bibliothèques, piscines, centre de remise en forme... On note une grande diversité d'acteurs, chacun proposant un produit avec des niveaux d'équipements, de prestations et de services différents, ce qui rend la vulgarisation et l'identification du produit d'autant plus difficile.

<sup>3</sup>Le GIR (Groupe Iso Ressources) établit un classement des personnes en fonction de leur niveau d'autonomie. Il existe six niveaux, les personnes de niveau 1 présentant le niveau de dépendance le plus élevé, les personnes de niveau 6 étant considérées comme complètement autonomes.

<sup>4</sup>Source : base FINESS 2010.