



Le marché des résidences pour personnes âgées

Importance et structure du marché des résidences pour personnes âgées

Le marché de la construction neuve de résidences pour personnes âgées (non médicalisées) toutes formules d'accueil confondues, représentait au début des années 200 un volume de mises en chantier d'environ **2 200 équivalents-logements**.

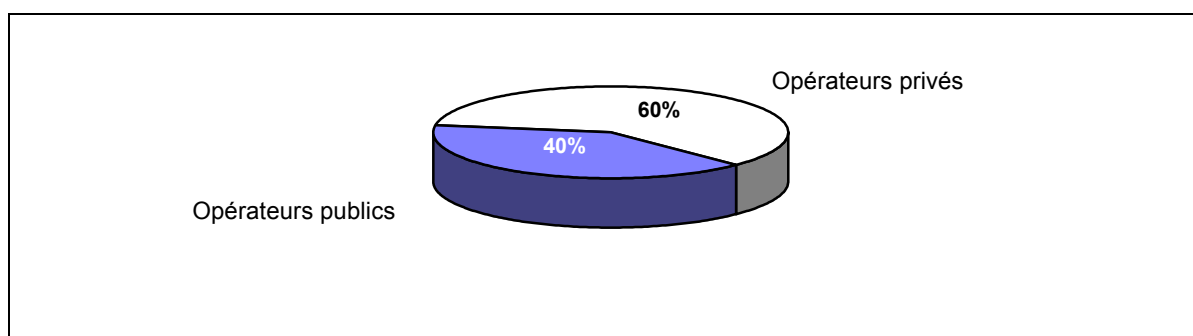
Après une forte expansion à la fin des années 80, le marché de la construction neuve de résidences pour personnes âgées a accusé un fléchissement en termes de mises en chantier. Entre 1998 et 2002, le marché a accusé un recul sévère (environ - 65 %), passant ainsi d'environ 6 750 logements commencés à environ 2 200 unités.

Il est important de souligner que malgré le vieillissement de la population française (les plus de 60 ans représentent aujourd'hui près de 21 % de la population française contre 18 % en 1975) les personnes âgées entrent de plus en plus tard en maisons de retraite (vers 83-85 ans), principalement grâce aux progrès de la médecine et au développement du maintien à domicile. Aujourd'hui, les personnes âgées ne quittent leur domicile que lorsqu'il y a perte d'autonomie.

Elles se dirigent alors vers des instituts médicalisés. Ce phénomène se traduit également sur le terrain par une médicalisation croissante des résidences, qui doivent faire face à des arrivants de plus en plus âgés et de moins en moins valides.

Dans sa structure géographique, le marché des résidences pour personnes âgées reste relativement concentré. Cinq marchés régionaux ont ainsi représenté ensemble plus de 55 % des mises en chantier en 2002. Il s'agit des régions Poitou-Charentes, Nord-Pas-de-Calais, Bretagne, Pays de la Loire et Rhône-Alpes.

Répartition du parc de résidences pour personnes âgées par catégorie de maître d'ouvrage





Les différentes formules d'accueil pour personnes âgées

Aujourd'hui, on dénombre principalement 3 catégories d'établissements non médicalisés pour personnes âgées : les maisons de retraite, les logements-foyers et les résidences avec services.

Cependant, pour faire face à la diversité des besoins nés du vieillissement de la population, cette typologie s'est progressivement enrichie de nouvelles dénominations d'hébergement : MAPA, MARPA, ...

Les maisons de retraite

Les maisons de retraite sont des établissements d'hébergement collectif qui accueillent des personnes valides ou semi-valides logées en chambre individuelle ou de 2 lits. Elles offrent des services collectifs (restauration, blanchisserie...) et un encadrement médical.

Ces établissements peuvent dépendre du secteur public ou du secteur privé.

Deux autres concepts apparus dans les années 80 font également partie de cette catégorie d'établissements :

- les MAPA (Maison d'Accueil pour Personnes Agées) : ce sont des maisons d'accueil destinées à loger des personnes âgées en perte d'autonomie, qui sans relever d'une prise en charge médicale, sont dans l'incapacité de vivre seules à leur domicile. Ces établissements sont la plupart du temps proche des centres villes,
- les MARPA (Maison d'Accueil Rurale pour Personnes Agées) : initiées par la Mutualité Sociale Agricole (MSA), ce sont de petites unités indépendantes (15 à 20 personnes) s'adressant aux personnes âgées vivant en milieu rural.

Les logements-foyers

Les logements-foyers se composent d'un ensemble de logements autonomes, généralement des studios et des deux pièces, assortis d'équipements ou de services collectifs (restauration, blanchisserie, infirmerie...) dont l'utilisation est facultative.

Les résidences avec services

Développées à l'origine par le secteur privé au milieu des années 70, ces résidences sont destinées à des personnes âgées valides, autonomes et pouvant se prévaloir de ressources élevées.

Il s'agit la plupart du temps d'appartements allant du studio au 3 pièces, et bénéficiant de services à la carte : gardiennage, blanchisserie, restauration, ménage, infirmière de garde, ...

Ces résidences sont la plupart du temps implantées en centre ville, à proximité de commerces et entourées d'espaces verts.



Signalons, que s'inspirant des résidences réalisées par le secteur privé, les organismes d'HLM ont créé à la fin des années 80 le concept des résidences Edylis, destiné à une population à revenus modestes.

Ce concept de résidences reprend le principe de services à la carte, avec toutefois un nombre de prestations plus restreint.

Principales caractéristiques de l'hébergement pour personnes âgées

Évolution de la taille des structures

Depuis quelques années déjà, la tendance est à la construction d'unités de petite taille, qui permettent de coller aux besoins locaux. Les nouveaux établissements construits comptent en moyenne 50 à 70 lits. Toutefois, on assiste à une disparition des unités de très petite taille qui sont difficilement rentables.

Essor des structures médicalisées

L'entrée des personnes âgées en établissement d'hébergement collectif adapté se faisant de plus en plus tard, grâce d'une part aux progrès de la médecine qui permettent de vivre plus longtemps en bonne santé et d'autre part en raison du développement des services de maintien à domicile, on assiste à un phénomène de médicalisation croissante des structures.

En conséquence, le volume des mises en chantier de résidences pour personnes âgées non-médicalisées est tendanciellement de plus en plus limité.

Développement de nouveaux concepts

Face à un phénomène de médicalisation croissante des résidences pour personnes âgées, les promoteurs privés –abandonnant de fait le marché à des spécialistes- se sont plutôt orientés vers la clientèle des seniors dits de « premier âge ». Ce segment de population encore active, souhaite conserver son autonomie et sa vie privée, tout en bénéficiant d'un cadre de vie sécurisé comprenant gardiennage 24h/24, télésurveillance, mais également présence d'animations et de loisirs, ...

A l'heure actuelle, cette nouvelle offre concerne davantage le segment de la maison individuelle isolée et groupée que celui du logement collectif, les seniors aspirant dans leur majorité à posséder un jardin.



Vers le renouveau du marché

Alors qu'il y a une quinzaine d'années, un certain nombre de promoteurs privés se sont fortement intéressés au marché des résidences avec services pour personnes âgées (COGEDIM avec les Hespérides, KAUFMAN & BROAD avec Liberty, LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS avec les résidences Castalie, SCIC INVESTISSEMENT avec les Symphoniales...) force est de constater que la plupart d'entre eux ont ensuite, dans la seconde moitié des années 90, abandonné cette niche de marché.

Dix ans après, dans un contexte socio-économique qui a évolué, plusieurs promoteurs semblent de nouveau marquer de l'intérêt pour ce marché, avec une approche sans doute différente, qui résulte à la fois d'une meilleure prise en compte des besoins et de l'évolution des savoir-faire des promoteurs, notamment en matière de gestion et de services immobiliers.

Ainsi, en 2007, plusieurs acteurs majeurs du marché ont annoncé leur intention de (re)partir à la conquête de ce marché, souvent en s'associant avec des groupes spécialisés dans la gestion des résidences médicalisées ou en prenant position sur ce marché par l'acquisition de sociétés.

C'est le cas, notamment de KAUFMAN & BROAD, qui a acquis début 2007 un tiers du capital de SENIORS SANTÉ, opérateur français de résidences pour personnes âgées dépendantes, de NEXITY qui s'est associé à EMERA pour construire des maisons de retraite médicalisées et des résidences seniors services, ou encore de PIERRE ET VACANCES qui a racheté la société Les Senioriales, spécialisée dans les résidences pour retraités.