

Résidences services seniors : Les Echos publie une étude sur les nouveaux modèles

[Laisser un commentaire](#)

AUTRES ACTUS ET INFORMATIONS SUR : [RESIDENCES SERVICES SENIORS & HEBERGEMENT COLLECTIF](#)

[Toutes les Solutions du Bien-Vieillir](#)



16-17 sept 2024

Réservez dès maintenant votre stand

Expo-Forum Silver économie



Bien-Vieillir :
Découvrez toutes les solutions

Partager cet article

Les Echos Etudes publient une cartographie du marché des Résidences services seniors à travers l'analyse de 65 acteurs présents sur le secteur. Cette cartographie présente l'ensemble des concepts et enseignes, clés de réussite pour profiter du boom à venir du marché et pistes pour imaginer les résidences de demain.

Les Echos

ÉTUDES

Les 4 prérequis à la croissance future du marché des résidences services pour seniors

Diversifier les concepts pour répondre à tous les budgets

Les acteurs du marché des [Résidences services seniors](#) doivent apporter de la flexibilité à leur modèle qui se destine prioritairement aux populations les plus aisées. Même si ce modèle a répondu à une partie de la demande ces 10 dernières années, la conjoncture économique nécessite de **diversifier les concepts dans l'objectif de développer une offre complémentaire pour le marché de masse, à savoir les revenus modestes et moyens.**

Une nouvelle offre moins coûteuse, du côté de la construction et l'exploitation, **qui implique une modification du cahier des charges.** Parmi les pistes à explorer : moins de parties communes, une rationalisation des services pour ne garder que ceux essentiels, une diminution du personnel...

Choisir un bon emplacement pour une bonne qualité de produit

A chacun son métier : Les promoteurs immobiliers à la tête de la moitié des Résidences services seniors en exploitation ont parfois fait sortir de terre des résidences sans tenir compte prioritairement de l'emplacement.

Or, il s'avère que **l'emplacement est l'une des clés de réussite pour garantir un bon taux de remplissage** (des résidences en centre-ville, au coeur de villes de taille moyenne, à proximité des commerces et des services ou sur le pourtour méditerranéen ou la côte atlantique.)

S'adapter aux nouvelles attentes et repousser l'entrée en EHPAD

L'un des enjeux sera de **s'adapter au vieillissement des résidents afin de prolonger la durée moyenne de séjour** en Résidence services seniors et repousser voire éviter l'entrée en EHPAD.

Se rendre visible et redorer l'image du secteur

Encore beaucoup de Français associent « résidence = EHPAD = mouvoir ». La méconnaissance du concept et de ses nombreux atouts est un frein à l'entrée en résidence qui est souvent retardée. **Pour améliorer leur image de marque, les acteurs doivent bousculer les idées reçues.** Encore trop assimilées aux modèle de l'EHPAD, [fragilisé ces deux dernières années par l'affaire ORPEA](#), les Résidences services seniors doivent veiller à se différencier de l'EHPAD tout en apportant des **éléments de preuve sur la qualité de leurs produits et services.** Une qualité dernièrement remise en cause par les résultats des contrôles de la DGCCRF en juin 2023.

L'objectif est de construire une relation de confiance avec les clients et les familles pour ainsi éviter un déménagement en Résidence services seniors « par défaut ». A savoir lorsqu'une personne âgée devient veuve.



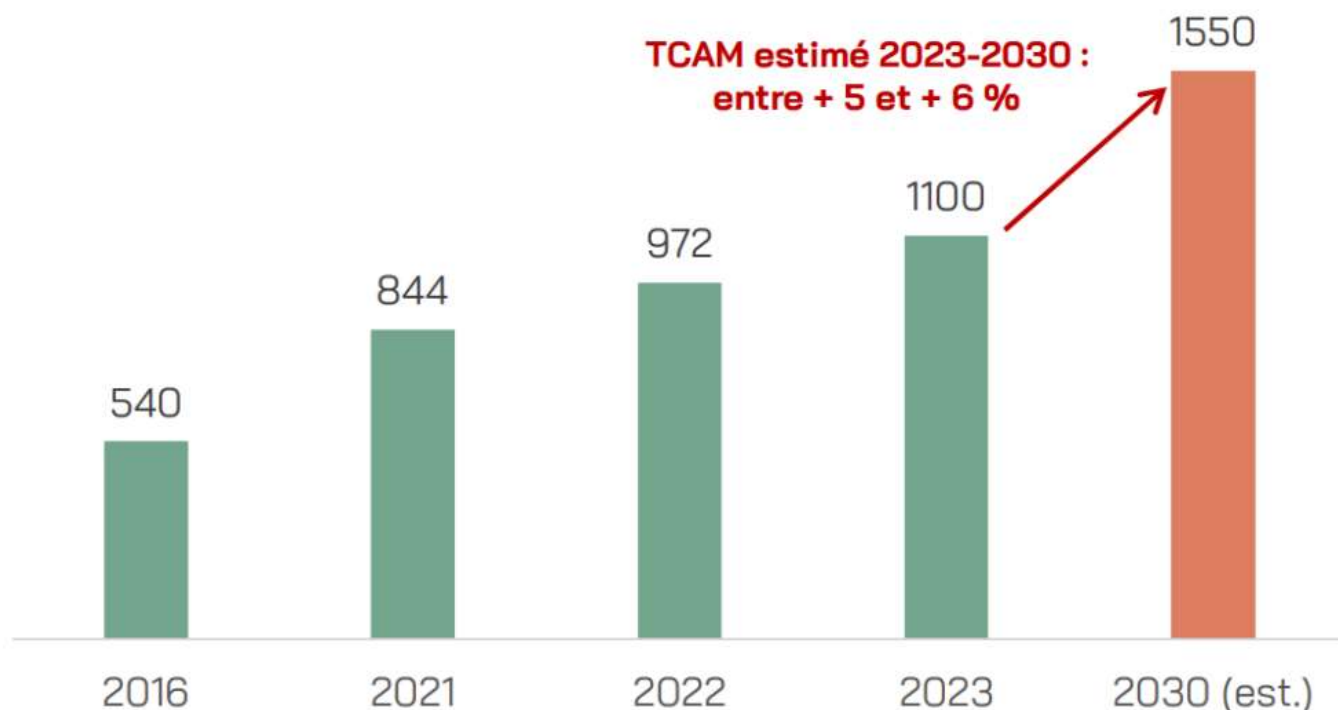
Un parc en croissance mais au rythme de développement ralenti par les crises

Entre 2016 et 2022, plus de 400 bâtiments ont vu le jour. **Une dynamique rendue possible par la bonne santé du secteur soutenu par l'arrivée massive de nouveaux acteurs ces 20 dernières années** parmi lesquels les promoteurs immobiliers qui détiennent près de la moitié des établissements et un accroissement de la demande du fait du vieillissement de la population..

Néanmoins, **le coup de frein sur les mises en chantier, la crise économique, la hausse des taux d'intérêt d'emprunt et l'inflation ont freiné la croissance du marché** qui connaissait jusqu'alors une croissance annuelle forte du parc ces 5 dernières située entre 10 et 15 %.

Perspectives d'évolution du nombre de résidences services seniors en France à l'horizon 2030

Source : Les Echos Etudes d'après groupes et presse. Données au 31/12 de chaque année.



Ainsi, selon cette étude, le réseau, qui compte, fin 2023, 1 100 résidences, devrait **progresser entre 5 et 6 % par an pour atteindre près de 1 550 résidences en 2030.**

Or cas exceptionnels de certains acteurs annonçant un pipeline annuel de nouvelles résidences proche de 30, à l'instar du leader Domitys, la majorité des challengers annoncent un **rythme moyen d'ouverture entre 3 et 6 résidences par an sur les 5 prochaines années.** Le maître mot semble être la prudence afin d'éviter des difficultés financières pouvant mettre en péril l'activité comme constaté récemment pour le groupe Senioriales.

Les facteurs d'incertitudes qui fragilisent le secteur

BAISSE DES TAUX D'OCCUPATION

La diminution sensible des taux d'occupation des RSS, résultat de la crise sanitaire et des conflits géopolitiques, fragilise la situation économique des établissements qui ont, en parallèle, subi une hausse de leurs dépenses de fonctionnement, non amorties par une revalorisation des loyers. Si la baisse tendancielle des taux d'occupation des établissements s'installe, le paysage concurrentiel va se modifier avec une disparition des plus fragiles et une concentration des acteurs en oligopoles.

INFLATION

L'inflation a augmenté les coûts de construction de + 20 % en un an (augmentation du coût de l'énergie et du coût des matériaux type acier et terre cuite). Du côté des exploitants, l'inflation augmente leur coût d'exploitation dont la valeur des loyers qu'ils peuvent répercuter en augmentant leurs propres recettes mais dans une certaine mesure.

FRILOSITE DES INVESTISSEURS

Les investisseurs prudents font preuve d'attentisme, dans l'attente d'une stabilisation des taux d'intérêt et du paysage concurrentiel, en mouvement ces dernières années. Plusieurs projets sont abandonnés ou reportés. Les investisseurs font preuve d'une plus grande sélectivité aussi bien dans le choix de l'implantation sur certaines villes et également sur la taille des projets. Il semble désormais compliqué de monter un projet finançable et attrayant pour les investisseurs en dessous d'une taille critique de 100 logements.

HAUSSE DES TAUX D'INTERET

La hausse des taux d'intérêts peut entraîner une baisse de la valeur des actifs, ce qui influence le rendement de la SCPI et le degré d'attrait des investisseurs. Même si l'investissement dans une SCPI s'envisage sur le long terme, et que les SCPI ont déjà prouvé leur capacité à produire des rendements solides, les investisseurs seront plus regardants sur le niveau de rendement attendu des opérations, quitte à les résilier ou les reporter vers des opérations plus rentables. Du côté des exploitants, l'augmentation du coût de l'emprunt, lequel est nécessaire pour financer leur développement, pourrait les inciter à externaliser leur parc immobilier pour dégager les liquidités dont ils ont besoin.

Les enjeux clés de demain

Satisfaire les papy-boomers

Les seniors de demain n'ont pas les mêmes attentes que la génération précédente. Sorties culturelles, bien-être, échange et liens sociaux... **de nouveaux besoins sont apparus auxquels les résidences doivent répondre.**

Les Résidences services seniors doivent veiller à changer le regard sur le « vieillissement » pour toucher un public hédoniste, empreint de liberté **qui aime avoir le choix de ses activités en fonction de ses centres d'intérêt.**

Prendre en compte la dépendance

Sans se substituer au modèle de l'actuel de l'EHPAD qui répond aux besoins des personnes âgées fortement dépendantes, les Résidences services seniors doivent également **accompagner le senior dans l'évolution de ses besoins afin que la résidence devienne un lieu de vie durable.** Cela passera par l'intégration de services d'accompagnement à la perte d'autonomie.

S'implanter dans des villes de taille moyenne

Face à l'accroissement de la pression concurrentielle dans les villes de grande taille déjà bien pourvues en Résidences services seniors, les opérateurs devront **focaliser leur investissement sur des villes**

moyennes, à taille humaine, rassurante pour les personnes âgées issus des territoires ruraux. Le choix de l'emplacement reste stratégique pour assurer un bon taux de remplissage mais d'autres critères de choix, tel que **la proximité de cabinets médicaux et paramédicaux, rentre désormais en compte.**

S'adapter aux budgets de tous les seniors

Pour loger les seniors aux revenus moyens ou modestes et donner la possibilité et l'envie aux seniors de quitter leur domicile pour s'installer en Résidence services seniors, il convient de **faire évoluer le modèle et concevoir une offre aux seniors issus de la classe moyenne** : un modèle alternatif mixant résidences privées pour les seniors les plus aisés et résidences à vocation sociale.

Un marché qui attire les groupes d'EHPAD

Séduits par le faible niveau d'encadrement du secteur des Résidences services seniors et face à la crise de leur modèle, les groupes d'EHPAD se positionnent sur le marché des Résidences services seniors.



Partager cet article

Publications similaires :

- [**Résidences seniors : Déménagez en toute sécurité avec Senior Transition !**](#)
- [**AG2R LA MONDIALE finalise l'acquisition d'Ægide-Domitys et prévoit un plan de développement ambitieux avec Nexity.**](#)
- [**Les Jardins d'Arcadie ouvrent leur 50ème résidence services seniors à Versailles \(78\) dans le quartier historique Saint-Louis**](#)
- [**Le palmarès 2022 du logement seniors**](#)
- [**Rénovation des résidences autonomie : l'appel à projets 2024 est ouvert !**](#)

Cet article a été publié par la Rédaction le

3 avril 2024