



LES OBSERVATOIRES  
DES ECHOS ETUDES

# L'observatoire de l'habitat groupé et partagé pour seniors

Habitat API, intergénérationnel, résidences services, résidences autonomie, coliving seniors...  
Quelles stratégies gagnantes pour le développement d'un marché immobilier entre le domicile et l'EHPAD ?

**Les Echos**

ÉTUDES

Groupe  
**Les Echos**  
**Le Parisien**

# Plan de l'étude

<b>Synthèse</b>	<b>5</b>	<b>3. Les résidences services seniors</b>	<b>67</b>
<b>1. Vue d'ensemble de l'habitat partagé pour les seniors</b>	<b>14</b>	3.1. Les principales caractéristiques des RSS	68
1.1. Définition du champ de l'étude	15	3.2. L'offre et son coût en 2021	71
1.2. L'habitat partagé, de quoi s'agit-il?	22	3.3. Les principaux acteurs présents sur le marché	74
1.3. Un soutien des pouvoirs publics et une reconnaissance de son intérêt	26	3.4. Les perspectives d'évolution du marché des RSS	86
1.4. Une demande en progression	31	<b>4. Les résidences autonomie</b>	<b>91</b>
<b>2. L'habitat intergénérationnel</b>	<b>36</b>	4.1. Présentation et caractéristiques des résidences autonomie	92
2.1. Le concept de l'habitat intergénérationnel	37	4.2. Les principaux acteurs du marché	96
2.2. L'offre et son coût	43	4.3. Les perspectives de développement	107
2.3. Les différents types d'acteurs présents sur le marché	45	<b>5. Les autres types d'hébergement partagé à vocation sociale</b>	<b>110</b>
2.4. Quelles perspectives et d'évolution ?	62	5.1. Un parc social qui s'adresse à tous	111
		5.2. Focus sur les MARPA	116
		5.3. Focus sur les Béguinages	120



## 1. Vue d'ensemble de l'habitat partagé pour les seniors

### 1.1. Définition du champ de l'étude

#### L'habitat partagé : de quoi parle-t-on ?

L'habitat partagé consiste à regrouper sous un même toit au sens large, dans un même ensemble immobilier, des foyers différents. Les structures ainsi créées incluent des parties privées attribuées à chaque foyer et des parties communes dans lesquelles les habitants sont invités à se rencontrer.

Des formes très différentes d'habitat partagé se sont développées au fil du temps, des besoins exprimés, des lieux d'implantation des structures d'hébergement... **Quelle qu'en soit la forme et le statut juridique, l'habitat partagé repose sur un élément fédérateur : le lien social.**

**L'habitat partagé repose également sur un objectif commun: les personnes hébergées se regroupent autour d'un projet de vie sociale et partagée.**

Quelle que soit sa forme, il combine les murs et l'usage, soit un logement privé et personnel assorti d'un mode de vie et d'une offre de services variables selon le type d'habitat.

Cette forme d'habitat repose sur 2 éléments clé :

- **Le libre-choix** des seniors d'y habiter. Hors résidences autonomie et Marpa, ce type d'habitat ne rentre pas dans le champ médico-social et est donc exclu des dispositifs d'orientation comme Via Trajectoire. Il relève d'un choix autonome fait par un senior en fonction de ses souhaits et de ses revenus.
- Le fait que **le logement constitue un vrai « chez soi »**. Il s'agit d'un lieu de vie ordinaire, adapté en termes architecturaux, et assorti de services dont certains sont inclus et d'autres à la carte. En conséquence, la personne est libre de ses mouvements, invite qui elle veut, et aménage son logement à son goût.

Soumis au gouvernement en juin 2020, le rapport Piveteau-Wolfrom, « Demain je pourrai choisir d'habiter avec vous », identifie plus de 600 projets d'habitat API (Accompagné, Partagé et Inséré dans la vie locale) en France à développer dans les années à venir et qui pourraient bénéficier d'une aide financière, l'Aide à la Vie Partagée.



## 1. Vue d'ensemble de l'habitat partagé pour les seniors

### 1.1. Définition du champ de l'étude

#### Vue d'ensemble des différents modes d'hébergements partagés pour les seniors

Caractéristiques	Habitat intergénérationnel	Résidences services seniors	Résidences-autonomie	Autres modes d'hébergements à vocation sociale	
				MARPA	Béguinage
Nombre d'établissements en France début 2021	Environ 300	Environ 800	Environ 2 300 (environ 120 000 places)	200 (environ 4 500 places)	Une cinquantaine
Taille moyenne de la structure	Très variable	65 à 70 résidents en moyenne	50 résidents en moyenne	24 résidents maximum	10 à 20 logements en moyenne
Type d'acteurs présents	Secteurs associatif, commercial et public	Public commercial principalement, associatif de façon marginale	Essentiellement secteur public (70 %), le reste étant associatif	Acteurs publics (notamment les CCAS) et associatifs	
Implantations	Centre-ville de moyennes et grandes agglomérations, centre-quartier			Milieu rural	Petites agglomérations, quartiers périphériques
Coût	Habitat généralement social, très variable	Fixé librement, très variable (de 700 € à plus de 3 000 €/mois)	De 450 à 1000 €/mois environ (possibilité de recevoir APL/ALS/APA)	Loyer + charges ne dépassent pas les 1 000€ (possibilité de recevoir APL/ALS/APA)	Loyers alignés sur les plafonds d'aide au logement (possibilité de recevoir APL/ALS/APA)
Âge minimum à l'arrivée dans l'établissement	60 ou 65 ans pour les logements senior	souvent fixé à 60 ans	60 ans	60 ans	Pas d'âge limite
Autonomie exigée	Personne autonome	GIR 5 et 6, voire GIR 4	GIR 5 et 6, parfois GIR 4	GIR 5 et 6	GIR 5 et 6
Contexte historique	Habitat né dans les années 1970 surtout dans les pays du Nord de l'Europe	Apparues dans les années 1970, leur renouveau repose sur le modèle de la 2 <sup>ème</sup> génération des années 2000	Principalement construites dans les années 1960/1970, elles sont gérées par les communes à 70 %	Lancé par la MSA dans les années 1980, elles sont gérées par les communes et des associations	Issu de communautés religieuses du Nord de la France, elles sont principalement gérées par des associations