



Les

Résidences Services Seniors

[CONSTRUIRE] UNE NOUVELLE OFFRE
D'ACCOMPAGNEMENT POUR LES SENIORS



Présentation **SYNERPA** **RSS**

Le SYNERPA RSS a été créé en juin 2015 dans le cadre de la Confédération SYNERPA qui réunit les principaux acteurs privés, commerciaux et associatifs, de la filière du Grand Âge.

La Confédération SYNERPA se compose de quatre syndicats : le SYNERPA pour les EHPAD, le SYNERPA RSS pour les Résidences Services Seniors, le SYNERPA Domicile pour les Services d'Aide à Domicile et le Conseil National des Établissements Thermaux. Le SYNERPA RSS compte 200 Résidences Services Seniors adhérentes.

CONFÉDÉRATION **SYNERPA**



**JEAN-CHRISTOPHE
AMARANTINIS**
Président

**FLORENCE
ARNAIZ-MAUMÉ**
Déléguée générale

SYNERPA RSS



**JEAN-MARIE
FOURNET**
Président

Président directeur
général du groupe
Aegide Domitys



Chiffres clés



200
Résidences
Services Seniors

17 500
appartements



Près
de

100
RSS en construction
en 2021



22 400
personnes hébergées



4 400
saliariés

Les principaux adhérents

Aegide Domitys, DomusVi RSS, Emera, Korian RSS, Montana, Novage Service, ORPEA RSS, Steva, Vie Jeune, Villa Ginkgos, etc.

> *Un syndicat garantissant un haut niveau de qualité de prestations et de services*

Adhérer au SYNERPA RSS, c'est respecter un cahier des charges rigoureux, gage de qualité tant au niveau des critères immobiliers que de l'offre de services.

Éditorial



*Les Résidences Services Seniors ?
Acteurs essentiels du parcours
de la personne âgée !*



Les projections démographiques parlent d'elles-mêmes ! La population des « 75 - 85 ans » va connaître, en à peine une décennie, une croissance de 49% en passant de 4,1 millions de personnes en 2020 à 6,1 millions fin 2030.

Parmi elles, des personnes en perte d'autonomie, certes. Mais aussi une grande majorité qui souhaitera continuer à vivre à leur domicile ou dans un domicile adapté à leurs besoins du moment, avec des services associés et surtout le maintien d'un lien social fort de proximité.

Ces nouveaux besoins émergent ainsi avec l'arrivée de la génération des baby-boomers dans la tranche d'âge des plus de 70 ans. Ils peuvent être comblés dès maintenant avec cette offre d'hébergement innovante et de qualité proposée par les Résidences Services Seniors.

Aujourd'hui, ces résidences sont une alternative essentielle pour les personnes âgées au domicile « classique » que nous connaissons tous et constituent une nouvelle forme de « chez soi ».

Et pourtant, ces résidences sont encore trop peu connues aussi bien du grand public que des pouvoirs publics, malgré la reconnaissance officielle du concept de « résidence services » dans la loi d'adaptation de la société au vieillissement ! Preuve en est la crise sanitaire que nous traversons : aucune recommandation spécifique propre

aux RSS n'a été émise par l'Etat, alors qu'elles accueillent des personnes sensibles à la dangerosité du virus. Bien que n'étant pas soumises au Code de l'Action Sociale et des Familles (hormis sur la partie « autorisée » de leur Service d'Aide et d'Accompagnement à Domicile), elles doivent devenir des interlocuteurs naturels des autorités œuvrant dans le domaine du Grand Âge (Conseils Départementaux comme Agences Régionales de Santé).

Les Résidences Services Seniors doivent être le lieu de la prévention de la perte d'autonomie ! Créatrices d'emplois, animatrices de bassins économiques locaux, leur rôle doit être renforcé et leur développement encouragé dès maintenant et dans une future loi en faveur du Grand Âge et de l'Autonomie.

C'est ce que préconise vivement le SYNERPA RSS à travers ces propositions pragmatiques qui demandent juste un peu d'audace pour être mises en œuvre.



Florence Arnaiz-Maumé, *Déléguée générale du SYNERPA*
Jean-Marie Fournet, *Président du SYNERPA RSS*

“ Ces résidences
sont une
alternative
essentielle ”

Sommaire

PAGE

08

Panorama du secteur

- Les RSS : une offre de services en expansion
- Les RSS : le profil des résidents
- Les RSS : la garantie d'une offre de qualité, moderne et innovante
- Les RSS : une chance pour les territoires

PAGE

12

RSS : le défi d'une reconnaissance au sein du parcours de la personne âgée

- Une reconnaissance législative récente des Résidences Services
- Reconnaître les RSS au sein de la future loi Grand Âge et Autonomie
- Améliorer la visibilité des RSS



PAGE

14

RSS : le défi de la prévention de la perte d'autonomie

- Intégrer l'animation et la restauration dans les services non individualisables
- Créer un Pass Prévention RSS en partenariat avec les municipalités
- Développer les partenariats de prévention santé au sein des RSS

PAGE
16



RSS : le défi de l'emploi

- Créer une véritable filière professionnelle des métiers du Grand Âge
- Regrouper les RSS au sein de l'OPCO Santé



PAGE
18



RSS : le défi du développement et de l'investissement

- Des mesures de simplification nécessaires
 - Fluidifier l'autorisation des SAAD au sein des RSS
 - Adapter les règles d'urbanisme
- Des mesures d'incitation à développer
 - Sécuriser les dispositifs fiscaux d'investissement
 - Favoriser la liquidité du patrimoine constitué de l'habitation principale

PAGE

20



RSS : le défi de l'accessibilité

- Participer à l'effort de logement social

Panorama du secteur

Les RSS : une offre de services en expansion



760

Résidences
Services Seniors
en France, en 2019

Du fait de l'évolution démographique, les solutions d'habitat alternatif au domicile et aux EHPAD fleurissent : habitats inclusifs, partagés, intergénérationnels, béguinages, etc.

Il reste aujourd'hui que les **Résidences Services Seniors (RSS) et les Résidences Autonomie (RA)⁽¹⁾ constituent les offres les plus développées sur le territoire**, avec des résidences conçues pour accueillir des personnes âgées, autonomes ou relativement autonomes (GIR 5 ou 6).

Leur développement est préconisé dans le rapport de Dominique Libault de mars 2019. Celui-ci pointe la nécessité d'accompagner notre société au développement de structures adaptées qui favorisent l'autonomie des personnes âgées et par la même occasion les résidences services⁽²⁾.

Ainsi, à fin 2019, la France comptait 760 RSS avec 65 580 personnes accueillies⁽³⁾. D'ici à 2030, la France devrait compter 1 600 résidences pour 138 000 résidents.

Par ailleurs, d'ici à 2030, **17 600 emplois supplémentaires** seront nécessaires pour la bonne marche de ces nouvelles Résidences Services, résidences ayant vocation à mailler l'ensemble du territoire, en zones urbaines comme péri-urbaines.

Ainsi, et dans les 10 prochaines années, 16 milliards d'euros seront investis par des investisseurs privés pour la construction de ces toutes nouvelles résidences⁽⁴⁾.

⁽¹⁾ Les Résidences Autonomie (anciennement appelées logements-foyers) sont des établissements médico-sociaux, régis par le Code de l'Action Sociale et des Familles et pour lesquels le Conseil départemental délivre une autorisation.

⁽²⁾ Source : Rapport Concertation Grand Âge & Autonomie, mars 2019, Page 77 « Objectif : Développer des modes d'habitats intermédiaires pour les personnes âgées plus autonomes »

⁽³⁾ Source : rapport Xerfi - décembre 2019

⁽⁴⁾ Données marchés (Observatoire Domitys)

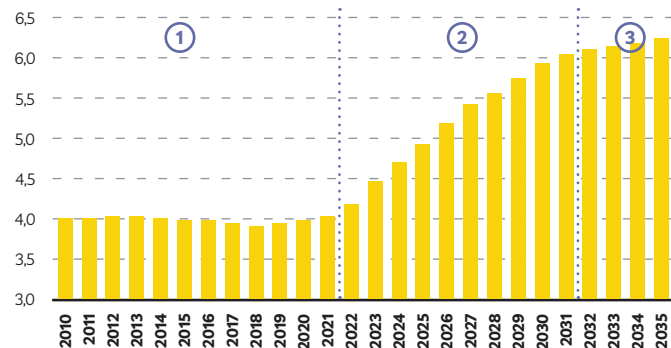


Les RSS : le profil des résidents

Dès 2022, la population âgée de 75 à 84 ans va croître massivement. Cette population, qui correspond à la génération des baby-boomers, est celle qui potentiellement verra un attrait dans le modèle des RSS.

L'enjeu de ce tournant est majeur, afin que l'ensemble des personnes âgées puissent, selon leur situation, vivre, au choix, à leur domicile, en RSS, en EHPAD ou tout autre type d'habitat.

L'ÉVOLUTION DES EFFECTIFS DE SENIORS ÂGÉS DE 75 À 84 ANS (2010 - 2035)



En parallèle de ces données démographiques, il est à noter que le niveau de vie moyen des retraités est en constante augmentation depuis ces 30 dernières années. Si les projections confirment que 20% d'entre-eux seront dépendants d'un soutien massif de la puissance publique, près d'un tiers des retraités en revanche auront des niveaux de vie leur permettant d'accéder à une RSS sans aide extérieure.

Enfin, les RSS ont vocation à se développer en zones urbaines comme en zones péri-urbaines, avec des engagements forts en termes de mobilité et de lien social dans l'environnement immédiat de la résidence.

Unité : million de seniors âgés de 75 à 84 ans

Traitement Xerfi Precepta / Source primaire, estimation et prévisions : INSEE





Les RSS : la garantie d'une offre de qualité, moderne et innovante

Conçues en partant des besoins et des attentes du public accueilli, les RSS constituent une nouvelle forme de «chez soi», avec des appartements ayant la particularité d'être sécurisés et adaptés aux éventuelles fragilités des résidents (ergonomie, domotique...).

Mais les RSS sont avant tout un lieu de vie sociale, avec des équipes présentes au sein de la résidence, qui ont pour vocation, selon les attentes de chaque résident, de les accompagner dans le cadre de différentes animations, activités sportives ou ateliers de nutrition.

Ainsi, les RSS permettent toutes formes et temporalités d'accueil, avec en leur sein des services d'aide et d'accompagnement à domicile dédiés aux personnes accueillies et hébergées. Accueil en sortie d'hospitalisation, séjour temporaire afin d'offrir du répit aux aidants familiaux, dépistages et ateliers de prévention de la perte d'autonomie, ces résidences offrent une palette complète de solutions adaptées aux personnes âgées autonomes ou en légère situation de fragilité.

Cette offre, d'un point de vue sociétal, correspond aux aspirations profondes de cette génération des baby-boomers, qui sociologiquement (appétence pour les services à domicile qu'ils auront sollicités durant leur vie active, appropriation des nouvelles technologies, besoin de mobilité et de lien social...) comme financièrement (coût de la RSS en adéquation avec la solvabilité d'un grand nombre de seniors retraités) constituent un cœur de cible majeur.



LABEL VISEHA : GARANT DE LA QUALITÉ DE SERVICES

Un rapport IGAS datant de février 2015⁽¹⁾ préconisait l'élaboration d'une charte de qualité pour les RSS, ayant notamment pour critères la typologie, l'accessibilité et l'équipement des logements, la superficie, l'accès à des espaces collectifs, etc.

Aussi, le SYNERPA et le SNRA (les deux syndicats professionnels regroupant la majorité des opérateurs du secteur), ont souhaité renforcer cette reconnaissance et **garantir un niveau de qualité**, en créant en 2018 le **label «VISEHA», Vie Seniors et Habitat**.

Ce label répond à trois enjeux :

- ❶ **Un enjeu de lisibilité**, afin de permettre au grand public de se repérer parmi les différentes catégories de résidences pour personnes âgées ;
- ❷ **Un enjeu de qualité**, les résidences services engagées dans le label devant offrir un socle commun sur le plan immobilier et sur le plan des services ;
- ❸ **Un enjeu de croissance**, permettant aux opérateurs de se structurer autour d'une référence connue et reconnue.

Il est essentiel de faire de ce type de label **un vecteur de promotion et de simplification de l'offre et d'envisager sa généralisation sur l'ensemble de l'offre RSS.**

⁽¹⁾ Les résidences avec services pour personnes âgées, rapport IGAS, février 2015

Les RSS : une chance pour les territoires

Implantées majoritairement au cœur des villes, les Résidences Services Seniors ont une contribution sociale forte du fait de leur impact économique local et de leur rôle structurant en matière de parcours de soins de la personne âgée.

En plus de pouvoir constituer une solution transitoire en sortie d'hospitalisation ou en cas d'accidents de la vie, elles permettent au-delà de renforcer les infrastructures locales de santé et de participer au développement économique du territoire.

Ainsi, une Résidence Services Seniors peut :

- ❶ Générer **jusqu'à 25 emplois directs non délocalisables.**
- ❷ **Et alimenter un écosystème de 200 professionnels :** intervenants libéraux, hôpitaux, commerces et pharmacies, fournisseurs, intervenants sports et esthétiques, associations et clubs seniors.

Par ailleurs, et de manière indirecte, ces résidences, en faisant revenir en centre-ville des personnes âgées autonomes consommatrices de biens et de services, **stimulent le commerce local.**

L'impact sur l'extérieur de ces résidences passe également par leur capacité à accueillir, via leurs animations et leur offre de restauration, **des personnes âgées habitant à proximité, leur assurant des moments de convivialité et de vie sociale.**

RSS : le défi d'une reconnaissance

au sein du parcours de la personne âgée

Une reconnaissance législative récente des Résidences Services

Malgré leur attrait, les Résidences Services ont obtenu une reconnaissance tardive de la part du législateur.

L'article 15 de la loi du 28 décembre 2015 relative à l'Adaptation de la Société au Vieillessement (ASV) met ainsi fin à l'absence de statut spécifique de ces résidences en définissant juridiquement les « Résidences Services » comme : **« un ensemble d'habitations constitué de logements autonomes permettant aux occupants de bénéficier de services spécifiques non individualisables ».**

Il reste que le concept de Résidences Services Seniors est, quant à lui, non défini par la loi.

Reconnaître les RSS dans la future loi Grand Âge et Autonomie

Bien que hors périmètre du Code de l'Action Sociale et des Familles, les RSS font pleinement partie du parcours de la personne âgée. Ainsi, le Ministère des Solidarités et de la Santé, les Agences Régionales de Santé comme les Conseils Départementaux se doivent d'intégrer dans leur réflexion ces centaines d'établissements qui constituent désormais un pan essentiel de l'offre d'hébergement.

Cette prise de conscience doit passer par **une légitimation du concept de Résidences Services Seniors au sein de la future loi Grand Âge et Autonomie.**

“ Les RSS font pleinement partie du parcours de la personne âgée. ”



Améliorer la visibilité des RSS

Comme le préconise le rapport de Dominique Libault⁽¹⁾ de 2019, il est essentiel de mieux faire connaître l'offre RSS auprès des pouvoirs publics comme du grand public. Ainsi préconise t'il de soumettre les gestionnaires des Résidences Services Seniors à une obligation déclarative de recensement au sein du portail de la CNSA : www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr. Il s'agira également d'inclure les RSS dans les statistiques de la DREES, afin de pouvoir analyser les grandes tendances de ce secteur.

⁽¹⁾Source : *Rapport Concertation Grand Âge & Autonomie*, mars 2019, Page 78 « Proposition 45 : Améliorer la visibilité de l'offre en Résidences Services par un référencement sur le portail de la CNSA »

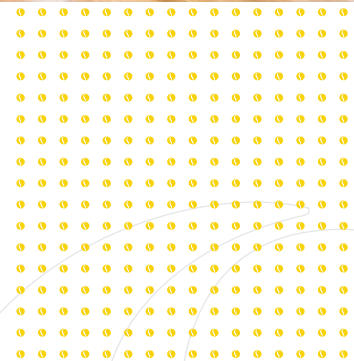
RSS : le défi de la prévention de la perte d'autonomie



Intégrer l'animation et la restauration dans les services non individualisables

Solution alternative au domicile «classique», les RSS attirent de plus en plus de personnes âgées autonomes avec un nouveau projet de vie. Un cadre de vie sécurisé, confortable et convivial, des services collectifs, du lien social, un environnement immédiat avec commerces et services de proximité, autant d'éléments qui font de la RSS un acteur majeur de prévention de la perte d'autonomie.

Les services d'animation et de restauration tiennent une place centrale dans ce rôle de prévention : il est ainsi essentiel **qu'ils fassent partie des services non individualisables** (SNI), afin, par cette mutualisation des coûts, de pouvoir garantir à l'ensemble des résidents un accès facilité à ces services. **Le SYNERPA RSS demande donc une modification du décret du 14 décembre 2016 en ce sens.**





Créer un Pass Prévention RSS en partenariat avec les municipalités

Afin de faciliter le lien entre les habitants fragiles d'un territoire et ces lieux de prévention et de lien social que sont les RSS, le SYNERPA RSS souhaite la création d'un Pass Prévention RSS.

À l'image du Pass Culture qui permet aux jeunes de bénéficier d'un chèque de 500 euros pour découvrir les activités culturelles ou du chèque CESU « Sortir plus » pour les accompagnements véhiculés ou au bras des plus de 80 ans, ce Pass Prévention, **nominatif et gratuit**, permettrait **aux personnes fragiles habitant à proximité d'une Résidence Services de bénéficier de l'ensemble de l'offre d'animation et de restauration proposée en son sein.**



Développer les partenariats de prévention santé au sein des RSS

Le SYNERPA RSS souhaite renforcer le rôle des RSS en matière **de dépistages ophtalmologiques, auditifs et bucco-dentaires**, trop souvent ignorés par les personnes âgées, soit par méconnaissance de l'offre, soit pour des difficultés de déplacement.

Si ces dépistages ont été grandement mis en œuvre pour les personnes en perte d'autonomie, force est de constater qu'une prévention plus précoce permettrait d'éviter nombre de maux plus graves.

Ainsi, ouvrir ces bilans aux résidents mais également aux personnes âgées autonomes habitant à proximité d'une RSS permettrait :

- 🕒 **D'améliorer la prévention, dans un objectif de réduction des inégalités de santé,**
- 🕒 **De faciliter un accès équitable et pertinent aux soins,**
- 🕒 **De renforcer la qualité des soins et des prises en charge,**
- 🕒 **D'améliorer la transversalité, et le maillage de l'offre de soins.**

RSS : le défi de l'emploi

“ Le temps est
venu d’offrir
à cette filière
professionnelle
un réel avenir ”



Créer une véritable filière professionnelle des métiers du Grand Âge

Avec un potentiel de recrutement fort à l’horizon 2030, **le temps est venu d’offrir à cette filière professionnelle un réel avenir.**

Cela passe par l’instauration d’une **« convention collective unique des métiers du Grand Âge du secteur privé »** réunissant la filière des EHPAD, de l’aide et du soin à domicile à la personne fragile et des Résidences Services Seniors.

Les RSS sont encore trop éparpillées dans des champs conventionnels ayant peu de lien avec leur activité principale à savoir l’accompagnement, la prévention, et le service aux personnes âgées.

Un rapprochement voire un rattachement à la convention collective de l’hospitalisation privée et à son annexe spécifique médico-sociale du 10 décembre 2002 serait un atout essentiel

pour la valorisation et l’attractivité de ce secteur. Et c’est ce à quoi travaille le SYNERPA.

Dans le cadre de la fusion des branches, cette annexe regroupe aujourd’hui les EHPAD, les EHPA et depuis 2019 les établissements thermaux.

L’objectif clairement affiché est d’offrir un champ conventionnel unique aux RSS dès 2021.

Cette étape supplémentaire est un véritable enjeu de structuration de ce secteur, permettant ainsi d’asseoir sa légitimité et sa reconnaissance auprès des pouvoirs publics et des nombreux collaborateurs qui le composent.



Regrouper les RSS au sein de l'OPCO Santé

Dans le prolongement du rattachement à l'annexe de la convention collective de l'Hospitalisation Privée, les RSS seraient regroupées au sein de l'OPCO Santé, OPCO de la branche. Cela permettrait de **développer une véritable stratégie de formation et dynamiser les évolutions de carrières** en créant des passerelles entre les différents métiers et structures.



RSS : le défi du développement *et de l'investissement*

Des mesures de simplification nécessaires

FLUIDIFIER L'AUTORISATION DES SAAD AU SEIN DES RSS

Aujourd'hui, la législation prévoit que les RSS peuvent obtenir une autorisation afin de délivrer des prestations d'assistance à domicile à leurs occupants, sous réserve du respect d'un cahier des charges national.

Or nous constatons que plusieurs Conseils Départementaux n'appliquent pas cette disposition légale. Cette autorisation est pourtant indispensable pour accompagner dans de bonnes conditions les personnes âgées qui y résident, et assurer à la RSS son rôle pivot dans la prévention de la perte d'autonomie.

Il conviendrait ainsi d'assurer une application effective de cette autorisation automatique sur l'ensemble du territoire.

ADAPTER LES RÈGLES D'URBANISME

De nombreuses règles d'urbanisme sont inadaptées au développement des Résidences Services Seniors : nombre de places de parking par logement, présence obligatoire de locaux pour vélos et /ou poussettes, normes incendies non adaptées au développement des RSS en zones urbaines, etc.

Ces différentes règles, sans apporter de réelle valeur ajoutée, viennent renchérir les coûts de construction et, in fine, le montant du loyer facturé aux résidents.

Le SYNERPA RSS souhaite qu'une instruction nationale permette aux RSS de déroger à certaines règles fixées par les documents de planification de l'urbanisme (PLU, PLUi, PLH, etc.).

Par ailleurs, il n'est pas rare aujourd'hui qu'un projet de Résidence Services Seniors ne voit le jour qu'au bout de 5 à 6 ans, voire plus. **La réglementation sur la délivrance des permis de construire doit pouvoir être aménagée pour raccourcir ces délais.**





75%
des seniors
sont propriétaires



Des mesures d'incitation à développer

SÉCURISER LES DISPOSITIFS FISCAUX D'INVESTISSEMENT

Les Résidences Services Seniors de seconde génération (permettant la location de logements privatifs avec des prestations complémentaires de base) ont pu se développer grâce à différents dispositifs fiscaux : Pinel, LMNP Censi-Bouvard, LMNP «classique» notamment.

Plusieurs de ces dispositifs doivent prendre fin prochainement (décembre 2021). Il apparaît nécessaire aujourd'hui de les pérenniser pour assurer le développement des RSS et répondre aux besoins croissants de la population âgée à venir.

FAVORISER LA LIQUIDITÉ DU PATRIMOINE CONSTITUÉ DE L'HABITATION PRINCIPALE

Le fort développement de l'offre RSS va engendrer un effet de rotation du parc immobilier classique, libérant des logements pour des générations plus jeunes.

Par ailleurs, le SYNERPA RSS souhaite que soit creusée toute idée alternative à un risque financé par de nouveaux prélèvements obligatoires. Les solutions consistant **à rendre liquide le patrimoine de ceux qui en possèdent doivent être expertisées.** Les seniors étant à 75% propriétaires de leur logement, et celui-ci prenant maintenant une importance particulière lorsqu'on évoque le «parcours résidentiel et/ou de santé» de la personne âgée, les formules tournant autour des logiques de viager doivent être encouragées, y compris fiscalement.

RSS : le défi de l'accessibilité

Il est en effet essentiel, à la fois de faire mieux connaître cette offre de logement, mais également d'en démocratiser l'accès.



Participer à l'effort de logement social

Face au parc de logements sociaux insuffisant, à une part de locataires âgés en HLM en constante augmentation, la question du logement social au sein des RSS prend tout son sens. Il s'agit donc de favoriser l'émergence de Résidences Services Seniors mixtes, comportant à la fois des logements libres et des logements sociaux, avec des espaces communs, et gérées par un seul et même exploitant.

De nombreux points, notamment juridiques, devront alors être soulevés comme la propriété des murs ou l'accès aux financements de type PLS, PLUS, PLAI.

Une autre hypothèse **serait d'assouplir les règles actuelles en développant des passerelles plus fluides entre Résidences Services Seniors et bailleurs sociaux**, en permettant notamment à ces derniers d'acquérir une quote-part des espaces de services en plus des logements, et de financer des services en plus du loyer.



Synthèse des propositions

RSS : le défi d'une reconnaissance au sein du parcours de la personne âgée

- Une reconnaissance législative récente des Résidences Services
 - Reconnaître les RSS au sein de la future loi Grand Âge et Autonomie
 - Améliorer la visibilité des RSS
-

RSS : le défi de la prévention de la perte d'autonomie

- Intégrer l'animation et la restauration dans les services non individualisables
- Créer un Pass Prévention RSS en partenariat avec les municipalités
- Développer les partenariats de prévention santé au sein des RSS

RSS : le défi de l'emploi

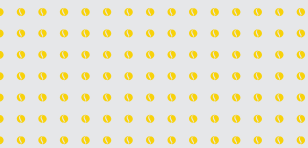
- Créer une véritable filière professionnelle des métiers du Grand Âge
 - Regrouper les RSS au sein de l'OPCO Santé
-

RSS : le défi du développement et de l'investissement

- Des mesures de simplification nécessaires
 - Fluidifier l'autorisation des SAAD au sein des RSS
 - Adapter les règles d'urbanisme
 - Des mesures d'incitation à développer
 - Sécuriser les dispositifs fiscaux d'investissement
 - Favoriser la liquidité du patrimoine constitué de l'habitation principale
-

RSS : le défi de l'accessibilité

- Participer à l'effort de logement social





164, Boulevard du Montparnasse
75014 Paris

01 40 47 75 20

WWW.SYNERPA.FR

SYNDICAT NATIONAL DES ÉTABLISSEMENTS, RÉSIDENCES ET
SERVICES D'AIDE À DOMICILE PRIVÉS POUR PERSONNES ÂGÉES