

**Diffusion géographique des
résidences seniors en France :
présentation de la base de données
et premiers résultats**

UMR CNRS 6590 ESO

1. Les objectifs de la recherche et les méthodes mobilisées

1. Les objectifs de la recherche et les méthodes mobilisées

Par résidence senior, nous entendons des **complexes d'habitat intermédiaire conçus pour des seniors autonomes** ou en légère perte d'autonomie (groupes iso-ressources – GIR – 5 et 6 ; les Gir vont de 1 à 6, du moins au plus autonome).

C'est donc une forme particulière de résidences services non médicalisée produite pour l'essentiel par la promotion immobilière privée.

Ces résidences seniors ont réellement pris leur essor :

- ✓ **dès les années 1950 aux États-Unis**, sous l'appellation de *retirement communities* ou *active adults communities* ;
- ✓ **principalement depuis la décennie 2000 en France.**

⇒ D'où l'hypothèse d'une transposition d'un modèle à la fois d'habitat et d'entre soi générationnel de l'Amérique du Nord vers la France.

1. Les objectifs de la recherche et les méthodes mobilisées

Nous formulons l'hypothèse que ces résidences pour seniors valides sont le fruit d'une stratégie marketing de promoteurs visant à construire une offre résidentielle renouvelée axée sur une pluralité de services :

- ✓ **l'offre de sécurité** (portail automatique, gardien-régisseur, système d'appel d'urgence, personnel dédié, etc.) qui apportent une sécurité matérielle et psychologique ;
- ✓ **les services d'accompagnement à la personne** (personnel dédié, services d'aide, etc.) qui facilitent la vie du senior ;
- ✓ **le cocktail d'aménités de loisirs** (piscine, *club-house*, animateur, etc.) censé favoriser à la fois une vie communautaire à l'échelle du complexe résidentiel et un mode de vie hédoniste.

⇒ **La résidence seniors n'existe que parce qu'elle propose une palette de services qui singularise cet habitat, qui fait qu'il est unique.**

1. Les objectifs de la recherche et les méthodes mobilisées

Nos premières investigations ont porté sur une meilleure connaissance des logiques de construction de l'offre. Nous avons donc cherché à identifier :

- ✓ **les promoteurs à l'origine de la production des résidences seniors ;**
- ✓ **Les logiques géographiques présidant à leur déploiement sur le territoire ;**
- ✓ **leurs caractéristiques en termes d'équipements, d'aménités et de coût.**

Il n'existe pas de recensement des résidences seniors, mais des annuaires. 4 sites Internet permettant de recenser la très grande majorité de l'offre existante ont été explorés par un ingénieur d'études ESO. Il s'agit d'un recueil automatisé de l'information, effectué au printemps 2014, à l'aide d'un logiciel développé au sein d'ESO et qui va chercher l'information à l'aide de codes sources :

- ✓ http://www.seniorweb.fr/spip.php?page=residences_toutes1&code_resid=1
- ✓ <http://www.capresidencesseiors.com/residence-service-senior-1781/>
- ✓ <http://www.maison-retraite-selection.fr/maison-de-retraite/residence-services>
 - ✓ <http://www.lesmaisonsderetraite.fr>

Vérification individualisée et systématique de toutes les lignes (chaque ligne correspondant à une résidence senior). Celle-ci a montré qu'il y avait une certaine porosité entre résidences services et foyer logement, mais c'est la marge.

1. Les objectifs de la recherche et les méthodes mobilisées

Extrait du tableau

Identification du programme			
Promoteur	Nom programme	Adresse programme	Etat
Les Jardins d'Arcadie	Les Jardins d'Arcadie de Bourg en Bresse		
indep.	Les Jardins de Monal	8, Rue du Chausset	
Domus Vi	Belley Village	269 Chemin Charignin	
Domitys	Les Papillons d'Azur	110-112, Avenue de La République	c
Domitys	Les Rives du Cher	73, Rue Benoist D'Azy	

Situation du programme								
Région	Département	Commune	Code postal commune	Code Insee commune	Population commune hors pôle	Aire ou unité urbaine	Tranche aire urbaine (1)	Catégorie aire urbaine (2)
Rhône-Alpes	01	Bourg-en-Bresse	01000	01053		071	07	111
Rhône-Alpes	01	Chazey-sur-Ain	01150	01099	1 520	002	09	112
Rhône-Alpes	01	Belley	01300	01034		294	02	211
Picardie	02	Saint-Quentin	02100	02691		074	07	111
Auvergne	03	Montluçon	03100	03185		108	06	111

Taille de la résidence et typologie des logements			
Nombre logements total	Nombre logements individuels	Nombre logements collectifs	Type logements (3)
97			
24			
31			
124			
115			

2. La résidence senior : un marché en plein développement, avec quelques majors et beaucoup d'indépendants

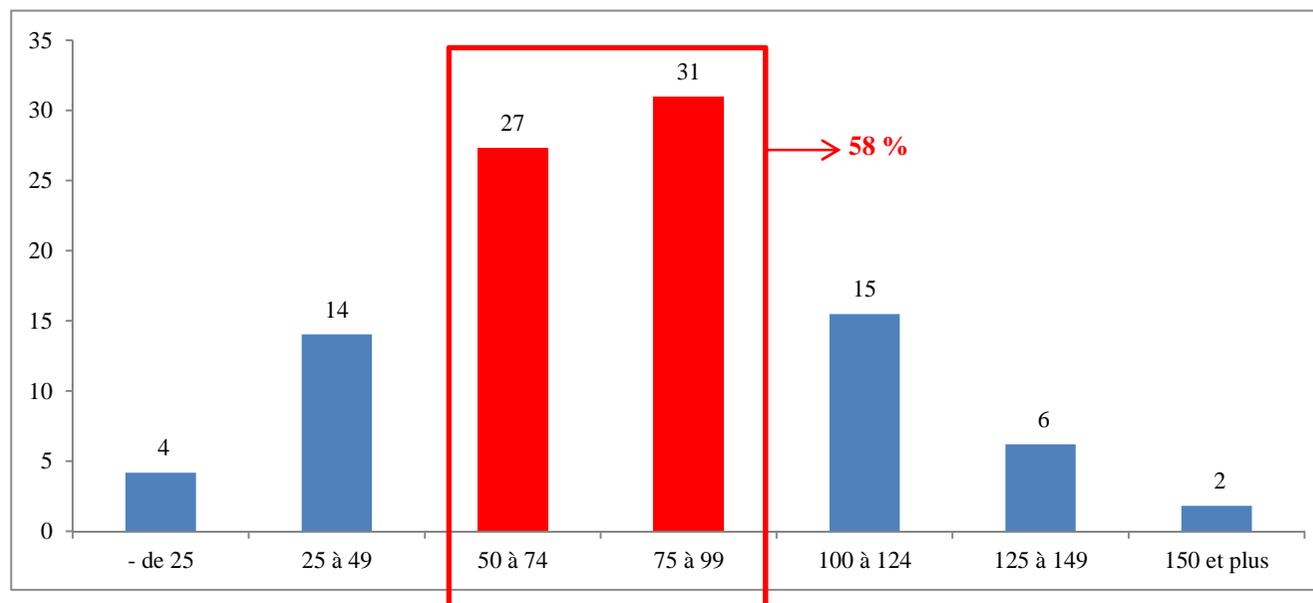
2. La résidence senior : un marché en plein développement avec quelques majors et beaucoup d'indépendants

550 résidences seniors ont pu être identifiées en France.

Le nombre de logements (connu pour 549 résidences) est de 43 211.

En moyenne, chaque résidence contient 79 logements, mais la diversité en termes de taille est très grande, avec une dominante de résidences comprenant entre 50 et 99 logements.

Proportion de résidences seniors en France en 2014 selon le nombre de logements



Source : recensement résidences seniors UMR ESO

2. La résidence senior : un marché en plein développement avec quelques majors et beaucoup d'indépendants

⇒ **Au total, cette forme d'habitat intermédiaire ne représente qu'une part infinitésimale du parc de résidences principales des ménages de 60 ans et plus en France, avec une part de marché de 0,5 %.**

⇒ **Toutefois, il s'agit d'un marché relativement récent qui se développe sur le territoire national et se diversifie : pour preuve, 18 % des résidences seniors identifiées en 2014 sont en cours de commercialisation (101 sur 550).**

2. La résidence senior : un marché en plein développement avec quelques majors et beaucoup d'indépendants

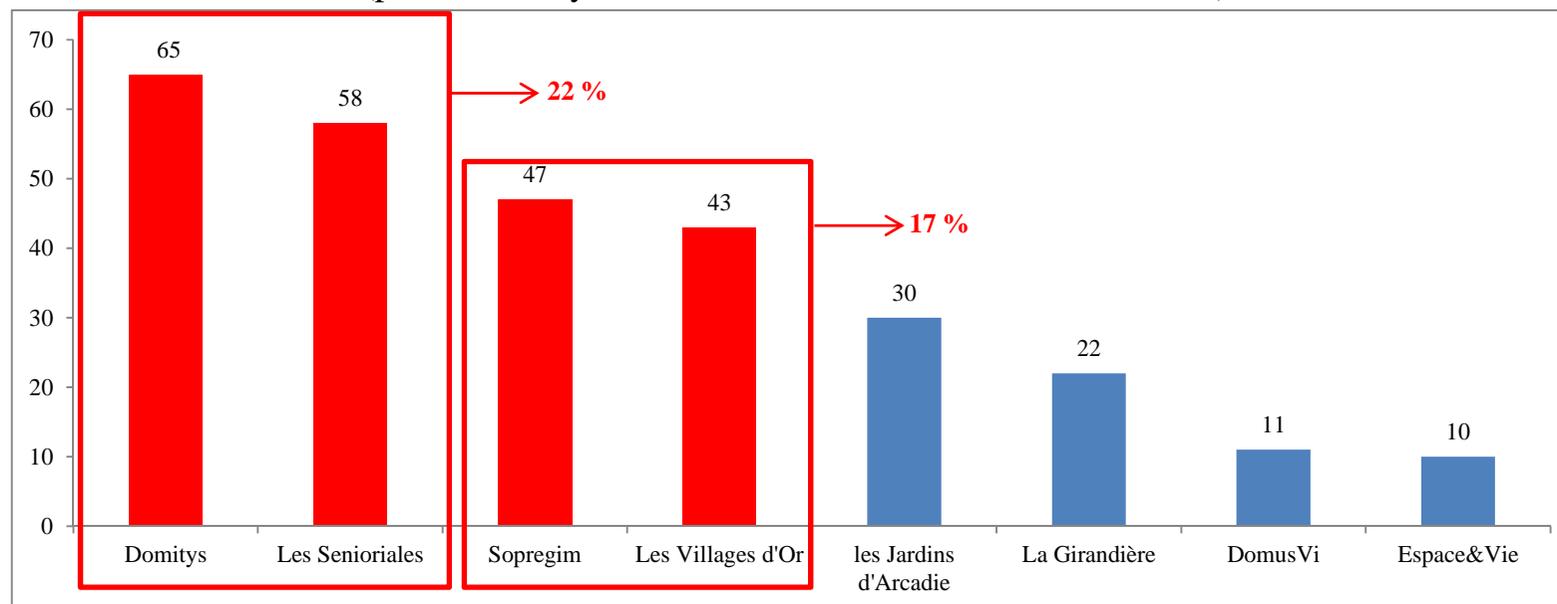
61 promoteurs-gestionnaires et 143 indépendants (catégorie à préciser) ont pu être identifiés.

8 ont commercialisé plus de 10 résidences et représentent la moitié de l'offre.

Les « majors » du secteur, avec 39 % de l'offre, sont au nombre de quatre, avec deux sous-groupes :

- Domitys et Les Senioriales
- Sopregim et Les Villages d'Or

Classement hiérarchique des promoteurs selon le nombre de résidences seniors en France en 2014
(promoteurs ayant commercialisé au moins 10 résidences)

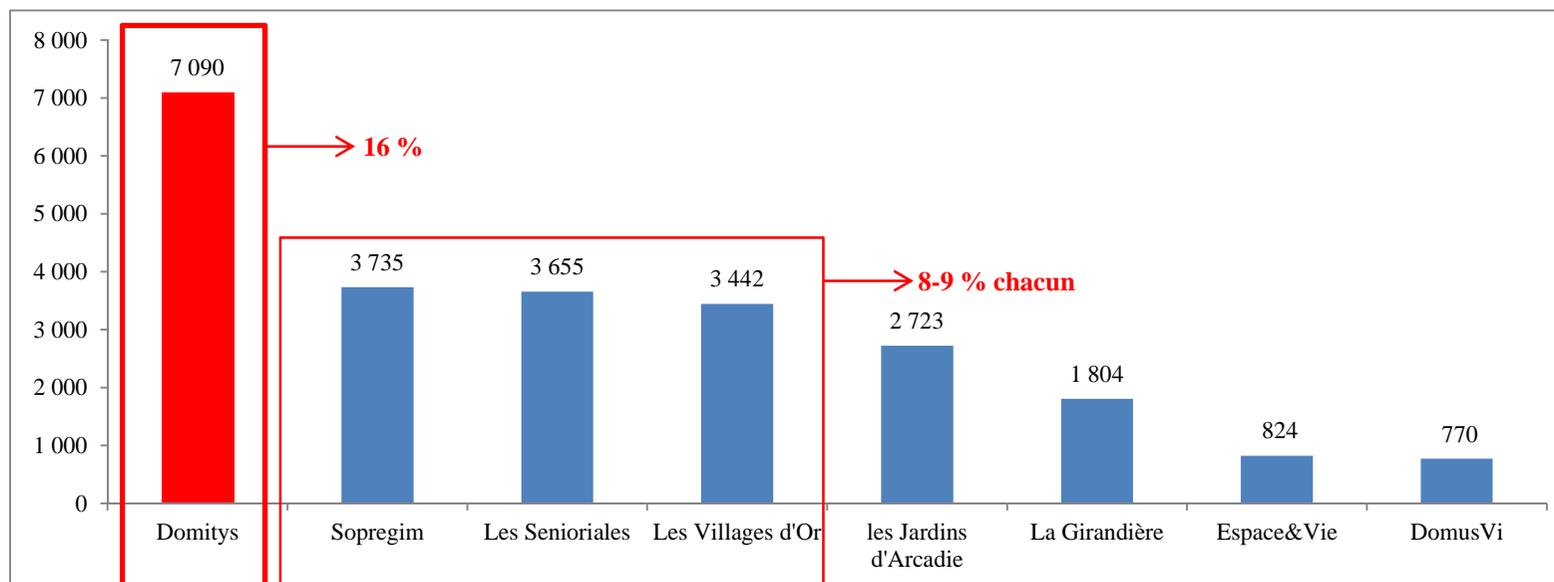


Source : recensement résidences seniors UMR ESO

2. La résidence senior : un marché en plein développement avec quelques majors et beaucoup d'indépendants

En nombre de logements, Domitys domine largement avec 16 % de l'offre. En deuxième position apparaît un trio (Les Villages d'Or, Les Senioriales et Sopregim), avec chacun 8 à 9 % de l'offre, soit à peine la moitié de l'offre de Domitys.

Classement hiérarchique des promoteurs selon le nombre de logements en résidences seniors en France en 2014
(promoteurs ayant commercialisé au moins 10 résidences)

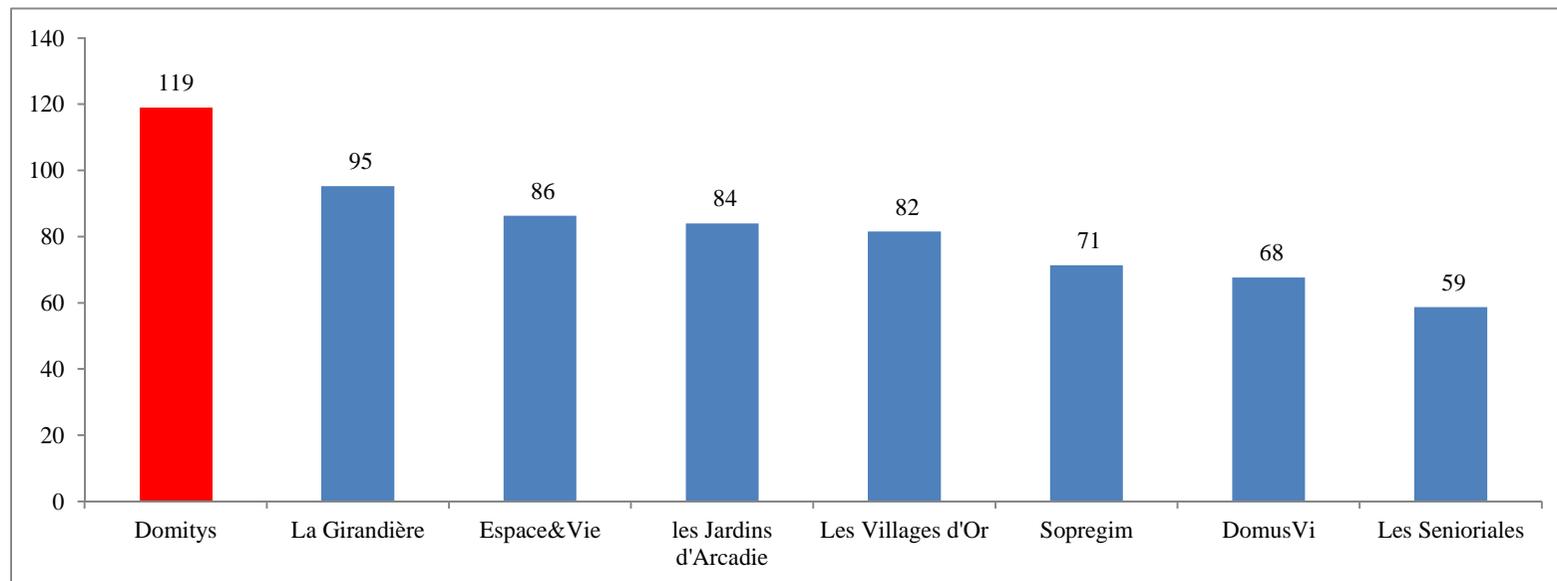


Source : recensement résidences seniors UMR ESO

2. La résidence senior : un marché en plein développement avec quelques majors et beaucoup d'indépendants

Cette large domination du groupe Domitys s'explique par la taille moyenne de ces résidences, supérieure à celle des autres promoteurs, le double des Senioriales par exemple : 119 contre 59.

Nombre moyen de logements des résidences seniors en France en 2014 par promoteur
(promoteurs ayant commercialisé au moins 10 résidences)



Source : recensement résidences seniors UMR ESO

3. L'analyse géographique des résidences seniors à l'échelle macro

3. L'analyse géographique des résidences seniors à l'échelle macro

3.1 Ubiquité : des résidences seniors quasiment partout en France

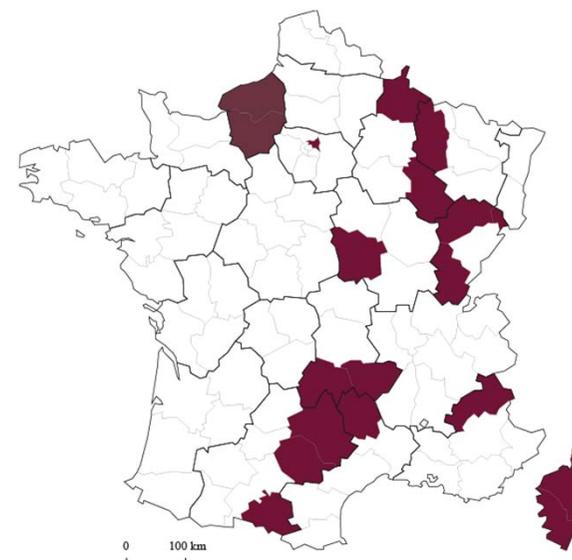
Des résidences seniors ont été recensées dans :

- ✓ 21 régions sur 22 (95 %) ;
- ✓ 78 départements sur 96 (81 %) ;
- ✓ 161 aires urbaines (77 % des 100 plus grandes).

Départements dépourvus de résidences
seniors en France en 2014

**Les 18 départements où aucune résidence seniors n'a
été recensée sont peu peuplés et sont pour l'essentiel
situés dans la « diagonale aride » :**

- ✓ ils représentent 8,5 % de la population métropolitaine en 2013 ;
- ✓ seulement 6 % si l'on exclut le seul département qui atteint un poids démographique conséquent (la Seine-Saint-Denis avec 1,545 million d'habitants).

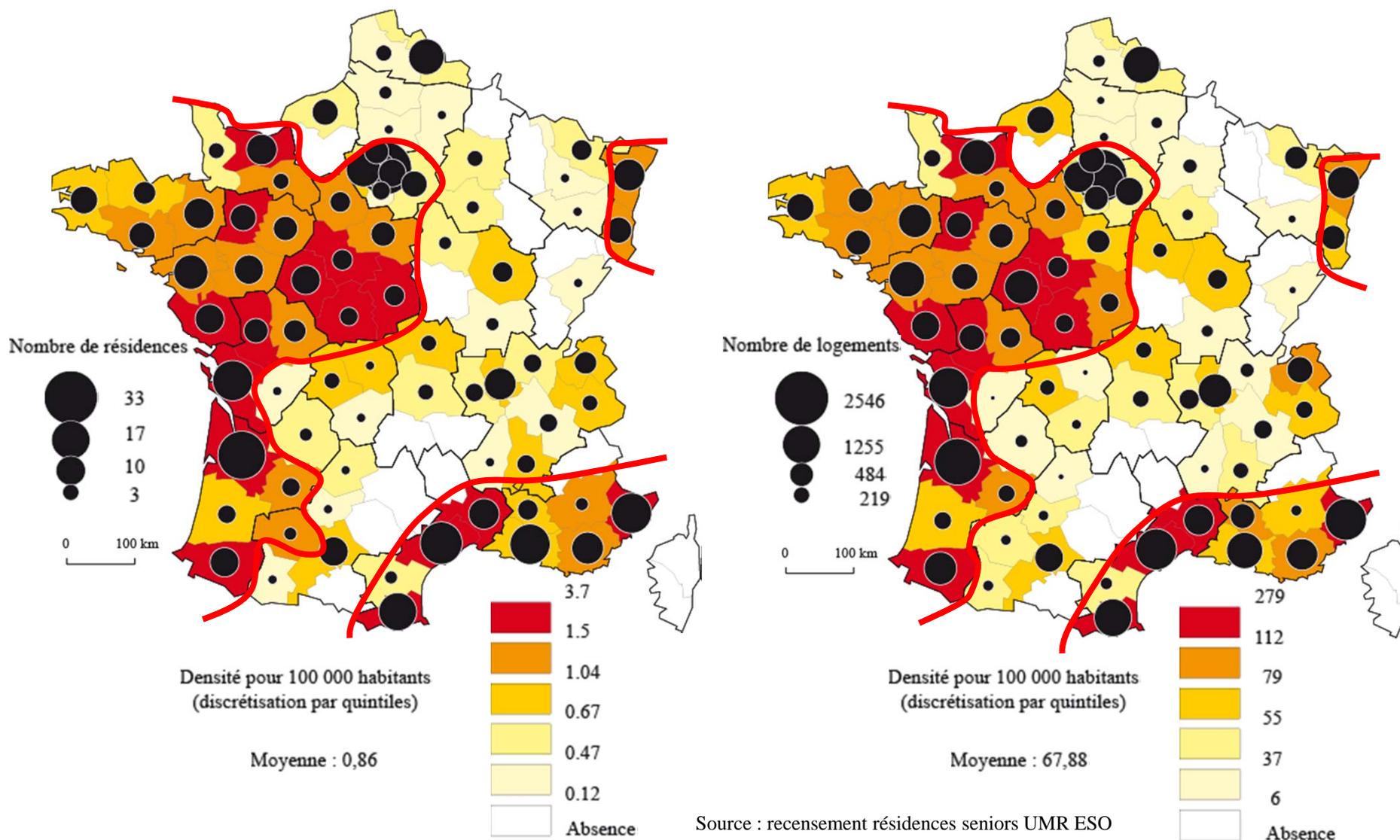


Source : recensement résidences seniors UMR ESO

3. L'analyse géographique des résidences seniors à l'échelle macro

3.2 Discrimination géographique : surconcentration le long de la façade atlantique et le quart nord-ouest, le littoral méditerranéen et dans une moindre mesure l'Alsace

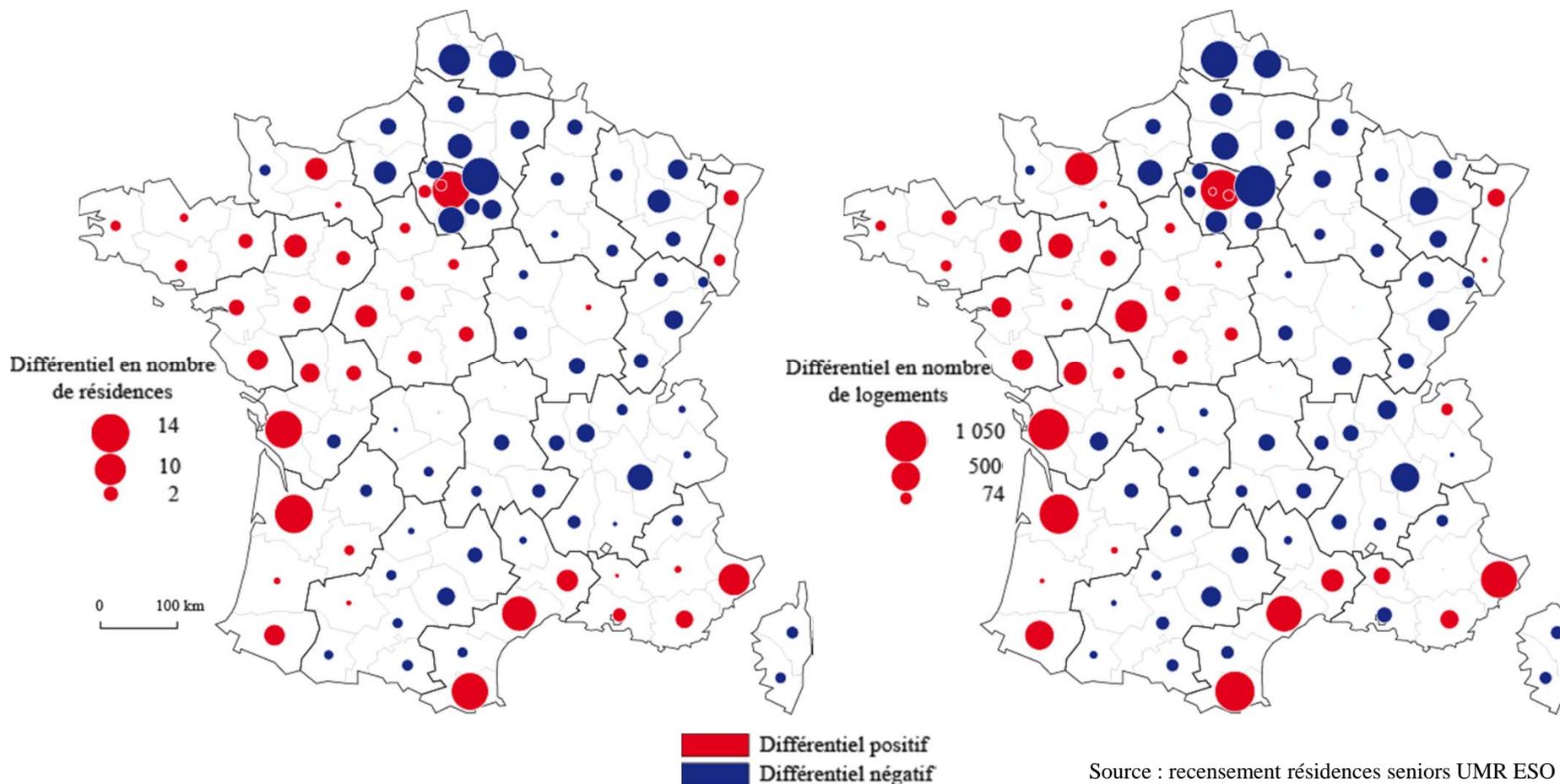
Nombre et densité de résidences seniors et de logements dans ces résidences par département en France en 2014



3. L'analyse géographique des résidences seniors à l'échelle macro

3.2 Discrimination géographique : si les zones surdotées en nombre de résidences et de logements correspondent bien aux trois zones surreprésentées (façade atlantique et quart nord-ouest, littoral méditerranéen et dans une moindre mesure l'Alsace), ce sont principalement les départements littoraux et Paris qui sont fortement excédentaires

Différentiel entre l'effectif constaté et l'effectif attendu de résidences seniors et de logements dans ces résidences par départements français en 2014
(hypothèse : densité identique dans tous les départements)



Source : recensement résidences seniors UMR ESO

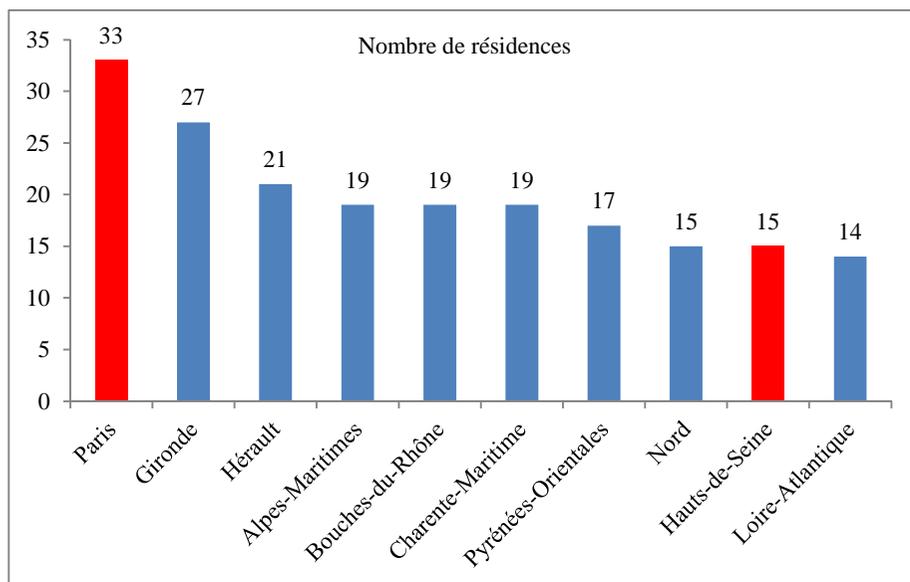
3. L'analyse géographique des résidences seniors à l'échelle macro

3.2 Discrimination géographique : haliotropisme

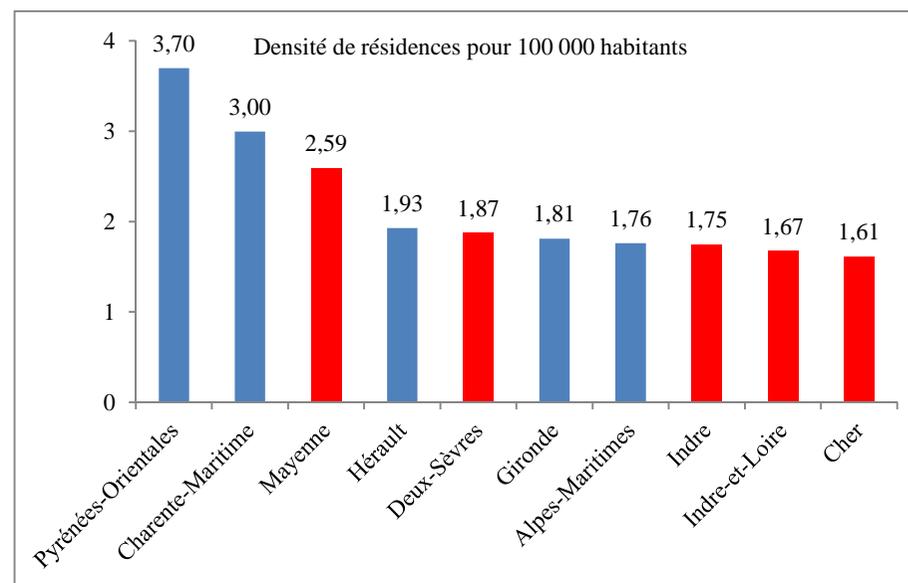
La surreprésentation des résidences seniors sur les façades littorales françaises est nette :

- ✓ parmi les 10 départements français ayant le plus grand nombre de résidences seniors, 8 ont une façade littorale. Les 2 départements qui arrivent à s'immiscer dans ce top 10 sont issus de l'agglomération parisienne, avec Paris et les Hauts-de-Seine.
- ✓ toutefois, en termes de densité, la proportion de départements littoraux est plus réduite (5 sur 10), car 5 départements non maritimes du centre ouest français sont présents dans ce top 10.

Les 10 départements français ayant le plus grand nombre et la plus forte densité de résidences seniors en 2014



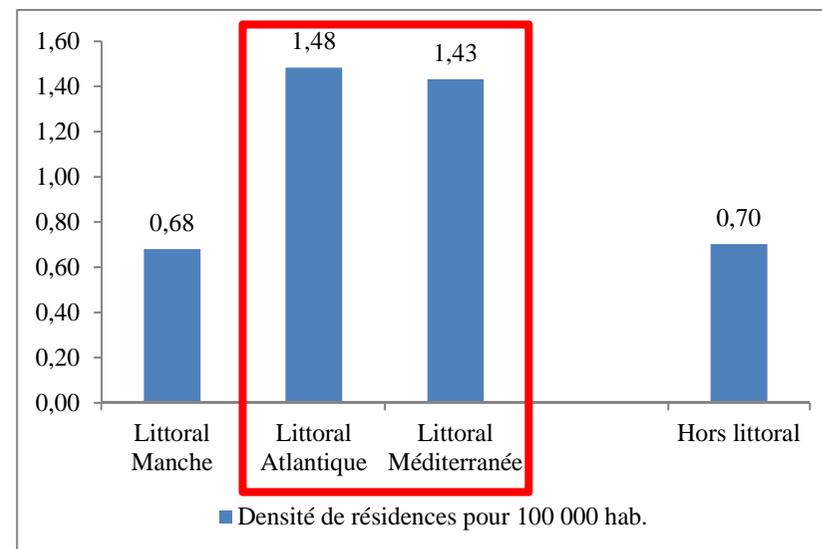
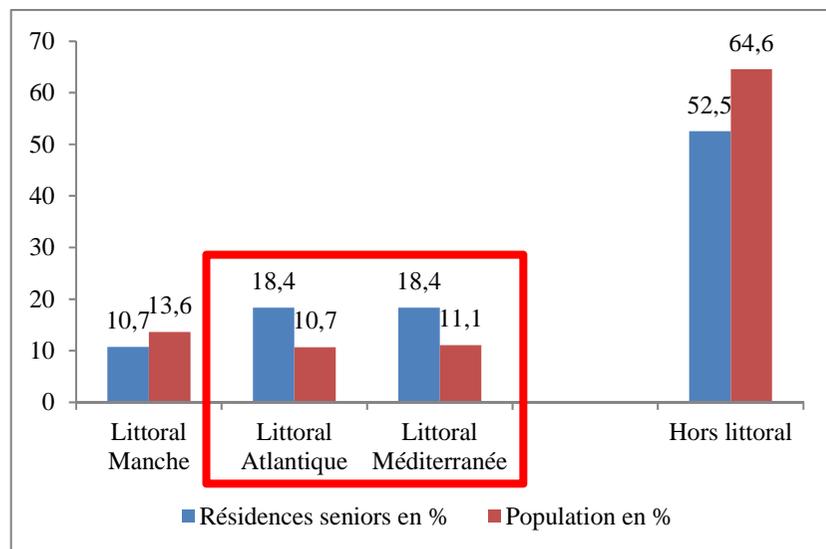
En bleu les départements littoraux



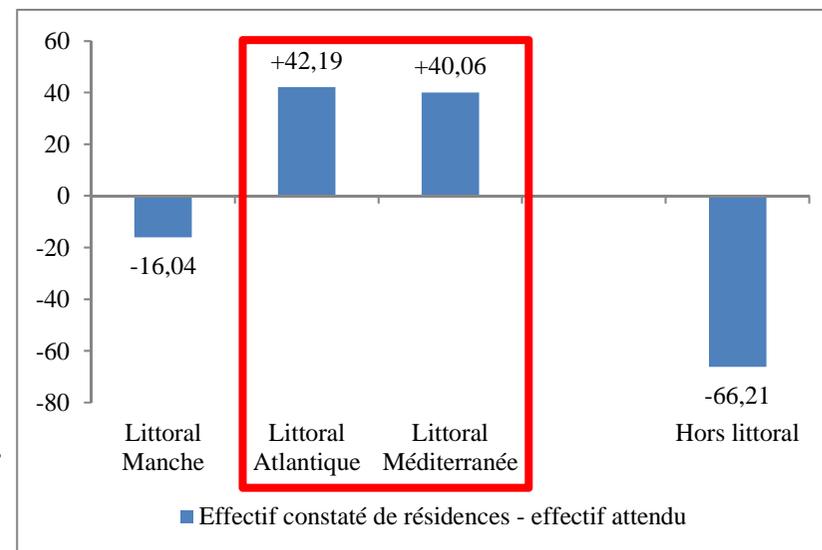
Source : recensement résidences seniors UMR ESO

3. L'analyse géographique des résidences seniors à l'échelle macro

3.2 Discrimination géographique : haliotropisme et héliotropisme, car cette surreprésentation de résidences seniors et de logements dans ces résidences au niveau des façades maritimes n'est valable que pour le littoral atlantique et méditerranéen, mais pas pour celui de la Manche

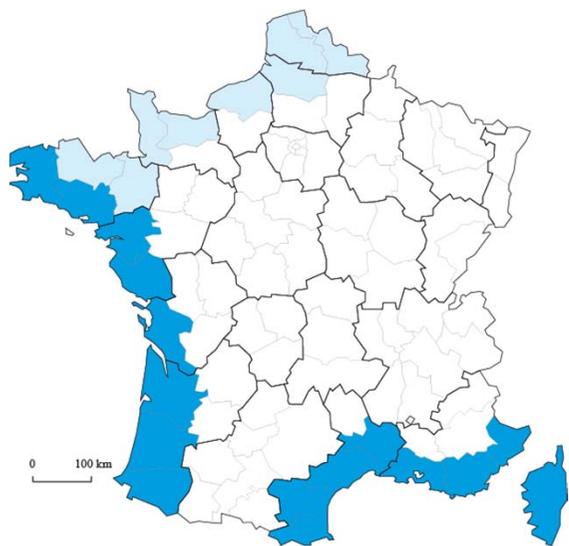
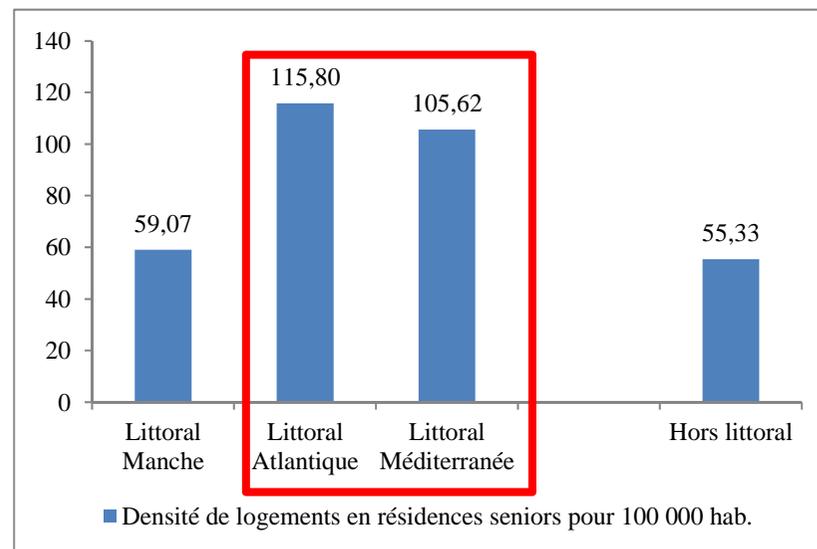
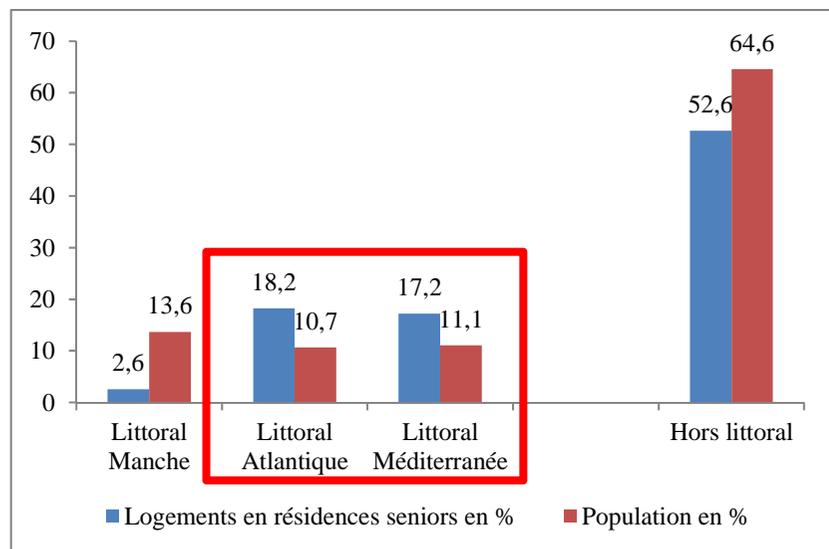


Source : recensement résidences seniors UMR ESO

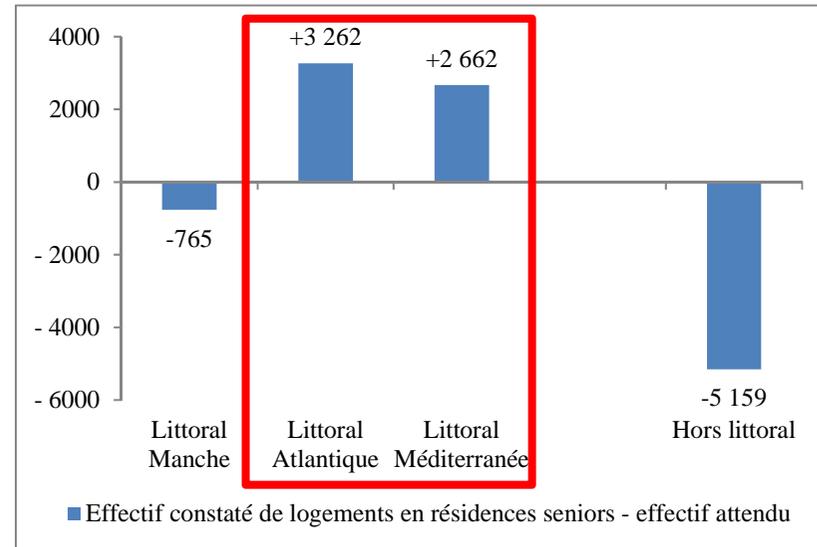


3. L'analyse géographique des résidences seniors à l'échelle macro

3.2 Discrimination géographique : haliotropisme et héliotropisme, car cette surreprésentation de résidences seniors et de logements dans ces résidences au niveau des façades maritimes n'est valable que pour le littoral atlantique et méditerranéen, mais pas pour celui de la Manche



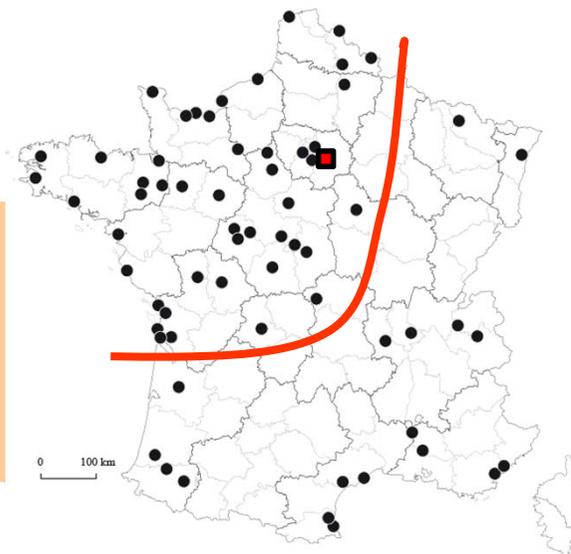
Source : recensement résidences seniors UMR ESO



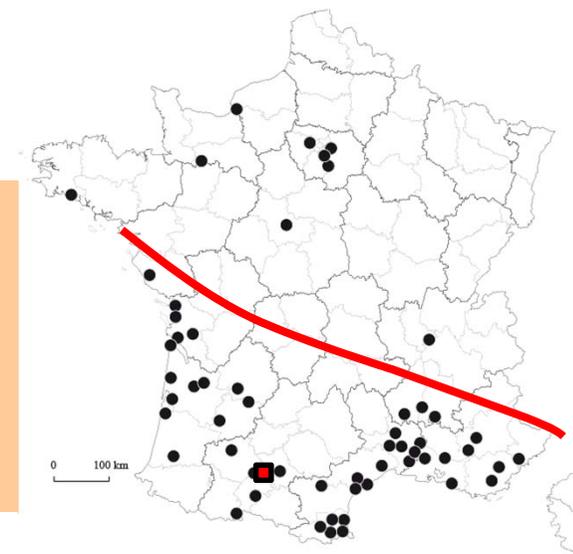
3. L'analyse géographique des résidences seniors à l'échelle macro

3.3 Les principaux promoteurs : partage du territoire et proximité géographique

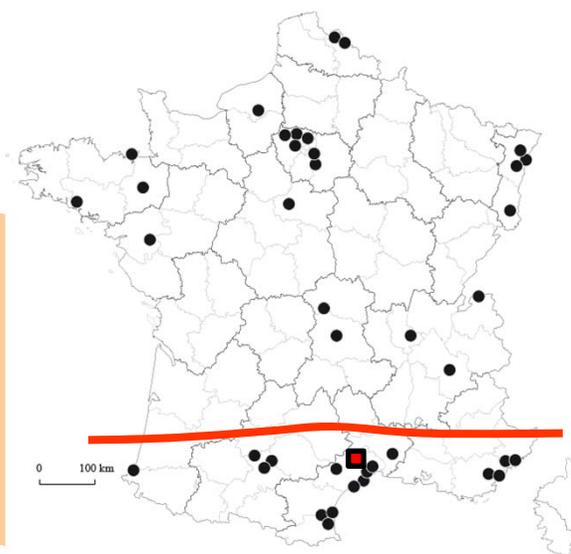
Domitys (Paris)
47 résidences sur
65 (72 %) dans un
grand quart nord-
ouest.



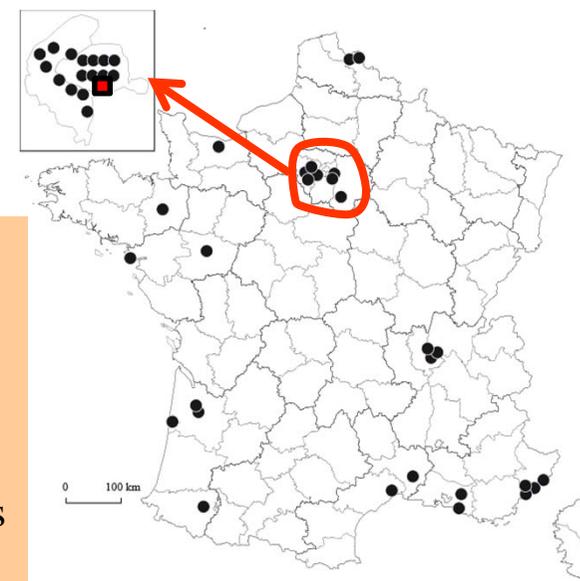
**Les Senioriales
(Toulouse)**
49 résidences sur
58 (84 %) au sud
d'une ligne
Nantes-Nice.



**Les Villages d'Or
(Montpellier)**
17 résidences sur
43 (40 %) dans les
départements les
plus méridionaux.



Sopregim (Paris)
25 résidences sur
47 (53 %) en
région parisienne,
les autres pour
l'essentiel dans les
grandes villes.



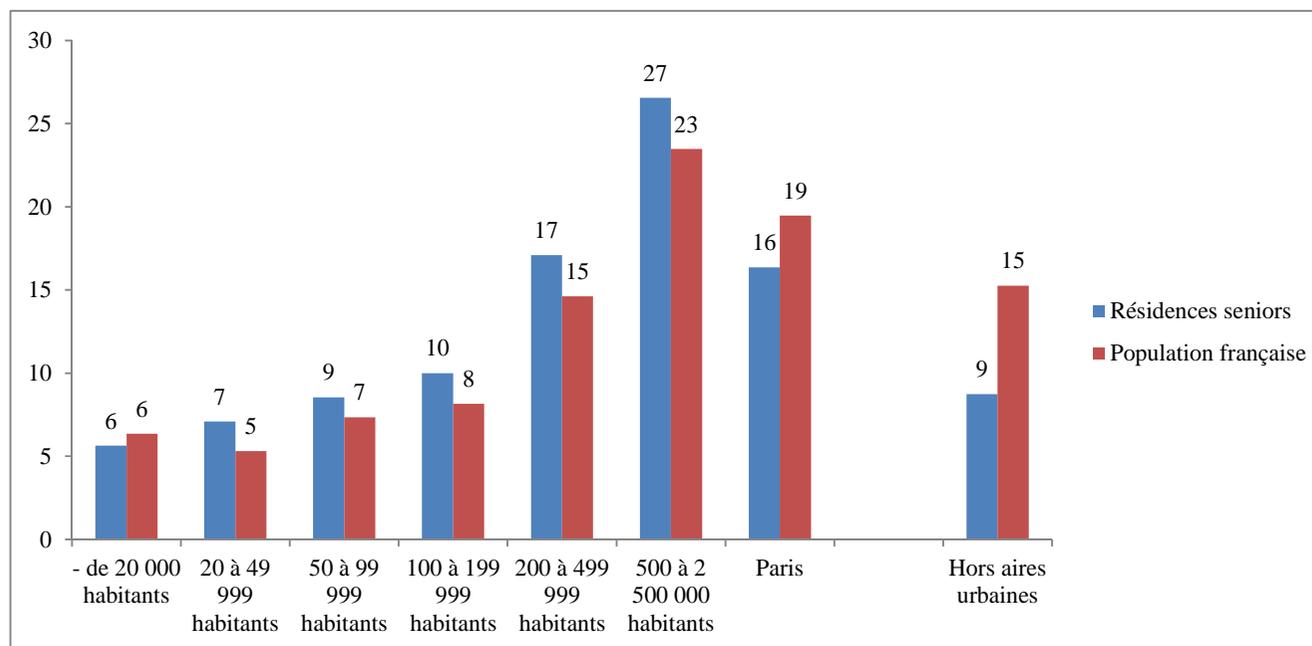
4. L'analyse géographique des résidences seniors à l'échelle micro

4. L'analyse géographique des résidences seniors à l'échelle micro

1.3 Ubiquité : une présence depuis les petites jusqu'aux grandes villes

Des résidences seniors ont été recensées dans toutes les catégories d'aires urbaines classées selon leur taille, depuis les plus petites jusqu'aux plus grandes, et sans que la logique de répartition s'éloigne de façon significative de la logique de répartition du peuplement en France métropolitaine. Autrement dit, les résidences seniors sont aussi bien présentes dans les petites villes, que dans les villes moyennes ou les métropoles.

Proportion de résidences seniors en France en 2014 selon la taille de l'aire urbaine



Source : recensement résidences seniors UMR ESO

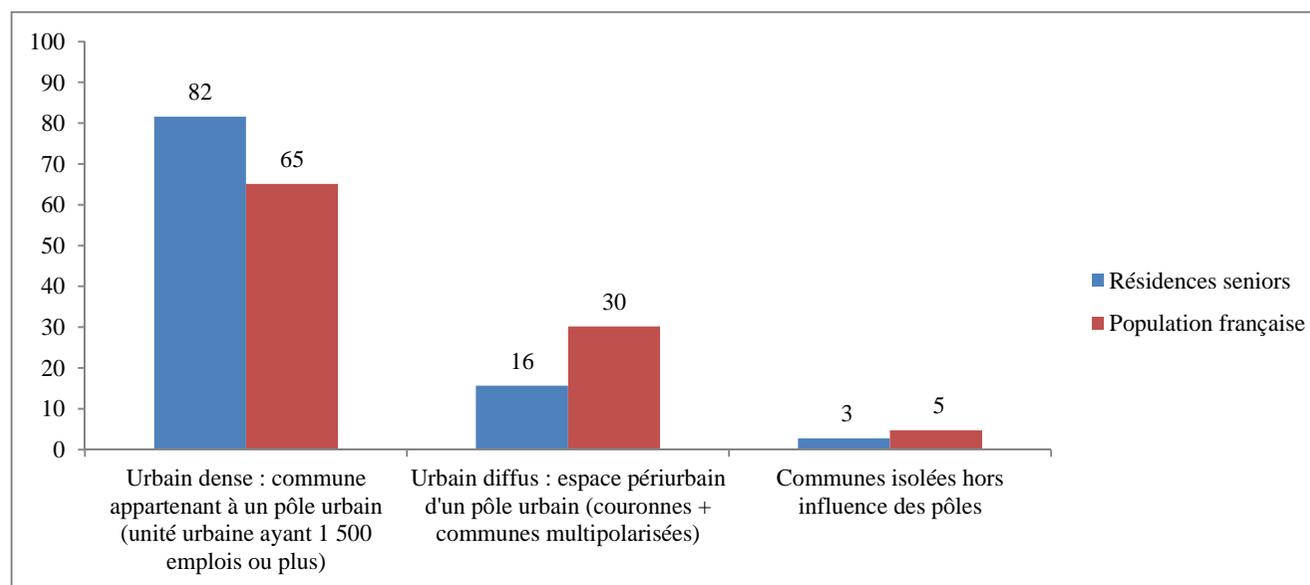
4. L'analyse géographique des résidences seniors à l'échelle micro

4.1 Concentration : surreprésentation des résidences seniors dans l'urbain dense

Si 65 % de la population française métropolitaine vit dans l'urbain dense (communes appartenant à un pôle urbain, soit une unité urbaine ayant 1 500 emplois ou plus), la proportion s'élève à 82 % pour la localisation des résidences seniors .

De fait, ces résidences sont sous-représentées dans l'urbain diffus (espace périurbain d'un pôle urbain) : 16 % y sont localisées, soit moitié moins que la population (30 %).

Proportion de résidences seniors en France en 2014 selon le zonage en aires urbaines



Source : recensement résidences seniors UMR ESO ; Insee, recensement, estimations population 2013

4. L'analyse géographique des résidences seniors à l'échelle micro

4.2 Concentration : dans l'urbain diffus une présence dans des communes peuplées

Les résidences seniors dans l'urbain diffus sont situées pour la très grande majorité dans des communes peuplées, disposant donc *a priori* d'un bon niveau de services :

- ✓ Ces communes ont en moyenne 4 580 habitants, contre seulement 679 pour l'ensemble des communes situées hors des pôles urbains en France métropolitaine.
- ✓ Seules 8 % des résidences seniors de l'urbain diffus sont localisées dans une commune comptant moins de 1 000 habitants, alors que 82 % des communes françaises hors pôle urbain sont situées dans cette tranche démographique.

Proportion de résidences seniors en France en 2014 selon la taille des communes situées hors pôle urbain

Source : recensement résidences seniors UMR ESO ; Insee, recensement, estimations population 2013

