



LORIENT AGGLOMÉRATION

LES RÉSIDENCES SERVICES SÉNIORS

Contact : Laurence Debaq
02 97 12 06 70

Équipe projet : Arnaud Le Montagner
Rozenn Ferrec

Directeur de la publication : Freddie Follezou
ISSN 2118-1632

Remerciement aux personnes rencontrées :
Marie Delzenne, directrice – Les jardins d'Éole
Corinne Danard, régisseuse - Les Villages d'Or
Dorothée Moël, directrice - Les jardins d'Arcadie
Delphine Boutet, Tiphaine Rouzoc, Cap autonomie Santé
Philippe Jacquel, responsable Les Hespérides du Ponant

SOMMAIRE

1 L'OFFRE EN HÉBERGEMENT DES SÉNIORS

1	LE SOUHAIT DES FRANÇAIS DE RESTER À DOMICILE	5
2	LES RÉSIDENCES AUTONOMIE	5
3	LES STRUCTURES MÉDICALISÉES DE L'AGGLOMÉRATION DE LORIENT : LES EHPAD	6
4	AUTRES FORMES D'HABITAT	8
5	LE CAS DES RÉSIDENCES SÉNIORS SERVICES PRIVÉES PAROLES DE RÉSIDENTS	12 18

2 LA POPULATION DES PERSONNES AGÉES DANS L'AGGLOMÉRATION

1	TOUJOURS PLUS DE PERSONNES AGÉES	24
2	LES PLUS DE 70 ANS SONT GLOBALEMENT PEU MOBILES	26
3	LES REVENUS DES PERSONNES DE PLUS DE 60 ANS	28

3 LES PROJETS SUR L'ENSEMBLE DES HÉBERGEMENTS ET PERSPECTIVES

1	PROJETS EN COURS PAR COMMUNE	33
2	PERSPECTIVES - CONCLUSION	34

ANNEXES

1	FICHES PAR RÉSIDENCES	37
2	RÉSIDENCES SERVICES SÉNIORS PRIVÉES DANS LES AGGLOMÉRATIONS BRETONNES	43

AVANT-PROPOS

Afin d'alimenter les réflexions autour du futur PLH de Lorient Agglomération, les élus du territoire ont souhaité mener une étude sur un segment de l'habitat des personnes âgées peu connu : celui des résidences de services seniors non médicalisées privées.

Ces lieux de vie sont des habitats intermédiaires entre le maintien à domicile et l'hébergement institutionnel médicalisé. Agrémentés de nombreux services, ils se présentent souvent comme des formules hôtelières. Ils appartiennent à des sociétés gérant des logements défiscalisés pour investisseurs ou à des propriétaires dans le cadre des copropriétés classiques, avec des services en plus.

Face à la croissance de cette offre dans l'agglomération, différentes questions se posent : Quelle est la demande potentielle ? Faut-il favoriser ou limiter cette nouvelle offre de logements ? La population âgée, actuelle et future, aura-t-elle les capacités financières pour intégrer ce type d'hébergement ?

Ce document présente l'inventaire des hébergements existants quel que soit le degré d'autonomie des personnes : résidences autonomie, Ehpad et autres types d'accueils présents sur le territoire. Il s'intéresse au profil des seniors, à leur capacité financière et à leurs parcours résidentiels .



1 L'OFFRE EN HÉBERGEMENT DES SÉNIORS

1 LE SOUHAIT DES FRANÇAIS DE RESTER À DOMICILE

La vie à domicile demeure le mode de vie majoritaire des seniors (96 % des hommes et 93 % des femmes en 2016), y compris parmi les nonagénaires. L'hébergement en institution, plus fréquent pour les femmes, concerne une minorité de seniors à tous les âges. Il progresse rapidement avec l'âge à partir de 80 ans : à 95 ans, 42 % des femmes et 27 % des hommes vivent en institution, contre respectivement 5 % et 4 % à 80 ans. L'âge à l'entrée en institution médicalisée est en moyenne de 85 ans et 2 mois en 2015. Le maintien à domicile depuis plusieurs années est l'objectif des politiques publiques. Il revient à maintenir les personnes vieillissantes chez elles tout en gérant une dépendance grandissante. Cette volonté politique rejoint le désir exprimé par la majorité des personnes âgées

de vieillir chez elles. Pour cela plusieurs conditions : l'aide à domicile, le logement adapté, la mobilité et l'environnement du quartier. Très peu de personnes choisissent de déménager dans un nouveau "chez soi" qui serait plus adapté (voir chapitre sur la mobilité des personnes âgées).

Les seules données disponibles sur l'adaptation des logements dans l'agglomération sont celles des aides apportées aux ménages modestes (subventions de l'ANAH, de Lorient Agglomération, du Conseil départemental et des Caisses de retraite), soit 113 foyers en 2018 et 2019. Peu de logements sont adaptés à la perte d'autonomie et certains immeubles n'ont pas d'ascenseurs, ce qui peut orienter certaines personnes vers des hébergements spécifiques pour personnes autonomes.

2 LES RÉSIDENCES AUTONOMIE

Les résidences autonomie sont des ensembles de logements pour les personnes âgées associés à des services collectifs. Elles sont majoritairement gérées par des structures publiques ou à but non lucratif (Centres Communaux d'Action Sociale à 70%, Mutualité 29-56, Caisses de retraites...). Ces résidences font l'objet d'une autorisation du Conseil Départemental et sont créées en réponse à appel à projets lancé par le Département. **Elles ont une vocation sociale.** La construction est généralement confiée à un organisme de logement social. Le coût du logement y est modéré. Les résidents peuvent y bénéficier de l'ASH (aide sociale à l'hébergement) si leurs revenus sont inférieurs au montant de la facture mensuelle, à la condition que la résidence autonomie soit habilitée à recevoir des bénéficiaires de l'aide sociale.

Les EHPA (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées) ont pour vocation l'accueil de personnes âgées autonomes ou semi valides (GIR4). Ils proposent un hébergement collectif en pension complète assurant la prise en charge globale de la personne selon ses besoins. Ces prestations sont facturées mensuellement sous la forme de loyer, charges et repas sur la base de tarifs fixés par le gestionnaire de l'établissement.

Chiffres clés

9 résidences autonomie

483 places

Dans **7** communes



Les résidences autonomie (anciens logements-foyers) comportent à la fois des logements individuels et privatifs et des espaces communs dédiés à la vie collective. Les résidents paient l'équivalent d'un loyer et des charges locatives à la résidence autonomie auxquels s'ajoute le cas

échéant le coût des services proposés. Certaines prestations proposées peuvent être incluses et d'autres facultatives. Dans l'agglomération, elles ont une taille moyenne de 58 logements, excepté la MAPA ou petite unité de vie de Guidel (24 places).

Communes	Établissement	Adresse	Nb. de places
Résidence Autonomie et EHPA			
Gâvres	RÉSIDENCE STIREN ER MOR (CCAS)	58, rue de l'église	64
Lanester	RÉSIDENCE LOUIS ARAGON (CCAS)	1, rue Louis Aragon	60
Larmor-Plage	RÉSIDENCE KERDERFF	9, rue de l'étang	71
Larmor-Plage	RÉSIDENCE DU PHARE	rue du Petit Phare	57
Lorient	RÉSIDENCE AGORA LEFORT (privé non lucratif)	25 av du Général de Gaulle	66
Lorient	RÉSIDENCE DE KERQUESTENEN (CCAS)	20 rue de Kerguestenen	83
Ploemeur	RÉSIDENCE PIERRE ET MARIE CURIE (CCAS)	Place Robic	32
Quéven	RÉSIDENCE DE KERLARAN (CCAS)	36 bis rue de Kerlaran	26
Total			459
Petite unité de vie - MAPA			
Guidel	RÉSIDENCE SAINT-MAURICE - MAPA (CCAS)	19, Kerlaïta	24

Source Cap Autonomie Santé et enquête AudéLor 2021
MAPA : Maison d'Accueil pour Personnes Âgées, non médicalisée

3 LES STRUCTURES MÉDICALISÉES DE L'AGGLOMÉRATION DE LORIENT : LES EHPAD

Le statut des Ehpads est varié : il existe des Ehpads de la fonction publique hospitalière, territoriaux, associatifs, privés non lucratifs et privés lucratifs.

Aujourd'hui, la mission d'un Ehpad, c'est d'accueillir des personnes âgées dépendantes. Ce n'est pas fait pour les personnes valides (gir 5-6).

Les personnes âgées y rentrent de plus en plus tard et y restent de moins en moins longtemps. La durée d'hébergement moyenne est de 2 ans. Les créations de

places sont contingentées par le Département et l'ARS et sont peu nombreuses. Il y a un manque de place en Ehpad, y compris en hébergement temporaire (3 mois maximum) avec des personnes qui ne peuvent plus ensuite rentrer à domicile.

Parmi les 30, 12 Ehpads sont spécialisés dans l'accueil de personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer.

La taille moyenne des structures est de 76 lits.

Chiffres clés

30 Ehpads

2269 places

Sur **15** communes

	Établissement	Adresse	Nb de lits (2021)	Places en accueil de jour	Unité de vie protégée	Unité de soins longue durée
Bubry	Résidence Louis Onorati (CCAS - Bretagne sud Habitat)	rue des moulins	55			
Caudan	Résidence Le Belvédère (CCAS)	Impasse du professeur Cassin	50			
Caudan	Résidence Anne de Bretagne (Association)	1, rue Jean moulin	87		A	
Caudan	Résidence Ti Aïeul (hospitalier. EPSM Charcot)	Kergoff	73		A	
Groix	Ty Laouen	Kermunion	47			
Guidel	Kerélys (pers. Désorientées) (privé non lucratif)	41, rue de l'Océan	36	8	A	
Hennebont	Maison Sainte-Marie (privé associatif)	45, rue du Bouëtiez	60	8		
Hennebont	Centre de réadaptation et de gériatrie Eudo de Kerlivio	rue François Le Vouedec	90		A	OUI
Hennebont	Ster Glas	2, rue Gérard Philippe	65		A	
Hennebont	La Colline	rue Dc charpentier	54	6	A	
Inzinzac-Lochrist	La Sapinière	Rue de Lann Blenn	50			
Lanester	Résidence les Hermines	14, rue de Kergreis	69			
Lanester	Résidence Le Coutaller	1, rue le Coutaller	61			
Lanester	Kerélys (pers. Désorientées) (privé non lucratif)	10, av du Général de Gaulle	30	2	A	
Lanester	Prat ar Mor	Av Prat ar Mor	50		P	OUI
Languidic	Résidence Le Marégo	Le Marégo	51			
Locmiquélic	Résidence le Glouahec	90, av du général de Gaulle	62			
Lorient	Résidence La lorientine	21, rue Etienne Dolet	86			
Lorient	La Maison de Tamaris	52, rue Kerjulaude	77			
Lorient	Résidence Edilys	1, rue Saint Marcel	100		A	
Lorient	Kervéanec	1, place Pomel	80		A	
Lorient	Keréloys (pers. Désorientées) (privé non lucratif)	rue Nelson Mandela	29	4	A	
Ploemeur	Roz Avel Kerbernes	Kernernes	200			OUI
Ploemeur	Le Divit	18, rue du Divit	42			
Ploemeur	Résidence de Kerloudan	Parc de Kerloudan	107	12		
Ploemeur	Ter et Mer	18, chemin de la laiterie	82		A	
Plouay	Résidence Louis Ropert	1, allée des Tilleuls	69			
Pont-Scorff	Les couleurs du temps	17 rue Hent Daou	90	6		
Quéven	Les Océanides (privé)	2, rue du Professeur Lejeune	76		A	
Riantec	Groupe hospitalier Riantec reconstruit en 2021 - CHBS	8, rue de Gâvres	241		A/P	
Total			2269			

A : accueil Alzheimer et maladies apparentées

P : troubles psychiatriques

Source : Cap Autonomie Santé et enquête AudéLor – 2021



La perte d'autonomie est déterminée par une grille.

Le GIR (groupe iso-ressources) correspond au niveau de perte d'autonomie d'une personne âgée. Il est calculé à partir de l'évaluation effectuée à l'aide de la grille nationale AGGIR (Autonomie Gérontologie Groupe Iso Ressources). Il existe six GIR : le GIR 1 est le niveau de perte d'autonomie le plus fort et le GIR 6 le plus faible. À chaque GIR corres-

pond un niveau de besoins d'aides pour accomplir les actes essentiels de la vie quotidienne.

Cette grille permet de déterminer à quel GIR correspond la perte d'autonomie et les aides APA (Aide Personnalisée à l'Autonomie) dont chacun peut bénéficier ou non (aides de l'APA (Aide Personnalisée à l'Autonomie) pour en GIR 1, 2, 3 ou 4 seulement).

4 AUTRES FORMES D'HABITAT

Chiffres clés

7 familles d'accueil

21 places

4 domiciles partagés

32 places

**4 binômes (étudiant/ personne âgée)
cohabitation chez l'habitant**

Il existe de plus en plus de nouvelles formes d'habitat et de lieux de vie collectifs pour les personnes âgées contribuant à diversifier l'offre d'habitat proposée aux personnes âgées.

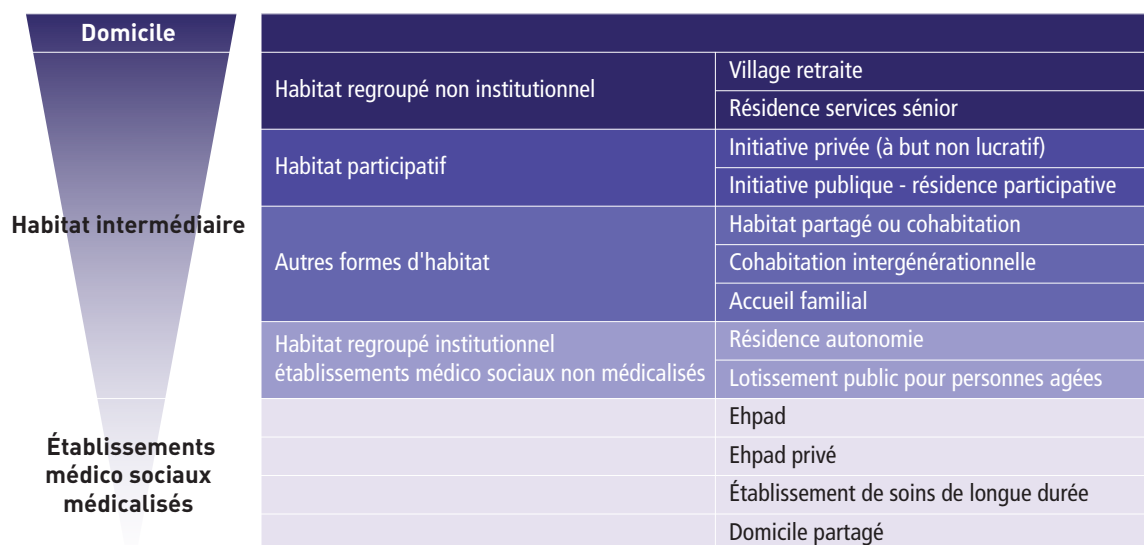
Panorama des "solutions habitat intermédiaires", un classement typologique pour se repérer

Il existe une grande diversité mais également une relative méconnaissance de la

nature exacte des projets innovants et encore expérimentaux. Il en découle une certaine confusion qui peut s'exprimer dans les différentes façons de les nommer : habitat intermédiaire, alternatif, adapté, communautaire, groupé, autogéré, intergénérationnel.

La diversification de l'offre d'accompagnement de nos aînés passe par le développement d'habitats intermédiaires, permettant de proposer aux séniors qui le souhaitent un lieu de vie adapté à leurs attentes, lorsque vivre à domicile n'est plus possible et que la vie collective en établissement n'est pas souhaitée.

Cela doit se traduire par le développement de l'habitat "accompagné, partagé, et inséré dans la vie locale" qui doit être encouragé : par l'assouplissement du cadre normatif et financier, le soutien des collectivités porteuses de projet, mais aussi par une réforme de l'accueil familial, sous-utilisé. Ces projets d'habitats intermédiaires peuvent être source de partenariats et répondre à la volonté du "vivre ensemble" au sein d'un même habitat.



Démarche départementale : L'accueil familial

L'accueil familial est une solution d'hébergement pour les personnes âgées qui ne peuvent ou ne veulent plus vivre chez elles, momentanément ou définitivement. L'accueil familial constitue une alternative à l'hébergement en établissement. **Il est organisé par le conseil départemental.**

L'accueil familial est proposé par des accueillants familiaux agréés par le conseil départemental. Le type de personne accueillie est spécifique : ce sont des personnes handicapées ou des personnes âgées en perte d'autonomie, mais ne présentant pas de troubles de comportement ou de maladie d'Alzheimer. Les accueillants familiaux les reçoivent chez eux et leur font partager leur vie de famille,

moyennant rémunération. Ils proposent un accompagnement ponctuel ou au long cours dans un cadre familial qui leur permet de bénéficier d'une présence aidante et stimulante et d'un accompagnement personnalisé. Une accueillante familiale ne peut pas accueillir plus de 3 personnes en même temps.

À Lorient Agglomération, il existe une famille d'accueil à :

- Lorient
- Guidel
- Calan
- Inzinzac-Lochrist
- Pont-Scorff
- Plouay
- Caudan.



Démarche communales : Les domiciles partagés

C'est une colocation pour 8 personnes âgées désorientées en perte d'autonomie, ne pouvant plus vivre seules. C'est un lieu de vie adapté qui permet à ses habitants de vivre à leur rythme et de garder leurs repères dans un environnement familial en présence d'une coordinatrice. **La commune en tant que porteur du projet est décisionnaire dans l'installation d'une personne.** C'est elle qui est le bailleur principal, donne le terrain, finance les équipements communs : cuisine aménagée, mobilier, électroménager. La location du logement est assurée par la commune. Il comporte un espace privé personnalisé et des espaces partagés. Il est adapté à la perte d'autonomie des personnes âgées : Rez-de-chaussée, portes larges, système d'appel dans les chambres, douches et W-C adaptés, volets roulants, etc. Ce logement situé en centre bourg ressemble à un habitat traditionnel où la personne prend vite ses repères.

La cohabitation intergénérationnelle : L'association "1 toit 2 générations"

La cohabitation intergénérationnelle est une formule solidaire qui permet au sénior la présence rassurante d'un jeune. Créée en 2008, 1t2g est actuellement présent sur 8 communes de Lorient Agglomération dont : Lanester, Hennebont, Inzinzac-Lochrist, Ploemeur, Guidel, Quéven, Caudan et Lorient. Ces communes sont liées par une charte partenariale qu'elles ont signée. Cet accord partenarial est né de l'as-

Communes ayant mis en place un domicile partagé :

- Cléguer : résidence Ty Er Brug
- Inguiniel : résidence des chênes
- Larmor-Plage : la maison Quélisoy
- Lanester : l'Archipel.

Exemple : le domicile partagé de Kerhoas à Larmor-Plage

La Maison de Quélisoy, domicile partagé, est une solution à taille humaine aux problèmes grandissants liés aux pathologies de type Alzheimer. Limitée à 8 résidents la structure est encadrée par 7 personnes recrutées, formées et employées en association, en l'occurrence l'association ASSAP-CLARPA 56, qui est spécialisée dans ce type d'hébergement.

L'idée majeure est de proposer une structure quasi familiale pour loger les malades. La maison de plain-pied est composée de chambres individuelles, et pièces de vie communes bordées d'un jardin clos.

Outre le fait de pouvoir soulager les familles, le domicile partagé permet de lutter contre la dégénérescence due à la maladie.

sociation du CCAS de Lanester et le Bureau information jeunesse de Lorient. Sous la coordination du BIJ de Lorient, 97 seniors et 59 jeunes ont jusqu'ici bénéficiés du dispositif. Les conventions établis jusqu'alors leur a permis de tirer parti d'un enrichissement mutuel (culturel) et d'une entraide.

Avec la Covid, seulement 4 binômes ont pu fonctionner en 2020, mais antérieurement, cela a pu osciller entre 20 et 30 installations.

La cohabitation intergénérationnelle : Habitat et humanisme à Lanester

À la demande de la municipalité, Habitat et Humanisme Morbihan a réalisé **un ensemble immobilier innovant de 43 logements à vocation intergénérationnelle**. Le projet est monté en partenariat avec la SAUVEGARDE 56, l'UDAF ainsi que le CCAS de Lanester. L'objectif est de favoriser une dynamique de convivialité, de solidarités de voisinage et d'échanges d'expérience, favorable à la bonne insertion de chacun.

Il comprend :

- 43 logements autonomes (destinés aux seniors et aux jeunes à faibles revenus), du studio au T5
- 1 domicile partagé au rez-de-chaussée (logement double)
- 2 bureaux, 3 buanderies et un local d'activités pour favoriser le vivre-ensemble. Le promoteur immobilier NEXITY en est le réalisateur.

Un projet social :

La résidence accueille des publics fragilisés, dont les besoins ont été identifiés par les Collectivités locales :

- Des jeunes à revenus modestes
- Des personnes âgées
- Des personnes et des familles en situation de précarité.

La résidence a pour vocation d'être un lieu de mixité sociale et générationnelle pour permettre aux différents publics de se rencontrer, de créer des liens au quotidien, notamment avec le réseau local associatif, vecteurs privilégiés de socialisation et d'insertion. Pour aider à la réinsertion et favoriser l'émergence d'un projet de vie, les familles et les personnes seront accompagnées par des professionnels et une équipe de bénévoles.

Des prestations spécifiques sont également proposées (portage des repas à domicile pour les personnes âgées, activités en fonction des appétences et des possibilités de chacun...) pour favoriser le bien-être des habitants.

Est également proposé pour les personnes âgées atteintes de la maladie d'Alzheimer, dans un objectif d'optimisation de l'efficacité de l'accompagnement et d'amélioration de la qualité de vie, un Domicile Partagé (logements de petite taille regroupant 8 personnes âgées colocataires et bénéficiaires d'un accompagnement individuel 7 jour sur 7, 24h sur 24.



5 LE CAS DES RÉSIDENCES SÉNIORS SERVICES PRIVÉES

Développées par le secteur privé au milieu des années 70, les résidences services sont destinées à des personnes âgées valides, autonomes et pouvant se prévaloir de ressources relativement élevées.

La première génération de résidences services seniors s'est principalement développée dans les années 1970 à 2000 et **s'adressait principalement à des propriétaires occupants**. À Lorient, c'est le cas des Hespérides du Ponant, construit en 1992, qui compte environ 50% de propriétaires occupants.

Le modèle qui s'est développé ces dernières années est celui de **la résidence locative**

avec services, qui vise une clientèle plus âgée et fragilisée. Ces résidences-services sont généralement constituées d'appartements individuels adaptés, agrémentés de services d'hôtellerie et d'animation. Il s'agit de produits immobiliers, fruit d'une stratégie marketing de promoteurs privés, pensés et conçus pour s'adapter au vieillissement de la population.

Résidences services seniors privées dans l'agglomération



Loyers, charges et services

Le financement des services, associés au logement, repose sur les contributions des résidents. L'offre de services se situe délibérément hors du champ de l'action sociale. Ces coûts se décomposent en plusieurs éléments distincts :

■ **Le montant du loyer ou des remboursements d'emprunts** auxquels il faut ajouter les factures d'eau, d'électricité,

d'assurance et les impôts locaux, comme pour tout logement privatif.

■ **Les services "non individualisables"** car bénéficiant par nature à l'ensemble des occupants de la résidence et qui ne sont pas les mêmes d'une résidence à l'autre, comme par exemple : gardiennage, permanence, accueil et entretien des parties communes.

Chiffres clés

6 résidences services seniors privées
464 logements

■ **Les services "individualisables" correspondent aux services consommés par le résident**, par exemple, les charges liées à la restauration, à certaines animations, les activités de bien-être ou de loisirs (gymnastique, animations, sorties). Les coûts correspondant comprenant des charges fixes, incluant les salaires du per-

sonnel, les abonnements, les formules constituées en différents "packs de services", les dépenses d'entretien et de fonctionnement des équipements et les services qui peuvent être assimilés à des soins personnels, généralement facturés par des prestataires extérieurs.

nom résidence	loyer T1 (€)	loyer T2 (€)	loyer T3 (€)	comprenant	ne comprenant pas	restauration	services	packs
Les Hespérides du Ponant	400	600	800		Charges des parties communes et charges de services (10 salariés de la structure). 556 € pour un T2 ou 850 € pour un T3 Ni les frais de logements classiques (eau électricité, assurances...)	restauration sur place le midi - repas du soir sur demande livré à domicile	accueil 24h/24, 7j/7 animation gratuite	non
Les villages d'Or	450	550	650	animation, charges des parties communes (salaire regisseur, entretien jardin)	eau, gaz, électricité	pas de restauration. goûter et petit déjeuner offert en salle commune	pas de services dans la résidence. Services à domicile par organisme extérieur	non
Domitys Le Jardin d'Eole	1099	1299	1649	Accueil Téléphonie Animation Courrier	Services à la carte ou en pack	Restaurant sur place matin midi et soir. Tarif pour 3 repas : 36€/jour ou forfait 800€/mois	Service à domicile prix horaires : 30€/h assistance actes quotidiens Ménage 35€/h Autres : assistance 30€/h 1 lavage blanchisserie 20€ 1 repassage 35/h € Portage livraison de courses 35€/h	4 pack mensuels : serenité 265€ (rdv médicaux) Gourmet (restaurant) : 450€ Élégance (coiffure) : 110€ Évasion (sorties) 130€ Véhicule électrique à louer à la résidence
Espace et vie	1100	1400	1610	<i>non renseigné</i>	<i>services - non renseigné</i>	Restaurant sur place	SAAD interne Aide à domicile, soins, déplacements à l'extérieur, ménage, entretien du linge. Animations. Soins corporels. Salle de Forme et détente.	compter 160 € de pack en plus pour bip urgence, personnel 24/24, animation quotidienne, aide administrative, entretien hebdomadaire de l'appartement
Les jardins d'Arcadie	1102	1279	1653	charges locatives = eau froide assurance taxe ordures menagère accueil conciergerie animation présence 24/24 appel d'urgence	place de parking (+ 45 €) eau chaude électricité téléphonie.	Restaurant sur place le midi 3 repas à la carte : 28€/jour	aide à domicile: 23€/h pour ménage, courses, lessive... 22€/h pour aide habilllements Autres services : espace beauté, blanchisserie, place de parking, sorties et activités payantes	
Les Océanides	990	1190	1280 (T2bis)	Accueil, animation, charges des parties communes et charges de services (3 salariés de la structure)	Frais de logements classiques (eau, électricité, assurances, taxes...)	441 €/ mois pour le repas midi. Petit déjeuner et repas du soir sur demande livré à domicile	lingerie : machine de 6kg : 20 € intervention injustifié par une urgence : 180€ (la nuit)	pack repas déjeuner et diner : 654€/mois pack bien être 150€ (balnéo brushing) pack tranquillité 250€/mois (coordination des intervenants et téléassistance) pack liberté 150 € (ménage 1fois/semaine pour 1 T1)

Chiffres clés

Entre **550€** et **1400€** de loyer pour un T2
(sans compter l'ensemble des frais de services)



Les prix de vente des appartements en résidences de services

Les seules données dont nous disposons sont celles des ventes neuves issues du fichier DVF, ainsi que le rachat en 2021 d'un appartement aux Hespérides.

La moyenne des données connues (sur 3 résidences) pour un T2 neuf (en VEFA) **était de 148 240 €**, il y a 10 ans (valeur à la vente en 2011, 2012 et 2013).

Domitys : Ventes en l'état futur d'achèvement (entre 2011 et 2012)

Nb pièces	Nb d'appartements	valeur foncière moyenne	Surface bati moyenne
1	10	117 517,78 €	32,4
2	71	149 281,94 €	42,0
3	26	214 754,51 €	62,5
Total général	108	162 097,88 €	46,0

Espace et Vie : Ventes en l'état futur d'achèvement (2013)

Nb pièces	Nb d'appartements	valeur foncière moyenne	Surface bati moyenne
2	25	134 170,00 €	34,8
3	1	183 110,00 €	56,0
Total général	26	136 052,31 €	35,7

Village d'or : Ventes en l'état futur d'achèvement (de 2011 à 2013)

Nb pièces	Nb d'appartements	valeur foncière moyenne	Surface bati moyenne
2	53	161 329,43 €	41,5
3	17	221 479,41 €	60,5
Total général	70	175 937,29 €	46,1

Source : DVF 2018 – Observatoire des copropriétés – AudéLor

Les Hespérides du Ponant

2 pièces 55 m² **en revente** en 2021 : **100 990 €** (sans la quote-part de copropriétés et les charges élevées des services fixes) - Sources syndic Inova.



Une demande de logement adapté et de services

La résidence sénior peut être un modèle qui répond aux cinq défis du moment. Les résidences seniors s'adressent à des personnes âgées "fragiles" mais encore capables de vivre à domicile pour peu que ce dernier offre sécurité, confort et maintien d'une vie sociale pour un coût adapté à leurs revenus.

À travers l'offre, les résidences services cherchent à promouvoir les cinq dimensions du "Bien vieillir" (réf : *Les Résidences seniors en France - 3^{ème} édition-2017 - Cabinet EHPA Conseil*).

- Un logement adapté : accessibilité et ergonomie, confort, sécurité,
- Le lien social : multiplication des occasions de rencontre,
- La prévention de la perte d'autonomie,
- L'accompagnement à la mobilité des seniors,
- L'accès à des dispositifs et technologies sécurisants.

Les résidents recherchent une proximité géographique avec les proches, des loisirs ou des services de nature à maintenir du lien social (voir dans le chapitre "Paroles de résidents"). Les résidences seniors conçoivent pour leurs résidents des programmes d'animations qui couvrent à la fois les champs du loisir, du divertissement et de la prévention de la perte d'autonomie. L'activité physique fait partie des piliers de l'animation en résidence seniors. Pratiquement toutes les résidences seniors disposent d'une salle de sport ou d'un espace de remise en forme. Elles accueillent parfois des séances collectives organisées le plus souvent en lien avec des partenaires extérieurs. L'association Siel Bleu travaille ainsi avec de nombreux groupes de résidences seniors, notamment Domitys, à Lanester.





Un marché en plein essor

Le marché des résidences séniors se porte bien. En 2014, on en comptait environ 500 en France pour presque le double en 2020.

Créés pour relancer la construction de logements, les dispositifs de défiscalisation existent depuis les années 80. Ils permettent de développer une offre locative utile au parcours résidentiel des ménages, qui comprend les copropriétés neuves et les résidences spécialisées de type résidences séniors, résidences étudiants ou résidences tourisme. Les derniers dispositifs de défiscalisation utilisés sont Scellier 2009, Duflot 2013, Pinel 2015.

Le dispositif Pinel permet de bénéficier, sous conditions, d'une réduction d'impôt de 12%, 18% ou 21% du montant de l'investis-

sement immobilier, étalée sur 6, 9 ou 12 ans. L'investissement immobilier étant plafonné à 300 000 euros, la réduction d'impôts peut atteindre 63 000 €. La loi Pinel permet de louer le bien immobilier à ses ascendants ou descendants, hors du foyer fiscal

On peut ajouter la loi Censi-Bouvard (2012) qui permet de défiscaliser un logement destiné à la location meublée exercée à titre non professionnel. Le statut de « Location Meublée Non Professionnelle » (LMNP) permet de devenir propriétaire d'un bien meublé en percevant des revenus locatifs non imposés tout en récupérant la TVA (uniquement pour un bien neuf) et la garantie des loyers pendant 9 ans avec un bail signé avec l'exploitant. Cette niche fiscale concerne la location de logements meublés dont les revenus générés par la location sont plafonnés à 23 000 € par an pour le propriétaire ou 50% de ses revenus globaux par an. Il ne signe pas de bail avec les occupants, mais un bail commercial avec une société d'exploitation, qui lui verse un loyer en retour. C'est le cas des "Jardins d'Arcadie" à Lorient.



Une reconnaissance législative des résidences services seniors

Les résidences seniors relevaient auparavant de **la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis**. Elles étaient considérées comme des copropriétés classiques avec leur syndic et leur syndicat de copropriétaires. **La loi du 12 juillet 2006 a partiellement renouvelé ce cadre** en ajoutant un chapitre à la loi du 10 juillet 1965, distinguant deux catégories de charges – les charges de copropriété et les charges liées aux prestations individualisées – et en précisant leur mode de répartition.

La loi du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement a mis un terme à cette absence de statut spécifique, introduisant la notion de résidence services qui s'entend comme "un ensemble d'habitations constitué de logements autonomes permettant aux occupants de bénéficier de services spécifiques non individualisables".

Malgré un décalage dans le temps du fait de la crise sanitaire, la Loi Grand Âge reste à l'agenda législatif pour 2021.

Enfin, en termes de création, les résidences seniors ne font pas l'objet d'autre procédure que le simple permis de construire accordé par le maire.



PAROLES DE RÉSIDENTS

Enquête AudéLor Mars 2021

Les résidences services sont destinées à des personnes âgées valides, autonomes et pouvant se prévaloir de ressources relativement élevées. Ces résidences services sont généralement constituées d'appartements individuels adaptés, agrémentés de services d'hôtellerie et d'animation. Ce mode d'hébergement reste mal connu et difficile à cerner. La vision qu'on en a est souvent celles qu'en donnent les plaquettes commerciales.

Des témoignages de résidents, environ 15 résidents dans trois structures du pays de Lorient, nous apportent un éclairage contrasté sur divers aspects de la vie en résidence, sur les raisons du choix de ce mode de vie, sur les motivations, sur l'origine géographique, sur le déménagement, sur la bonne ou moins bonne intégration dans la résidence ou encore sur le suivi médical et les conditions d'autonomie de chacun.

1 LES MOTIVATIONS DU CHOIX D'INSTALLATION DANS LA RÉSIDENCE

Les principales motivations sont liées à des situations croisées : problèmes personnels de santé ou du (de la) conjoint (e), isolement (le plus souvent suite au décès du mari), habitat pas adapté aux nouveaux problèmes de santé. Ces raisons font qu'un rapprochement au plus près des enfants habitant le pays de Lorient devient nécessaire.

Pour une petite partie d'entre eux, c'est le choix précis d'une nouvelle structure après avoir été auparavant dans une autre résidence service séniors.

Une des principales motivations est la santé générale ou une nouvelle situation suite à un accident de santé soudain :

« Je suis de Lorient, je suis venue à la suite d'un AVC, tout de suite à la sortie de l'hôpital. Ce n'était pas mon souhait, c'est à la demande de mes filles, qui sont aussi dans le pays de Lorient. Je ne regrette vraiment pas ».

« Je suis là par "obéissance", j'habitais à Vannes, je me suis rapprochée de mon fils. Ils ont obéi pendant des années, maintenant c'est notre tour ! »

« Au niveau santé, c'est moyen. Je suis malade du cœur, je suis en sécurité ici ».

Situation d'un conjoint en institution médicalisée dans le pays de Lorient et rapprochement géographique familial :

« Mon épouse est à l'Ehpad situé dans le même ensemble que la résidence séniors. Nous étions avant dans une autre résidence séniors trop grande trop impersonnelle. Ici, il y a l'Ehpad à côté ».

« Ma femme est dans un centre spécialisé Alzheimer à l'Ehpad Les Tamaris dans le pays de Lorient, mais c'est fini pour elle. Nous sommes venus de Nantes, car mon fils est dans la région. Mais ici, je suis un peu perdu »

Santé du conjoint - Circonstances covid :

🗨️ "Mon mari a une maladie de Parkinson. Nous avons été obligés de partir de chez nous. Nous habitons l'été dans un mobil-home et l'hiver en meublé. Et moi, j'ai été opérée du cœur 4 fois".

🗨️ "Mon mari était en Ehpad pendant 1 an, je ne pouvais plus le voir avec la Covid 19. Il angoissait. Un jour, mon frère a reçu de la publicité dans sa boîte aux lettres. Je me suis installée tout de suite ici avec lui".

Veuvage : décès du conjoint et rapprochement familial :

🗨️ "Je suis là, suite au décès de mon mari. J'étais déjà dans une résidence pour personnes âgées avant, mais je ne m'y plaisais pas. J'ai changé de région pour venir ici, mon fils habite la commune.

La solitude est une autre raison évoquée. Le baromètre "Les Solitudes en France" de la Fondation de France (qui a pour objectif d'évaluer la situation des Français en regard de l'isolement relationnel) prend comme point d'entrée la fréquence des re-

lations sociales au sein des 5 réseaux : familial, professionnel, amical, affinitaire et de voisinage. Sans surprise, il constate que de toutes les générations, celle des 75 ans et plus, est la plus impactée par la montée des solitudes en France : 1 personne âgée sur 4 est seule.

🗨️ "Je me sentais trop seule.

🗨️ "Vivre dans une grande maison devenait de plus en plus difficile. Les autres années, j'avais des étudiants qui occupaient les chambres mansardées, c'était gai. Avec l'épidémie, j'ai préféré ne pas en reprendre. La solitude a été trop dure. Je vends donc la maison que j'aimais tant, où mes enfants ont grandi..."

L'accès à un logement adapté : Adapter le domicile historique peut s'avérer coûteux voire impossible

🗨️ "J'habite à Lorient dans un appartement, mais il y a des escaliers, pas d'ascenseur, je ne pouvais plus les monter".

🗨️ "J'habitais un pavillon en région parisienne qui n'était plus adapté".

2

LES ORIGINES GÉOGRAPHIQUES

Les résidents sont des habitants du pays de Lorient ou des natifs du pays de Lorient mais presque tous ont des enfants dans le pays de Lorient ou ailleurs en Bretagne.

🗨️ "J'habite Lorient, mais comme je suis venue ici en sortant de l'hôpital, j'ai toujours actuellement ma maison à Lorient. Je suis d'origine Brestoïse où j'ai ma famille. Mes filles sont dans le pays de Lorient".

🗨️ "Nous étions en Savoie (pendant 40 ans) avant de venir d'abord à Lanester puis à Quéven. Mon fils travaille à Saint-Brieuc, il vient tous les samedis c'est pour cela que nous sommes en Bretagne. Nous avons

vendu la maison de Chambéry et tout vidé".

🗨️ "Mon mari étant gendarme, nous avons souvent changé de logement et nous avons notamment vécu 15 ans en Guadeloupe, nous étions habitués à bouger".

🗨️ "J'ai perdu mon mari. Avant de venir ici j'étais dans une autre résidence sénior à Auray et j'ai préféré venir dans cette résidence et me rapprocher de mon lieu de naissance et j'y ai mon frère. Avec mon mari on voyageait beaucoup".

🗨️ "J'avais une maison mais y logeais avec mes enfants mais ils n'osaient pas partir en vacances et puis je voulais revenir dans ma commune mais n'y étais pas retournée pendant 60 ans, je guettais l'ouver-



ture de la résidence. J'ai "attendu" 3 ans dans l'autre résidence avant de venir ici".

■ "J'ai connu cette résidence sur une annonce dans l'hôpital (7 mois à l'hôpital). Je suis d'origine normande. J'avais un restaurant dans le sud-ouest, du côté de Bordeaux. Mon fils est installé ici, il vient me voir. J'avais le moral au ras des pâquerettes à cause d'une hospitalisation".

■ "Je viens de la Creuse, en passant par la région parisienne, mais j'ai épousé un Breton et j'ai ma fille ici".

■ "Je suis de la région parisienne et je suis venue ici car ma fille habite Lorient. Mais finalement elle n'a pas le temps pour me voir. Elle ne m'a invitée que 2 fois alors que je suis ici depuis 3 mois !".

3 IMPLICATION DANS LA VIE DE LA RÉSIDENCE, ANIMATIONS, REPAS, ACTIVITÉS

Les résidences comptent des espaces communs : accueil, salon-bar, restaurants, espace multi média, salle de sport, espace beauté ...Ils sont indispensables à la convivialité et pour la pérennité des liens entre les résidents, mais sont plus ou moins accessibles selon les résidences. Dans certaines, l'accès libre est contraint par la présence ou non d'animations, donc dans des créneaux limités. Des loisirs sont également proposés dans certaines résidences afin de recréer du lien social à travers des animations organisées périodiquement et des activités proposées en journée permettant aux résidents de se retrouver, de partager des moments de convivialité, d'échanger. **Cette intégration est très variable selon les personnes, certains se sentent vraiment très intégrés mais d'autres complètement isolés, voir perdus :**

■ "On n'a pas le temps de s'ennuyer. Et puis il y a les séances de kiné, qui prennent du temps, mais ça fait faire de l'exercice". "Ici c'est convivial. C'est beaucoup mieux qu'à l'autre résidence seniors ou nous étions. Là-bas, c'était "la boîte". C'était trop grand, trop impersonnel, sombre. Les groupes étaient déjà constitués à mon arrivée et étaient fermés. J'avais juste sympathisé avec une seule personne, pour jouer au scrabble".

■ "Ici on s'amuse beaucoup. On rigole bien".

■ "On prend un thé dans la salle de bibliothèque, des gâteaux et on se fait des lectures collectives, souvent avec l'animateur, c'est très sympa".

■ "Il y a la salle de sport". "On se fait nos repas".

■ "Un lien s'est créé facilement ici. On s'appelle par nos prénoms, on se tutoie. On est très bien ici, c'est super".

■ "On a fait la fête pour le mardi gras à l'Ehpad (l'Ehpad est contigu à la résidence avec une gestion et une animation parfois commune) et en dansant je suis tombée : bras cassé !"

■ "On fait des choses ensemble. On a des affinités. On a découvert des copines. On mange ensemble le midi. Le soir on se fait à manger à l'appartement. Il n'y a qu'une seule personne qui mange le soir à la salle à manger ; c'est trop tôt c'est à 18h30".

■ "Il y a une ambiance amicale qui s'est créée. Et avec notre animateur, on est très gâtés".

■ "Ici, l'animation nous permet de créer des liens, avant j'étais dans le sud-ouest dans une résidence pour personnes âgées, mais tous les résidents du village se connaissaient depuis la maternelle alors l'intégration était plus compliquée".

❶ "Ici l'animation est variée et très axée sur l'extérieur. On va à la mer. Après la Covid, on ira au musée, à la crêperie... L'animateur sort avec nous, nous accompagne. Nous allons de temps en temps à pied au centre-bourg pour la balade, on rentre dans l'église, on visite".

Les avis sont très disparates selon les résidences :

❷ "On est quand même seules ici, même si on est nombreuses".

❸ " Les gens ne restent pas aux animations".

❹ "On est seulement une douzaine à venir aux animations. Mais les animations ne sont pas adaptées au niveau des gens. C'est vrai qu'il y a des personnes assez perdues ici. Mais ce n'est pas valorisant de fabriquer des cocottes en papier ! Il faudrait des animations de différents niveaux. J'ai proposé d'animer moi-même une activité pour les autres résidents, liée à la couture. La direction a même acheté une machine d'occasion pour mettre en place tout cela. Auparavant, j'étais engagée, comme bénévole, dans cette activité pendant vers 25 ans. Finalement une seule personne est intéressée. Il faut dire qu'on a plus nos affaires ici, on a abandonné nos machines à coudre, nos tissus".

❺ "Il y a une salle commune, mais il faut attendre qu'elle soit libre pour pouvoir venir jouer aux jeux de société, aux cartes, au scrabble..."

Comment avez-vous fait connaissance ? :

❶ "On est voisines, on a sympathisé toutes les deux".

Certains résidents s'intègrent spontanément à la vie de la commune ou dans des associations

❶ "Dès que les conditions normales reviendront (l'après covid), j'irai chercher dans les associations de Lorient ce qu'il est possible de faire".

Les repas

❶ "On se retrouve tous les midis ensemble, on a nos places".

❷ "On ne prend plus le thé ou le café après le repas, car on a découvert ensuite que c'était facturé sur la facture mensuelle, nous ne le savions pas".

❸ "Je ne mange pas bien le soir, car je ne peux pas faire de courses".

❹ "Je ne mange au restaurant que le dimanche. Il y a aussi une "causette" organisée le dimanche après-midi".

4 LES SORTIES À L'EXTÉRIEUR, LES VISITES DE LA FAMILLE

L'attractivité des résidences tient beaucoup à leur localisation dans un environnement favorable aux personnes âgées et bien intégré dans le tissu urbain. Là encore tout dépend de l'aide existante à la résidence, ou l'aide extérieure (enfants, aide-ménagère, ...) et de l'autonomie des résidents. Le transport des courses peut poser problème et apparaît comme un sujet d'entraide. La voiture n'est pas un mode de déplacement très utilisé.

❶ "Pour les courses, c'est bien, c'est tout près à pied".

❷ "À 6 mn à pied il y a le Leclerc. C'est le point fort. Les personnes y vont ensemble".

❸ "C'est mon aide-ménagère qui me fait les courses une fois par semaine. C'est impossible de monter les packs d'eau".

❹ "Je me fais livrer par le Carrefour de Keryado, mais il y a beaucoup de personnes qui ne savent pas utiliser internet".



- "Il n'y a que 2 personnes, sur les 5 ici présentes, qui ont gardé leur voiture".
- "Pour sortir, j'aide ma voisine, nous sommes devenues copines. Nous allons marcher dehors, mais j'ai peur qu'elle tombe. Je ne pourrais rien faire à l'extérieur en cas de problème. Je suis cardiaque et ne pourrais pas la soutenir, il y a une responsabilité, il faudrait des professionnels".
- "Il y a un problème, il faudrait prévoir plus d'aide et de soutien. Il y a des gens ici qui ne sortent jamais. Ils ne peuvent pas aller dehors. Ils n'osent pas demander".
- "Il y a beaucoup de personnes qui ne sont pas indépendantes, les personnes arrivent trop tard ici".
- "Il y a une dame qui ne sait plus très bien s'y retrouver dans les couloirs et se perd, il faut l'aider, il n'y a personne pour l'aider".
- "Il faudrait des activités et des services en fonction de degrés de dépendance dans les résidences services".
- "Il y a peu de sorties organisées à l'extérieur, elles sont payantes et il n'y a pas beaucoup de places".
- "Il y a beaucoup de personnes qui ont peur de se déplacer à l'extérieur, on ne sait pas où aller, on ne connaît pas la ville".
- "Pour l'instant je m'arrange avec le fils, il est à 40 km quand même !".
- "Les miens non plus ne sont pas tout près et ça travaille ! hein..."
- "Il faut que je tienne le bras à quelqu'un pour sortir".
- "À Lorient, on sait pas où aller".
- "Comme je suis lorientaise alors je fais taxi".

5 LE DÉMÉNAGEMENT ET L'AMÉNAGEMENT

Les résidences sont constituées de logements individuels (essentiellement des T1 ou T2). Ces logements peuvent être meublés, mixtes ou non meublés. Ils répondent aux besoins spécifiques liés au vieillissement, et à une moindre mobilité, cuisine ouverte, douches à l'italienne, volets roulants motorisés et disposent souvent d'un balcon. Ils sont cependant de petite taille, surtout compte tenu du passage des résidents d'une grande maison à un gabarit plus proche de l'hôtellerie (certains meubles sont même fixes comme dans l'hôtellerie), ne permettant pas beaucoup d'aménagements ou de présence des meubles personnels. La période de déménagement est vécue en général comme difficile et l'adaptation au bout de quelques mois n'est pas la même selon les résidents.

- "Le déménagement, c'est très très difficile".

- "C'est très difficile. On veut tout emmener. C'est important d'avoir nos meubles. J'ai tout pris et après j'ai trié".
- "Le cadre est joli c'est décoré avec gout. Ca fait vacances".
- "La résidence est neuve, c'est bien on a pu choisir notre appartement".
- "Pour internet et l'installation de la box, on doit se débrouiller seul pour s'équiper, pour faire installer la box, ce n'est pas facile. On n'a personne à qui demander. Au final ce sont les enfants qui doivent venir pour aider à installer le matériel".
- "J'ai pris mes meubles, mais il n'en faut pas beaucoup, c'est tout petit".
- "C'est trop petit, même dans le T2 j'étouffe, heureusement que j'ai un balcon".
- "Maintenant que je suis en résidence, la maison est en vente".
- "Il y a un monsieur qui a un fauteuil roulant électrique mais il a beaucoup de

mal à le mettre dans l'ascenseur".

Le logement est un espace privé dont le résident contrôle l'accès et il peut y recevoir lorsqu'il a pu créer des liens. Les nouvelles relations se créent souvent par voisinage.

6 LES SERVICES

Le ressenti n'est pas le même selon les résidences. Les conditions d'utilisation et de coûts des services ne sont pas comprises par tous. Les services ne procurent pas toujours un lieu de vie où ils auraient le sentiment d'être entourés, alors que c'est ce qu'ils recherchent. Plusieurs formules forfaitaires peuvent être proposées, adaptées aux ressources et aux besoins des résidents. Le résident achète un forfait de base, plus ou moins coûteux au regard des prestations sélectionnées, auxquelles peut s'ajouter l'achat de prestations supplémentaires (ménage au domicile, portage de repas), sur la base de tarifs connus à l'avance et affichés de façon plus ou moins claire.

☑ "Ce monsieur là (en désignant une personne dans le couloir) c'est un monsieur qui ne sort pas, il est tout seul".

7 LE SUIVI MÉDICAL

Les résidents ont recours à des professionnels privés. Les résidences services seniors sont conçues pour des personnes valides, elles accueillent des personnes dont l'autonomie peut se dégrader au fil du temps, et au profit desquelles il devient nécessaire de mobiliser les aides nécessaires, dans les mêmes conditions qu'à tout autre domicile :

☑ "J'ai gardé mon médecin de famille de Lorient mais je ne sais pas s'il a le droit de venir ici".

☑ "On a les médecins et les kinés qui viennent à l'Ehpad, ils acceptent d'être nos médecins traitants. c'est le médecin qui a fait les vaccins. on choisit en fonction des affinités".

Cependant certains s'isolent malgré tout, selon leur caractère mais peut-être par manque de mobilité et le piège de la solitude peut de nouveau se refermer.

☑ "Il y a un problème de coûts des services, on prend un bracelet en arrivant, on le loue et après il faut payer tous les mois presque 90 € le service. C'est trop cher et en plus le signal ne marche qu'à l'intérieur de la résidence. On ne sait pas bien ce qui coûte ou non. Par exemple, on ne sait pas si il y a une différence de prix entre le meublé, le mixte ou le local sans meubles. C'est comme lorsque l'on demande un morceau de pain en plus à table, il nous est facturé".

☑ "Ici, c'est pas familial. On se rend compte que pour eux, on est une cagnotte. On a l'impression qu'on est des "vaches à lait".

☑ "Il n'y a pas de problème, ici, il y a beaucoup de médecins à Quéven".

☑ "Grâce à la résidence, on n'a pas de problème pour trouver les professions médicales. C'est la coordinatrice qui s'occupe de trouver les professionnels médicaux. Elle a tous les contacts nécessaires et était infirmière avant dans l'Ehpad mitoyen".

☑ "J'ai gardé mon médecin traitant".

☑ "Ici, il a fallu que je me débrouille pour trouver mon médecin dans le quartier, c'est une autre résidente qui m'a conseillé le cabinet médical à côté d'ici".



2 LA POPULATION DES PERSONNES ÂGÉES DANS L'AGGLOMÉRATION

1 TOUJOURS PLUS DE PERSONNES ÂGÉES

La part des 60 ans et plus est en nette hausse sur Lorient Agglomération. Les parts des 60 -74 ans et des 75 ans et plus sont passées entre 2012 et 2017, respectivement, de 15,3% à 18,9% (+3,6 points) et de 9,4% à 11,5% (+2,1 points). Ils sont au nombre de 38 449 et 23 367 en 2017. Cette progression est plus forte qu'en Bretagne et en France pour les 2 classes de population.

Les 60 ans et plus sont donc 61 816 soit 30,4% de la population totale.

Une augmentation forte des habitants âgés est attendue pendant les 20 prochaines années, correspondant à la fois à l'allongement de la durée de la vie et au vieillissement des babyboomers (nés entre 1946 et 1974), comme l'indique le "renflement" sur la pyramide des âges. Cette dy-

namique est renforcée par l'arrivée de nouveaux arrivants âgés sur le territoire¹.

La période 2020 - 2030 sera marquée par l'explosion du nombre des 75-84 ans et, par conséquent, celle entre 2030 et 2040, par la croissance des personnes de 85 ans et plus. Cette population est la plus sujette à la perte d'autonomie.

À chaque étape, les besoins des séniors évoluent. Pour les plus jeunes, globalement en bonne santé, les enjeux portent sur l'anticipation et l'accompagnement des parcours résidentiels ainsi que sur le maintien d'une vie sociale et culturelle épanouie. Au fur et à mesure qu'ils atteignent les âges les plus élevés, la préservation d'une bonne santé est, en plus des autres, un enjeu plus important.

Pyramide des âges de Lorient Agglomération en 2017 (par tranches d'âges quinquennales)



Chiffres clés

11,5% d'habitants sont âgés de **75 ans et plus**

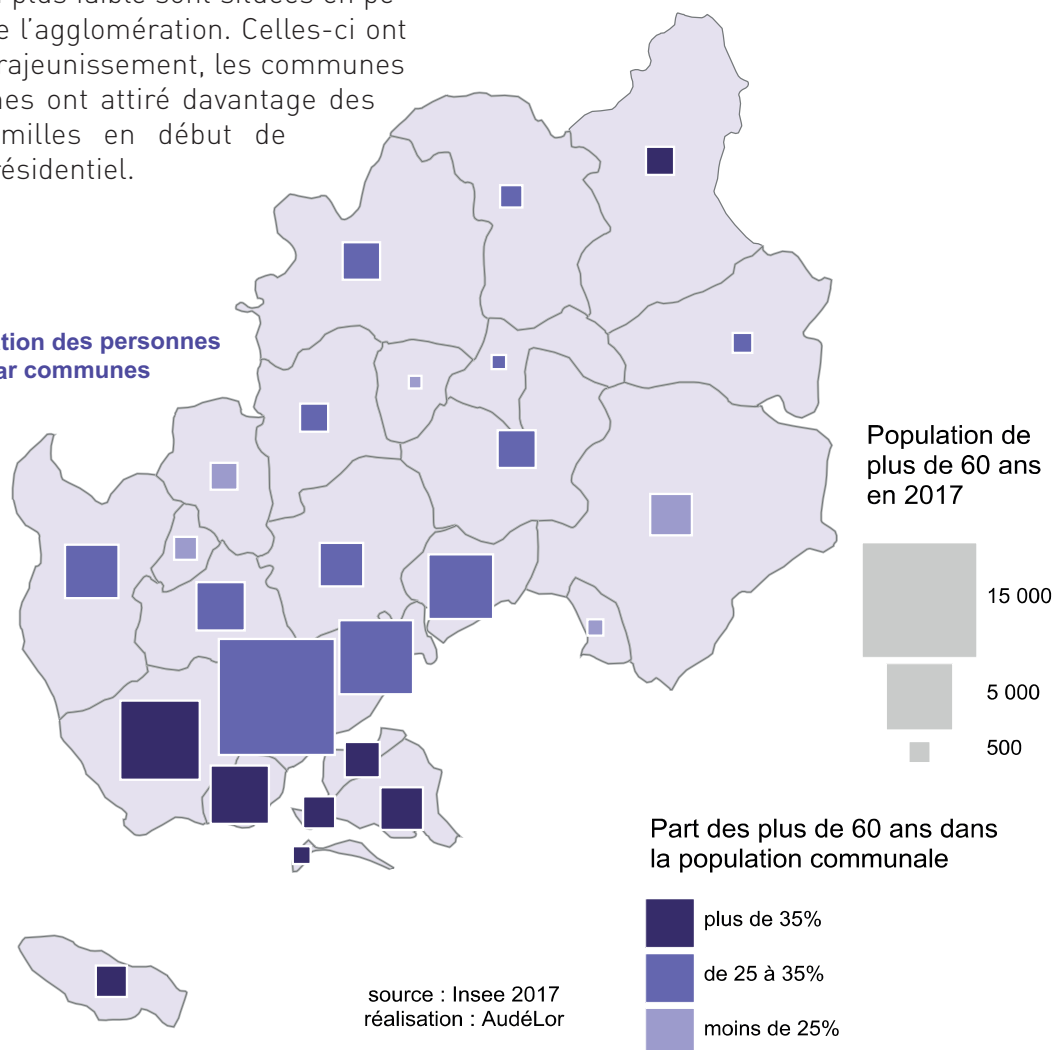
(1) : Les personnes de 65 ans et plus, pour la plupart des retraités, représentent 9.5% des nouvelles arrivées (dont 47% qui intègrent un établissement pour personnes âgées).

L'approche par communes fait apparaître des disparités

La tendance n'est pas nouvelle, mais pourrait s'accroître avec les migrations à venir : les nouveaux arrivants de 60 ans ou plus privilégient les communes littorales, qui, présentent déjà les plus forts taux de 60 ans et plus. Bubry, loin de ces influences, fait partie des communes accueillant une part de personnes âgées de plus de 35%.

Les communes dont la part de 60 ans et plus est la plus faible sont situées en périphérie de l'agglomération. Celles-ci ont connu un rajeunissement, les communes périurbaines ont attiré davantage des jeunes familles en début de parcours résidentiel.

Localisation des personnes âgées par communes





2 LES PLUS DE 70 ANS SONT GLOBALEMENT PEU MOBILES

L'analyse des migrations résidentielles sur 2013, 2014, 2015, 2016 et 2017 fait état d'une moyenne de 411 arrivées de personnes de 70 ans et plus par an en moyenne pour 252 départs, soit un solde de 159 personnes par an en moyenne. C'est très faible comparé à l'ensemble de la population de cette tranche d'âge.

Cette mobilité géographique, vers ou en dehors de l'agglomération, décroît progressivement avec l'âge.

On peut donc estimer que **les futurs occupants des résidences seniors du territoire sont très majoritairement déjà résidents de Lorient Agglomération** ou le seront déjà au moment d'orienter leur choix de logement.

Sur la même période d'observation des

migrations résidentielles, on constate que parmi ceux qui sont restés vivre sur le territoire de Lorient Agglomération, chaque année :

- 97% restaient dans leur logement,
- 1,5% quittaient leur logement pour un autre logement sur la même commune,
- 1,5% quittaient leur commune pour une autre commune de l'agglomération.

Si on exclut les centenaires, trop peu nombreux pour avoir des comportements représentatifs, on remarque que la mobilité intra-agglomération croît avec l'âge (contrairement aux entrées-sorties du territoire). La propension à quitter la commune de résidence initiale pour une autre commune croît elle aussi.

Les migrations résidentielles des habitants de 70 ans et + de Lorient Agglomération par classe d'âge

	Même logement MOY	Autre logement même commune MOY	Autre commune de LA MOY
70	98,1%	1,0%	1,0%
75	98,3%	0,8%	0,9%
80	97,2%	1,5%	1,3%
85	95,2%	2,5%	2,3%
90	93,1%	3,3%	3,6%
95	89,8%	5,5%	4,6%
100	90,0%	2,7%	7,4%
105	100,0%	0,0%	0,0%
Total général	97,0%	1,5%	1,5%

Source : Insee, Migrations résidentielles 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 - Traitement statistique : AudéLor

Pour ceux qui changent de logement tout en restant sur la commune, la moitié environ soit 49,1% intègre un logement autonome (appartement 20,5% ou une maison 28,6%). Les foyers logements représentent 8,8% des résidences intégrées et les établissements dits "hors logement ordinaire" 41,4%.

À Caudan (56%), Groix (93%), Hennebont (87%), Ploemeur (57%), Port-Louis (60%) la part des établissements comme nouvelle résidence est dominante.

À Lanester (35%) ce sont les foyers-logements qui sont surreprésentés.

Chiffres clés

97% des personnes de plus de 70 ans restent vivre à leur domicile

Le "logement ordinaire" est davantage sur-représenté à Calan, Inguiniel, Languidic, Quéven, en maison, et à Lorient, Lanester et Plouay avec une part importante d'appartements.

La structure du parc, la présence d'équipements et les différences de niveau de vie pourraient expliquer cela.

S'agissant des migrations résidentielles vers une autre commune de l'agglomération, la migration est liée dans 67,5% des cas à un déménagement vers un établissement, avec Ploemeur comme principale destination.

Les migrations résidentielles au sein d'une même commune de Lorient Agglomération pour les 70 ans et +

	Maison	Maison (%)	Appart.	Appart. (%)	Logement-foyer	Logement-foyer (%)	Hors logement ordinaire	Hors logement ordinaire (%)	Total
Bubry	0	0%	0	0%	0	0%	10	100%	10
Calan	8	100%	0	0%	0	0%	0	0%	8
Caudan	SS	SS	SS	SS	0	0%	8	56%	15
Gâvres	SS	SS	SS	SS	SS	SS	SS	SS	5
Groix	SS	7%	SS	0%	SS	0%	10	93%	11
Guidel	SS	SS	9	52%	SS	SS	SS	SS	17
Hennebont	1	1%	5	12%	0	0%	36	87%	42
Inguiniel	10	100%	0	0%	0	0%	0	0%	10
Inzinzac-Lochrist	SS	SS	SS	SS	SS	SS	SS	SS	11
Lanester	SS	SS	19	33%	21	35%	16	27%	58
Languidic	9	65%	0	0%	0	0%	5	35%	14
Larmor-Plage	8	33%	11	47%	SS	SS	SS	SS	24
Locmiquélic	SS	SS	SS	SS	SS	SS	SS	SS	6
Lorient	15	15%	45	45%	7	7%	33	33%	101
Ploemeur	14	29%	7	14%	0	0%	28	57%	49
Plouay	SS	SS	12	51%	SS	SS	9	38%	23
Port-Louis	10	20%	10	20%	0	0%	30	60%	50
Quéven	10	66%	SS	SS	SS	SS	SS	SS	15
Riantec	SS	SS	SS	SS	SS	SS	SS	SS	4
Total général	97	21%	136	29%	42	9%	196	41%	475

Source : Insee, Migrations résidentielles 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 - Traitement statistique : AudéLor
SS : Secret statistique



3 LES REVENUS DES PERSONNES DE PLUS DE 60 ANS

En France, depuis 50 ans, la situation moyenne des retraités s'est toujours améliorée. Toutefois, la retraite ne met pas à l'abri de la pauvreté monétaire et de plus en plus de personnes âgées peuvent être en situation de précarité du fait de carrières moins linéaires qu'auparavant, depuis les chocs pétroliers : plus de ruptures de carrières, plus de chômage, etc.

Des montants de retraite inégaux selon l'âge et le genre

En France, en décembre 2017, la retraite est d'un montant moyen de 1422 euros bruts mensuels par retraité (soit 1331 mensuels nets des prélèvements sociaux).

L'écart entre les femmes et les hommes est très important avec 1026 euros pour les femmes contre 1741 euros pour les hommes toutes carrières confondues soit une différence de 41%. Les femmes sont plus concernées par des carrières hachées

et le temps partiel. Pour les carrières complètes l'écart se réduit (29%). Cet écart est important pour l'appréciation des capacités financières des résidents de structures pour personnes âgées sachant que ce sont les femmes en très grande majorité qui les occupent.

Les retraités les plus jeunes (moins de 70 ans) connaissent moins d'écart que leurs aînés : - 33% toutes carrières confondues et -25% pour les carrières complètes. Le montant moyen mensuel de la retraite des plus jeunes est toujours plus élevé que celui de leurs aînés. L'écart est plus important entre les femmes par âge quinquennal qu'entre les hommes du fait d'une pénétration des femmes plus importante dans la vie active. Si la situation a toujours été plus favorable pour chaque cohorte masculine c'est moins le cas pour la dernière cohorte étudiée (65 à 69 ans) qui a connu la fin des "trente glorieuses" (1945/1975).

Montant de la retraite de droit direct selon l'âge et le sexe en 2016

Montant moyen mensuel	65 à 69 ans	70 à 74 ans	75 à 79 ans	80 à 84 ans	85 ans ou plus	Ensemble
Femmes						
Toutes carrières	1 209 €	1 130 €	988 €	866 €	807 €	1 026 €
<i>dont carrières complètes</i>	1 533 €	1 535 €	1 425 €	1 302 €	1 244 €	1 438 €
Hommes						
Toutes carrières	1 817 €	1 828 €	1 693 €	1 617 €	1 613 €	1 741 €
<i>dont carrières complètes</i>	2 042 €	2 111 €	2 029 €	1 962 €	1 982 €	2 037 €
Différence de salaires (F-H)/H						
Toutes carrières	-33%	-38%	-42%	-46%	-50%	-41%
<i>dont carrières complètes</i>	-25%	-27%	-30%	-34%	-37%	-29%

Source : DREES, INSEE - France

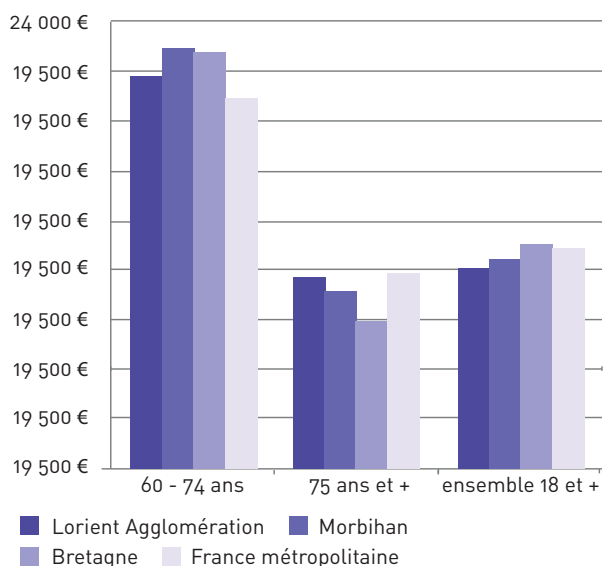
Chiffres clés

41% d'écart entre les retraites des hommes et celles des femmes

Un niveau de vie plutôt bon sur l'agglomération

Ces différences se retrouvent au niveau local. Elles sont visibles aussi dans le revenu disponible (après transferts sociaux) des plus de 60 ans. En effet, le revenu médian pour les 60 – 74 ans est supérieur à celui de leurs aînés. Sur Lorient Agglomération, le revenu médian des 60-74 ans est de 23 440 € (un peu moins que le Morbihan et la Bretagne mais plus qu'en France métropolitaine). Il est de 21 410 € pour les 75 ans et + (plus que le département et la région et à peine moins que le territoire métropolitain). Il est à noter que le revenu médian des 60 à 74 ans est très nettement supérieur à celui de l'ensemble de la population pour toutes les échelles territoriales observées.

Médiane du revenu annuel disponible

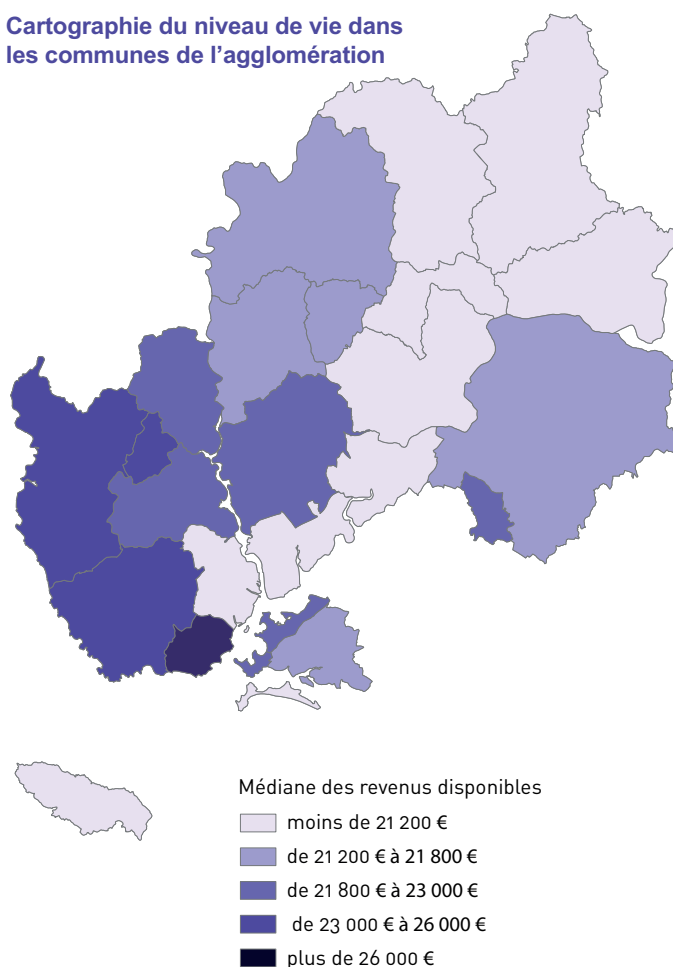


Sur le territoire de Lorient Agglomération, la médiane de niveau de vie connaît des variations selon la commune de résidence. Les revenus sont plus importants sur le littoral ouest ainsi que Caudan et Port-Louis. Le niveau de vie des 60 ans et 74 ans est

plus faible sur la ville centre alors qu'il est moyen pour les plus de 75 ans.

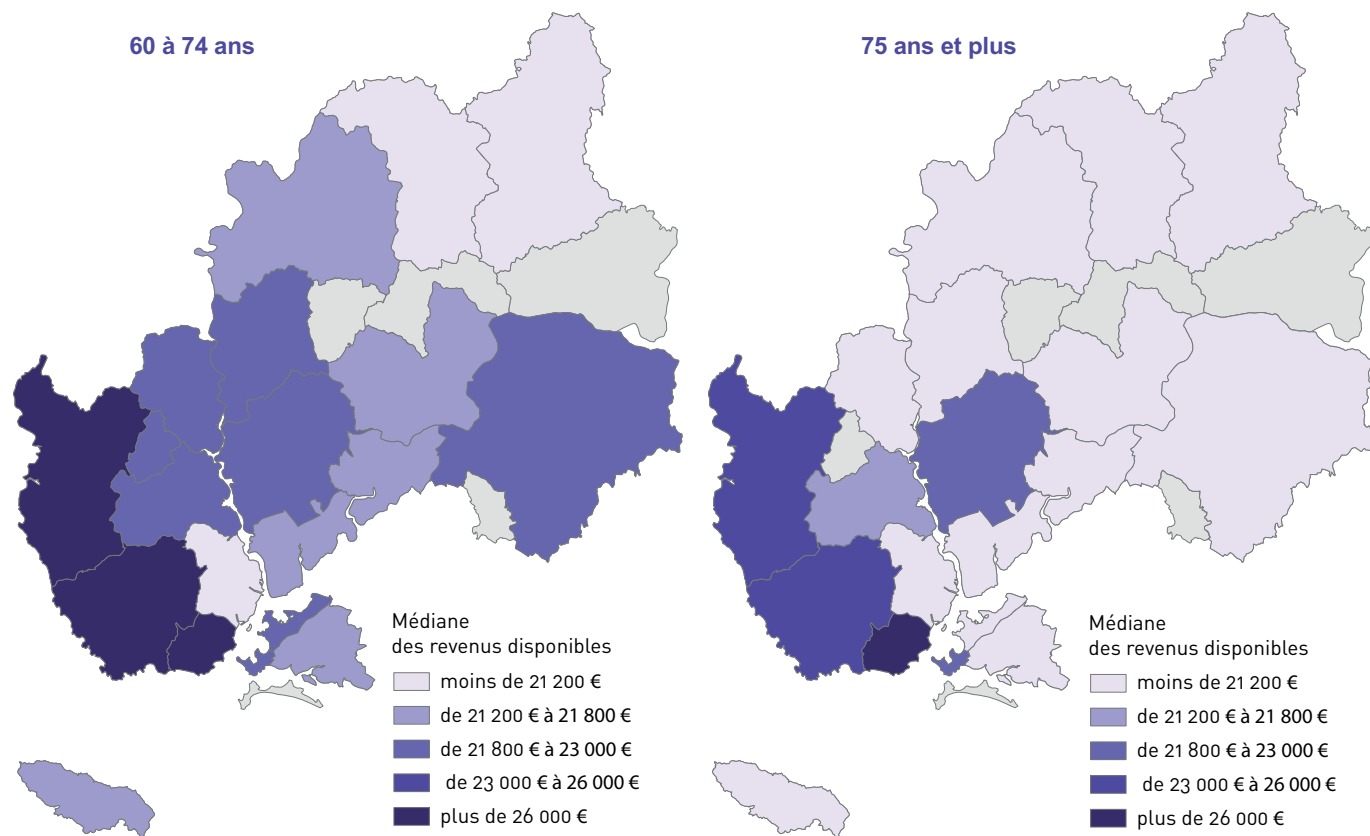
Par ailleurs, les inégalités sont moins fortes pour les 60 – 74 ans (8600 € de différence entre médiane des communes observées) que pour les 75 ans et + (9290 € d'écart).

Cartographie du niveau de vie dans les communes de l'agglomération



Source : INSEE – FILOSOFI 2018 ; réalisation cartographique : AudéLor, juin 2021

Cartographie du niveau de vie des personnes de plus de 60 ans en 2018



Source : INSEE – FILOSOFI 2018 ; réalisation cartographique : AudéLor, juin 2021

Enfin sur l'agglomération, les revenus des personnes de plus de 60 ans proviennent davantage des pensions, retraites et rentes que sur le Morbihan, la Bretagne et la

France. La part des revenus du patrimoine et autres revenus y est ainsi moins importante que sur les niveaux départementaux ou nationaux.

	Part des revenus d'activité (%)		Part des pensions, retraites et rentes (%)		Part des revenus du patrimoine et autres revenus (%)		Part de l'ensemble des prestations sociales (%)	
	60-74 ans	75 et +	60-74 ans	75 et +	60-74 ans	75 et +	60-74 ans	75 et +
Lorient Agglomération	28,2	4,2	75	95,2	13	13,3	2,2	1,2
Morbihan	26,9	4,2	75,3	93,8	14,3	15,1	1,7	1
Bretagne	28,7	4,2	73,5	93,4	14,5	15,5	1,8	1,1
France métropolitaine	36,8	6,8	65	89,2	15,8	18,9	2,5	1,5

Une population relativement épargnée par la pauvreté mais un régime des retraites moins favorable à l'avenir

Les séniors sont plus épargnés par la pauvreté que le reste de la population. En effet que ce soit pour la tranche de 60 à 74 ans ou les 75 ans et plus, le taux de pauvreté² est nettement inférieur à celui de l'ensemble de la population et sur toutes les échelles observées. De même l'intensité de la pauvreté³ est systématiquement plus faible pour les 75 ans et + que pour les 60 à 74 ans et bien en dessous de celui de l'ensemble de la population.

Le seuil de pauvreté pour l'ensemble de la population sur Lorient agglomération est fixé à 12 900 €. Pour les 60 à 74 ans, il est de 14 064 € et pour les 75 ans et plus il est de 12 846 €.

pour la Bretagne et 9,7% en France métropolitaine). La médiane sur la population pauvre y est aussi plus importante que pour les 60 – 74 ans : 11 430 €.

On envisage un régime des retraites moins favorable (changements de modalités de calcul du taux maximum), ce qui pourrait rendre insuffisant le niveau des pensions des personnes sans système personnel de capitalisation. Non seulement les personnes âgées auront alors des ressources moindres que leurs prédécesseurs, mais les classes actives, sur lesquelles s'appuient la solidarité nationale et donc le financement des retraites et de la dépendance, seront également moins nombreuses et auront tout autant subi les aléas économiques et donc financiers de l'époque. Le contexte économique conduit à la réduction des dépenses publiques, na-

Niveaux de pauvreté en 2018 des personnes de plus de 60 ans

Libellé géographique	60 à 74 ans			75 ans et +			Ensemble population		
	Taux de pauvreté	Médiane sur la sous-population pauvre	Intensité de la pauvreté	Taux de pauvreté	Médiane sur la sous-population pauvre	Intensité de la pauvreté	Taux de pauvreté	Médiane sur la sous-population pauvre	Intensité de la pauvreté
Lorient Agglomération	8	11060	0,152	7,4	11430	0,123	12,8	10500	0,195
Morbihan	7,2	10910	0,163	8,5	11430	0,123	11,2	10640	0,184
Bretagne	7,1	10960	0,159	8,6	11460	0,121	10,9	10680	0,181
France métropolitaine	10,5	10620	0,185	9,7	11250	0,137	14,6	10410	0,202

Pour les 60 à 74 ans le taux de pauvreté est de 8 % sur Lorient Agglomération. C'est un peu plus que le niveau départemental et breton (autour de 7%) mais bien en dessous du niveau national (10,5%). Surtout la médiane sur la population pauvre de cette tranche d'âge est de 11 060 €, soit un niveau de vie au-dessus de celui de toutes les autres échelles observées.

Pour les plus de 75 ans le taux de pauvreté est encore plus bas sur notre territoire (7,4%) que sur les autres territoires d'observation (8,5% pour le département, 8,6%

tionales comme locales. Toutes les politiques sont peu ou prou concernées et l'action en faveur des personnes âgées ne fait pas exception. À moins de changements économiques majeurs, on assistera à une augmentation massive du nombre de personnes âgées aux ressources vraisemblablement de plus en plus limitées. De plus, leurs enfants, aidants naturels, seront à la fois moins nombreux et moins aisés, et la prise en charge publique risque de se réduire.

(2) : Le taux de pauvreté correspond à la proportion d'individus appartenant à des ménages dont le niveau de vie (après transferts, impôts et prestations sociales) est inférieur au seuil de 60 % de la médiane du revenu disponible de l'ensemble de la population.

(3) : Définition : Intensité de la pauvreté : écart relatif entre le niveau de vie médian de la population pauvre et le seuil de pauvreté. Plus cet indicateur est élevé et plus la pauvreté est dite « intense », au sens où le niveau de vie des plus pauvres est très inférieur au seuil de pauvreté.



Peu de bénéficiaires du minimum vieillesse sur le département

L'allocation de solidarité aux personnes âgées, appelée aussi minimum vieillesse, constitue un montant minimum de pension de vieillesse accordé, sous conditions de ressources, aux personnes qui n'ont pas suffisamment cotisé aux régimes de retraite pour pouvoir bénéficier d'un revenu minimum, à l'âge de la retraite.

Sur le département, seuls 2% des personnes de plus de 60 ans en bénéficient.

Retraités du régime général et bénéficiaires du minimum vieillesse

	Nombre	Part dans la population totale	Nombre	Part des femmes	Part des personnes isolées	Part des femmes isolées	Taux dans la population de plus de 60 ans
Morbihan	181 000	24%	4800	61%	89%	57%	2%
Bretagne	715 300	22%	20 100	60%	87%	56%	2%
France de province	11 056 100	21%	419 600	56%	56%	51%	3%
France métropolitaine	12 944 800	20%	501 900	55%	55%	50%	3%

Sources : Ministère des Solidarités et de la Santé, Direction de la recherche, des études, de l'évaluation et des statistiques (Drees).



3 LES PROJETS SUR L'ENSEMBLE DES HÉBERGEMENTS ET PERSPECTIVES

1 PROJETS EN COURS PAR COMMUNE

Résidences non médicalisées

Un sondage, réalisé en 2021 par AudéLor, auprès des communes de l'agglomération, complète l'évaluation des projets potentiels tant dans le privé que le public.

Actuellement de nouvelles résidences services seniors privées sont en projet à Lorient :

- Le Mandarin – Domitys, Quartier Gare (à la place de l'ancienne Trocante), 124 logements. La commercialisation a déjà commencé.
- Les Sénioriales (Pierre et Vacances), Quartier gare (à la place de La Retraite), 98 logements.
- Une résidence seniors en locatif social

(Lorient Habitat) est prévue dans le quartier Bois du Château (30 logements).

Hors Lorient, les projets de résidences seniors de services n'y sont pas encore arrêtés. Cependant, il en ressort que **les communes littorales de l'ouest de l'agglomération** sont sollicitées par des groupes nationaux privés pour des projets d'implantation futurs (Guidel, Ploemeur, Larmor-Plage).

Les communes plus rurales ont des projets de résidences ou de logements groupés de taille modeste avec des soutiens publics et dans l'objectif de proposer des lieux de vie de centre bourg pour des habitants âgés éloignés du centre et en passe de manquer d'autonomie (Cléguer, Groix, Languidic, Inguiniel, Quistinic).

	Projets Résidences services seniors privée	Projets Résidences ou habitat seniors public non médicalisé	Autres projets pour personnes âgées
Cléguer	non		Projet de 4 petites maisons près du bourg en rdc pour PA. Promoteur L'Aiguillon. Loyers plafonnés. Concernent habitants de Cléguer (2/3 des habitants de Cléguer sont dans 80 villages de Cléguer. Au stade du permis de construire. Terrain municipal.
Groix	non		Projet : petits logements pour personnes âgées, logement intermédiaire.
Guidel	2 promoteurs privés actuellement en recherche d'installation d'une RSS, en relation avec les élus. Potentialité en ZAC Centre.		Objectif de la commune : pouvoir accueillir des personnes âgées souhaitant se rapprocher du centre pour quitter une maison trop grande.
Inguiniel			Projet à l'étude dans l'IME
Inzinzac-Lochrist		Il existe un projet pour une résidence de personnes âgées	
Lanester	non	Résidence autonomie Aragon existante 60 places	
Languidic			Projet éco quartier avec logements pour personnes autonomes
Lanvaudan		Projet de résidence seniors. Bâtiment racheté par la commune. À l'étude seulement	
Larmor-Plage	Existence d'un projet de résidence seniors		
Lorient	o Le Mandarin – 124 logts. o Les Sénioriales (Pierre et Vacances), 98 logts. o Réflexion sur le foncier dans l'ancien centre de formation de la CCI : mixité logements étudiants, seniors, sociaux et en accession classique	Résidence sénior sociale Lorient Habitat 30 Igts. Quartier Bois du château	
Ploemeur	Sollicitations régulières pour des installations Potentialité dans 2 secteurs fonciers communaux : école Saint-Joseph et anciens services techniques. ZAC Centre de 69 ha.		
Quistinic		Projet de résidence service seniors Lorient Habitat. Projet intergénérationnel, en lien avec la cantine scolaire.	

Résidences médicalisées

8 communes sont concernées par des projets de reconstruction ou d'extension d'établissements

	Établissement : EHPAD	nb de lits futurs
Bubry	Projet de construction d'un nouvel Ehpad dans l'ancien garage Livet, rue Docteur Troudet. Livraison 2025	72
Caudan	Projet de déconstruction de la résidence Le Belvédère et reconstruction extension sur le site de Ti Aïeul	pas de création de lits
Inzinzac-Lochrist	En projet : construction et déménagement de la Résidence la Sapinière	65
Lanester	Destruction / reconstruction de la résidence Le Coutaller à Kerfreheu / échéance 2026	77
Languidic	Projet de nouvel Ehpad sur le site de Botquelen.	75
Locmiquélic	Déménagement/ reconstruction de la résidence le Glouahec - Bretagne sud habitat	79
Plouay	Reconstruction de la résidence Louis Ropert / échéance 2022	70
Riantec	Reconstruction Groupe hospitalier Port-Louis/Riantec	241

2 PERSPECTIVES - CONCLUSION

Constats de l'étude

- Forte progression du nombre de nouvelles résidences services seniors dans les dernières années notamment sur la commune de Lorient.

- Il n'y avait qu'une seule résidence jusqu'en 2013 sur la commune de Lorient. 3 résidences en 3 ans se sont implantées dans 3 communes périphériques entre 2013 et 2015 pour un total de 268 logements. En 2020, 2 nouvelles installations ont vu le jour à Lorient et Quéven pour un total de 144 logements.

- Projets de nouvelles structures sur la commune de Lorient :

- 2 nouveaux projets sont en cours à Lorient dans le même quartier (Gare) pour un total de 222 logements, avec un autre projet potentiel à proximité.

- Sollicitation pour de prochaines implantations sur les communes du littoral.

- Des propositions de résidences publiques et de taille modeste dans les petites communes.

- Le bassin des futurs "clients-résidents" des résidences services privées est celui de Lorient Agglomération, comme le démontre l'analyse des migrations résidentielles (très peu de migrations de personnes venant de l'extérieur dans les tranches d'âge de plus de 70 ans).

- Lorsque les personnes âgées déménagent, l'installation nouvelle a lieu le plus souvent dans la même commune.

- L'intensité de l'augmentation des personnes âgées dans l'agglomération se fera en 2 temps : entre 2020 / 2030 les personnes de 75-84 ans et entre 2030/2040 celles de 85 ans et plus.

Recommandations

L'installation de nouvelles résidences seniors semble être porteuse pour les années à venir, l'étude permet de formuler quelques conseils ou réserves :

- Les capacités financières des retraités actuels de l'agglomération sont dans la moyenne bretonne, et sont plus élevées pour la tranche d'âge de 60/74 ans, ce qui est favorable à des installations à 10/20 ans. Cependant ces revenus ne devraient pas augmenter pour les générations suivantes, ce qui signifie que **l'offre en résidence est à surveiller et à adapter à l'avenir face à un public potentiellement plus modeste et de plus en plus dépendant.**

- Favoriser des programmes dédiés aux seniors qui se composeraient de 25 à 35 logements (de 2 et 3 pièces et d'une salle commune assez grande), en s'appuyant sur un(e) salarié(e) présent (e) sur le site ou sur plusieurs sites à la fois qui accompagnerait les résidents (moyennant une augmentation du loyer). Il y a de la demande sur ce type de produit.

Pour cela, **il faut affiner et diversifier les concepts** (formes d'habitat, typologies des logements, capacité...). Même s'il s'agit le plus souvent de petits ménages, les seniors n'aspirent pas à de trop petits logements. Les personnes âgées ont du mal à se projeter dans une pièce unique (voir chapitre paroles de résidents). Aussi, l'offre dans un logement ne comprenant qu'une seule pièce est très peu plébiscitée. Les personnes âgées ont souvent beaucoup de mobilier, souvent imposant, ce qui rend difficile de se projeter dans une petite surface.

Ces nouveaux produits pourraient émerger chez les bailleurs sociaux ou autres : développer à côté des résidences classiques, une offre qui inclurait des conventions de

gestion avec des structures d'aide à domicile ou autre et qui se chargerait de l'animation et de la gestion locative

- Faire connaître les nouvelles formes d'habitat inclusif à destination des seniors (accueil familial, colocation...) et expérimenter de nouveaux concepts (colocation intergénérationnelle...).

- **Prévoir l'évolutivité/la réversibilité du bâti.** Les résidences services sont des produits réservés à des personnes autonomes. Or, quand les résidents vieillissent et deviennent plus dépendants, certains établissements sont contraints de réaliser des travaux pour se conformer à des normes de sécurité d'établissements recevant du public. La mise aux normes étant parfois très coûteuse, voire impossible techniquement, d'autres solutions sont recherchées, comme l'ouverture à d'autres catégories de populations (accueil d'étudiants, transformation en logements ordinaires). Aussi, si le produit ne convient plus, il faudra peut-être qu'il soit réversible et adaptable à d'autres publics.

Cela peut être une évolution **vers des services supplémentaires** suite à une évolution vers la perte d'autonomie progressive dans les structures existantes. L'espérance de vie en bonne santé n'augmente pas alors que l'espérance de vie, elle, est en augmentation. L'espérance de vie avec limitation d'activité a des impacts sur l'organisation des soins et des services à la personne.

- Il s'agit de porter attention à **la répartition spatiale des installations dans l'agglomération** et à leur niveau de gamme adaptée aux moyens financiers de chacun. Les souhaits des personnes âgées étant de rester dans leur commune.

- Le turn over est plus important dans les nouvelles résidences seniors (autonomies ou résidences services privées). Les résidents y restent moins longtemps qu'avant et y viennent de plus en plus tard ; Les logements proposés ne sont pas tous loués. Le volume de l'offre proposée disponible ainsi que la possible concurrence entre les résidences dédiées et le maintien à domicile pourrait donc **impacter leur attractivité**.

- Il s'agit d'**être ouvert à la diversification des offres**. Un peu moins standardisées, plus sociales avec peut-être moins de services, pour un coût plus faible et répondant à une future génération des personnes âgées aux souhaits différents. (Par exemple, la conception d'habitats partageant des services communs abordables est à explorer tant avec les acteurs privés, l'Etat ou encore du fait d'initiatives privées locales et associatives. La génération à venir sera probablement plus individualiste, mais également plus ouverte à des démarches de mutualisation, de partage, de cohabitation).

- L'installation des personnes âgées dans des résidences services seniors peut permettre de libérer dans certaines communes des logements sous occupés de grande taille utiles pour des familles. Ceci permet un renouvellement de l'habitat en centralité. Il faut cependant espérer qu'une spéculation foncière ne les rende pas inaccessibles aux habitants de l'agglomération.

- Au-delà du logement, c'est aussi le quartier, l'environnement urbain, qui doit s'adapter au vieillissement : le confort et la

qualité des ambiances urbaines, la qualité et l'accessibilité des espaces publics : bancs publics, parcours piétons sécurisés, transports publics adaptés, la présence des maisons de santé pluri-professionnelles, de maisons de services au public, de commerces accessibles, les réseaux solidaires pour prévenir l'isolement, sont autant de défis liés à la proximité à relever pour les communes. Le quartier de la personne vieillissante est l'échelle spatiale clef des politiques publiques intergénérationnelles et nécessairement complémentaire à ce qui se produit dans le domicile.

ANNEXES

1 FICHES PAR RÉSIDENCES

LES HESPÉRIDES DU PONANT

LORIENT – 52 LOGEMENTS

Date d'ouverture : 1992

Les résidents

Origine géographique : Pays de Lorient pour moitié, sinon un peu partout avec des attaches au pays de Lorient.

Implication : les résidents s'organisent eux-mêmes pour leurs activités en commun (chorale, jeux de carte, karaoké, cinéma...) ou leurs sorties.

Âge : l'âge moyen d'arrivée est de 89 ans, il est plus élevé qu'au début (il y a 30 ans). Les résidents restent en moyenne 14 ans.

Les logements

Les logements sont tous en copropriété. Au total : 52 appartements dont 28 sont occupés par des propriétaires occupants et 24 par des locataires. Présence en plus d'1 logement et d'1 chambre destinés à des membres de la famille en visite. Pas de meublés.

La vacance

La résidence est ancienne (1992). Au départ elle était un produit de défiscalisation. Maintenant elle fonctionne comme une copropriété classique. La relocation est faite directement par les propriétaires ou par le syndic. Les logements trouvent preneur. Ils ne restent pas trop longtemps vacants (les charges courent pour le propriétaire avec des charges mensuelles élevées (plus 500€ pour un T2 et plus de 800€ pour un T3).

Les services

Équipements : salle de restaurant, salon, jardin végétalisé (fleurs et arbustes anciens).

Repas du midi élaborés par un cuisinier salarié du conseil syndical. Repas du soir servi à domicile sur demande.

Wifi installé par les résidents dans leur appartement.

Pas de blanchisserie (machine à laver privée).

Les services d'aide et accompagnement à domicile se font avec des prestataires extérieurs (comme un logement classique). Gym, sophrologie ou autre avec des animateurs extérieurs.

Les loyers et charges

Le loyer ou prix d'achat est dépendant de chaque propriétaire bailleur comme dans une copropriété classique.

En plus du loyer il faut s'acquitter des charges des parties communes et des charges de fonctionnement (10 salariés).

Les acteurs

- Conception : SOPREGIM et architecte lorientais Louis Mollo
- Construction et commercialisation : SOGIMOR.
- Syndic : Innova à Lorient.
- Conseil syndical gère les investissements et le fonctionnement (rémunère les salariés).

LES VILLAGES D'OR

HENNEBONT – 70 LOGEMENTS

Date d'ouverture : 2013

Les résidents

Niveau de vie : Niveau moyen. Certaines personnes ont des aides.

Origine géographique : Pas forcément d'attaches locales. Il y a des rapprochements familiaux.

Autonomie : il est demandé un certificat d'autonomie à l'arrivée des locataires. Si la personne commence à perdre de l'autonomie, ce sont les assistantes sociales de secteur, de l'hôpital (en fin d'hospitalisation) ou de l'EPSM Charcot qui gèrent les demandes.

Implication : les résidents sont participatifs. Ils se chargent parfois des animations quand la responsable n'est pas présente. Ils participent aux animations (un noyau de 20 à 25 personnes) mais il n'y a pas de budget animation, les résidents font du co-voiturage pour les sorties (piscine, cinéma 2 fois par mois, thé dansant (Cap 3000, Balajo, ..). Des liens se créent entre les résidents.

Les logements

Les logements sont en copropriété, avec le cadre juridique d'une copropriété classique. Il n'y a pas de meublé. Comme il n'y a pas de services, ni de restaurant, les logements sont équipés pour recevoir une machine à laver et faire la cuisine (seulement une plaque, mais pas de four). Les chambres sont petites. Le service d'aide à domicile et les repas à domicile sont délivrés par un service SAD, de l'extérieur, pour les personnes qui y ont droit. Le bâtiment est conçu en basse consommation.

La vacance

Il n'y a pas de vacance. Les logements sont reloués. Il y a une petite liste d'attente. Mais le démarrage a été très difficile. Pendant 2 ans, cela a été difficile de trouver des locataires. La formule était nouvelle en Bretagne, alors qu'au même moment les rési-

dences à Montpellier (origine de Village d'Or) marchaient très bien.

Les services

Un seul salarié : la régisseuse. Elle s'occupe des animations et des échanges au club house. Les activités (soins ou détente) sont assurées par des prestataires extérieurs et facturées directement aux résidents. La régisseuse est présente seulement du lundi au vendredi. Elle contribue à entretenir les liens sociaux (tous les matins un café commun et tous les après-midi un goûter commun). Elle assure le lien syndic/propriétaire, assure les fonctions de conciergerie, aide les résidents si nécessaire notamment pour des démarches administratives et numériques (seulement 10 personnes utilisent internet). Le week-end les résidents ouvrent la salle de réunion.

Les loyers et charges

Le loyer comprend le personnel et les charges des parties communes. L'électricité, l'eau et le gaz sont à la charge du locataire.

Les acteurs

- Société de Gestion : SAGESTIMM, gère la résidence et assure l'administration des biens pour le compte des investisseurs. Société basée à Montpellier (filiale du groupe Les Villages d'Or) - (Lois Censi-Bouvard et Dufflot).
- Syndic : Agence Gauter à Auray, pour les parties communes. Il y a aussi quelques propriétaires qui gèrent eux-mêmes leur locataire.
- Exploitant : Village d'Or est l'employeur de l'unique salariée.
- Tous les logements sont en défiscalisation 9 ans et 14 ans.

DOMITYS – LES JARDINS D'ÉOLE

LANESTER – 111 LOGEMENTS

Date d'ouverture : 2014

Les résidents

Niveau de vie : Quelques personnes très aisées et pour les autres, niveau de vie plus moyen (avec une bonne retraite et souvent des biens et une famille qui peut aider). Certains ont vendus leur bien pour payer la location. Peu de résidents à revenus modestes ou bénéficiant d'aides.

Origine géographique : Plutôt du pays de Lorient, ou plus loin (par exemple Pontivy ou Vannes). Quelques personnes hors Bretagne (nord de la France, sud de la France), mais qui ont souvent une attache avec le pays de Lorient.

Autonomie : 2 personnes bénéficient de l'aide personnalisée autonomie. La résidence accepte les personnes en handicap physique et les personnes bénéficiant d'une HAD, mais elle ne garde pas les personnes atteintes de démence. Il est souvent d'actualité de trouver un hébergement à des personnes devenues dépendantes mais il faut 1 ou 2 ans d'attente.

Implication : les résidents sont plutôt actifs (activité golf, danse, fréquentation de la maison de quartier, participation aux animations de la résidence) et plutôt solidaires.

Les logements

Il y a 111 appartements et 111 propriétaires bailleurs non occupants.

Présence de 5 logements temporaires.

Il y a beaucoup de T3 (28). 9 couples dans la résidence.

La vacance

Peu de vacance. Les logements sont reloués dans les 15 jours à 3 mois. Mais pas non plus de liste d'attente.

Les services

Service à la personne (pour le ménage seulement). Toilettes et soins doivent être réalisés par des prestataires extérieurs.

Animation : une animatrice à temps plein : 50 animations par mois, soit 2 à 3 animations par jour, selon les jours.

Équipement : une piscine, une salle de soins, de coiffure, de fitness et sport. Des prestataires "Siel Bleu" pour la forme, un prestataire pour aquagym, la coiffure et les soins du visage.

Restaurant : ouvert matin, midi et soir.

Les loyers et charges

Le loyer comprend le chauffage, l'eau, la téléphonie et les animations. L'électricité est à la charge du locataire. Les charges des parties communes sont à la charge des résidents comme dans une copropriété classique.

Les espaces de services ne sont pas des parties communes (piscine, salle de sport et restaurant). Ils appartiennent à Domitys qui en assure seul la gestion. Les services sont à la carte ou sous forme de "pack" ("sérénité", "gourmet", "élégance", "évasion").

Le propriétaire bailleur a un bail commercial de 11 ans et reçoit les loyers de Domitys, pas des locataires.

Les acteurs

- Conception, construction et commercialisation : AEGIDE- Nexity (loi Censi-Bouvard. 3.90% HT d'intérêts, Statut LMP/LMNP, loi Pinel).

- Domitys invest : commercialisation.

- Syndic : Nexity.

- Gestion exploitation : Domitys (est l'employeur des 27 salariés), gère l'ensemble des services proposés par la résidence. Assure l'entretien et la gestion des logements.

ESPACE ET VIE

GUIDEL – 87 LOGEMENTS

Date d'ouverture : 2015

Les résidents

Origine géographique : Beaucoup de guidelois.

Âge : moyenne d'âge 85 ans (entre 60 et 102 ans actuellement).

Les logements

87 logements en copropriété.

Les services

Agrément SAAD (Aide et Accompagnement à Domicile) interne à la résidence.

Hospitalisation à domicile.

Animation : oui.

Equipements : salle pour la forme, la coiffure et les soins du visage. (Service assuré par des prestataires extérieurs).

Restaurant sur place.

Les acteurs

- Construction et commercialisation : Groupe Lamotte – logements non défiscalisés.

- Investisseur : Groupe Lamotte

- Gestionnaire exploitant : Espace et vie siège à Angers

- Syndic de copropriété : Domeos - Vannes

LES JARDINS D'ARCADIE

LORIENT – 80 LOGEMENTS

Date d'ouverture : 2020

Les résidents

Origine géographique : Plutôt du Pays de Lorient, un peu région parisienne, avec des attaches au pays de Lorient. Motifs d'arrivée : plus de liens sociaux et plus de sécurité.

Âge : sur les 46 résidents présents, l'âge moyen d'arrivée est de 84 ans. (Cela va de 64 à 98 ans).

Autonomie : 3 personnes bénéficient de l'aide personnalisée autonomie APA. 3 sont en GIR 4 et 1 en GIR 3.

Implication : les résidents ont besoin de convivialité (ils viennent d'arriver et cherchent à se connaître).

Les logements

Au total : 101 lots. 80 appartements pour Les jardins de l'Arcadie dont seulement 50 sont occupés actuellement (ouverture récente), et 2 pour les veilleurs de nuit. Il existe 4 logements temporaires en plus : soit pour des essais, soit pour des personnes qui sortent d'un séjour à l'hôpital.

4 tailles (T1, T1bis, T2, T3). Il y a beaucoup de T2 (40). Pour les couples (4 couples actuellement présents dans la résidence). Les appartements sont meublés mais avec aussi possibilité de mettre ses meubles.

Les logements n'appartiennent pas à des propriétaires particuliers mais à la société "La Française".

Particularité : Lorient Habitat possède en plus 21 logements dans un autre bâtiment, construit en même temps, par le constructeur et avec le restaurant en commun.

La vacance

Vacance actuelle due au démarrage.

Les services

Agrément SAAD (Aide et Accompagnement à Domicile) interne à la résidence, pour le ménage seulement et toilettes (présence d'une auxiliaire de vie).

Animation : une animatrice à temps plein : 2 animations par jour. Présence de services civiques (Unicité)

Equipements : salle pour la forme, la coiffure et les soins du visage. (Service assuré par un prestataire extérieur).

Pas de blanchisserie (ESAT de Larmor-Plage prestataire) et possibilité d'avoir une machine à laver chez soi.

Restaurant pour le repas du midi (petit déjeuner et diner servis à domicile) non compris.

Pas de Wi fi dans les appartements (les résidents l'installent eux-mêmes).

Les loyers et charges

Le loyer comprend les services d'accueil présents sur place. Sauf l'électricité, le chauffage et l'eau chaude.

10 salariés sur place et 2 cuisiniers (mais dépendant d'une autre structure : Restalliance)

Les autres services sont à la carte.

Les acteurs

- Conception : Cabinet rennais BNR.
- Construction et commercialisation : Bouygues construction immobilier Vannes.
- Investisseur : La Française, propriétaire de l'ensemble des locaux.
- Gestionnaire exploitant : Jardin d'Arcadie, prélève les loyers et verse à La Française.
- Pas de propriétaires bailleurs en copropriété.
- Copropriété seulement avec Lorient Habitat (21 logements dans un autre bâtiment) qui jouxte les Jardins d'Arcadie et qui mutualise le restaurant et le parking.

Jardin d'Arcadie est une résidence mixte, comprenant une aile résidence seniors privée et une aile résidence autonomie publique, qui partagent, au centre, des espaces collectifs, notamment la salle de restauration.

LES OCÉANIDES

QUÉVEN – 50 LOGEMENTS

Date d'ouverture : 2020

Les résidents

Niveau de vie : moyen, beaucoup vendent leur maison pour couvrir les frais.

Origine géographique : pays de Lorient ou plus loin avec des attaches familiales dans le pays de Lorient (Lot-et-Garonne, Auray...) certains viennent d'une autre résidence sénior du pays de Lorient.

Autonomie : quelques personnes à mobilité réduite.

Les logements

50 logements (T1 et T2).

La vacance

vacance actuelle due au démarrage (remplissage 15/50).

Les services

Animations, salle de sport, bains balnéo, espace coiffure, salle de restaurant, minibus, salon télévision, espace commun rencontre.

Prestations sous forme de packs supplémentaires payants.

Couplage avec l'Ehpad situé sur le même espace foncier et géré aussi par Kerdonis, mitoyen. Mutualisation des services (cuisine du restaurant, accueil, service de nuit),

Un Saad (en mode prestataire).

Les loyers et charges

Tous les résidents sont locataires.

990 € pour un T1 hors charges (eau, électricité...).

1190 € pour un T2 hors charges .

Les acteurs

- Construction et commercialisation : non renseigné
- Investisseur - Gestionnaire exploitant – propriétaire : Kerdonis
- Pas de propriétaires particuliers, la résidence appartient à Kerdonis

2

RÉSIDENCES SERVICES SÉNIORS PRIVÉES DANS

LES AGGLOMÉRATIONS BRETONNES

Commune	nom résidence	nb logements	observations
FINISTÈRE			
Quimper	Les Gavottes Domitys	98	promoteur nexity
Quimper	Les Jardins d'Arcadie	90	
Quimper	Béguinage Saint Corentin	20	
Quimper	Ovelia Vinci et ADIM saint corentin	100	
sous total- Agglo		308	
Bénodet	Résidences du phare Gogedim Club Pierre océane	87	
Bénodet	Hotel ker moor- SVM groupe	20	
Pont-Aven	Les senioriales	46	
Pont-Aven	Les essentielles	72	
Guilvinec	Les essentielles	49	
Douarnenez	Les gréments d'or Domitys	106	
Concarneau	Domitys - La Chaloupe Bleue	113	
Saint-Pol-de-Léon	Espace et vie	90	
Morlaix	Ker Madiou Domitys	113	
Brest	Ilot Proudhon	115	
Brest	La Calypso - Domitys	115	en construction
Brest	Espace et vie recouvrance	93	
Brest	Heuru Avel	96	
Brest	Les jardins d'Avalon	102	
Brest	Rue du Valy Hir	89	en construction
Lambazellec	Les Houblons - Domitys	122	en construction
sous total Métropole		732	
Landerneau	La fleur de lin - Domitys	120	
total		2896	
MORBIHAN			
Vannes	Cogedim résidence le clos des venêtes	82	
Vannes	Domitys - Terres de légendes	142	
Vannes	Les Jardins de Vannes	92	
Vannes	Les jardins d'arcadie	62	
Saint-Avé	Résidences Les séniories golfe du morbihan	84	bouygues immobilier
Plescop	Vivéa	72	
Plescop	Village séniors Mary Flor	?	capacité 95 residents
Arzon	Pomenade Marine	50	promoteur Lamotte
sous total agglo		584	
Quiberon	Palazzo Quiberon		en construction
Auray	Domitys	128	
Sainte-Anne d'Auray	Alréanne	20	
Carnac	Espace et vie	80	
La Roche-Bernard	Jardin Valentin	27	
total		1423	
COTE d'ARMOR			
Saint-Brieuc	Domitys	132	
Saint-Brieuc	Jardin d'Arcadie la Providence	83	
Saint-Brieuc	Espace et vie	80	
Langueux	Résidence Espace & Vie	87	
sous total agglo		382	
Pleneuf	Jardin d'Arcadie La mer	94	
Perros-Guirec	Les Jardins d'Arcadie la Horaine	109	
Perros-Guirec	Résidence Domitys Les Mégolithes Roses	?	
Paimpol	Résidence Happy Senior Pierre Loti	100	
Loudéac	Olympe	102	
Dinan	Les jardins d'Ahna	119	en construction
Dinan	Les Girandières	84	
Beaussais sur Mer	Les Pastorales	82	en construction
total		1454	
Lorient Agglomération	464 logements		
	252 logements en construction en plus prévus		
total	716		

AudéLor
DÉVELOPPEUR DE TERRITOIRE

12 avenue de la perrière
56324 Lorient cedex
02 97 12 06 40

www.audelor.com



LICENCE OUVERTE
OPEN LICENCE

Pour télécharger
les communications
d'AudéLor : www.audelor.com

