

[Enquête] Immobilier

Les logements-foyers doivent-ils craindre le développement de résidences sociales pour seniors ?

LE FAIT

13/06/14 - HOSPIMEDIA Domicile, logement-foyer, Ehpad, ce schéma ternaire ne représente plus aujourd'hui la réalité de l'offre de logement pour les âgés. Les résidences-services sont entrées dans la danse suivies par d'autres formes d'habitats collectifs, intergénérationnels ou regroupés. Une offre diversifiée, aussi marquée par l'arrivée des bailleurs sociaux, ouvrant ces logements aux revenus modestes.

L'ENQUETE

La population française vieillit et mécaniquement les locataires du parc social également. L'offre de logement doit s'adapter à cette nouvelle réalité démographique et c'est pour cela que se développe au sein des réseaux HLM des appartements adaptés, mais également des structures de type béguinage, des habitats collectifs, groupés ou intergénérationnels. Les bailleurs sociaux *"souhaitent répondre aux mieux aux attentes des locataires du parc social qui vieillissent et qui rencontrent de réelles difficultés"*, note Magali Vallet, conseillère au département des politiques sociales à l'Union sociale pour l'habitat (USH). Près de 30% des locataires HLM ont aujourd'hui plus de 60 ans, *"avec des niveaux de ressources très modestes"*, poursuit-elle.

Les résidences-services ne sont pas adaptées à ces populations, puisqu'elles s'adressent majoritairement à un public avec des moyens plus élevés, et les logements-foyers - établissements médico-sociaux - connaissent un phénomène de désertion et doivent faire face à un parc immobilier vieillissant.

Des structures pensées au cas par cas

L'offre doit donc se diversifier pour répondre à tous les besoins et l'USH l'a bien compris. Les initiatives se développent, plus en région qu'en Île-de-France, au regard du coût du foncier. Un seul modèle n'émerge pas, les structures se pensent au cas par cas. *"Il y a toujours la préoccupation de localiser ces opérations à proximité des services et commerces, reprend Magali Vallet. Nous menons également tout un travail partenarial, souvent conduit avec les centres communaux d'action sociale, les communes ou encore les caisses de retraite pour travailler en amont de la réalisation de ces opérations. Toutes les solutions sont spécifiques et mettent souvent du temps à être montées. Il faut prendre le temps de la réflexion."*

Ces structures ne sont pas à proprement parler des résidences avec services dédiés aux âgés. Les normes juridiques ne le permettent pas. Des parties communes peuvent être construites pour prévoir la délivrance de services, mais le bailleur social ne peut pas légalement lier un contrat de services à un bail de location. L'offre de services doit être laissée à l'éventuel gestionnaire associatif. L'USH ne peut pas non plus spécialiser de manière trop importante le patrimoine et ne peut *a priori* destiner les logements à tel ou tel public. Mais là encore, des montages juridiques permettent de contourner le problème.

Renforcer les logements-foyers face aux nouvelles offres

Si les résidences-services se développent et qu'une offre sociale émerge également, c'est que le besoin s'en fait sentir et que les personnes âgées autonomes ou en perte d'autonomie souhaitent avoir plus de choix quant à leur lieu d'habitation. Et les logements-foyers ne semblent plus répondre à leurs attentes. Image vieillotte, immobilier à rénover, contraintes juridiques et normatives : aujourd'hui ces

établissements n'attirent plus, ou moins qu'avant. Mais l'arrivée d'une offre sociale sur le marché n'est pas pour autant perçue comme une concurrence en tant que telle. Pour les fédérations de directeurs, si cette offre répond à une demande, elle a tout lieu d'être. Le problème se situe alors au niveau de la politique de développement des logements-foyers.

Pour **Didier Sapy**, directeur de la **Fnaqpa**, cette diversification de l'offre est en effet une bonne chose puisqu'elle répond aux attentes de la population et ouvre les résidences avec services à des revenus plus modestes. En revanche, *"du point de vue des gestionnaires de logements-foyers cela complique la situation, car cela représente une concurrence nouvelle, lance-t-il. Les logements-foyers ont subi ces dernières années la concurrence des résidences-services qui sont beaucoup moins réglementées."* Mais cette concurrence nouvelle n'est pas forcément une mauvaise chose, *"cela peut aussi permettre aux logements-foyers d'évoluer"*, souligne **Didier Sapy**, qui fait tout de même part d'une *"grosse inquiétude"* au regard des mesures prévues dans le projet de loi Autonomie (lire ci-contre). En imposant des prestations sociales, le texte *"vient rajouter de la réglementation, or ces structures sont étouffées par la réglementation"*, estime le directeur de la Fnaqpa. Pour leur redonner un nouveau souffle il préconise alors de gommer les aspects institutionnels afin de leur redonner de la liberté.

Pour Claudy Jarry également, ce n'est pas le développement d'une réponse nouvelle, sur le champ social, qui est problématique. *"Il est tout à fait salubre que les bailleurs sociaux entrent dans la danse pour proposer une offre à coût modéré"*, explique-t-il. Le président de la Fnadepa considère que c'est la politique menée envers les logements-foyers qui fait défaut. Ces établissements auraient un vrai rôle à jouer dans le parcours de la personne âgée entre le domicile et l'Ehpad, si les moyens leur en étaient donnés. Mais selon Claudy Jarry, le forfait Autonomie prévu dans le projet de loi ne permet pas cela, il propose d'ailleurs de le rebaptiser en "forfait animation" (lire ci-contre).

L'émergence de nouveaux modèles

Résidence privée ou logement-foyer, aujourd'hui de nouveaux modèles émergent qui pourraient remettre en cause cette démarcation. Des modèles qui sont encore singuliers ou en devenir, mais qui pourraient ouvrir la voie à de nouveaux partenariats. Côté privé commercial, le groupe de résidences-services les Jardins d'Arcadie a repris un logement-foyer, à Versailles (Yvelines) qu'il a transformé en structure mixte. *"Un appel d'offre infructueux avait été lancé par la mairie, nous y avons répondu sous la forme d'un produit mixte, détaille François George, président des Jardins d'Arcadie et du Syndicat national des résidences avec services (SNRA). Une partie de la résidence est complètement privée et l'autre reste un logement-foyer. Les espaces communs sont accessibles aux deux clientèles."* Avantage de ce modèle, *"la partie privée permet de financer la rénovation qui est très lourde"*. Ce type de montage est *"complètement reproductible"*, estime François George, qui plaide pour mettre fin à l'opposition entre logements-foyers et résidences-services. *"Je crois beaucoup dans cette mixité, poursuit-il. Aujourd'hui ce sont deux mondes que l'on voudrait opposer, deux mondes qui ne se parlent pratiquement pas. Alors qu'il existe une grande porosité en termes de résidents"*.

L'Association des résidences pour personnes âgées (Arepa) est un organisme gestionnaire d'Ehpad et de logements-foyers privés non lucratif. Elle aussi envisage de s'implanter sur le marché des résidences avec services, car aujourd'hui les autorisations de construction d'établissements médico-sociaux se font rares. L'Arepa souhaite proposer une offre à prix *"raisonnable, avec les mêmes fondamentaux que les logements-foyers"*, souligne Jean-Philippe Sarrette, le directeur général de l'association. *"À côté de notre offre actuelle, nous avons sans doute notre carte à jouer dans le champ des résidences locatives avec services"*. L'Arepa imagine d'impliquer éventuellement des bailleurs sociaux, pour porter les structures ou pour en être les gestionnaires. Dans le modèle conçu par l'association, les personnes âgées seraient locataires et l'établissement proposerait une offre de services obligatoire et une autre partie consommable ou non. *"Nous avons en stock une dizaine de projets et nous espérons pouvoir en sortir deux ou trois d'ici trois ans"*, ajoute Jean-Philippe Sarrette. Le droit, assez flou sur ce sujet, complique la tâche de l'Arepa dans la réalisation de ses projets. Face à une demande pour ce type d'offre qui va augmenter, et les autorisations qui stagnent, le directeur général de l'association estime qu'il faudra développer des établissements. *"Même si l'on est en accord avec la volonté de maintien au domicile, ce n'est pas une solution qui sera possible pour tout le monde."*

Cécile Rabeux

