



**Réalisation d'une Résidence Services pour Séniors
LA JONQUE à MONTARGIS**

Maître d'Ouvrage : SCCV MONTARGIS – LA JONQUE
2 avenue de Paris
Immeuble le Primat
45000 Orléans

Maître d'Œuvre : ASSAU A. SALIN
Route de Vannes
45240 La Ferté Saint-Aubin

Libellé :

n° pièce :

**NOTICE DE PRESENTATION
DE LA RESIDENCE DOMITYS**

PC 47

Dossier complété le

26 JUIN 2019

Résidence Services Séniors

« LA JONQUE »

MONTARGIS

Dossier complété le

28 JUIN 2020

Emergence d'un nouveau modèle reconnu de structures recevant des Personnes Agées en France :

Depuis le début des années 2000 se développe un nouveau modèle de Résidences pour personnes âgées ; il s'adresse à des personnes fragilisées, non dépendantes qui réalisent que leur avancée en âge n'est plus compatible avec leur domicile historique. Il s'insère, d'une certaine façon, entre le domicile standard et la maison de retraite médicalisée (Ehpad). Ces nouvelles structures parviennent à proposer un espace de vie où la personne se sent chez elle dans un environnement où elle est en sécurité, grâce au personnel présent et aux équipements installés.

Ces Résidences Services Seniors de nouvelle génération (RSS) répondent à une demande qui va en s'accroissant en raison d'une double évolution :

- Baisse des solutions possibles d'habitat senior non dépendant : médicalisation des Maisons de retraite (« Ehpadisation ») et évolutions sociétales (migration professionnelle des enfants, essor du travail féminin).
- Croissance démographique forte des 75+ (hausse de l'espérance de vie et arrivée prochaine des baby boomers).

Votée début 2016, la Loi sur l'Adaptation de la Société au Vieillissement reconnaît le bien fondé des RSS, leur rôle sociétal et préventif (vis-à-vis du vieillissement) et la nécessité d'accélérer leur développement en définissant clairement un cadre législatif partagé (Article 15).

Développées depuis une quinzaine d'années maintenant, les RSS fondent leur succès sur le bien-être qu'elles apportent aux personnes âgées qui ont fait le choix d'emménager dans ce type de structures : bien-être physique, bien-être psychologique... La disposition des lieux, la conception des logements, la disponibilité des équipes, la diversité des activités, le fait de renouer avec une certaine convivialité, participent d'une reconquête de son autonomie, d'une énergie retrouvée qui est bénéfique pour tous (cf description du concept Domitys infra).

Au-delà de l'impact positif sur la vie même des résidents, qui gagnent des années de vie en bonne santé en décidant de venir vivre en RSS, ce type d'établissement est un lieu ouvert sur la vie de la ville et il constitue un point d'animation de la vie des personnes âgées alentour (Ex. de la carte Loisirs Domitys qui permet aux seniors du quartier d'assister à des conférences, de participer aux activités physiques, intellectuelles de la résidence).

Tel que développée par Domitys, la RSS s'adresse à un public large car la possibilité de choisir la taille de son appartement (du studio au 3-pièces) ou de définir les services dont on a besoin, permet de répondre une large variété de situations différentes, autant en termes de niveaux de revenus que de types de fragilités.

Les RSS s'intègrent dans un parcours plus large de la personne âgée qui est à la recherche d'une solution d'habitat adaptée à ses besoins, ses envies, son budget. La problématique que doit gérer la personne âgée peut être ponctuelle, médicale (hospitalisation, examens...) ou d'assistance (aidants absents, canicule ...) ou permanente (logement inadapté, isolement...) et pour chacune, la résidence services senior est une solution qui convient.

Le concept des résidences Services DOMITYS :

AEGIDE est un groupe spécialisé depuis plus de 15 ans dans le domaine de la maîtrise d'ouvrage de programmes immobiliers. Du fait de son expérience et de ses compétences le groupe AEGIDE a créé en 2000 un nouveau concept de résidences services pour seniors non dépendants, baptisé « Les résidences services DOMITYS ».

Pour chaque « Résidence DOMITYS », AEGIDE assure :

- La promotion immobilière et la vente des appartements de propriétaires résidents ou d'investisseurs
- La commercialisation locative
- L'exploitation des services et la gestion des résidences par le biais de sa filiale dédiée DOMITYS

En effet, devant l'absence d'acteur structuré sur le marché des résidences services pour seniors, la vétusté et l'insuffisance notoire de maisons spécialisées, le vieillissement croissant de la population et les attentes exprimées par les personnes âgées en quête de sécurité et de convivialité, AEGIDE a développé le concept DOMITYS.

Les résidences DOMITYS s'adressent aux **séniors non dépendants**, désireux de vivre en appartement (du T1 au T3) ou en maison de manière **autonome**, tout en bénéficiant de nombreux services adaptés à leur âge et à leurs besoins.

Les résidences DOMITYS proposent aux seniors, à la vente ou à la location, des appartements et des maisons de standing aux prestations soignées et s'entourent d'une équipe qualifiée et compétente pour offrir aux résidents un accueil et des services de qualité 365 jours par an.

Les résidences services DOMITYS, accueillent des personnes retraitées désireuses de vivre en sécurité tout en conservant leur indépendance ; Les personnes sont autonomes ou bénéficient de services à la personne leur permettant de conserver leur autonomie le plus longtemps possible à domicile.

La résidence est une **structure sécurisée** présentant un cadre convivial avec une forte présence humaine et une attention de tous les instants. Les équipes sont présentes **7 jours sur 7 de 20 heures à 8 heures et également la nuit pour assurer la sécurité et l'assistance auprès des personnes**.

Fonctionnement des résidences DOMITYS :

La résidence est une copropriété dont les parties communes sont gérées par un syndic, comme toute résidence de logements collectifs, les locaux de services formant un lot de copropriété à part entière.

Elle peut également être gérée dans sa globalité par Domitys dans le cas d'une vente à un acquéreur unique.

Les locaux de services regroupés autour du hall et au rez-de-chaussée du bâtiment forment un Etablissement Recevant du Public (ERP), le reste de l'immeuble étant affecté à l'habitation.

Les visiteurs sont bien sûr autorisés dans la résidence.

Le personnel assurant l'accueil est présent de 8h à 20h. En dehors de ces horaires un l'assistant de vie et sécurité DOMITYS assure l'astreinte sur le site et intervient dans le cadre de l'assistance aux personnes en cas de besoin.

L'exploitation commerciale des services par DOMITYS, propriétaire des locaux commerciaux (salon, restaurant, bibliothèque, coiffure, salles diverses,...) garantit l'autonomie de gestion de la copropriété et de la société d'exploitation.

Services d'aides à domicile :

Les résidences sont autorisées à délivrer des services d'aide à domicile conformément à l'article de 15 de la loi n° 2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement.

Par conséquent, les **activités de services d'aide à domicile**, délivrées sont les suivantes :

- « **Assistance aux personnes âgées de 60 ans et plus, aux personnes handicapées ou autres personnes dès lors qu'elles ont besoin d'une aide personnelle à leur domicile ou d'une aide à la mobilité dans l'environnement de proximité favorisant le maintien à domicile.** » Arrêté du 26 décembre 2011 fixant le cahier des charges prévu à l'article R 7232-7 du code du travail (toujours en vigueur puisque le nouveau cahier des charges n'est pas publié).

Sont considérées comme activité d'assistance :

- **L'accompagnement et l'aide aux personnes dans les actes essentiels de la vie quotidiennes** (aide à la toilette, à l'habillage, à l'alimentation....), garde malade, soutien aux activités intellectuelles, sensorielles et motrices, transports.

- **L'accompagnement et l'aide aux personnes dans les activités de la vie sociale et relationnelle.**

Ces services sont délivrés à partir de l'évaluation des besoins de la personne, **par du personnel qualifié, titulaire de diplômes du secteur médico-social** (DEAVS, AVF, BEP sanitaire et social mention complémentaire aide à domicile...).

DOMITYS déploie également une politique de formation très soutenue auprès de ses salariés en particulier sur la promotion de la bientraitance. Ce concept de bientraitance fait partie des engagements de notre démarche qualité sur la base de notre référentiel de certification des services

« Le respect de la personne de son individualité et de sa dignité est la priorité dans chaque résidence services seniors »

Domitys s'engage à respecter la charte des droits et liberté de la personne accueillie parue dans l'annexe de l'arrêté du 8 septembre 2003 et mentionnée à l'article L 311-4 du code l'action sociale et des familles

Le Club Domitys :

Les résidents Domitys sont adhérents du Club DOMITYS.

Cette adhésion leur permet de bénéficier des services de base (accueil, standard téléphonique, assistance administrative, activités quotidiennes...), d'avoir un accès libre aux locaux commerciaux de la résidence (salon, restaurant, salle de gym, salon de coiffure, bibliothèque,...), et d'accéder à des services complémentaires : assistance 24/24h 7jours/7, restauration en 1/2 pension ou en pension complète, ménage, blanchisserie...

Dès le premier jour de son arrivée, l'ensemble de l'équipe porte une attention particulière au parcours du résident et l'accompagne au quotidien pour faciliter son intégration « le résident est connu et attendu ». Cependant le résident reste acteur de son parcours de vie et les services sont délivrés selon ses besoins.

Les activités quotidiennes proposées par DOMITYS **sont ouvertes aux seniors du quartier (Carte Loisirs).**

Ces services et ces activités, contribuent à accompagner et à favoriser l'autonomie de tous grâce à une politique de prévention personnalisée.

En effet, les espaces formes proposent tous les jours des **activités de Bien-être** :

- **Activités physiques** : atelier équilibre, gymnastique douce Taï chi chuan, aquagym
- **Activités de détente et de relaxation** : sophrologie (prise en charge des problématiques de sommeil, ...) yoga et autres.

Toutes ces activités sont encadrées par des **intervenants sélectionnés et diplômés**.

Les espaces bien-être permettent de compléter la prise en charge de nos seniors en proposant :

- **Des séances de luminothérapie** (indiquées pour lutter contre la déprime hivernale),
- **De la réflexologie plantaire,**
- **Des modelages détente** selon le souhait des résidents.

Domitys a mis en place un programme spécifique appelé « Dom' Actif ». Il s'agit d'une offre de coaching personnalisé qui repose à la fois sur une cinquantaine d'animations accompagnées par mois et un suivi personnalisé. Chaque résident qui le souhaite peut se faire accompagner dans une démarche active vis-à-vis de son bien-être physique, social et culturel. Des exercices supplémentaires lui sont alors proposés tous les mois.

Le parcours comprend des activités dites de « **stimulation intellectuelles** » comme les ateliers mémoire, club littéraire, jeux de société. Les activités de divertissement organisées régulièrement (soirées à thème, fêtes d'anniversaires, sorties culturelles...) contribuent au **maintien du lien social**, aspect prépondérant dans la prévention des conséquences du vieillissement.

Promouvoir l'expression de la citoyenneté est aussi un engagement fort qui anime au quotidien la vie de la résidence.

Réseau Gérontologique local :

La résidence est un établissement ouvert sur son environnement, inscrite dans le réseau gérontologique local, elle organise de nombreuses actions en partenariat avec les acteurs du réseau.

En cas de difficultés ou aléas de la vie, l'accompagnement du résident est réalisé en coordination avec les acteurs du réseau gérontologique local. Le directeur de la résidence participe régulièrement à la coordination locale.

Domitys a créé un concept global, véritable lieu de vie et d'échanges dédié au Bien Être de la population âgée locale.

Au-delà d'une simple offre de logements adaptés, Domitys propose une solution complète et éprouvée fondée sur l'accompagnement, le respect de la personne et la prévention. L'enjeu est de rendre accessible un habitat à la fois individuel et collectif qui fait défaut dans le paysage immobilier actuel, et qui est parfaitement intégré dans le Parcours de la personne âgée.

Attestations jointes au présent dossier :

- Attestation de résidence non médicalisée : cf pièce n° **PC 53**
- Attestation GIR - GMP : cf. pièce **PC 54**
- Déclaration des effectifs en présence simultanée dans la résidence : cf pièce n° **PC 55**
- Note sur les besoins en stationnement.