

Senior Plaza, un site belge "tout inclusif" pour les personnes âgées

Article 25/10/2017 [ACTUALITÉ LOCALE](#), [SOINS & ACCOMPAGNEMENTS](#)



Le site de Senior Plaza s'articule autour d'une place de village - Crédit: Gerontonews/Claire Béziau

Ehpad, soins à domicile, résidence services et petits commerces réunis au même endroit: le site de Senior Plaza, près d'Anvers, en Belgique, couvre le fameux "parcours" des personnes âgées et s'ouvre aux citoyens de la commune flamande où il est implanté. Lors d'un voyage d'étude avec la Fnaqpa, Gerontonews a visité ce "laboratoire" inédit en France, dont le double modèle associatif-commercial pique la curiosité.

Une rue de Willebroek, commune située à 20 km au sud d'Anvers, sous le ciel gris de Flandre, le 12 octobre. Il suffit de bifurquer à un croisement pour qu'apparaisse le site de [Senior Plaza](#).



Le site de Senior Plaza s'articule autour d'une place de village
Crédit: Gerontonews/Claire Béziau

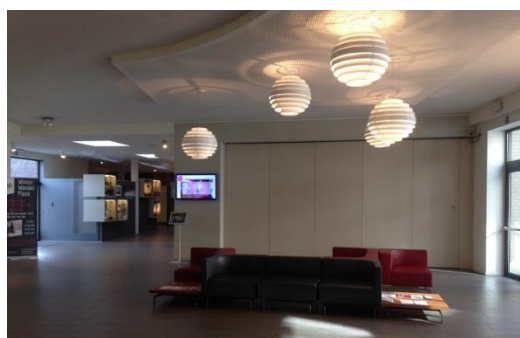
Un ensemble de bâtiments en briques rouges et noires organisés autour d'une place centrale se déploie sous les yeux d'une trentaine de directeurs d'Ehpad et d'acteurs français du secteur venus visiter [des modèles belges novateurs](#) en matière d'accompagnement des personnes âgées sous l'égide de la Fédération nationale avenir et qualité de vie des personnes âgées (Fnaqpa).

Et pour cause: à l'heure où les acteurs français du secteur [s'accordent sur la nécessité de faire évoluer le modèle des Ehpad](#), le site, dépeint comme un "campus multifonctionnel" inédit dans l'Hexagone, est opérationnel, se réjouit Patrick Syen, notre guide pour la matinée.

Le fondateur du cabinet de conseil Probis a accompagné "pendant 15 ans" la lente maturation de Senior Plaza, en se basant sur le modèle scandinave.

"A l'origine, c'était une organisation de soins à domicile". Probis a "cherché à intégrer le modèle d'exploitation et l'organisation" autour des personnes âgées accueillies afin de "s'adapter à leurs choix, à tous les niveaux", introduit-il.

Des chambres d'Ehpad de 35 mètres carrés à 65 euros par jour



Le hall d'accueil de Senior Plaza
Crédit: Gerontonews/Claire Béziau

Tout est flambant neuf et un peu vide aussi dans ce mini village intégré à la ville dont l'immense hall d'accueil cerné de boutiques prend quelque peu l'apparence d'un centre commercial.

Presque tout ce dont une personne âgée a besoin est sur place. Le site se compose de cinq éléments, bâtis pour les plus anciens il y a sept ans, et trois ans pour les plus récents:

- L'hébergement de long séjour avec:

-La maison de repos et de soins, ([entendre "Ehpad" en belge](#)): elle n'est plus "un îlot", mais "le noyau dur intégré qui garantit la continuité des soins", insiste Patrick Syen.



Le salon d'une des unités de la maison de repos (Ehpad) de Senior Plaza
Crédit: Gerontonews/Claire Béziau

Elle comporte 73 chambres de... 35 mètres carrés, facturées 65 euros par jour. Elles sont réparties en deux unités de 30 chambres et une de 13, qui comportent une salle à manger et un salon. Des locaux peuvent être loués par des prestataires extérieurs (diététicienne, psychothérapeute...). Ces services (selon qu'ils sont ou non prescrits médicalement) peuvent être inclus pour les résidents. Enfin, l'encadrement se veut "renforcé" pour desservir les appartements tout autour

Les "appartements": entendre 56 logements de la résidence services, ainsi que 27 autres en construction. Sans les services, les



L'un des appartements de la résidence services de Senior Plaza, visité par des directeurs d'Ehpad français

Crédit: Gerontonews/Claire Béziau

-loyers s'échelonnent entre 38 et 55 euros par jour. Une soixantaine d'autres logements privés sont programmés sur un terrain déjà acquis. "Nous attendons de voir quelle sera la demande pour en faire d'autres appartements ou des chambres [d'Ehpad]", indique le fondateur de Probis.

- L'accueil de jour (baptisé "home care" ou "hôtel de soins"), de huit places et le court-séjour (soit le "home hotel") de neuf chambres. L'accueil de jour est le siège du service de soins à domicile, activité historique de Senior Plaza, dont 600 à 700 infirmiers et aides à domicile desservent un territoire de 200.000 personnes.

Outre le "parcours patient", une des forces du concept est de proposer également des services aux résidents, mais aussi aux habitants de Willebroek et aux familles:

- Le "Plaza Rama": autrement dit, la place publique, le grand hall et deux locaux pouvant être privatisés et accueillir les habitants de la commune. "Presque 300 mètres carrés" où se déroulent des activités qui dépassent la gériatrie [comme des soirées thématiques] afin d'intégrer les personnes âgées à la communauté et éviter l'isolement", vante Patrick Syen.



La piscine de Senior Plaza

Crédit: Gerontonews/
Claire Béziau

- Le centre de bien-être aquatique (piscine et spa) qui peut être loué par des prestataires (comme un maître-nageur) ou des particuliers (familles).
- Une promenade intérieure bordée de magasins et de services (restaurant, salon de coiffure ou encore épicerie fine), qui ont donc une entrée donnant sur la place, mais aussi pignon sur rue. Ils sont loués à des commerçants indépendants.

Ainsi, les résidents de la maison de repos mangent le plus souvent dans leur établissement mais ils peuvent aller au restaurant. Le repas leur est facturé 15 euros, contre 18 euros pour les extérieurs.

La personne âgée est placée "au centre, qu'elle soit patient, résident ou encore client", résume Patrick Syen, qui emploie indifféremment ces termes. Rien d'étonnant, puisque le concept résulte d'un partenariat associatif et commercial.

La filiale belge de Korian aux manettes

Au moment de détailler le modèle, on se sent un peu comme devant un puzzle de 1.000 pièces dont on aurait perdu les coins. Le modèle est "complexe", répétera d'ailleurs à l'envi Patrick Syen.

Créé et fondé par un entrepreneur individuel, le concept de Senior Plaza a été racheté par la société privée Probis, qui gérait encore récemment 15 maisons de repos et résidences services dans le plat pays.

En janvier 2017, Probis l'a revendu (ainsi que ses 15 structures) à Senior Living Group, qui n'est autre que la filiale belge du groupe commercial français Korian, désormais gestionnaire du site.

Pour autant, la maison de repos et le service de soins à domicile gardent un statut associatif. En effet, pour bénéficier de subventions (notamment liées à la construction) réservées au secteur non lucratif, des sociétés commerciales fondaient jusqu'à récemment très souvent des associations en Belgique. C'est donc ce qu'a fait l'entrepreneur, qui l'a vendu comme tel à Probis puis à SLG, détaille la filiale belge de Korian à Gerontonews.

"SLG acte donc comme administrateur de l'association et est payé par l'association pour ces services. Cette construction est autorisée par les autorités fiscales. SLG paie des impôts sur les revenus venant de l'association" mais ne gère pas la partie immobilière, entre les mains d'une société spécialisée.

Sophie Boissard, directrice générale de Korian, est récemment venue sur place. Selon Patrick Syen, le groupe français voit Senior Plaza comme "une opportunité d'en faire un laboratoire" afin de voir comment toutes les composantes "peuvent s'organiser autour du client avec des intérêts non opposés".

Un modèle financier pluriel

Le site est financé de trois façons différentes pour limiter le risque pour l'exploitant:

- La maison de repos bénéficie de subventions de la sécurité sociale fédérale belge (Inami) à hauteur de 50% pour l'organisation des soins, ce qui limite l'augmentation des prix de journée. L'autre partie de l'exploitation est financée par les prix journaliers payés par les résidents.

Concernant les appartements en résidences services, tous ont été achetés par des personnes privées, qui soit y habitent, soit les louent. Seule l'exploitation est dans les mains de SLG.

- Une partie des appartements (soit 33) ont été vendus par un promoteur afin de diminuer le risque immobilier pour l'opérateur. Les acheteurs occupent leurs appartements ou les louent. Ils doivent financer les éventuels investissements ou rénovations mais peuvent aussi revendre leur bien en réalisant une plus-value
- Les autres appartements ont été financés par un emprunt auprès de particuliers (moins cher qu'un emprunt bancaire), par le biais d'une émission d'obligations. Dans ce cas, les personnes ne sont pas propriétaires de l'immobilier mais le dispositif leur donne priorité pour louer un appartement sur le site.

Enfin, SLG perçoit des revenus venant d'une part de l'exploitation de son service de soins à domicile, d'autre part de la location des espaces "piscine" et "conférence" et des boutiques.

La filiale belge de Korian a expliqué à Gerontonews qu'une partie des "bénéfices des activités commerciales, des logements privés et de la résidence services devient des leviers d'exploitation pour la partie associative. Ces bénéfices sont "réinvestis sous forme d'investissements dans la maison de repos".

"Le site est toujours en démarrage", a indiqué Patrick Syen, le fondateur de Probis, lors de la visite. L'accueil de jour, en attente d'agrément, n'est pas encore exploité. Quant aux boutiques, elles sont louées "depuis peu". Pour autant, il certifie que Senior Plaza est "rentable"... même s'il est difficile d'en percer tous les secrets.

Interrogé par Gerontonews sur le coût du rachat du site, le budget annuel de fonctionnement et le chiffre d'affaires attendu pour 2017, SLG n'a pas souhaité communiquer.

cbe/eh

Claire Beziau