



La Fédération des Résidences Seniors



Janvier 2026

La création de SILVITA repose sur une conviction forte : répondre aux défis du vieillissement nécessite une transformation profonde des modes d'habitat et de l'accompagnement des seniors.

Les exploitants de résidences services seniors rassemblés au sein de SILVITA aspirent à porter une voix nouvelle dans le débat public, à inventer des modèles collectifs et à influencer les choix politiques dans une démarche ouverte et engagée.

Édito

Au cours de la décennie 2020-2030, nous assisterons à une explosion sans précédent du nombre de 75-84 ans. Leur nombre passera ainsi de 4,1 millions à 6,1 millions. Cette population, fragilisée, exprime de forts besoins en terme d'habitat adapté et de services dédiés et de sécurité. Plus important encore, elle est à la recherche de lien social fort pour faire face à un isolement croissant. Les Français plébiscitent le maintien à domicile : et si s'installer en résidence seniors était le meilleur moyen de rester chez soi ? Leur développement doit être encouragé ; et ce d'autant plus qu'elles fonctionnent sans financement public dédié.

Avec près de 110 000 logements contre 118 000 en résidences autonomie, les résidences services seniors se sont imposées comme un maillon incontournable de l'offre de logement pour seniors autonomes. Cependant, il ne faut pas nier les fragilités conjoncturelles auxquelles est confronté le secteur. Déjà fragilisés par la crise sanitaire liée au Covid-19 et son impact sur les taux d'occupation, les opérateurs de résidences services seniors ont été confrontés au retournement du marché immobilier, à la forte inflation et

aux difficultés de recrutement. Alors que le nombre de logements en résidences services seniors a été multiplié par 2,5 entre 2017 et 2024, le secteur doit également faire face à des phénomènes locaux de suroffre, ralentissant le rythme de remplissage des résidences.

Or, l'arrivée en âge des baby-boomers se traduira par d'importants besoins à un moment où les finances publiques sont sous pression. Les résidences seniors apparaissent également comme une alternative économiquement compétitive (mutualisation des services nécessaires, gain de temps considérable pour les intervenants de services à la personne...) par rapport au maintien – et à l'adaptation – dans le domicile historique. De plus, le développement des résidences seniors, en ce qu'il permet la libération par les seniors du logement dont ils sont souvent propriétaires (environ 20 000 logements libérés chaque année d'après une étude EY), participe de la fluidification du marché résidentiel classique. Dans ce contexte, l'habitat regroupé pour les seniors, ou habitat intermédiaire, apparaît comme un levier massif et évident de développement.



Olivier Wigniolle
Président de SILVITA

+ de 15 000 ETP
employés dans le secteur

1 348 résidences services seniors en France

dont 641 exploitées par des adhérents de SILVITA (soit 48 %)

109 249 logements en France

dont 63 454 exploités par des adhérents de SILVITA (soit 58 %)

Source : *Contribution à l'ère de la longévité*, EY, 2025

Source : observatoire SILVITA données provisoires à fin 2025, JCB Strat Santé & Seniors

Notre métier : l'accompagnement de personnes âgées autonomes

Qu'est-ce qu'une résidence services seniors ?

La résidence services seniors est une déclinaison de la résidence services telle que définie à l'article L631-13 du Code de la construction et de l'habitation. Cet ensemble d'habitations est constitué de logements autonomes, majoritairement destinés à une population de personnes âgées, qui y résident à titre principal et privatif. Titulaires d'un contrat de location, les locataires bénéficient à la fois de services répondant à leurs besoins individuels, mais également de services qu'ils partagent (« services non individualisables »), dans une logique de mutualisation, tels que l'animation ou l'accès à un service de restauration.

Ces services contribuent au bien-être des habitants de la résidence et à la prévention de la perte d'autonomie.

Afin de répondre aux besoins évolutifs de ses occupants, **la résidence met en œuvre un Service Autonomie à Domicile (SAD) intégré.** Elle peut aussi établir une ou plusieurs conventions de partenariat avec des SAD externes.

Aux côtés des résidences services seniors, il existe une multitude d'autres formes d'habitat regroupé : résidence autonomie, habitat inclusif, colocations seniors...

Notre public

Les résidences services seniors se destinent à accueillir un public âgé autonome ou en début de fragilité. La moyenne d'âge à l'entrée se situe autour de 82 ans. Les résidences services seniors accueillent environ 25 à 30 % de couples. Environ 70 % des résidents sont des résidentes, qu'elles vivent seules ou en couple.



Le label Vie Seniors & Habitat (VISEHA)

Silvita est partie prenante du label VISEHA (Vie Seniors & Habitat), premier label de qualité du secteur coconstruit avec AFNOR Certification. Ce label repose sur 12 critères principaux : 6 critères immobiliers et 6 critères de services.

Plus de 300 résidences seniors ont déjà obtenu le label VISEHA, qui est devenu un cadre de référence pour les exploitants et contribue à l'amélioration permanente de la qualité.

Un acteur clé du développement des territoires

Les résidences services seniors représentent un secteur créateur d'emplois et de richesses locales, non délocalisables. En s'installant dans ces résidences, les seniors soutiennent les commerces de proximité et stimulent l'économie locale, contribuant ainsi au dynamisme des territoires.



Services aux habitants

- Amélioration de l'offre locale en infrastructures
- Coordination de la santé et solution transitoire en retour d'hospitalisation
- Lutte contre l'isolement social
- Sécurisation des personnes âgées et assurance des familles
- Facilitation de l'accès aux services de la vie courante



Habitat

- Réhabilitation et restructuration de l'habitat et des friches urbaines
- Développement d'un maillon manquant dans l'offre locale
- Renforcement de l'offre de logement neuf
- Fluidification du parc immobilier



Urbanisme et aménagement

- Aménagement des abords de la résidence
- Valorisation du patrimoine
- Développement de la mixité sociale et générationnelle
- Dynamisation des recettes de la fiscalité locale



Développement économique

- Amélioration de la quantité et de la qualité des emplois (hôtellerie-restauration, services à la personne...)
- Consolidation de la consommation locale (commerces de bouche, marchés mais aussi services culturels et de santé (cinémas, salles de concert, pharmacies...))



Accessibilité, mobilité et accès au numérique

- Un maillage géographique très étendu
- Accompagnement de la mobilité des seniors
- Contribution à la réduction de la fracture numérique

Notre contribution à la société du bien-vieillir

Les résidences services seniors agissent concrètement sur les trois dimensions de la prévention.

Prévention primaire (pendant la phase d'autonomie) à travers un environnement et une offre de services permettant de réduire les risques potentiels

Des immeubles et logements 100 % PMR, une alimentation équilibrée et favorisant le bien-être, de nombreuses activités de stimulation physique et intellectuelle, une aide à la mobilité (navettes, transport accompagné...), des systèmes d'appel d'urgence ou encore de nombreux moments de convivialité pour favoriser le lien social.

Prévention secondaire (au moment de l'apparition des premiers signes de fragilité) à travers des actions de nature à réduire voire éliminer les premiers signes de fragilité

Ateliers mémoire et équilibre, coordination des services de santé (livraison de médicaments, aide à la prise de rendez-vous médicaux, médicalisation du domicile...), restauration proposée sur place, aide à la préparation et à la prise des repas, aide au lever et au coucher, aide à la toilette.

Prévention tertiaire (lorsque la dépendance s'installe), notamment en accompagnant le retour à domicile après une hospitalisation, que celle-ci soit ou non programmée

Séjours temporaires en sortie d'hospitalisation, mise à disposition de la salle de sport et de la piscine pour les activités de rééducation et réadaptation...

Les résidences services seniors proposent également des solutions pour les proches : accueil des familles lors de visites ponctuelles, solution de répit pour l'aidant ou la personne aidée...

Une personne âgée vivant en résidence services seniors à **2 fois moins recours à des services à la personne** qu'une personne âgée vivant à domicile. Cela représente plus de **320 M€ d'économies** potentielles sur l'APA et le crédit d'impôt.

Près de **80 M€ d'économies** pour l'État si les seniors vivant en Ehpad mais susceptibles d'être accueillis en résidence services seniors y résidaient.

Source : *Contribution à l'ère de la longévité*, EY, 2025

L'habitat intermédiaire, dont les résidences services seniors : une réponse reconnue par les partenaires institutionnels

« Au-delà de la réponse qu'elles apportent à l'aspiration croissante des personnes privées d'autonomie, âgées ou handicapées, à mieux concilier leur droit à un domicile et leur droit à un accompagnement adapté, ces différentes formes d'habitat, parce qu'elles permettent de vivre chez soi, mais sans être seul et avec des services organisés, offrent la perspective de pouvoir maintenir, dans des environnements de vie ordinaire, une plus grande diversité de personnes, mêmes vulnérables, favorisant ainsi une plus grande mixité dans l'habitat. »



Avis du Conseil d'État du 15 juillet 2025

« Cette offre intermédiaire répond également à plusieurs enjeux clés en termes de qualité et d'efficience pour la branche Autonomie. Elle permet de mieux prévenir et ralentir la perte d'autonomie et de lutter contre l'isolement (maintien en activité du fait de la vie partagée, détection plus rapide des signes de perte d'autonomie, prévention des chutes par l'adaptation des locaux et par une présence humaine renforcée, plus grande intégration dans la vie de la cité). »



Avis du Conseil de la CNSA du 17 octobre 2025

Nos propositions pour soutenir le développement de l'habitat intermédiaire et des résidences seniors

Proposition n°1 – Sécuriser définitivement le cadre d'autorisation des SAD intégrés dans les résidences services seniors

Une large partie des exploitants de résidences services seniors dispose de services autonomie à domicile (SAD) dits « intégrés ». SILVITA plaide pour une clarification du cadre juridique pour les gestionnaires de résidences services seniors souhaitant mettre en œuvre un SAD intégré (harmonisation du traitement entre départements, réflexion sur une autorisation nationale...).

Proposition n°2 – Lever l'interdiction d'habitat inclusif dans les résidences services seniors et élargir l'accès à l'Aide à la Vie Partagée (AVP)

L'avis du Conseil d'État du 15 juillet 2025 invite à abroger cette interdiction, soulignant que les résidences services seniors et l'habitat inclusif partagent des fondements essentiels : moments partagés (animations, activités, etc.), lutte contre l'isolement, présence de personnels dédiés à l'organisation de ces temps collectifs... SILVITA recommande de porter une réforme en ce sens.

Proposition n°3 – Étendre la notion de « zone du domicile » au sens du crédit d'impôt emploi à domicile

Les dépenses de services individuels ou collectifs facturées dans une résidence ne sont pas toujours éligibles au crédit d'impôt pour les services à la personne, faute d'une définition juridique adaptée de la « zone du domicile ». SILVITA propose d'étendre cette définition afin que les résidents en résidences services seniors puissent bénéficier du crédit d'impôt dans les mêmes conditions que toute personne demeurant à son domicile principal.

Proposition n°4 – Inclure l'animation dans la liste des services non individualisables

Les prestations d'animation figurent au cœur de la proposition de valeur des résidences services seniors, en ce qu'elles favorisent le maintien de liens sociaux et contribuent à prévenir la perte d'autonomie. Or, le décret du 14 décembre 2016 les exclut de la liste des services dont le coût peut être mutualisé entre les résidents. SILVITA recommande d'actualiser par voie réglementaire la liste des services spécifiques non individualisables, en y intégrant l'animation.

Proposition n°5 – Mieux reconnaître les résidences services seniors dans les exercices nationaux et départementaux de cartographie de l'offre

Enquête EHPA de la Drees, portail Pourlespersonnesagees.gouv.fr, schémas autonomie dans les départements : les résidences services seniors sont souvent absentes du recensement de l'offre. Leur reconnaissance pleine et entière doit notamment permettre de fluidifier l'aval de l'hospitalisation (ViaTrajectoire) et de mieux orienter les seniors et les familles notamment à travers les nouveaux services publics départementaux de l'autonomie...

Proposition n°6 – Développer l'offre de séjours courts en résidences services seniors, notamment dans le but de favoriser le répit des aidants

Séjours découverte, sortie d'hospitalisation, répit des aidants ou accueil de la personne aidée : les séjours de courte durée sont le complément indispensable de la location permanente. SILVITA appelle à lever les freins réglementaires en la matière et développer le financement des séjours de répit.

Nos adhérents



SILVITA, la Fédération des Résidences Séniors
 Chez ACAPACE
 28-32 Bd de Grenelle
 75015 Paris

silvita.fr

Crédits photos : Freepik