

Note de position

CONTRIBUTION EN FAVEUR DE LA RÉNOVATION DES RÉSIDENCES AUTONOMIE

D'après l'enquête « Les CCAS et l'habitat des seniors » publiée par l'UNCCAS en novembre 2025¹, plus d'un tiers (34 %) des CCAS et CIAS gèrent un ou plusieurs établissements à destination des personnes âgées. Parmi eux, 64 % gèrent des résidences autonomie et ont en moyenne 1,8 résidence autonomie sous gestion. Ce sont généralement des établissements de petite taille (40 places en moyenne), rendant difficiles les économies d'échelle.

Des résidences autonomie confrontées au double enjeu de la modernisation de l'offre de services et du bâti

De fait, l'étude souligne **l'existence de « difficultés à pérenniser les animations et actions collectives, faute de moyens humains ou de financements réguliers »**. À ces discontinuités de financements s'ajoutent **les importants besoins de rénovations des résidences autonomie** dont une grande partie remonte aux années 1960 : « L'état du bâti apparaît comme une préoccupation centrale ».

Selon l'étude, de nombreux bâtiments, « étant anciens », nécessitent « des rénovations énergétiques » (isolation,

chauffage, ventilation...), « des aménagements pour l'accessibilité » (ascenseurs, sanitaires...) ou encore « des réaménagements intérieurs et extérieurs pour favoriser le lien social, préserver l'intimité, améliorer l'ergonomie et prévenir la perte d'autonomie ». Les freins à ces rénovations sont connus. L'étude de l'UNCCAS met ainsi en avant « des coûts d'investissement très élevés », « la complexité des montages financiers et administratifs » ainsi que « parfois, l'absence d'ingénierie technique au sein du CCAS/CIAS ».

Initier une réflexion nationale sur le devenir des résidences autonomie

Cette situation est préoccupante à plus d'un titre :

- **D'abord, parce que les résidences autonomie constitue une réponse singulière et indispensable à la demande partagée par une majorité de Français de vieillir à domicile.** Les résidences autonomie constituent une offre de maintien à domicile accessible financièrement et généralement bien identifiée par les habitants d'une commune ;
- **Ensuite, parce que la transition démographique appelle un développement massif de toutes les**

formes d'habitat intermédiaire, quel que soit le statut. Une étude de la DREES publiée en février 2026 estime qu'à capacité d'accueil en Ehpad inchangées, le besoin d'habitat intermédiaire pour personnes âgées serait presque 5 fois plus important d'ici 2050². Dans ce contexte, il paraît impensable d'envisager de renoncer à une composante de l'habitat seniors aussi majeure que le sont les résidences autonomie ;

¹ Les CCAS et l'habitat des seniors, UNCCAS, novembre 2025

² Soutien à l'autonomie des personnes âgées : entre 150 000 et 200 000 emplois supplémentaires seraient nécessaires en 2050, Études et résultats, N° 1365, DREES, 5 février 2026

- **Enfin, parce que le sort des résidences autonomie ne saurait demeurer une question purement locale.**

La question du vieillissement est un enjeu collectif qui nécessite une mobilisation de la société toute

entière. C'est pourquoi il paraît indispensable d'initier une réflexion à l'échelle nationale sur le devenir des résidences autonomie.

De nombreuses pistes sur la table

Silvita, la Fédération des résidences seniors, se propose de contribuer à l'animation de cette réflexion. **Nous sommes convaincus que le développement de l'habitat intermédiaire en France passera par l'hybridation des modèles.** Il convient dès lors d'imaginer de nouvelles passerelles entre les secteurs public, associatif et privé.

De nombreuses pistes peuvent être envisagées : adaptation du bail à réhabilitation³ dans le but de faciliter la rénovation des anciennes résidences autonomie, accords-cadres nationaux permettant le relogement temporaire des résidents des résidences autonomie pendant la phase de travaux, suppression

des freins réglementaires et culturels qui font obstacle au développement de résidences mixtes...

Alors que les élections municipales de 2026 ont permis d'installer des équipes totalement ou partiellement renouvelées à la tête des exécutifs locaux, qu'un nouvel acte de décentralisation se profile et que la CNSA joue un rôle de plus en plus important dans le domaine de l'habitat des seniors, **Silvita se tient à la disposition des différentes parties prenantes pour contribuer activement à la réflexion sur la rénovation des résidences autonomie à l'horizon 2030.**

QUELQUES POINTS DE REPÈRES...

2 280 résidences autonomie (RA) et 119 309 logements

1 338 résidences services seniors (RSS) et 108 286 logements

7 400 EHPAD et 609 970 places installées

³Le bail à réhabilitation est un bail de nature emphytéotique par lequel un local à usage d'habitation est loué à un organisme par un bailleur. Le loueur se charge de la rénovation du bien conformément aux travaux décrits dans le contrat. Pendant la durée du contrat, il doit également prendre en charge un certain nombre de dépenses.