



Contact Newsletter

Capgeris



S'inscrire



ACTU AGENDA MAISONS DE RETRAITE RÉSIDENCE SERVICE LOGEMENT SENIOR SERVICES À LA PERSONNE BIEN-ÊTRE LIENS PROS EMPLOI

Accueil » Résidence Service

Location en Village Senior Neuf

CONTRES, Maisons T2 et T3



Résidences services seniors : le marché entre dans une nouvelle phase de maturité

de la croissance rapide à la performance durable

Publié le 13 mai 2026



Publié le 13 mai 2026



Les Echos
ÉTUDES

POINTS CLÉS

- Le parc français des résidences services seniors atteint 1 338 résidences en 2025, soit plus de 108 000 logements.
- Après plusieurs années d'expansion rapide, le secteur entre dans une phase de consolidation et de rationalisation.

- Les grands opérateurs renforcent leur position avec un Top 10 qui concentre désormais 53 % du marché.
- L'arrivée massive des baby-boomers de plus de 80 ans dès 2026 va profondément transformer les besoins du secteur.
- Les Échos Études identifie six leviers stratégiques pour construire un modèle économique durable d'ici 2035.

Le marché des résidences services seniors (RSS) change de dimension. Après une décennie marquée par une forte croissance du nombre de résidences et de logements, le secteur entre désormais dans une phase plus mature où la performance opérationnelle, les taux d'occupation et la qualité de l'offre deviennent les principaux enjeux.

Dans une nouvelle étude intitulée « *Le renouveau du marché des résidences services seniors* », Les Échos Études dresse un état des lieux complet d'un marché confronté à plusieurs défis : ralentissement immobilier, consolidation des acteurs, évolution des attentes des seniors et choc démographique à venir.

Un marché qui a plus que doublé depuis 2017

Selon l'étude, le parc français des résidences services seniors est passé de 639 résidences en 2017 à 1 338 résidences fin 2025, représentant désormais 108 286 logements.

Mais cette dynamique ralentit nettement. La crise immobilière amorcée en 2022 impacte désormais les livraisons de nouvelles résidences, avec une croissance annuelle tombée à 3,6 %, contre un taux de croissance annuel moyen de 8,6 % sur la période 2017-2025.

Le secteur connaît également d'importants mouvements stratégiques :

- redressement judiciaire de Réside Études,
- cession des marques Nohée et Les Hespérides par Altarea,
- arbitrages immobiliers chez plusieurs grands groupes,
- recentrage sur la rentabilité et les taux d'occupation.

Une concentration accélérée autour des grands opérateurs

Cette recomposition bénéficie principalement aux groupes les mieux capitalisés. Le Top 10 des gestionnaires concentre désormais 53 % du parc de résidences, contre moins de 45 % en 2022.

Domitys reste largement leader du marché avec 201 résidences et plus de 21 % de parts de marché en nombre de logements. L'étude souligne toutefois que même les leaders

privilégient aujourd'hui l'optimisation opérationnelle plutôt qu'une croissance accélérée du parc.

Le défi démographique devient central

Au-delà des enjeux économiques, l'étude insiste surtout sur la transformation démographique à venir. Les 75-84 ans - cœur de cible des résidences seniors - seront près de 6 millions en France dès 2030.

L'arrivée progressive des premières générations du baby-boom au-delà de 80 ans à partir de 2026 constitue une rupture majeure pour le secteur. Selon Les Échos Études, le marché pourrait atteindre près de 2 000 résidences à l'horizon 2035 si les conditions de relance sont réunies.

Autre constat marquant : deux seniors sur trois ne distinguent toujours pas clairement une résidence services seniors d'un établissement médicalisé type EHPAD. Un frein psychologique important qui continue de limiter le passage à l'acte pour de nombreux seniors autonomes.

Les six leviers stratégiques identifiés par Les Échos Études

Pour accompagner cette nouvelle phase du marché, l'étude met en avant six axes prioritaires :

- intégrer davantage le parcours de soins,
- accompagner la semi-dépendance,
- soutenir les aidants dans la décision d'entrée,
- développer des résidences plus ouvertes et intergénérationnelles,
- améliorer l'accessibilité tarifaire,
- renforcer la visibilité et l'identité du secteur.

L'objectif est clair : permettre aux résidences services seniors de répondre à une demande croissante tout en construisant un modèle plus durable et plus lisible pour les futurs résidents et leurs familles.

Une étude qui confirme la mutation du secteur

Le communiqué des Échos Études montre que le marché des résidences seniors entre dans une nouvelle étape de son développement. Après une logique d'expansion rapide, les opérateurs doivent désormais travailler la qualité de service, la différenciation, l'ancrage territorial et l'accompagnement du vieillissement.

Dans un contexte de vieillissement accéléré de la population française, les résidences services seniors apparaissent plus que jamais comme un maillon essentiel entre le domicile classique et les structures médicalisées.