

Les résidences services sont des ensembles de logements privatifs pour les personnes âgées associés à des services collectifs. Les occupants des résidences services sont locataires ou propriétaires.

Les résidences services constituent une résidence principale pour leurs occupants, qu'ils soient propriétaires ou locataires.

Ils peuvent faire appel aux divers dispositifs de droit commun conçus pour prévenir la perte d'autonomie et faciliter le maintien à domicile, dans les mêmes conditions que pour tout autre domicile : aides à la personne, SSIAD (services de soins infirmiers à domicile)...

Les résidences services sont essentiellement construites au cœur des villes à proximité des commerces, des transports et des services. Les résidences services sont gérées par des structures privées commerciales ou associatives.

Les résidences services ne sont pas des établissements sociaux et médico-sociaux et ne sont généralement pas adaptées à l'accueil de personnes dépendantes.

A qui s'adressent les résidences services ?

Les résidences services sont conçues pour des personnes âgées autonomes seules ou en couple qui ne peuvent plus ou ne veulent plus vivre à leur domicile classique.

La vie dans une résidence services permet de :

- continuer à vivre de manière indépendante ;
- bénéficier d'un environnement plus sécurisé (conciergerie, gardiennage, domotique) ;
- utiliser des services collectifs (restauration, ménage, animations...).

Une réforme des résidences services est en cours dans le cadre du projet de loi relatif à l'adaptation de la société au vieillissement. Cette page sera donc prochainement mise à jour au regard des nouvelles dispositions qui auront été adoptées par le Parlement.

Combien ça coûte ?

Les résidences services n'ont pas de vocation sociale contrairement aux résidences-autonomie (ex-logements-foyers). Elles ne sont pas habilitées à l'ASH (aide sociale à l'hébergement).

La facturation mensuelle comprend le prix du loyer, fixé au prix du marché, les charges locatives, auxquels s'ajoute le montant de l'abonnement de services auquel le résident a souscrit.

Quelles aides ?

Les personnes qui vivent dans une résidence services peuvent bénéficier des aides suivantes si elles sont éligibles :

- l'APA (Allocation Personnalisée d'Autonomie) à domicile,
- les aides au logement.

Ces aides peuvent se combiner et s'additionner.

Fonctionnement des résidences services

Les résidences services sont composées d'appartements privatifs voire de pavillons et d'espaces communs partagés par les résidents (salle d'animation, salle de restaurant...).

Les résidents peuvent être locataires ou propriétaires. Les logements des résidences-services sont des domiciles privatifs.

Dans toutes les résidences services, les résidents doivent s'acquitter des charges liées au logement. Dans le cadre d'une copropriété, s'ajoutent les charges de copropriété classiques, payées directement par le propriétaire mais répercutées sur l'éventuel locataire.

Lorsque le résident est locataire, en copropriété ou non, il doit en sus s'acquitter d'un loyer fixé selon le prix du marché.

Il existe actuellement deux types de facturation des services dans les résidences services :

- Premier type de facturation : les charges de services, largement mutualisées, sont assimilées à des charges de copropriété. Les copropriétaires doivent donc s'en acquitter, qu'ils en soient ou non consommateurs effectifs. Dès lors, le propriétaire a l'obligation de payer les charges de services même si le logement est vacant. L'ensemble des charges est réparti sur l'ensemble des copropriétaires, sans tenir compte de l'utilisation réelle des équipements ou des services par chacun.
- Second type de facturation : les charges d'administration des services (qui ne sont pas les mêmes d'une résidence à une autre) sont dues, indépendamment des consommations effectives, et sont facturées selon un forfait de base, plus ou moins coûteux au regard des prestations sélectionnées. Généralement, elles incluent les salaires du personnel, les abonnements, les dépenses d'entretien et de fonctionnement des équipements et des services.

Elles sont parfois modulées en fonction du nombre de pièces du logement ou du nombre de personnes qui l'occupent. A ces charges fixes s'ajoute une facture complémentaire, liée aux prestations utilisées en sus (repas au restaurant, blanchisserie, gymnastique, animations, sorties,...), calculée au prorata de la consommation effective du résident. Dans ce modèle, les charges de services sont distinctes des charges de copropriété.