

# ANALYSE STATISTIQUE

n° 09 Avril 2021

## Les prix en EHPAD en 2019

Diversité des territoires et des politiques tarifaires

### Résumé

Au 31 décembre 2019, 90 % des établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) ont transmis leurs prix 2019 à la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie (CNSA) pour publication sur le [portail national d'information pour l'autonomie des personnes âgées et l'accompagnement de leurs proches](http://www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr/) ([www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr/](http://www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr/)).

Fin 2019, le prix médian en hébergement permanent d'une chambre individuelle en EHPAD, calculé à partir des données des 6 751 EHPAD ayant procédé à cette transmission, s'élève à 2 004 euros par mois, soit 27 euros de plus (+ 1,39 %) que le prix médian constaté en 2018 (calculé à partir des données de 6 668 EHPAD).

La CNSA propose ici une nouvelle étude de ces tarifs, axée sur l'analyse des disparités territoriales et l'habilitation à l'aide sociale à l'hébergement (ASH), qui intègre :

- une analyse nationale et départementale des tarifs en hébergement permanent selon le niveau d'habilitation à l'aide sociale ;
- une comparaison départementale entre les tarifs hébergement et les prix de l'immobilier ;
- une étude des disparités des tarifs hébergement dans les 22 métropoles et leurs périphéries ;
- une analyse des migrations des personnes âgées accueillies dans un EHPAD dans un département différent de celui d'origine ;
- une typologie sur les variables flux migratoires, taux d'occupation, durées moyennes de séjours et tarifs hébergement.

## Introduction

La loi d'adaptation de la société au vieillissement (ASV), en rendant obligatoire pour les EHPAD la transmission de leurs prix d'hébergement et de leurs tarifs dépendance chaque année, marque la volonté de renforcer la transparence de l'information sur les prix pratiqués dans les EHPAD.

La présente analyse s'inscrit dans cette volonté de transparence de l'information et s'appuie sur les prix hébergement et tarifs dépendance 2019 transmis à la CNSA.

### La tarification des EHPAD : rappels

Le **prix** d'un EHPAD est composé de **trois tarifs journaliers** :

- **le forfait soins**, dont les charges sont couvertes directement par l'assurance maladie. Il a vocation à couvrir les dépenses relatives à la prise en charge médicale des résidents ;
- **le tarif dépendance**, fixé par le président du conseil départemental pour une durée d'un an. Il comprend les frais liés à l'assistance nécessaire à la vie quotidienne de la personne dépendante. Il croît avec le niveau de dépendance du résident, évalué par son groupe iso-ressources (GIR) ;
- **le tarif hébergement**, à la charge du résident qui, en fonction de sa situation financière, peut percevoir des aides publiques comme l'aide sociale à l'hébergement (ASH) lorsque l'établissement dispose de places habilitées. Le tarif hébergement finance cinq types de services obligatoires : l'administration générale, l'accueil hôtelier, la restauration, le blanchissage et l'animation de la vie sociale. Ce prix peut inclure d'autres prestations qui viennent s'ajouter à cette liste de prestations.

**L'ASH** est une aide versée par le département, qui s'adresse aux personnes de plus de 65 ans (ou plus de 60 ans si la personne est reconnue inapte au travail) résidant dans un EHPAD qui dispose de places habilitées à recevoir des bénéficiaires de l'aide sociale ne pouvant s'acquitter du montant des frais d'hébergement.

En contrepartie de cette habilitation, le conseil départemental dispose de pouvoirs de régulation du tarif hébergement qu'il « tarifie ». **Trois niveaux d'habilitation** sont possibles, qui s'articulent avec deux modes de tarification de l'hébergement (« libre » ou « administrée ») :

- **les EHPAD totalement habilités**, à 100 % de leur capacité, voient le tarif hébergement de l'ensemble de leurs places administré, c'est-à-dire fixé par le conseil départemental, sauf exception convenue dans le cadre d'une « convention d'aide sociale »<sup>1</sup> ;
- **les EHPAD non habilités**, pratiquent un tarif hébergement, fixé librement par l'établissement sauf exception<sup>1</sup> ;
- **les EHPAD partiellement habilités**, connaissent deux modalités de tarification en fonction de la proportion de places habilitées :
  - **les EHPAD habilités pour plus de 50 % de leur capacité** pratiquent des tarifs totalement administrés qui sont applicables à tous les résidents, qu'ils soient ou non bénéficiaires de l'ASH ;
  - **les EHPAD habilités pour 50 % ou moins de leur capacité d'accueil disposent d'une** liberté tarifaire pour la fraction des résidents non bénéficiaires de l'aide sociale.

<sup>1</sup> L'article L. 231-5 du CASF prévoit ainsi que le département peut participer aux frais de séjour d'un résident ayant séjourné à titre payant pendant une durée de cinq ans dans un établissement et dont les ressources ne lui permettent plus d'assurer son entretien.

## EHPAD habilité à accueillir des bénéficiaires de l'ASH

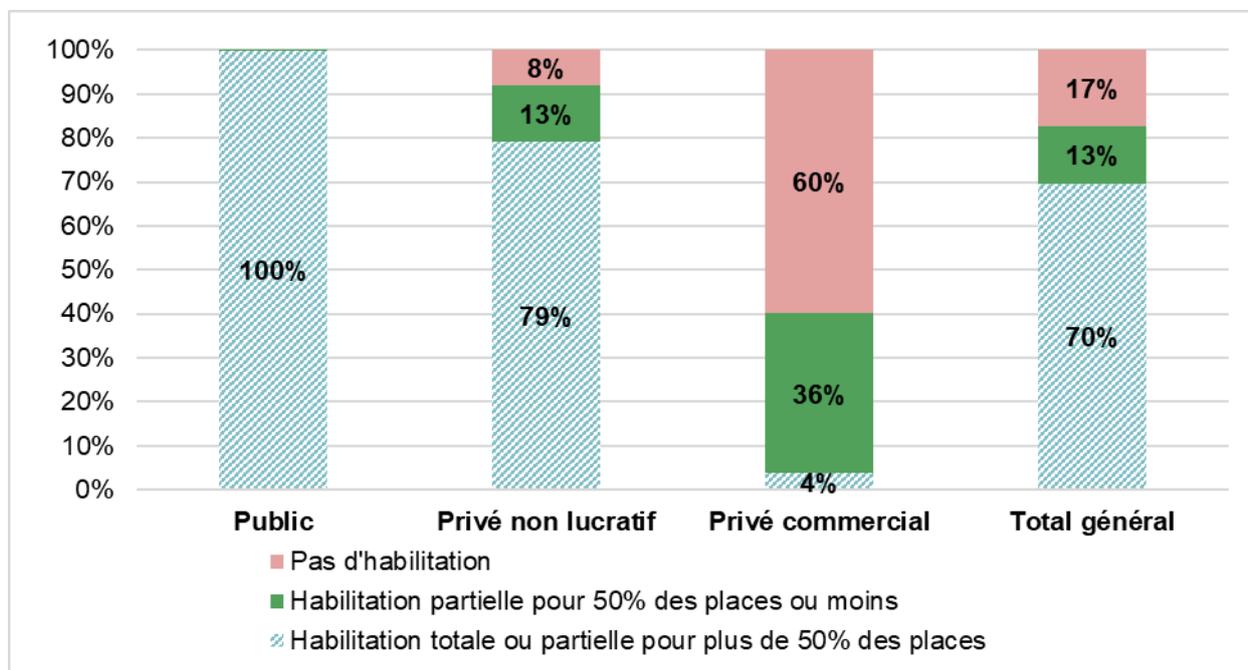
Pour identifier les établissements accueillant effectivement des bénéficiaires de l'aide sociale, trois données issues de systèmes d'information ou d'enquêtes différents ont été croisées :

- le type de cadre<sup>2</sup> utilisé pour rendre compte des recettes et des dépenses de l'établissement (ERRD) ;
- le mode de fixation des tarifs (MFT) de FINESS (fichier national des établissements sanitaires et sociaux) pour une autorisation en places ;
- les données de réponse à la question « L'établissement est-il habilité à recevoir des bénéficiaires de l'ASH en habilitation totale ou en habilitation partielle ? » de l'enquête EHPA (établissements d'hébergement pour personnes âgées) de la Direction de la recherche, des études, de l'évaluation et des statistiques (DREES).

Ce croisement permet d'identifier les établissements accueillant des bénéficiaires de l'aide sociale, quel que soit le dispositif d'habilitation :

- habilitation totale ou majoritaire pour plus de 50 % des places ;
- habilitation partielle pour 50 % des places ou moins ;
- pas d'habilitation.

### Proportion d'EHPAD habilités à accueillir des bénéficiaires de l'aide sociale à l'hébergement en fonction du statut juridique en 2019



Sources : FINESS au 31/12/2019 , Enquête EHPA 2019 DREES/Traitement : CNSA, ERRD 2019.

<sup>2</sup> Pour rappel trois cadres réglementaires sont élaborés pour l'ERRD : l'ERRD complet pour les établissements et services sociaux et médico-sociaux (ESSMS) habilités à l'aide sociale, l'état réalisé des charges et des produits (ERCp) pour les ESSMS gérés par un établissement public (article R. 314-233 du CASF) et l'ERRD simplifié pour les ESSMS non habilités à l'aide sociale (articles L. 342-1 à L. 342-6 du CASF).

## En 2019, 90 % des EHPAD ont transmis leurs prix à la CNSA

Ce taux de participation est le même qu'en 2018 (89 %). Le taux de transmission est légèrement plus élevé pour les EHPAD accueillant partiellement des bénéficiaires de l'aide sociale (ASH) ou n'en accueillant pas (respectivement 93,5 % et 94,5 %) que pour les EHPAD accueillant totalement ou majoritairement des bénéficiaires de l'ASH (89,6 %).

### Taux d'exhaustivité en nombre d'EHPAD entre la base FINESS et le portail pour les personnes âgées au 31 décembre 2019

| EHPAD accueillant ou pas des bénéficiaires de l'aide sociale (ASH) | Nombre d'EHPAD FINESS au 31/12/2019 | En % des sous-totaux FINESS au 31/12/2019 | Nombre d'EHPAD base prix au 31/12/2019 | En % des sous-totaux base prix au 31/12/2019 | Taux d'exhaustivité |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------|
| <b>Habilitation totale ou majoritaire</b>                          | <b>5 221</b>                        | <b>69,4 %</b>                             | <b>4 678</b>                           | <b>69,3 %</b>                                | <b>89,6 %</b>       |
| dont EHPAD public                                                  | 3 321                               | 63,6 %                                    | 2 981                                  | 63,7 %                                       | 89,8 %              |
| dont EHPAD privé à but non lucratif                                | 1 821                               | 34,9 %                                    | 1 633                                  | 34,9 %                                       | 89,7 %              |
| dont EHPAD privé commercial                                        | 79                                  | 1,5 %                                     | 64                                     | 1,4 %                                        | 81,0 %              |
| <b>Habilitation partielle pour 50 % des places ou moins</b>        | <b>933</b>                          | <b>12,4 %</b>                             | <b>872</b>                             | <b>12,9 %</b>                                | <b>93,5 %</b>       |
| dont EHPAD public                                                  | 2                                   | 0,2 %                                     | 2                                      | 0,2 %                                        | 100,0 %             |
| dont EHPAD privé à but non lucratif                                | 285                                 | 30,5 %                                    | 265                                    | 30,4 %                                       | 93,0 %              |
| dont EHPAD privé commercial                                        | 646                                 | 69,2 %                                    | 605                                    | 69,4 %                                       | 93,7 %              |
| <b>Pas d'habilitation</b>                                          | <b>1 230</b>                        | <b>16,4 %</b>                             | <b>1 162</b>                           | <b>17,2 %</b>                                | <b>94,5 %</b>       |
| dont EHPAD privé à but non lucratif                                | 181                                 | 14,7 %                                    | 166                                    | 14,3 %                                       | 91,7 %              |
| dont EHPAD privé commercial                                        | 1 049                               | 85,3 %                                    | 996                                    | 85,7 %                                       | 94,9 %              |
| <b>ASH non identifié (ERRD non renseigné)</b>                      | <b>135</b>                          | <b>1,8 %</b>                              | <b>39</b>                              | <b>0,6 %</b>                                 | <b>28,9 %</b>       |
| dont EHPAD public                                                  | 20                                  | 14,8 %                                    | 0                                      | 0,0 %                                        | 0,0 %               |
| dont EHPAD privé à but non lucratif                                | 72                                  | 53,3 %                                    | 19                                     | 48,7 %                                       | 26,4 %              |
| dont EHPAD privé commercial                                        | 43                                  | 31,9 %                                    | 20                                     | 51,3 %                                       | 46,5 %              |
| <b>Total France entière + DOM</b>                                  | <b>7 519</b>                        | <b>-</b>                                  | <b>6 751</b>                           | <b>-</b>                                     | <b>89,8 %</b>       |

Source : FINESS au 31/12/2019.

Source : Enquête EHPA 2019 DREES/Traitement : CNSA.

Source : ERRD 2019.

## L'écart entre les prix médians d'une place habilitée et d'une place non habilitée à l'ASH s'établit à 27 euros

En 2019, le prix d'hébergement permanent médian par jour et par personne s'établit à :

- 61,11 euros pour une chambre individuelle (prix majoritairement proposé), soit 0,89 euro de plus (+ 1,5 %) que le tarif médian constaté en 2018 (60,22 euros) ;
- 57,97 euros pour une chambre individuelle habilitée à l'ASH, soit 1,05 euro de plus (+ 1,8 %) que le tarif médian constaté en 2018 (56,92 euros). On constate un écart de 2,20 euros entre le prix médian d'un EHPAD habilité pour plus de 50 % de sa capacité (57,97 euros) et celui d'un EHPAD habilité pour 50 % et moins de sa capacité (59,77 euros).
- 85 euros pour une chambre individuelle n'accueillant pas de bénéficiaire de l'ASH.

On observe que les 10 % des prix les plus chers des EHPAD habilités à recevoir des bénéficiaires de l'ASH pour plus de 50 % de leur capacité (68 euros) sont à peu près équivalents aux 10 % des prix les moins chers des EHPAD non habilités (65 euros).

Pour rappel, cette analyse n'intègre pas d'éventuelles différences entre les établissements quant à la qualité des services et des prestations qui pourraient expliquer des différences dans les tarifs pratiqués.

### Dispersion des prix journaliers d'une chambre seule en hébergement permanent en 2019 (euros/jour)

| Prix journalier                                         | Nombre d'EHPAD | Premier décile | Médiane        | Neuvième décile | Rapport interdécile |
|---------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|---------------------|
| Chambre seule*                                          | 6 679          | 51,93 €        | <b>61,11 €</b> | 91,41 €         | 1,76                |
| Chambre seule habilitée à l'ASH                         | 5 486          | 50,94 €        | <b>57,97 €</b> | 70,60 €         | 1,39                |
| <i>dont ASH totale ou majoritaire</i>                   | 4 623          | 50,50 €        | <b>57,57 €</b> | 67,58 €         | 1,34                |
| <i>dont ASH partielle pour 50 % des places ou moins</i> | 863            | 52,64 €        | <b>59,77 €</b> | 83,00 €         | 1,58                |
| Chambre seule non habilitée à l'ASH                     | 1 160          | 65,08 €        | <b>85,00 €</b> | 109,00 €        | 1,67                |

Source : Portail PA CNSA au 31/12/2019.

\*prix majoritairement proposé.

### Dispersion des prix journaliers d'une chambre double en hébergement permanent en 2019 (euros/jour)

| Prix journalier                                         | Nombre d'EHPAD | Premier décile | Médiane        | Neuvième décile | Rapport interdécile |
|---------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|---------------------|
| Chambre double*                                         | 3 700          | 47,28 €        | <b>57,65 €</b> | 80,00 €         | 1,69                |
| Chambre double habilitée à l'ASH                        | 2 952          | 46,01 €        | <b>54,96 €</b> | 66,70 €         | 1,45                |
| <i>dont ASH totale ou majoritaire</i>                   | 2 485          | 45,42 €        | <b>54,43 €</b> | 63,58 €         | 1,40                |
| <i>dont ASH partielle pour 50 % des places ou moins</i> | 467            | 51,26 €        | <b>58,67 €</b> | 79,00 €         | 1,54                |
| Chambre double non habilitée à l'ASH                    | 731            | 59,00 €        | <b>73,90 €</b> | 94,00 €         | 1,59                |

Source : Portail PA CNSA au 31/12/2019.

\*prix majoritairement proposé.

En 2019, le prix d'hébergement temporaire médian par jour et par personne s'établit à :

- 63,66 euros pour une chambre individuelle (prix majoritairement proposé), soit 1,36 euro de plus (+ 2,18 %) que le tarif médian constaté en 2018 (62,30 euros) ;
- 59,31 euros pour une chambre individuelle habilitée à l'ASH, soit 0,5 euro de plus (+ 0,9 %) que le tarif médian constaté en 2018 (58,81 euros).

Le prix médian journalier en hébergement temporaire est plus élevé que le prix médian journalier en hébergement permanent, quel que soit le type de chambre (simple ou double). Cela peut s'expliquer en partie par les coûts de gestion qui sont plus importants pour l'hébergement temporaire.

### Dispersion des prix journaliers en hébergement temporaire en 2019 (euros/jour)

| Prix journalier d'une chambre seule et double en hébergement temporaire | Nombre d'EHPAD | Premier décile | Médiane        | Neuvième décile | Rapport interdécile |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|---------------------|
| Chambre seule*                                                          | 2 777          | 53,23 €        | <b>63,66 €</b> | 98,40 €         | 1,85                |
| Chambre double*                                                         | 956            | 49,71 €        | <b>60,45 €</b> | 88,50 €         | 1,78                |
| Chambre seule habilitée à l'ASH                                         | 1 800          | 51,75 €        | <b>59,31 €</b> | 71,89 €         | 1,39                |
| Chambre double habilitée à l'ASH                                        | 740            | 48,33 €        | <b>56,31 €</b> | 68,08 €         | 1,41                |

Source : Portail PA CNSA au 31/12/2019.

\*prix majoritairement proposé

## Des règles d'évolution des prix également différentes

À l'entrée dans les EHPAD non habilités à l'aide sociale, le prix de l'hébergement est librement fixé dans le contrat de séjour liant le gestionnaire au résident ou à son représentant légal. Ensuite, les tarifs hébergement varient dans des conditions fixées par décret, dans la limite d'un pourcentage fixé au 1er janvier de chaque année par arrêté des ministres chargés des personnes âgées et de l'économie, compte tenu de l'évolution des coûts de la construction et des loyers, des produits alimentaires et des services et du taux d'évolution des retraites de base prévu à l'article L. 161-23-1 du Code de la sécurité sociale.

En 2019, ce taux a été fixé à 1,25 %.

S'agissant des EHPAD habilités, un taux d'évolution annuel supérieur au taux réglementé peut être accordé sur décision du président du conseil départemental, en cas d'augmentation importante des coûts d'exploitation en raison de l'amélioration de prestations existantes ou de la modification des conditions de gestion ou d'exploitation.

**Les données à disposition ne permettent pas d'isoler l'évolution annuelle des tarifs pour les seules personnes disposant d'un contrat de séjour en cours, autrement dit pour les personnes présentes depuis plus d'un an dans la structure. Afin de limiter ce biais, nous avons exclu les EHPAD dont le nombre de places a évolué durant l'année, afin de ne pas tenir compte d'une partie des « nouveaux » contrats de séjours. Néanmoins, il s'agit d'une correction partielle. C'est pourquoi, dans le tableau de la page suivante, le taux de variation des tarifs hébergement entre 2019 et 2018 peut être supérieur au taux directeur de 1,25 %.**

## Évolution des prix médians en hébergement permanent d'une chambre seule dans les EHPAD privés non lucratifs et privés commerciaux n'accueillant pas de bénéficiaires de l'ASH

| Échantillon de 1 058 EHPAD ayant saisi leur prix en 2018 et 2019 et dont les capacités en hébergement permanent n'ont pas augmenté | Privé non lucratif | Privé commercial |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------|
| Nombre d'EHPAD non ASH sur deux années                                                                                             | 151                | 907              |
| Prix par jour en HP – chambre seule non ASH 2018                                                                                   | 68,00 €            | 86,00 €          |
| Prix par jour en HP – chambre seule non ASH 2019                                                                                   | 68,69 €            | 88,00 €          |
| <b>Taux d'évolution 2019 vs 2018</b>                                                                                               | <b>1,01 %</b>      | <b>2,33 %</b>    |

Source : Portail PA CNSA au 31/12/2019.

## Évolution des prix médians en hébergement permanent d'une chambre seule dans les EHPAD accueillant des bénéficiaires de l'ASH

| Échantillon de 4 169 EHPAD ayant saisi leur prix en 2018 et 2019 et dont les capacités en hébergement permanent n'ont pas augmenté | Public        | Privé non lucratif | Privé commercial* |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------------|-------------------|
| Nombre d'EHPAD ASH sur deux années                                                                                                 | 2 667         | 1 445              | 57                |
| Prix par jour en HP – chambre seule ASH 2018                                                                                       | 55,70 €       | 59,51 €            | 67,55 €           |
| Prix par jour en HP – chambre seule ASH 2019                                                                                       | 56,56 €       | 60,29 €            | 68,99 €           |
| <b>Taux d'évolution 2019 vs 2018</b>                                                                                               | <b>1,54 %</b> | <b>1,31 %</b>      | <b>2,13 %</b>     |

Source : Portail PA CNSA au 31/12/2019.

\*Le nombre d'EHPAD privés commerciaux analysé est petit ;

le taux de variation n'est donc pas statistiquement significatif et aucune conclusion fiable ne peut en être tirée.

## Les tarifs dépendance 2019 sont stables par rapport à 2018

En 2019, le tarif dépendance médian par jour et par personne s'élève à 5,53 euros pour une personne âgée faiblement dépendante (GIR 5-6), soit 0,01 euro de plus (+ 0,2 %) que le tarif médian constaté en 2018 (5,52 euros). Il est de 20,51 euros pour une personne âgée fortement dépendante (GIR 1-2), soit 0,02 euro de plus (+ 0,1 %) que le tarif médian constaté en 2018 (20,49 euros).

### Dispersion des tarifs dépendance journaliers en 2019 (euros/jour)

| Tarif dépendance journalier par GIR | Nombre d'EHPAD | Premier décile | Médiane      | Neuvième décile | Rapport interdécile |
|-------------------------------------|----------------|----------------|--------------|-----------------|---------------------|
| GIR 1-2                             | 6 751          | 17,75 €        | <b>20,51</b> | 23,72 €         | 1,34                |
| GIR 3-4                             | 6 751          | 11,25 €        | <b>13,02</b> | 15,07 €         | 1,34                |
| GIR 5-6                             | 6 751          | 4,81 €         | <b>5,53</b>  | 6,39 €          | 1,33                |

Source : Portail PA CNSA au 31/12/2019.

## Le prix mensuel médian d'une place en EHPAD s'établit à 2 004 euros en 2019

Le prix mensuel médian d'une place en EHPAD progresse de 27 euros pour s'établir à 2 004 euros en 2019.

Le prix d'une place en EHPAD est calculé, quels que soient les revenus du résident, à partir du tarif hébergement et d'une part du tarif dépendance appelée « talon dépendance ». Celui-ci correspond au tarif dépendance des personnes les moins dépendantes (GIR 5-6).

En 2019, la variabilité de ce prix (prix hébergement + tarif dépendance GIR 5-6) entre les EHPAD est importante. Pour 10 % des EHPAD, ce prix est inférieur à 1 724 euros par mois, et pour 10 % des EHPAD, il est estimé à plus de 2 909 euros par mois.

Les prix médians ont augmenté plus fortement entre 2018 et 2019 (+ 1,39 %) qu'entre 2017 et 2018 (+ 1,22 %).

### Dispersion des prix et taux de variation annuel moyen du prix médian en hébergement permanent d'une chambre individuelle entre 2016 et 2019 (euros/mois)

| Année | Nombre EHPAD | Premier décile | Médiane | Neuvième décile | Rapport interdécile | Taux d'évolution des prix entre 2016 et 2019 |
|-------|--------------|----------------|---------|-----------------|---------------------|----------------------------------------------|
| 2016  | 6 717        | 1 653 €        | 1 949 € | 2 798 €         | 1,69                | -                                            |
| 2017  | 6 140        | 1 674 €        | 1 953 € | 2 819 €         | 1,68                | 0,21 %                                       |
| 2018  | 6 668        | 1 697 €        | 1 977 € | 2 861 €         | 1,69                | 1,22 %                                       |
| 2019  | 6 679        | 1 724 €        | 2 004 € | 2 909 €         | 1,69                | 1,39 %                                       |

Source : Portail PA CNSA au 31/12/2019.

## Une corrélation forte des tarifs hébergement avec les prix de l'immobilier

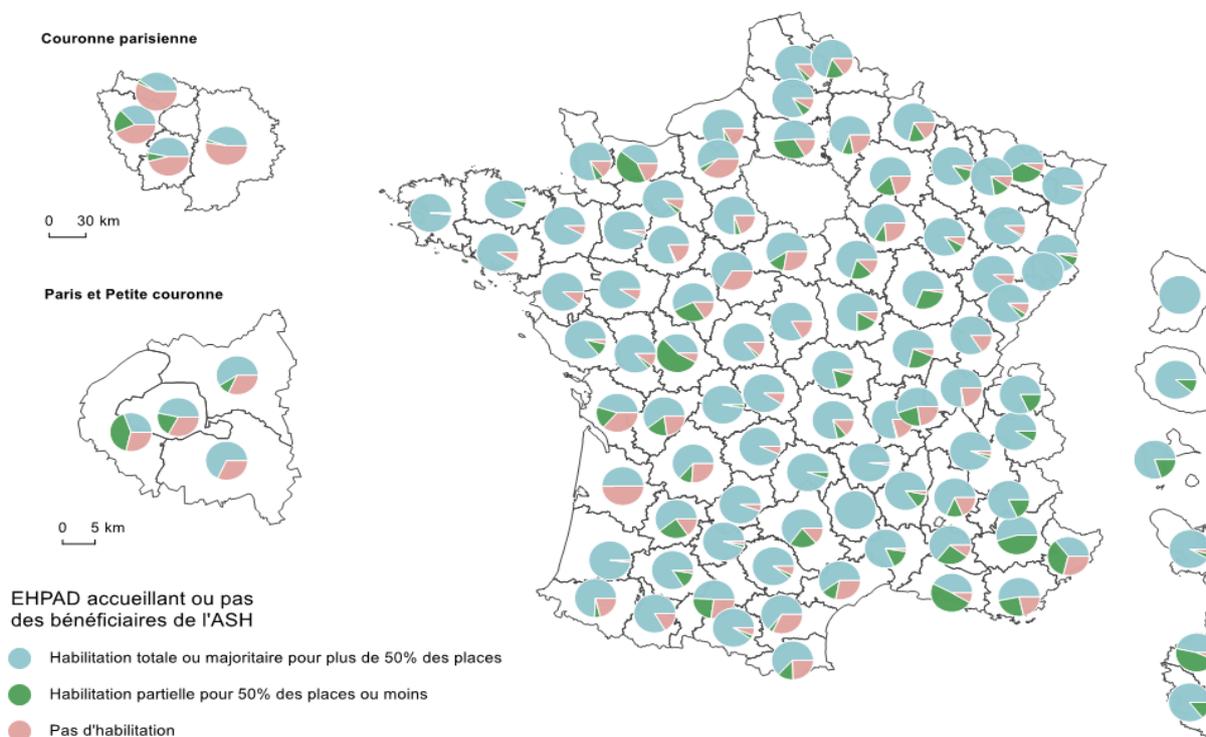
En 2019, la majorité des EHPAD n'accueillant pas de bénéficiaires de l'ASH ou en accueillant partiellement se situent dans les départements de l'Île-de-France, du sud-est de la France et en Gironde.

Dans les départements de la couronne parisienne, près de la moitié des EHPAD n'accueillent pas de bénéficiaires de l'ASH (Val-d'Oise – 56 %, Seine-et-Marne – 52 %, Essonne – 45 % et Yvelines – 43 %). C'est le cas également en Gironde (49 %).

Les EHPAD accueillant partiellement des bénéficiaires de l'ASH sont davantage présents dans le département de la Vienne (55 %), dans les Bouches-du-Rhône (49 %), en Haute-Corse (47 %) et dans les Alpes-de-Haute-Provence (44 %).

On observe par ailleurs que les EHPAD se situant dans les DOM accueillent essentiellement des bénéficiaires de l'ASH.

## Répartition des EHPAD habilités à accueillir des bénéficiaires de l'aide sociale à l'hébergement en 2019



Carte réalisée avec Cartes & Données - © Artique

Source : FINESS au 31/12/2019.

Source : Enquête EHPA 2019 DREES/Traitement : CNSA.

Source : ERRD 2019.

Le prix médian d'une chambre seule en hébergement permanent par département varie de 1 628 euros par mois pour la Haute-Saône à 3 264 euros par mois dans le département des Hauts-de-Seine, soit un prix deux fois supérieur.

Les tarifs sont particulièrement élevés dans la couronne parisienne. Ils s'élèvent à plus de 3 000 euros par mois à Paris, dans les Hauts-de-Seine et dans les Yvelines, mais également en Guadeloupe. Ils sont également élevés dans les Alpes-Maritimes et de façon générale dans les départements méditerranéens de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur (de 2 500 euros à 2 900 euros par mois).

Les prix sont par ailleurs plus faibles, s'élevant à moins de 1 900 euros par mois, dans tout le centre du pays, ainsi que dans certains départements du Nord-Ouest (Finistère, Côtes-d'Armor, Manche, Mayenne) et du Sud-Ouest (Landes, Pyrénées-Atlantiques et Gers).

Ces tarifs sont fortement corrélés aux prix au mètre carré des ventes de maisons et d'appartements pour l'année 2019. Le coefficient de corrélation s'élève à 0,8, ce qui signifie que les prix évoluent dans le même sens. En effet, plus le prix de l'immobilier est élevé dans un département, plus le prix en établissement l'est également.

Le prix au mètre carré des ventes de maisons et d'appartements par département varie de 829 euros pour la Creuse à 10 386 euros à Paris, soit un prix de 1 à 12,5 fois supérieur.

De même que pour les prix en hébergement, les prix des transactions immobilières sont plus élevés dans les départements de l'Île-de-France, de la région PACA, en Corse et en Savoie (plus de 2 500 euros).

De plus, les départements du Rhône, de l'Isère, de Haute-Savoie et de Savoie sont les plus chers en termes d'immobiliers.

À l'inverse, les prix sont beaucoup plus abordables dans le centre du pays, dans certains départements de la région Grand Est (Meuse, Vosges et Haute-Marne), mais également dans les départements de l'Orne, de la Mayenne et de l'Aisne.

### **Demande de valeurs foncières 2019**

Les données sur le prix au mètre carré proviennent du fichier « Demandes de valeurs foncières » (DVF) et sont publiées et produites par la direction générale des finances publiques.

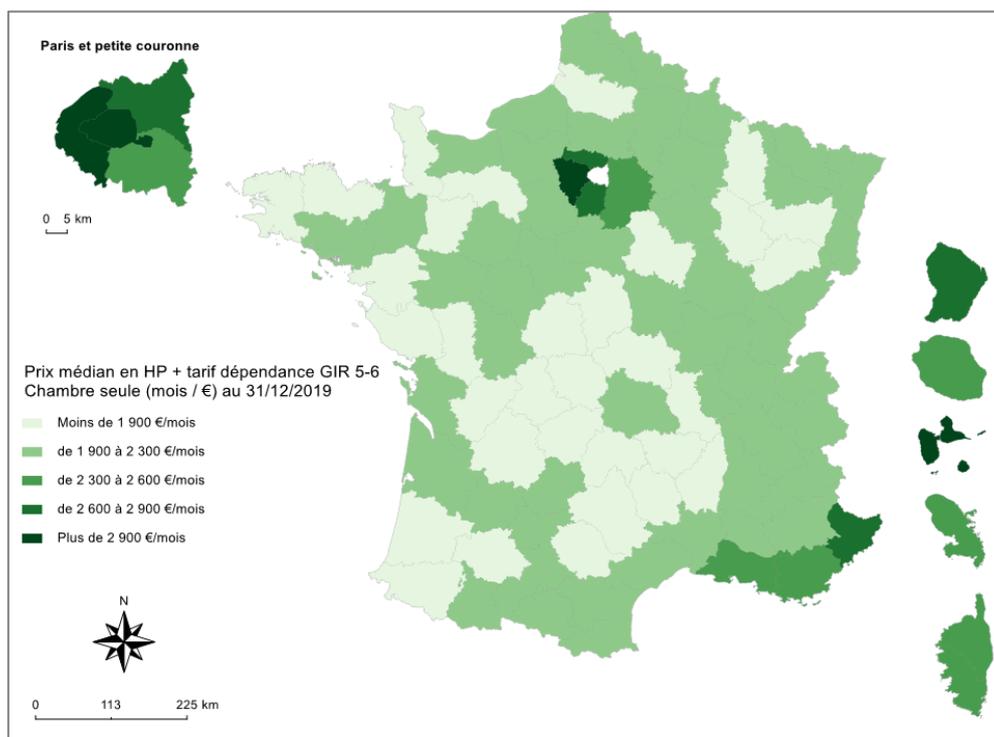
Elles sont issues des actes notariés et des informations cadastrales et permettent de connaître les transactions immobilières intervenues au cours des cinq dernières années sur le territoire métropolitain, à l'exception des départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de Moselle – les données les concernant relèvent du « livre foncier » et ne sont pas mobilisées dans la base nationale.

Ce jeu de données propose, à l'échelle des communes françaises métropolitaines, le nombre de ventes de maisons et d'appartements et le prix moyen au mètre carré des transactions simples (pas des transactions multiventes) pour l'année 2019.

Méthodes de consolidation des données et correction des valeurs extrêmes :

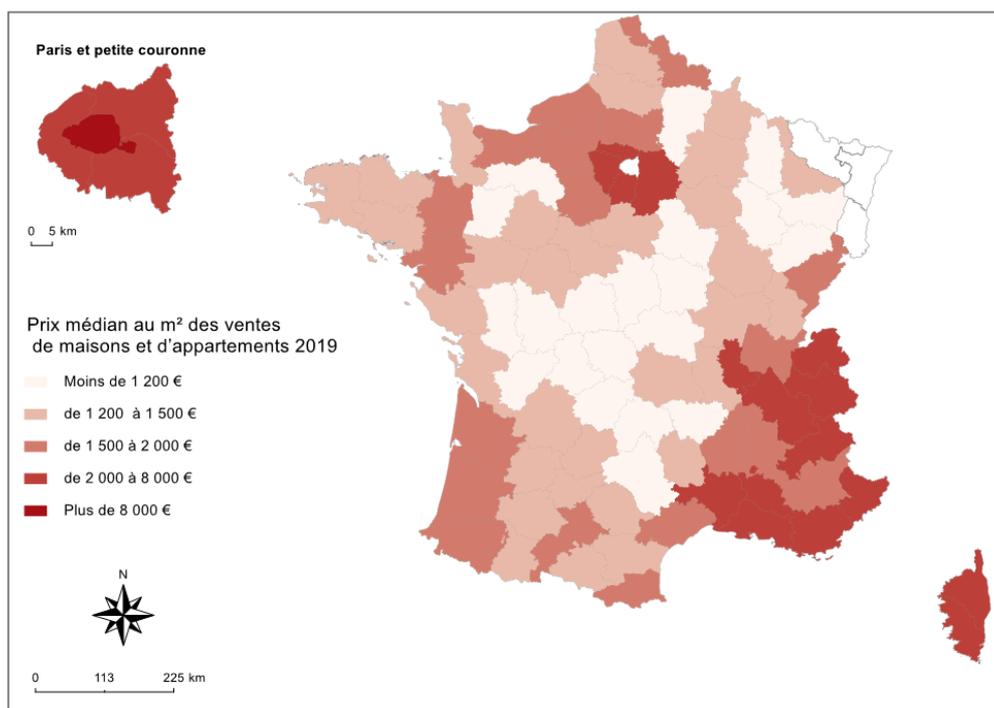
- sélection des transactions relatives à des ventes d'appartements et de maisons ;
- nettoyage de la base (valeurs manquantes, valeurs aberrantes et extrêmes) ;
- suppression de toutes les transactions multiventes ;
- calcul du prix au mètre carré à l'exclusion des percentiles (1 % et 99 %) ;
- agrégation des prix au mètre carré de chaque vente à l'échelle des communes.

## Prix médian par mois en hébergement permanent (HP) d'une chambre seule + tarif dépendance GIR 5-6 (en euros par mois) par département



Source : Portail PA CNSA.

## Prix médian au mètre carré des ventes de maisons et d'appartements en 2019



Source : Demandes de valeurs foncières (DVF) 2019.  
Champ : France métropolitaine, hors Alsace et Moselle.

## D'importantes disparités entre certaines métropoles et leurs périphéries

« Près de 30 % des seniors et personnes âgées résident dans les villes centres, 40 % en périphérie des pôles urbains et 25 % dans les zones rurales. »<sup>3</sup> Cette répartition varie cependant fortement selon les catégories sociales. La majorité des ménages retraités les plus aisés habitent dans les grandes métropoles, tandis que les plus modestes vivent dans les espaces périurbains et ruraux, notamment du fait du moindre prix du foncier.

Il a semblé intéressant de faire une analyse des tarifs hébergement dans les 22 métropoles et leur périphérie, ces tarifs étant fortement corrélés aux prix au mètre carré des ventes de maisons et d'appartements. En effet, le coefficient de corrélation s'élève à 0,7 dans les métropoles et leur périphérie, ce qui signifie que les prix hébergement évoluent dans le même sens que les prix du foncier.

### Définition des 22 métropoles et périphéries françaises

Les métropoles françaises sont issues d'une transformation directe d'établissement public de coopération intercommunale (EPCI), à l'exception des métropoles du Grand Paris, du Grand Lyon et d'Aix-Marseille-Provence. Il s'agit d'une structure administrative française regroupant plusieurs communes afin d'exercer certaines de leurs compétences en commun.

Les EPCI sont des regroupements de communes ayant pour objet l'élaboration de « projets communs de développement au sein de périmètres de solidarité ». Ils sont soumis à des règles communes, homogènes et comparables à celles de collectivités locales.

En France, le statut de métropole a été créé en 2010 par la loi de réforme des collectivités territoriales. Son statut a été remanié par la loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (loi MAPTAM) de 2014, puis en 2015 par la loi portant nouvelle organisation territoriale de la République (loi NOTRe). Le statut est ouvert aux EPCI de plus de 400 000 habitants qui sont, soit situés dans une aire urbaine de plus de 650 000 habitants, soit chefs-lieux de régions, soit au centre d'une zone d'emploi de plus de 400 000 habitants.

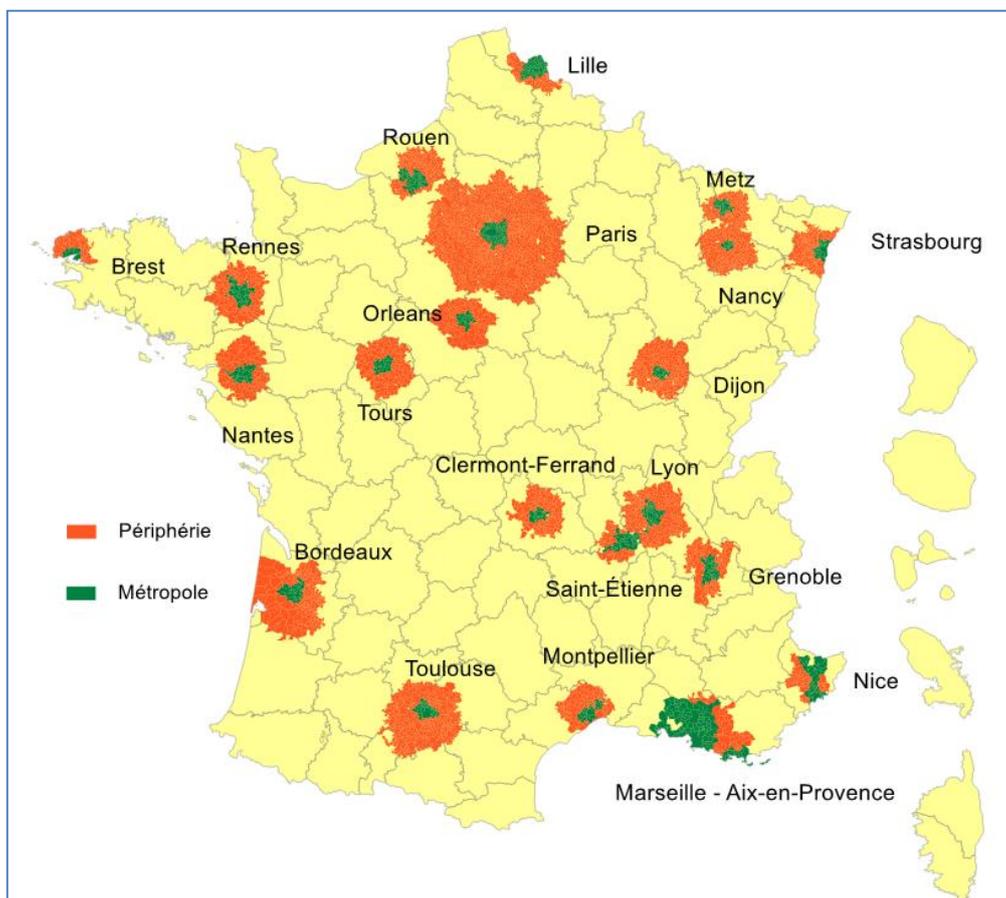
Au 1er janvier 2019, il existe 22 métropoles :

- 19 métropoles de droit commun (Bordeaux, Brest, Clermont-Ferrand, Dijon, Grenoble, Lille, Metz, Montpellier, Nancy, Nantes, Nice, Orléans, Rennes, Rouen, Saint-Étienne, Strasbourg, Toulon, Toulouse et Tours) ;
- 2 métropoles à statut particulier (Aix-Marseille et le Grand Paris) ;
- la métropole de Lyon, créée par la loi MAPTAM, est un cas particulier puisqu'il s'agit d'une collectivité territoriale à statut particulier et non d'une intercommunalité.

La périphérie au sein de chacune des métropoles correspond au périmètre des aires urbaines.

<sup>3</sup> Rapport « Bâtir une ville pour tous les âges », p. 15.

## Périmètre géographique des 22 métropoles et des périphéries étudiées

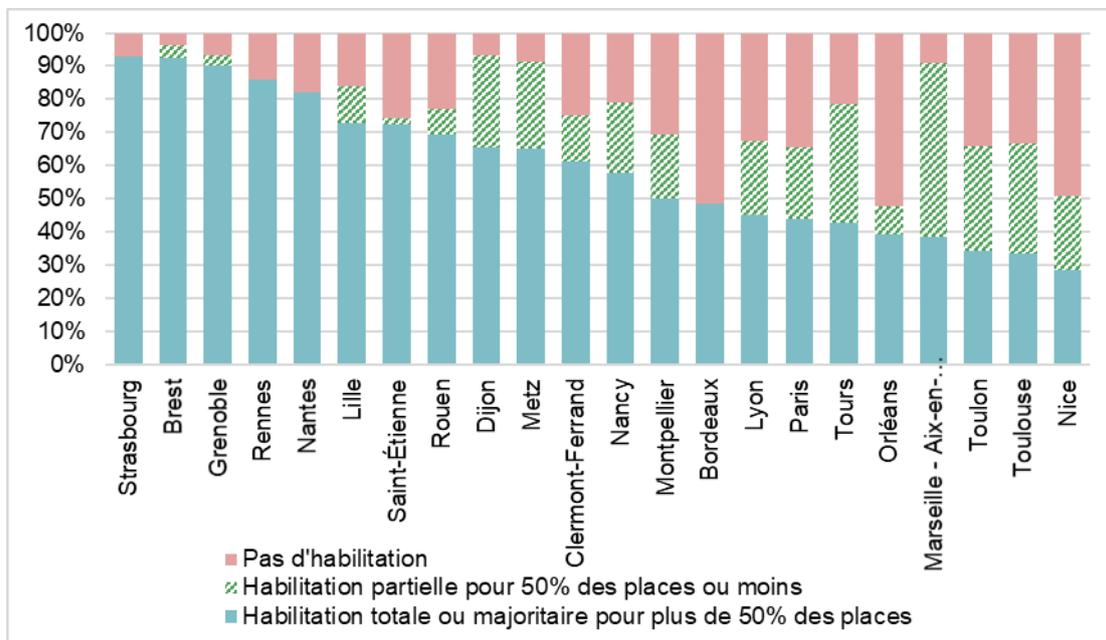


Source : INSEE.

On observe dans les deux graphiques de la page suivante que :

- les métropoles de Nice, Toulouse, Toulon, Marseille-Aix et Orléans ont une part importante d'EHPAD n'accueillant pas de bénéficiaires de l'ASH ou en accueillant partiellement pour 50 % des places ou moins ;
- à l'opposé, les métropoles de Strasbourg, Brest, Grenoble, Rennes, Nantes, Lille et Saint-Étienne ont une part importante d'EHPAD accueillant majoritairement ou totalement des bénéficiaires de l'ASH (70 % au moins) ;
- les périphéries montrent la même répartition des EHPAD selon leur degré d'habilitation que leurs métropoles respectives. On note cependant que les périphéries des métropoles de Grenoble, Nancy et Brest accueillent totalement ou majoritairement des bénéficiaires de l'aide sociale.

## Répartition dans les 22 métropoles des EHPAD habilités à accueillir des bénéficiaires de l'aide sociale à l'hébergement en 2019

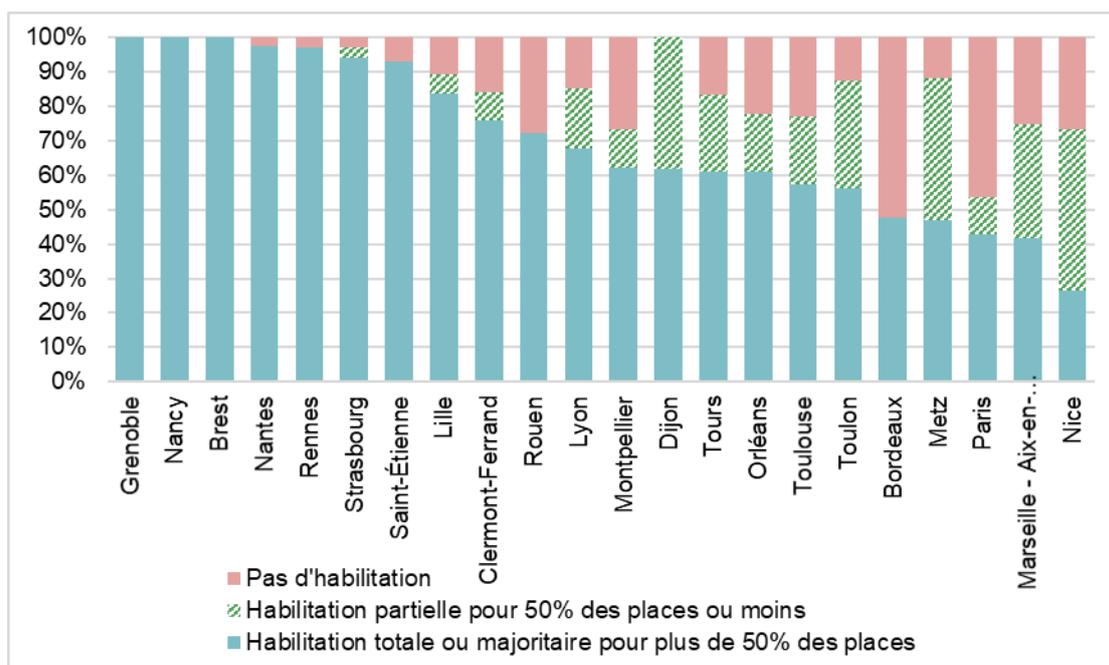


Source : Portail PA CNSA au 31/12/2019.

Source : Enquête EHPA 2019 DREES/Traitement : CNSA

Source : ERRD 2019.

## Répartition dans les 22 périphéries des métropoles des EHPAD habilités à accueillir des bénéficiaires de l'aide sociale à l'hébergement en 2019



Source : Portail PA CNSA au 31/12/2019.

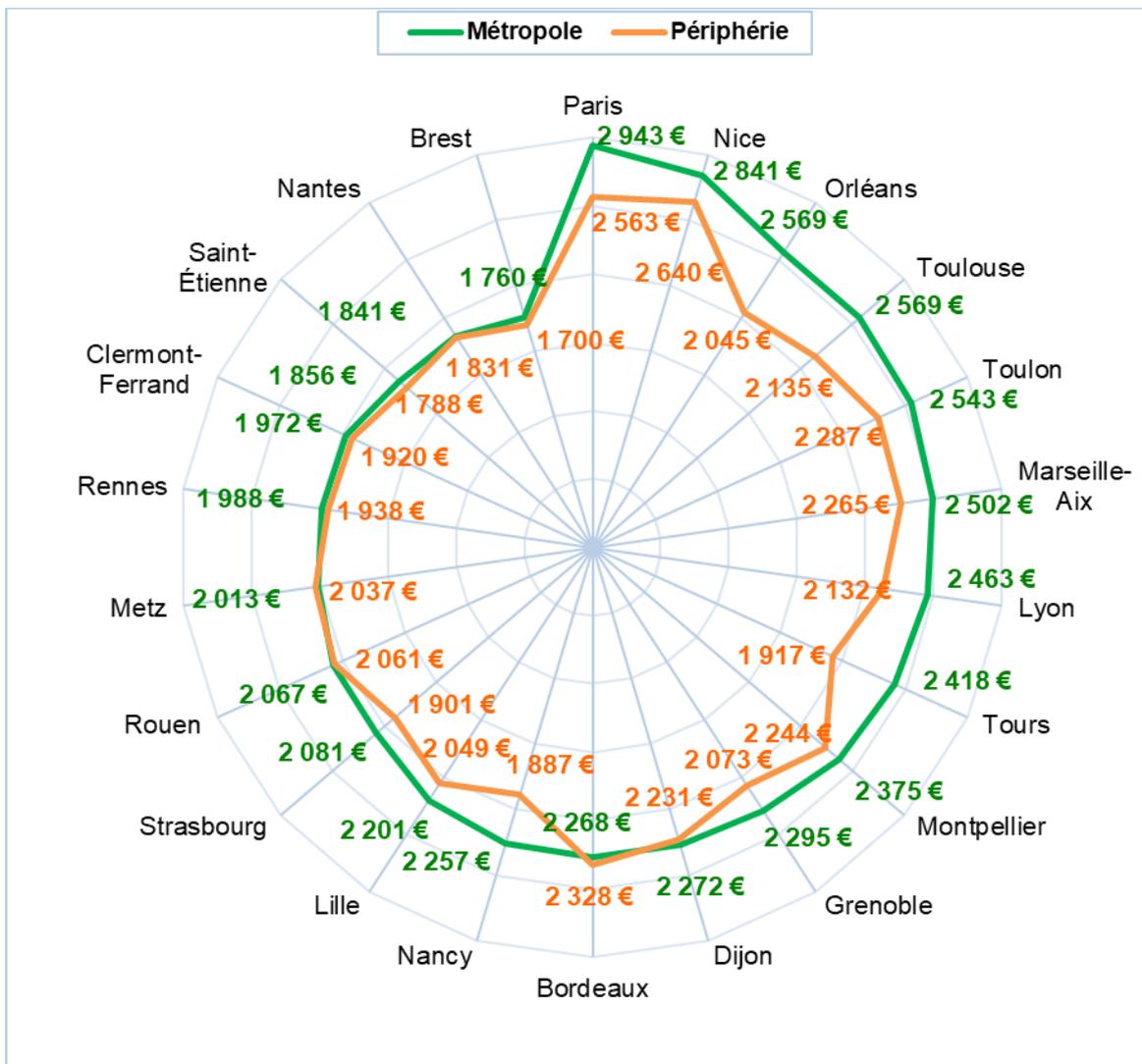
Source : Enquête EHPA 2019 DREES/Traitement : CNSA.

Source : ERRD 2019.

On observe sur le diagramme en radar ci-dessous que :

- les métropoles qui ont les prix médians d'une chambre individuelle en hébergement permanent les plus hauts enregistrent les écarts les plus élevés avec leur périphérie. Ainsi, les écarts de tarifs entre les métropoles de Tours, Orléans, Nancy, Toulouse, Paris, Lyon, Toulon et leur périphérie respective s'élèvent à plus de 10 % ;
- les métropoles qui ont les prix médians d'une chambre individuelle en hébergement permanent les plus faibles enregistrent les écarts les plus faibles avec leur périphérie. Ainsi, les métropoles de Saint-Étienne, Clermont-Ferrand, Rennes, Dijon, Brest, Nantes, Rouen, Metz et Bordeaux enregistrent des écarts de prix inférieurs à 4 % avec leur périphérie.

**Prix mensuels médians d'une chambre individuelle en hébergement permanent (euros/mois) en 2019 dans les métropoles et leur périphérie (2 330 EHPAD), triés par ordre décroissant**



Source : Portail PA CNSA au 31/12/2019.  
Source : INSEE.

Dans les 22 métropoles, la hausse des tarifs hébergement entre 2018 et 2019 reste contenue, mais montre des disparités géographiques :

- légère baisse : Paris et Montpellier sont les seules métropoles qui présentent des tarifs hébergement en légère baisse (respectivement -0,2 % et -0,7 %), mais les tarifs dans la métropole parisienne restent supérieurs aux autres métropoles ;
- stable : les métropoles de Lille, Marseille-Aix, Saint-Étienne, Nancy, Nantes, Dijon, Clermont-Ferrand et Metz se caractérisent par une stabilité des prix en hébergement (hausse inférieure à 1 %) ;
- légère hausse : les métropoles de Bordeaux, Strasbourg, Lyon, Toulon, Rennes, Nice, Toulouse et Brest se caractérisent par des progressions de tarifs contenues entre 1 % et 2 % ;
- hausse modérée : plusieurs métropoles telles que Tours, Orléans, Grenoble et Rouen affichent des hausses modérées entre 3 % et 5 %.

Les périphéries qui progressent le plus enregistrent les écarts avec leur métropole les plus élevés :

- la majorité des métropoles qui progressent faiblement, c'est-à-dire Clermont-Ferrand (+0,2 %), Dijon (+0,3 %), Nantes (+0,4 %), Nancy (+0,6 %), Saint-Étienne (+0,7 %) et Lille (+0,9 %), sont celles qui enregistrent les écarts de tarifs médians les plus faibles avec leur périphérie ;
- à l'inverse, les métropoles qui progressent le plus, à l'exception de Tours qui progresse de plus 4 points dans la métropole et sa périphérie, enregistrent des écarts plus importants avec leur périphérie ; ainsi, les métropoles d'Orléans, Grenoble et Rouen, dont les tarifs médians en hébergement ont progressé de plus de 3 points dans la métropole contre moitié moins pour la périphérie ;
- enfin, dans les périphéries de Bordeaux (+3,2 % vs +1,8 %), Montpellier (+2,8 % vs -0,7 %), Metz (+2,9 % vs 0 %) et Marseille – Aix-en-Provence (+4,2 % vs +0,7 %), les tarifs en hébergement progressent plus rapidement que dans les métropoles.

## **12 % des résidents en EHPAD sont hébergés en dehors de leur département de domiciliation antérieure<sup>4</sup>**

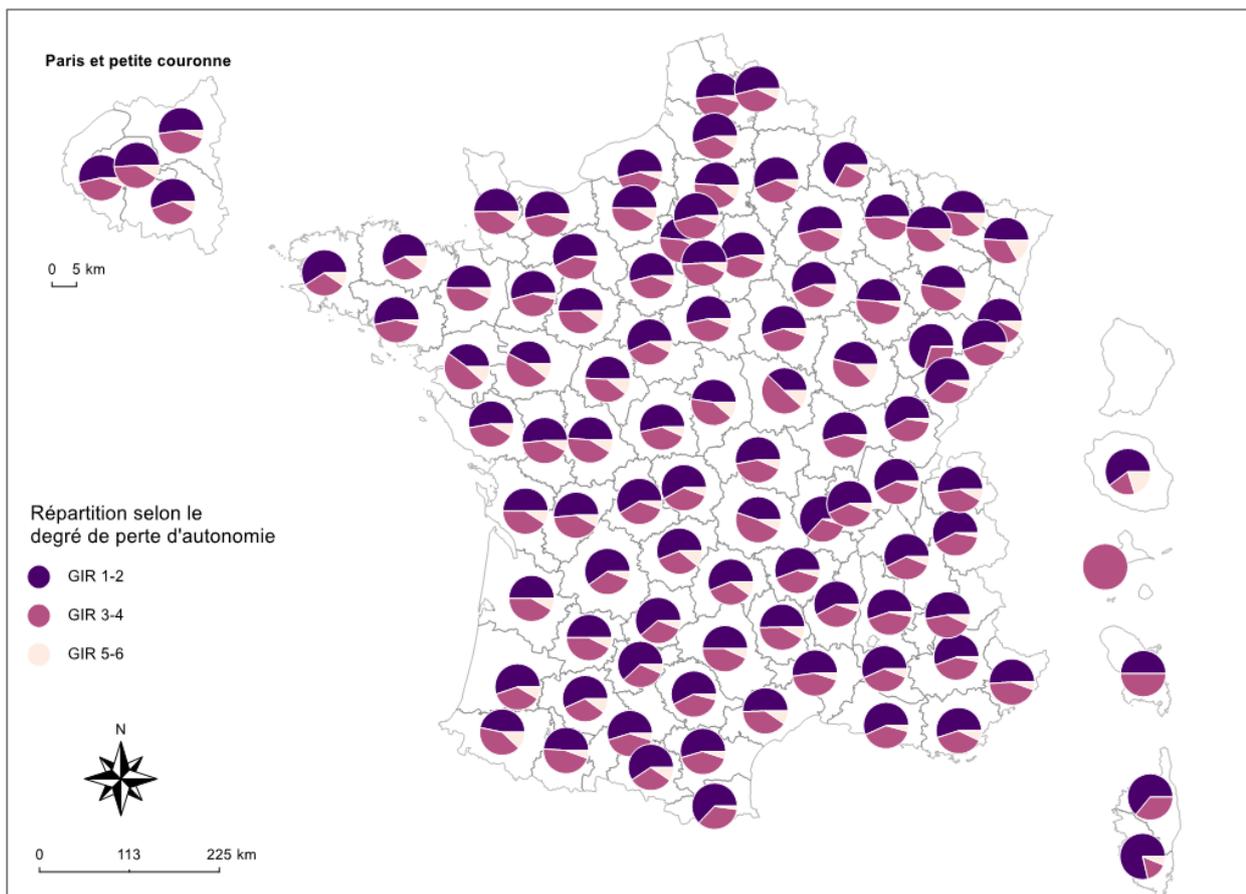
En 2019, parmi les 546 200 personnes âgées vivant dans près de 6 000 EHPAD, environ 63 100 sont accueillis dans un établissement situé dans un département différent de celui où ils résidaient antérieurement, soit 12 % des résidents. La majorité d'entre eux ont une perte d'autonomie évaluée en GIR 1 et 2 (53 %), 40 % en GIR 3 et 4 et seulement 7 % en GIR 5 et 6.

Les EHPAD du département de Corse-du-Sud sont ceux qui accueillent le plus de résidents venant d'autres départements et ayant un GIR compris entre 1 et 2 (près de 80 %). Le département de la Nièvre se distingue par ailleurs avec une part de résidents venant d'un autre département en GIR 3-4 supérieure à ceux dont le GIR est compris entre 1 et 2, respectivement 50 % contre 38 %.

---

<sup>4</sup> On parle usuellement de « département de domiciliation antérieure » pour désigner le dernier lieu de domiciliation du résident, immédiatement antérieur à son entrée en établissement.  
Source : Annexe activité ERRD 2019.

## Répartition des résidents en EHPAD hébergés en dehors de leur département d'origine selon le degré de perte d'autonomie



Source : Annexe activité ERRD 2019.

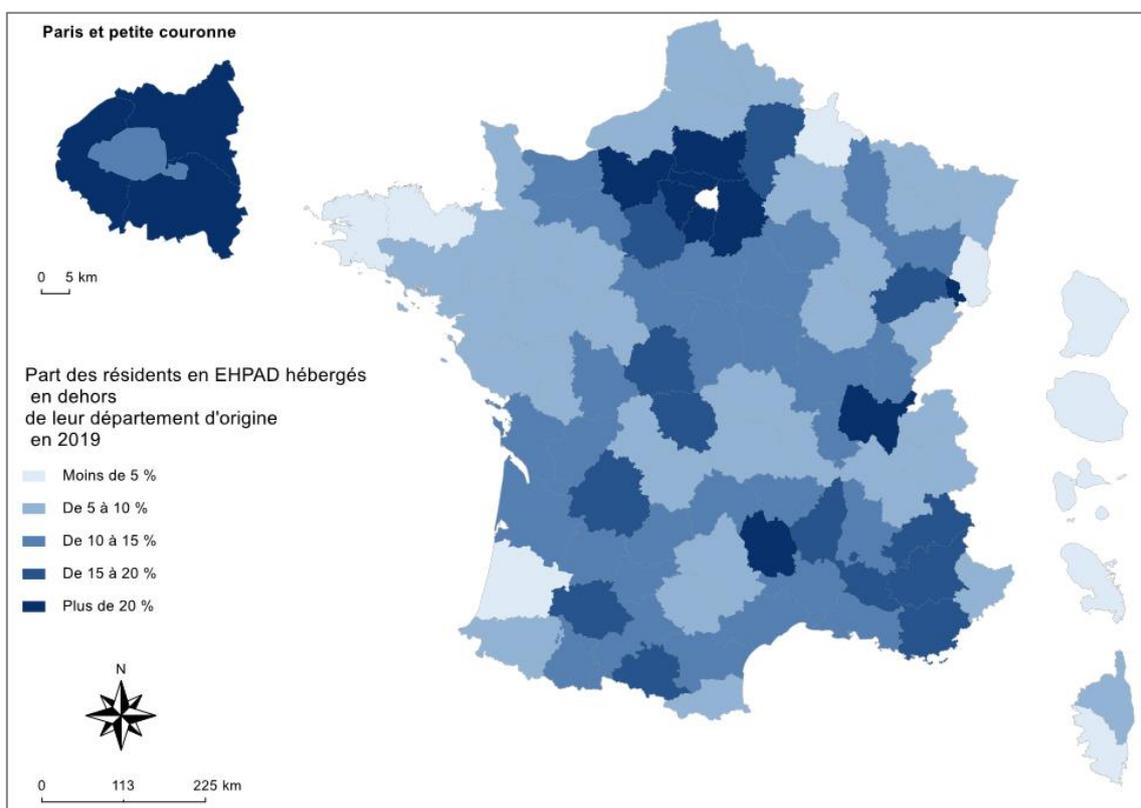
Notons que les personnes âgées déménagent très peu d'un département à l'autre dans les départements d'outre-mer. La part s'élève à moins de 0,50 %, soit 5 personnes âgées au maximum.

À l'inverse, les départements de la petite et la grande couronne parisienne ont les proportions de résidents originaires d'autres départements les plus élevées, avec près de 25 %, de même qu'en Lozère et dans les départements de l'Ain et du Territoire de Belfort (20 %).

Cette part est également élevée dans certains départements de la région PACA (Var, Hautes-Alpes, Vaucluse, Alpes-de-Haute-Provence), en Dordogne, dans la Creuse, dans le Gers, en Ariège et en Ardèche (entre 15 et 20 %).

Par ailleurs, la proportion de personnes originaires d'un autre département parmi la population âgée vivant en institution est plutôt faible en Bretagne (Finistère et Côtes-d'Armor), dans les Ardennes et dans les Landes, avec moins de 5 %.

## Part des résidents en EHPAD hébergés en dehors de leur département d'origine en 2019



Source : Annexe activité ERRD 2019.

## Taux d'occupation, durée de séjour et origine des résidents : des caractéristiques qui diffèrent entre les établissements à tarification libre ou administrée

Dans les EHPAD totalement ou majoritairement habilités à l'ASH, situés dans les zones où le prix de l'immobilier est plus faible, le taux de résidents hébergés en dehors de leur département d'origine est seulement de 8 %. Les déterminants des écarts de tarifs à l'intérieur d'un même département sont en partie historiques et leur dynamique dépend d'une politique tarifaire fixée par les départements (via l'objectif annuel d'évolution des dépenses).

Il n'existe pas de corrélation entre les taux d'occupation en hébergement permanent et les tarifs en hébergement permanent : le prix n'est pas une variable ajustable librement par l'établissement. Le gestionnaire est incité pour maximiser ses recettes à maximiser le taux d'occupation, comme l'illustrent des taux très élevés (moyenne = 97 % vs médiane = 98 %) <sup>5</sup> et des durées moyennes de séjour longues (841 jours ou 2,30 ans). Ces établissements qui pratiquent des prix en moyenne plus faibles n'ont la plupart du temps pas de difficultés en termes de taux d'occupation, car la demande locale est généralement supérieure à l'offre pour ces établissements.

<sup>5</sup> Les taux d'occupation par statut juridique ont été calculés à partir des données des ERRD 2019. Deux études, publiées sur le site de la CNSA, donnent les mêmes résultats sur les taux d'occupation : « Situation économique et financière des EHPAD entre 2017 et 2018 » p. 31 et 32 et « La situation des EHPAD en 2017 » p. 20.

Les EHPAD n'accueillant pas de bénéficiaires de l'ASH à tarification libre (une majorité de privés commerciaux) sont situés dans les zones où le prix de l'immobilier est plus élevé et pratiquent des tarifs d'hébergement corrélativement plus élevés. Ils accueillent davantage de résidents originaires d'un autre département.

Ces établissements affichent en moyenne des taux d'occupation en hébergement permanent plus faibles (moyenne = 94 % vs médiane = 95 %) et des durées moyennes de séjour plus courtes (641 jours ou 1,8 an). Ces EHPAD peuvent proposer en moyenne des délais d'admission plus rapide et des séjours moins longs en contrepartie d'un tarif plus élevé. Le GMP moyen de leurs résidents est plus élevé (740), qui traduit un niveau de dépendance plus important que dans les EHPAD publics (723) et privés non lucratifs (707). De même le PMP moyen, qui permet de mesurer le niveau de soins nécessaires est plus élevé dans les EHPAD commerciaux (218) que dans les EHPAD publics (206) et privés non lucratifs (206).<sup>6</sup>

L'exploitation statistique de ces quatre indicateurs (part des résidents en EHPAD hébergés en dehors de leur département d'origine, prix mensuel médian d'une chambre individuelle en hébergement permanent, taux d'occupation en hébergement permanent et durée moyenne de séjour) sur un échantillon représentatif de 1 354 EHPAD a permis de rapprocher des EHPAD statistiquement semblables et de les regrouper en trois catégories intrinsèquement homogènes, mais suffisamment différentes les unes des autres.

## Typologie en trois catégories

- **la première catégorie** est composée de 829 EHPAD (soit 61 % de notre échantillon) ayant une capacité de 68 501 places d'hébergement permanent **majoritairement ou totalement habilités à l'ASH** dans lesquels les tarifs en hébergement permanent sont relativement faibles. Cette catégorie se caractérise par des EHPAD ayant des taux d'occupation en hébergement permanent et des durées moyennes de séjour élevés. La part des résidents originaires d'autres départements est faible ;
- **la deuxième catégorie** est composée de 294 EHPAD (soit 22 % de notre échantillon) ayant une capacité de 21 162 places d'hébergement permanent **non habilités à l'ASH**. Leurs tarifs en hébergement permanent sont plus élevés. Cette catégorie se caractérise par des taux d'occupation en hébergement permanent et des durées moyennes de séjour plus faibles que la première catégorie. Ils peuvent de ce fait procéder à plus de nouvelles admissions par an. Cette catégorie accueille des personnes âgées plus dépendantes. La part des résidents originaires d'autres départements est plus élevée ;
- **la troisième catégorie** est composée de 231 EHPAD (soit 17 % de notre échantillon) ayant une capacité de 17 461 places d'hébergement permanent et **habilités partiellement pour 50 % des places ou moins**. Leurs prix en hébergement permanent sont plus élevés que dans la première catégorie et plus faibles que dans la deuxième. Il s'agit d'une catégorie intermédiaire qui se caractérise par des durées moyennes de séjour plus faibles que la première catégorie et plus élevées que la deuxième. La part des résidents originaires d'autres départements est assez élevée. Les taux d'occupation ne sont pas significativement différents.

<sup>6</sup> Les PMP et GMP moyens par statut juridique ont été calculés à partir des données de HAPI 2019. Deux études, publiées sur le site de la CNSA, donnent les mêmes résultats sur les GMP et PMP : « Situation économique et financière des EHPAD entre 2017 et 2018 » p. 28 et 29 et « La situation des EHPAD en 2017 » p. 16.

## Vue synthétique des trois catégories sur un échantillon représentatif de 1 354 EHPAD

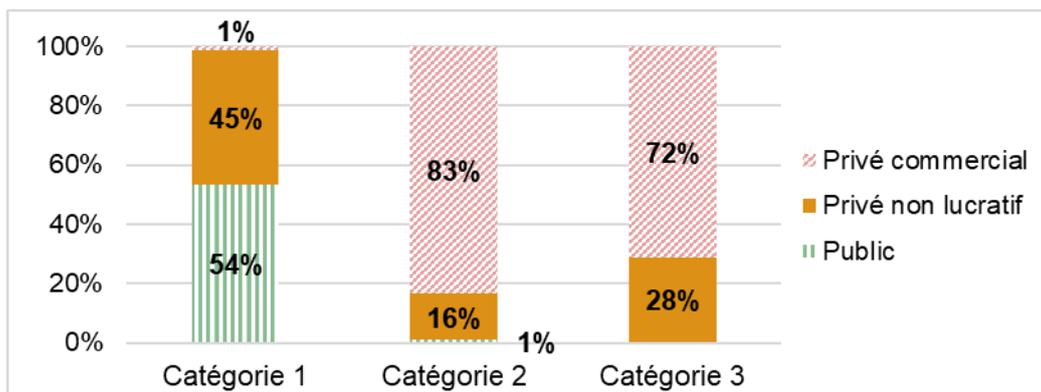
| Catégorie                    | Part des résidents hébergés en dehors de leur département d'origine | Prix d'une chambre seule en hébergement permanent (mois/euros) | Taux d'occupation en hébergement permanent | Durée moyenne de séjour (en nombre de jours) |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------------|
| 1 – Moyenne                  | 9 %                                                                 | 1 919 €                                                        | 97 %                                       | 817                                          |
| 1 – Médiane                  | 7 %                                                                 | 1 884 €                                                        | 98 %                                       | 857                                          |
| 2 – Moyenne                  | 16 %                                                                | 2 719 €                                                        | 94 %                                       | 629                                          |
| 2 – Médiane                  | 15 %                                                                | 2 678 €                                                        | 95 %                                       | 641                                          |
| 3 – Moyenne                  | 13 %                                                                | 2 599 €                                                        | 96 %                                       | 667                                          |
| 3 – Médiane                  | 12 %                                                                | 2 552 €                                                        | 96 %                                       | 686                                          |
| <b>Échantillon – Moyenne</b> | <b>11 %</b>                                                         | <b>2 209 €</b>                                                 | <b>96 %</b>                                | <b>751</b>                                   |
| <b>Échantillon – Médiane</b> | <b>9 %</b>                                                          | <b>2 038 €</b>                                                 | <b>97 %</b>                                | <b>723</b>                                   |

Source : Portail PA CNSA au 31/12/2019.

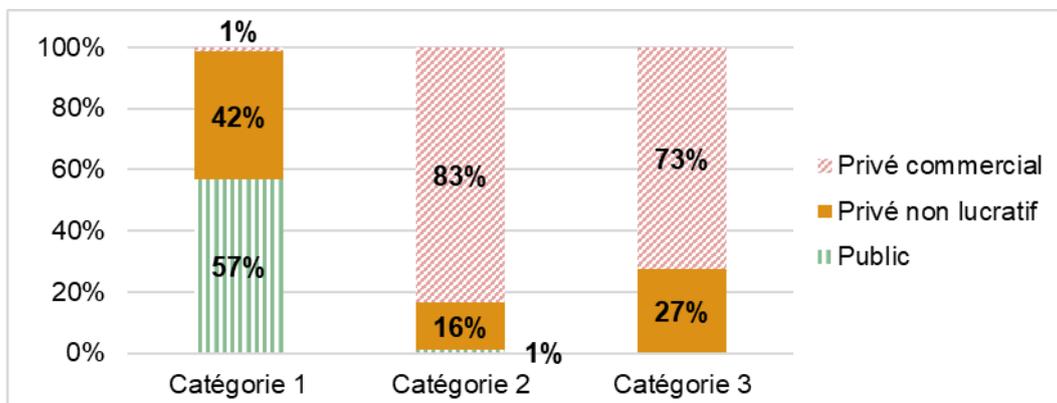
Source : ERRD 2019.

Source : Tableau de bord de la performance dans le secteur médico-social 2019.

### Répartition des 1 354 EHPAD par catégorie selon leur statut juridique



### Répartition des 107 124 places\* par catégorie selon leur statut juridique



Source : Portail PA CNSA au 31/12/2019.

\* Places installées en hébergement permanent.

## En conclusion

L'analyse des EHPAD au prisme des territoires et des politiques tarifaires permet de différencier deux ensembles :

- un ensemble dont la tarification est administrée, constituée d'EHPAD publics et d'une grande partie des EHPAD privés non lucratifs habilités à l'aide sociale :
  - les EHPAD publics sont présents dans tous les départements avec des tarifs hébergement fixés par les départements ; ils connaissent des taux d'occupation très élevés et des durées de séjour les plus longues ;
  - le secteur privé associatif, tout en obéissant à un mode de gestion privé, propose une majorité de places habilitées à l'aide sociale ; il offre des tarifs hébergement intermédiaires aux deux autres secteurs (public et privé commercial). Ses implantations sont géographiquement diversifiées (Île-de-France, Nord, Nord-Ouest et Alsace-Lorraine), mais disparates avec une présence marquée à la périphérie des grands centres urbains ;
- un ensemble où la liberté tarifaire prévaut, constituée principalement d'EHPAD privés commerciaux, concentrés dans des zones où le prix de l'immobilier est le plus élevé, marquées par une forte densité démographique et des plus hauts revenus. Leurs prix sont plus élevés, leurs taux d'occupation proches des 95 %, et leur durée de séjour plus réduite. Ils accueillent plus largement des résidents n'habitant pas dans le département d'implantation.

## Sources et méthode

### Sources

La CNSA a ouvert le 1<sup>er</sup> juillet 2016 l'application Prix-ESMS permettant aux gestionnaires d'EHPAD de saisir les prix hébergement et les tarifs dépendance de leur établissement. Les prix analysés, saisis pour l'année 2019, c'est-à-dire du 1<sup>er</sup> janvier 2019 au 31 décembre 2019, sont issus du portail national d'information pour l'autonomie des personnes âgées et l'accompagnement de leurs proches.

Un contrôle de la qualité de la base a été organisé *a posteriori* ; il a permis de corriger des prix saisis par des EHPAD en hébergement permanent, en hébergement temporaire et/ou avec habilitation à l'aide sociale (ASH). De ce fait, ces prix ne sont pas pris en compte dans notre analyse. De même que les établissements fermés au 31 décembre 2019 ayant saisi leur prix.

La part des résidents en EHPAD hébergés en dehors de leur département d'origine avec leur niveau de dépendance respective et les taux d'occupation en hébergement permanent sont calculés à partir de l'annexe activité des ERRD 2019.

La durée moyenne de séjour est extraite du tableau de bord de la performance dans le secteur médico-social 2019.

### Méthode

Il s'agit d'une analyse descriptive nationale et départementale des prix hébergement. Les indicateurs retenus sont la médiane, les déciles et le rapport interdécile.

La médiane représente la valeur centrale qui sépare en deux parties égales notre échantillon. Cet estimateur est préféré à la moyenne en présence de valeurs « aberrantes » ou extrêmes.

Les déciles sont les valeurs qui partagent la population étudiée en dix parties égales : le premier décile sépare les 10 % inférieurs des données, et le neuvième décile sépare les 90 % supérieurs des données.

Le rapport interdécile met en évidence l'écart entre le haut et le bas de la population : c'est une mesure d'hétérogénéité de la distribution étudiée.

La typologie a été réalisée à partir de deux méthodes d'analyse de données :

- l'analyse en composante principale : le but de l'analyse en composante principale est de représenter les établissements sur un minimum d'axes (donc en retenant les variables les plus significatives), tout en conservant le maximum d'informations contenues dans ces variables ;
- la classification ascendante hiérarchique : elle permet de regrouper les établissements en un nombre restreint de classes homogènes. La méthode de classification utilisée est la méthode WARD qui maximise l'inertie interclasse (les classes doivent être très différentes les unes des autres) et minimise l'inertie infraclasse (les établissements d'une même classe doivent être le plus semblables possible).

**Analyse réalisée par Marie-Hélène TOUPIN et Yamilé ZEMIRLI, pôle Allocation budgétaire, sous la coordination de Gaël HILLERET, Direction des établissements et services médico-sociaux.**