

LA TARIFICATION DES EHPAD EN FRANCE



FOCUS
SUR LES SYSTÈMES
ACTUELS
ET TARIFS
APPLIQUÉS

LE SYSTÈME TARIFAIRE DES EHPAD EN FRANCE

Un EHPAD : qu'est-ce que c'est ?

Les EHPAD sont des établissements pour personnes âgées dépendantes. Également appelés maisons de retraite médicalisées, ils accueillent les personnes âgées de plus de 60 ans et sont spécialisés dans la prise en charge et l'accompagnement médical des seniors.

L'âge moyen d'entrée en EHPAD est de 85 ans et la durée médiane des séjours est de 2 ans et 7 mois¹.

On dénombre en France près de 8000 EHPAD, ils représentent **70% des établissements** pour personnes âgées.

Il existe trois statuts :

- Les **EHPAD publics** représentent 44% du secteur,
- Les **EHPAD associatifs** représentent 31% du secteur,
- Les **EHPAD privés à but commercial** représentent 25% du secteur.

Selon le niveau de dépendance, il existe différents types d'EHPAD :

- **Les EHPAD Alzheimer** assurent le suivi et le traitement des seniors atteints de cette pathologie et troubles apparentés avec une architecture, des équipements, des services, activités et animations adaptés.
- **Les MAPAD (Maisons d'Accueil de Personnes Âgées Dépendantes)** accueillent les seniors en situation de forte



dépendance. Les établissements possèdent des équipements et un personnel médical spécialisé. Ils ont une capacité d'accueil inférieure aux EHPAD (moins de 25 lits).

- **Les USLD (Unités de Soins Longue Durée)** sont réservées aux seniors atteints de maladie nécessitant une surveillance médicale et un traitement longue durée. Ces unités relèvent du secteur hospitalier. Le nombre de personnes âgées de plus de 85 ans s'élève aujourd'hui à 1.4 million. L'espérance de vie augmentant chaque année, en 2060, ils seront 5 millions. L'augmentation du nombre de personnes dépendantes augmente également. Ainsi, la demande de [logement en EHPAD](#) est de plus en plus forte.

Le système tarifaire des EHPAD en France

La réforme de la tarification a bouleversé le marché des EHPAD. Entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2017, cette réforme propose désormais un financement forfaitaire des soins et de la dépendance en fonction des besoins des résidents dans les établissements et services sociaux et médico-sociaux. Elle reprend les 2 décrets du 21 décembre 2016.

Le **premier décret n°2016-1814** concerne les principes généraux de la tarification, le forfait global de soins, le forfait global dépendance et les tarifs journaliers des EHPAD relevant du I et du

II de l'article L. 313-12 du code de l'action sociale et des familles (CASF).

Le **second décret n° 016-1815** porte sur les règles tarifaires, budgétaires et comptables. Le CPOM (Contrat Pluriannuel d'Objectifs et de Moyens) devient obligatoire. Il remplace la convention tripartite conclue entre un EHPAD, l'ARS et le département. En cas de refus par le gestionnaire de l'établissement de signer le CPOM, le directeur général de l'ARS peut revoir à la baisse le forfait global relatif aux soins jusqu'à 10%.

¹ : Source : https://drees.solidarites-sante.gouv.fr/IMG/pdf/15_dossiers_drees_final.pdf

Aujourd'hui, le système tarifaire des EHPAD est le suivant :



LE BUDGET HÉBERGEMENT

finance la partie hôtellerie, restauration, entretien des locaux, les démarches administratives ainsi que quelques services (différents selon les établissements). Cette partie est financée par le résident, mais des aides publiques telles que l'ASH ou l'APL peuvent en financer une partie. Le montant du prix de l'hébergement est fixé par le conseil départemental pour les établissements habilités à l'aide sociale et par le gestionnaire pour les EHPAD privés.



LE BUDGET DÉPENDANCE

permet de financer l'aide aux gestes du quotidien ainsi que la surveillance médicale des personnes dépendantes. Il dépend du GIR de la personne âgée, c'est-à-dire de son niveau d'autonomie. Ce budget est financé en partie par l'APA (l'Aide Personnalisée à l'Autonomie). Le reste à charge, appelé « ticket modérateur » est payé par le résident². Ce tarif équivaut au tarif dépendance GIR 5/6.



LE BUDGET SOIN

correspond aux dépenses relatives aux soins prodigués. Il permet de financer le personnel soignant ainsi que le matériel médical et les médicaments. Il est financé entièrement par la Sécurité Sociale et distribué par les ARS.

COMBIEN COÛTE UNE CHAMBRE EN EHPAD?

Le prix des EHPAD privés et publics



Le tarif mensuel médian pour une chambre simple en EHPAD est de 1953€³. Le montant financé par le résident dépend du type de chambre choisi, de la zone géographique de l'établissement, du niveau de dépendance ainsi que des services à la carte.

Il existe un grand écart de prix entre les EHPAD. En moyenne, 10% des établissements facturent moins de 1674€ et 10% plus de 2819€. Cette disparité est d'autant plus visible entre les établissements de secteur public et privé. En effet, le tarif médian d'un EHPAD public est de 1801€, celui d'un EHPAD privé à but non lucratif est de 1964€ et celui d'un EHPAD privé est de 2620€.

Des aides pour financer l'hébergement en EHPAD

Il existe 3 aides sociales destinés au financement de l'hébergement en EHPAD :

- **L'APL ou Aide Personnalisée au Logement.** L'APL est versée aux seniors ou directement à la maison de retraite conventionnée. Le montant est calculé selon le niveau de ressources financières du bénéficiaire et le prix de l'hébergement. Cette aide est versée par la CAF (caisse d'allocations familiales).

- **L'ALS ou Allocation de Logement Sociale** est une aide financière destinée aux personnes ne pouvant pas bénéficier de l'APL. Elle est versée par la CAF et distribuée mensuellement au locataire.

- **L'ASH ou Aide Sociale à l'Hébergement.** Destinée aux seniors de plus de 65 ans ayant des ressources inférieures aux frais d'hébergement et vivant dans un établissement pour personnes âgées dépendantes, l'ASH prend en charge partiellement ou intégralement les frais d'hébergement. Elle est versée par les services du département et récupérable à la succession. Dans un EHPAD non habilité à l'aide sociale, le résident peut faire une demande s'il y réside depuis au moins 5 ans⁴.



D'autres dispositifs, aident au financement du séjour de la personne âgée :

- **L'APA ou l'allocation personnalisée d'autonomie.** Cette aide sociale destinée aux seniors de plus de 60 ans en situation de dépendance (GIR 1 à 4) est versée par le conseil départemental.

- **L'ASPA ou Allocation de Solidarité aux Personnes Agées.** Accordée aux retraités avec de faibles ressources financières, elle est versée par la Carsat⁵.

- **L'obligation alimentaire.** Les descendants ont l'obligation d'aider leurs ascendants. En cas de difficulté financière, ces derniers peuvent être mis à contribution pour financer en partie les frais d'hébergement en maison de retraite ou en accueil familial⁶.

² : <https://drees.solidarites-sante.gouv.fr/IMG/pdf/ddd1.pdf>

³ : <https://www.cnsa.fr/actualites-agenda/actualites/les-tarifs-des-etablissements-dhebergement-pour-personnes-agees-dependantes-ehpad-en-2017>.

Correspond au tarif hébergement et au tarif dépendance bas (personne de GIR 1 et 2)

⁴ : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2444>

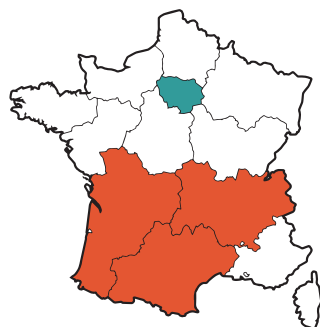
⁵ : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16871>

⁶ : <https://www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr/aider-un-proche/connaitre-les-obligations-de-la-famille>

TROUVER UN LOGEMENT EN EHPAD AU BON PRIX

Où trouve-t-on les EHPAD les plus chers et les moins chers?

Quelles sont les régions les plus attractives?



Les régions avec le plus de maisons de retraite sont l'Auvergne-Rhône-Alpes, la Nouvelle-Aquitaine et l'Occitanie. Ces régions comptent 2 931 résidences soit **25% du marché** des EHPAD en France. Depuis janvier 2018, le site Logement-seniors.com a recueilli plus de 13 000 demandes. L'Auvergne-Rhône-Alpes et l'Occitanie enregistrent près de 25 % des demandes envoyées.

La région la plus sollicitée est l'Île-de-France avec **17.7% des demandes en logements**. Notons que l'Île-de-France est la région comptant le plus de seniors aujourd'hui avec 2 363 426 personnes âgées de plus de 60 ans.

État des lieux des tarifs des EHPAD en France

Nous avons étudié le prix des EHPAD en France par région et par secteur⁷. Sans distinction entre les EHPAD privés et publics, nous remarquons que **les régions ou les tarifs hébergement sont les plus chers sont :**

- L'Île-de-France avec une moyenne de 2 386€/mois
- La Corse avec une moyenne de 2 277€/mois
- La Provence-Alpes-Côte-D'azur avec une moyenne de 1860.5€/mois

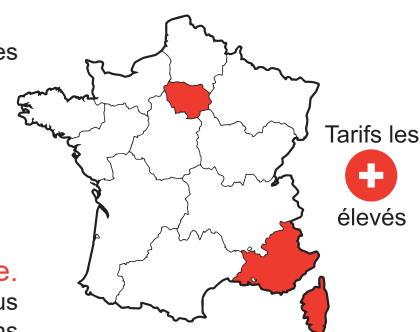
Sans surprise, les départements les plus chers sont Paris et les Hauts-de-Seine. C'est en Île-de-France que l'on trouve la différence de prix entre les EHPAD publics et privés la plus marquée. Cette dernière s'élève à près de 915€ par mois (entre le département le plus cher et le moins cher).

Dans les régions Île-de-France et Provence-Alpes-Côte d'Azur, nous remarquons que près de 50 % des EHPAD sont à but commercial.

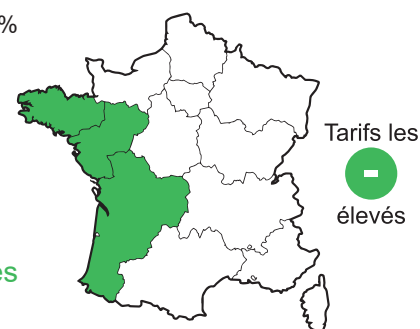
A l'opposé, **les régions où les EHPAD sont les moins chers sont :**

- Les Pays de la Loire avec une moyenne de 1 693€/mois
- La Bretagne avec une moyenne de 1 708€/mois
- La Nouvelle-Aquitaine avec une moyenne de 1 725€/mois

Nous remarquons que les régions avec le plus de maisons de retraite publiques sont les régions les moins chères.



Tarifs les élevés



Tarifs les élevés



La plateforme Logement-seniors.com met à votre disposition [une carte interactive](#) présentant les tarifs moyens par département pour aider les seniors à trouver un EHPAD correspondant à leurs ressources financières. Vous y trouverez également des informations sur les EHPAD référencés sur notre plateforme.

Une forte disparité entre les EHPAD privés et publics

Les régions avec un pourcentage d'EHPAD privés sont les régions avec un fort taux de demandes. Le prix moyen d'un logement y est élevé cela dû à une forte pression foncière.

Exemple de prix moyen :

Île-de-France
2 607€/mois secteur privé
2 264€/mois secteur privé associatif
2 120€/mois secteur public

Prenons l'exemple de la région Ile-de-France. Elle enregistre un prix moyen de 2 607€/mois pour le secteur privé, 2 264€/mois pour le secteur privé associatif et 2 120€/mois pour le secteur public. Les départements les plus chers sont les départements avec le prix foncier le plus élevé soit Paris, les Hauts-de-Seine et la Seine-Saint-Denis.

De la même façon, nous remarquons que les EHPAD présents dans les départements avec un prix au m² bas sont moins chers quelques soit leur statut.

Le marché des maisons de retraite a explosé au cours des dernières années. Certaines s'adressent à des seniors aisés souhaitant profiter de nombreux services et prestations de haut standing. Le prix des EHPAD dépend donc aussi de la qualité de services proposés.



⁷ : Données du site <https://www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr/>

Les difficultés actuelles des EHPAD et les problématiques futures



Face au vieillissement de la population et une augmentation de la dépendance des seniors, le marché des EHPAD fait face à un réel enjeu sociétal. Les besoins en lits mais aussi en prise en charge vont être de plus en plus forts et de plus en plus coûteux (notamment pour la Sécurité Sociale). De plus, **la construction en établissement public a diminué** au cours des dernières années. Les groupes d'EHPAD privés souhaitant se développer en France comme à l'international acquièrent des maisons de retraite plus petites de statut privé ou public. Ainsi **le prix des EHPAD en France va se stabiliser voire augmenter et les aides financières risquent de diminuer.**

S'ajoute à cela **le problème de sous-effectif du personnel en EHPAD**. Cela est à l'origine de la colère et de l'épuisement des aides-soignantes et des infirmières. Ce problème a entraîné la multiplication d'actes de maltraitance et de négligences envers les personnes âgées et un fort sentiment de méfiance du grand public envers les EHPAD.

Pour pallier cela, de nombreuses solutions d'hébergement alternatives se sont multipliées au cours des dernières années comme **l'hébergement familial** ou **la colocation entre seniors ou intergénérationnelle**. Le service à domicile, par exemple, est un axe développé par les gouvernements successifs afin de pousser au maintien à domicile. Cette solution est la préférée des Français : 91% des Français souhaitent vieillir à domicile.

