

ANALYSE STATISTIQUE

n° 10 Novembre 2021

Les prix des résidences autonomie en 2018 et 2019

Diversité des territoires et des modèles

Résumé

Objectif : Pour renforcer la transparence et l'information sur les prix pratiqués dans les résidences autonomie (RA), la loi d'adaptation de la société au vieillissement (ASV) rend obligatoire depuis le 1^{er} juillet 2016 la transmission à la CNSA des prix d'hébergement de celles-ci afin de renseigner l'annuaire du portail national d'information pour les personnes âgées et leurs proches.

Ce document propose une première analyse de ces prix, transmis à la CNSA au 31 décembre 2018 et au 31 décembre 2019. L'analyse porte sur environ 1 500 résidences autonomie, soit 68 % des structures existantes.

Résultats : La présente analyse permet de mieux caractériser cette offre d'accompagnement intermédiaire. Tout d'abord, il apparaît que la répartition des résidences autonomie sur le territoire français est très hétérogène, de même que les prix pratiqués. Fin 2019, le prix médian mensuel d'un studio avec kitchenette (F1) s'établit à 688 euros, le prix médian d'un studio avec cuisine isolée (F1 bis) est de 643 euros, et le prix médian d'un deux-pièces (F2) atteint 787 euros (voir page 6).

Le coût de l'hébergement en résidence autonomie varie de façon importante selon les départements. Par ailleurs, l'analyse permet d'identifier deux modèles de résidences autonomie bien distincts : d'une part, des résidences pratiquant des prix plus faibles, construites entre 1970 et 1990, majoritairement publiques, implantées en centre-ville et proposant un nombre limité de prestations ; d'autre part, des petites unités de vie, plus chères, plus récentes, situées en milieu rural, pour l'essentiel associatives, proposant la majorité des prestations rendues obligatoires en 2021 (voir page 2) et la télé-assistance.

Carte d'identité des résidences autonomie

Nés à la suite de la loi-cadre sur l'urbanisme de 1957, les logements-foyers avaient pour finalité d'héberger des personnes autonomes ou en légère perte d'autonomie. Ils se sont développés jusque dans les années 2000 où un mouvement de décrue s'est amorcé.

Le décret du 27 mai 2016 a vocation à donner un nouveau souffle à cette forme d'habitat intermédiaire renommé « résidence autonomie ». Ces résidences s'adressent aux personnes âgées en légère perte d'autonomie, isolées et, la plupart du temps, aux revenus modestes. Elles proposent notamment un cadre de vie sécurisé, confortable et convivial. Le coût des loyers est donc modéré, et le financement de l'hébergement en résidence autonomie peut être facilité par l'aide personnalisée au logement (APL), par l'allocation personnalisée d'autonomie (APA) ou par l'aide sociale à l'hébergement (ASH). Les résidences autonomie ne sont pas médicalisées ; cependant, dans certaines résidences, du personnel soignant peut intervenir, coordonné par la résidence, comme des aides-soignants ou des infirmiers.

Rappel du contenu du décret

Les résidences services et les résidences autonomie accueillent des personnes âgées autonomes qui souhaitent vivre de façon indépendante tout en bénéficiant de services. Les résidences services se distinguent par un statut exclusivement privé commercial et par leur mode de fonctionnement, qui ne dépend pas du conseil départemental. Cette offre présente un coût plus élevé que les résidences autonomie qui peuvent bénéficier de l'aide sociale à l'hébergement.

Les résidences autonomie proposent des appartements privatifs de différentes tailles tels que des studios (F1), des appartements d'une pièce (F1 bis), des deux-pièces (F2) et des espaces communs partagés par les résidents (salle d'animation, salle de restaurant...). Leur prix se décompose en loyer ou redevance, charges locatives, frais liés aux prestations incluses et frais liés aux prestations facultatives.

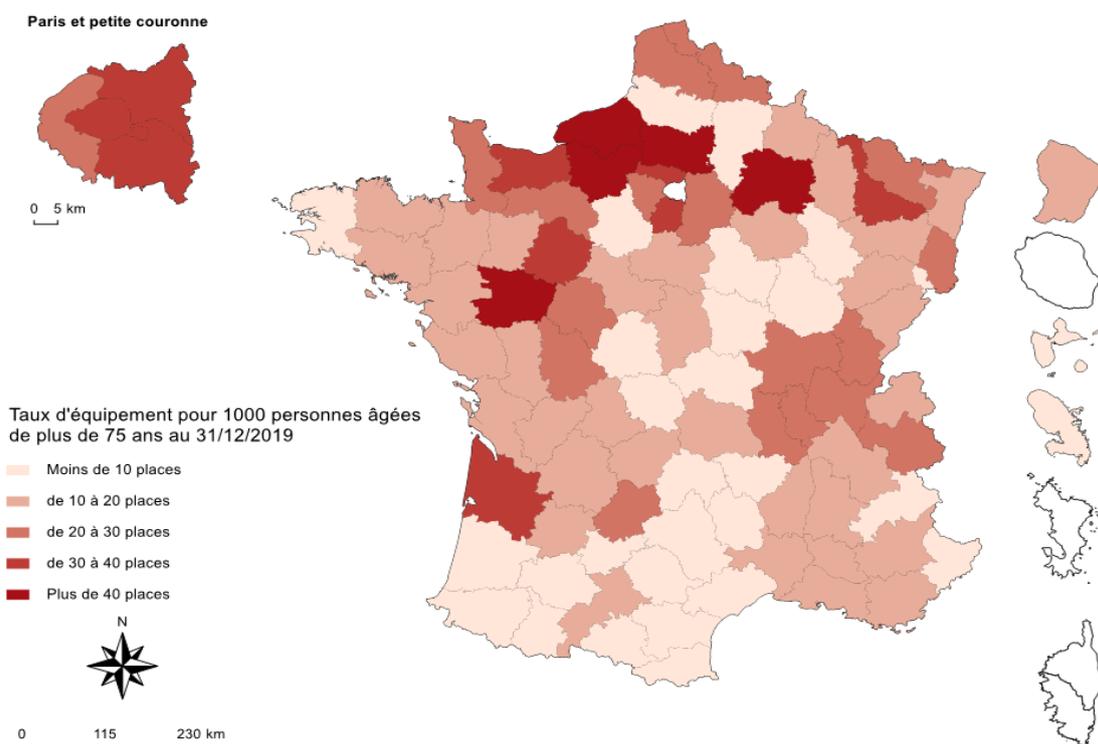
Le décret du 27 mai 2016 définit par ailleurs :

- les onze prestations minimales qui doivent être délivrées obligatoirement aux personnes vivant dans les résidences autonomie depuis le 1^{er} janvier 2021 : la gestion administrative de l'ensemble du séjour ; l'élaboration et le suivi du contrat de séjour ; la mise à disposition d'un logement privatif avec la possibilité d'installer le téléphone et de recevoir la télévision ; la mise à disposition et l'entretien des espaces collectifs ; l'accès à une offre d'actions collectives ou individuelles de prévention de la perte d'autonomie ; l'accès à un service de restauration ; l'accès à un service de blanchisserie ; l'accès à internet au moins dans une partie de la résidence ; l'accès à un dispositif de sécurité apportant au résident une assistance et un moyen de se signaler 24 h/24 h ; l'accès aux animations et aux activités organisées dans l'enceinte de l'établissement et l'organisation d'activités extérieures ;
- l'attribution d'un forfait autonomie, sous réserve de la conclusion d'un contrat pluriannuel d'objectifs et de moyens (CPOM) entre le conseil départemental et l'établissement. Ce forfait comprend la rémunération et les charges fiscales et sociales afférentes de personnel disposant de compétences en matière de prévention de la perte d'autonomie. Il est délivré par les conseils départementaux et financé par la CNSA qui délègue ces crédits aux conférences des financeurs de la prévention de la perte d'autonomie (CFFPA) ;
- les règles relatives aux publics accueillis : les résidences autonomie accueillent des personnes âgées de plus de 60 ans évaluées en GIR 5-6 (une dérogation est possible pour les personnes âgées de moins de 60 ans et les personnes en situation de handicap). Il est possible d'être admis en GIR 4 à condition que la résidence ait signé une convention avec un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) et un service de soins infirmiers à domicile (SSIAD) ou un service polyvalent d'aide et de soins à domicile (SPASAD) ou un centre de santé ou un professionnel de santé. Enfin, les admissions en GIR 1 à 3 sont limitées à un maximum de 15 % de leur capacité.

Une répartition de l'offre de résidences autonomie sur le territoire français très hétérogène

Il existe près de **2 300 résidences autonomie** en France, ce qui représente environ **120 000 places d'hébergement**.

Carte 1 : Taux d'équipement en résidences autonomie pour 1 000 personnes âgées de plus de 75 ans en 2019



Source : Portail PA CNSA.

Le nombre de places installées en résidences autonomie dans la France entière varie de **2 places dans les départements de l'Yonne et des Landes à 50 places pour 1 000 personnes âgées de plus de 75 ans en Seine-Maritime**. Notons qu'il n'y a pas de résidences autonomie en Corse, à la Réunion et à Mayotte.

Les taux d'équipement sont globalement faibles, mais quelques départements se démarquent tels que l'Oise, l'Eure, la Marne et la Seine-Maritime avec plus de 40 places en résidences autonomie pour 1 000 personnes âgées. **Les taux d'équipement sont également élevés dans le nord du pays**, notamment en Île-de-France (Paris, Essonne, Val-de-Marne, Seine-Saint-Denis), dans le Calvados et en Gironde avec des taux compris entre 30 et 40 places pour 1 000 habitants de plus de 75 ans.

Les taux d'équipement sont particulièrement faibles dans certains territoires comme l'Occitanie, le Centre, en région PACA et en Bretagne. Ces résultats peuvent s'expliquer par un plus grand nombre de résidences services dans ces régions.

Les deux tiers des résidences autonomie sont de statut public et construites avant 1980

Les deux tiers des résidences autonomie sont de statut public (dont 56 % de centres communaux d'action sociale – CCAS), environ 30 % relèvent du privé non lucratif, et seulement 4 % sont à caractère commercial.

La construction des résidences autonomie de statut public a principalement eu lieu dans les années 70 et dans une moindre mesure dans les années 80. **La création de structures publiques décroît depuis les années 90. A contrario, la construction de résidences autonomie privées non lucratives est assez régulière depuis les années 70 et dépasse celle des résidences autonomie publiques depuis le début des années 2000.**

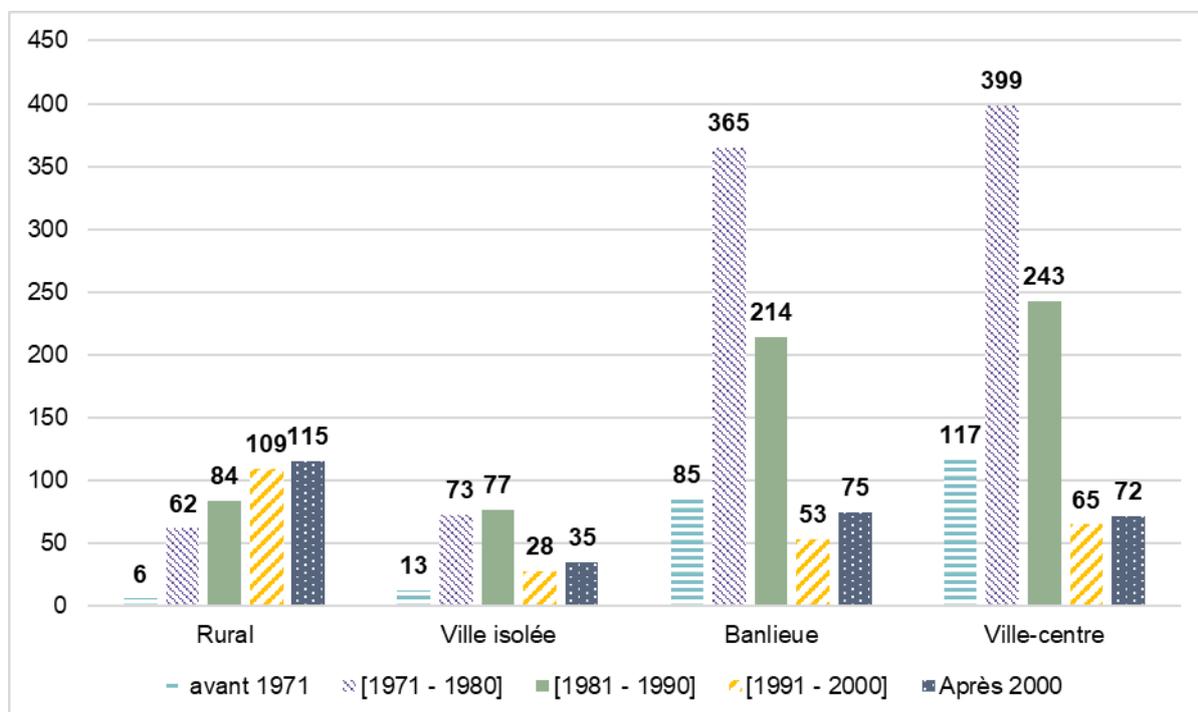
Sept résidences sur dix se trouvent en milieu urbain

Près des trois quarts des résidences autonomie sont implantés dans les milieux urbanisés et périurbanisés. Les territoires éloignés du centre urbain recensent 26 % de ces structures avec une majorité en milieu rural (soit 16 %).

Un peu plus de 75 % des résidences autonomie ont ouvert avant 1990 avec une période significative observée entre 1971 et 1980 (39 %). Le quart restant a ouvert au cours des trois dernières décennies, dont 13 % à partir des années 2000.

Le graphique ci-dessous fait apparaître une **tendance à la baisse de création des résidences autonomie en ville-centre et banlieue** au profit du milieu rural à partir de 1980.

Graphique 1 : Nombre de créations de résidences autonomie selon l'année et le statut de la commune



Source : Portail PA CNSA

Cinq résidences sur dix sont habilitées à recevoir des bénéficiaires de l'ASH

L'ASH permet d'aider à régler les frais liés à l'hébergement lorsque les revenus sont faibles. Dans le cas des résidences autonomie, cette aide est assurée en tout ou partie par le conseil départemental selon des règles fixées par le Code de l'action sociale et des familles et les règlements d'application propres à chaque département.

Contrairement aux EHPAD où la majorité des places sont habilitées à l'ASH, **l'échantillon montre que seule la moitié des places des résidences autonomie y sont habilitées.**

Les résidences autonomie habilitées à l'aide sociale relèvent très largement des secteurs public (52 %) et privé à but non lucratif (45 %).

Elles ne sont pas significativement moins chères que les résidences non habilitées à l'aide sociale.

Cela peut s'expliquer en partie par leur localisation géographique : les structures majoritairement habilitées à l'aide sociale sont implantées dans les Bouches-du-Rhône (79 %), les Hauts-de-France (76 %), en Île-de-France (73 %), en Auvergne-Rhône-Alpes (72 %), en Bretagne (66 %) et en Occitanie (62 %). Certains de ces territoires affichent des prix moyens au mètre carré d'un appartement élevés¹.

Une taille moyenne de 50 résidents et des structures plus petites en milieu rural

20 % des résidences autonomie ont moins de 25 places², les trois-quarts d'entre elles disposent d'une capacité comprise entre 25 et 99 places, et seulement 4 % ont une capacité supérieure à 99 places.

Les petites structures de moins de 25 places se situent majoritairement en milieu rural.

Une majorité de logements F1 et F1 bis

Les résidences autonomie proposent principalement des studios de type F1 bis avec une cuisine isolée (53 %) ; viennent ensuite les studios avec kitchenette (F1) pour 37 % et enfin des deux-pièces (F2) pour 10 %.

Les personnes âgées qui décident d'aller en résidences autonomie vivent souvent seules, le type F2 est donc minoritaire.

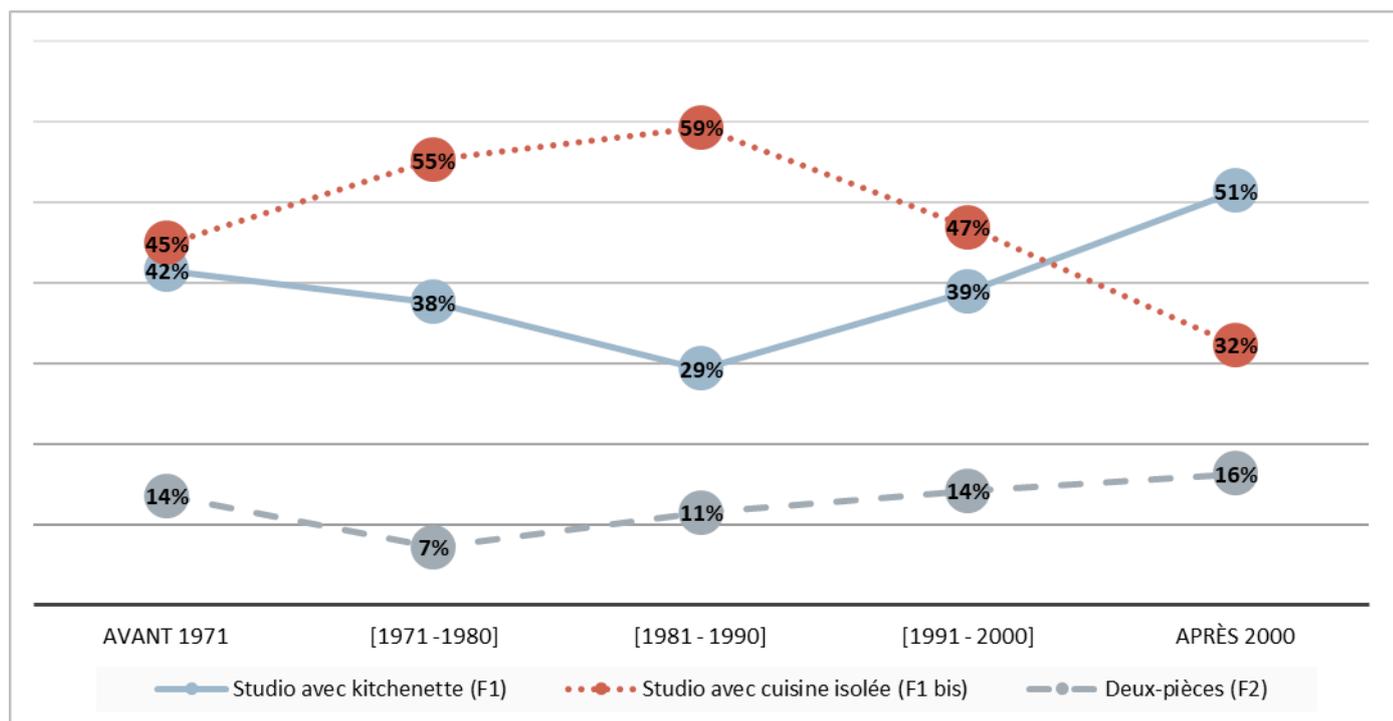
Les F1 bis sont majoritairement proposés en ville centre (58 %) et dans les résidences autonomie publiques ou privées commerciales (respectivement 55 % et 61 %). À l'inverse, les F1 sont plus fréquents dans les résidences autonomie situées en milieu rural (40 %) et en banlieue (42 %) et dans les résidences autonomie privées non lucratives (41 %).

¹ [Analyse des tarifs des EHPAD en 2019](#) (voir page 10).

² L'instruction FINISS n° DGCS/SD3A/DREES/2016/300 du 6 octobre 2016 transforme le nombre de logements par type en nombre de places par type de logement (F1 = 1 place, F1 bis = 2 places et F2 = 2 places).

Le graphique ci-dessous, montre qu'après avoir augmenté jusqu'en 1990, la création des studios de type F1 bis avec une cuisine isolée baisse alors qu'à l'inverse la construction de studios avec kitchenette (F1) augmente à partir des années 1990 pour dépasser celle des F1 bis. Le prix du foncier augmente après les années 2000, et les nouveaux F1 peuvent avoir des prix d'hébergement plus chers que les anciens F1 ou F1 bis.

Graphique 2 : Évolution du nombre de logements construits par taille de logement depuis 1970 (en %)



Source : Portail PA CNSA

Une variabilité des prix importante, quel que soit le type de logement

Avec un tarif hébergement médian beaucoup moins élevé qu'en EHPAD (prix médian mensuel de 2 004 euros en 2019), les résidences autonomie peuvent apporter des solutions d'hébergement aux personnes âgées vivant à domicile et présentant des premiers signes de fragilité. Ainsi, en 2019, le prix médian d'un studio avec kitchenette (F1) s'établit à 688 euros, celui d'un studio avec cuisine isolée (F1 bis) est de 643 euros et celui d'un deux-pièces est égal à 787 euros.

La supériorité du prix médian d'un studio avec kitchenette (F1) à celui d'un studio avec cuisine isolée (F1 bis) peut s'expliquer par une plus forte dispersion des prix des F1 (plus grand rapport interdécile). Cette forte dispersion des prix des F1 s'explique par l'année d'ouverture des résidences autonomie et par le prix du foncier : la majorité des résidences autonomie proposant des F1 a ouvert, soit avant les années 80, soit après les années 90.

Tableau 1 : Dispersion des prix mensuels par logement en 2018 et 2019

Année	Prix mensuels par logement (à partir de)	Nombre de RA	Premier décile	Médiane	Neuvième décile	Rapport interdécile
2018	F1 – Studio avec kitchenette	789	396 €	690 €	1 397 €	3,53
2019	F1 – Studio avec kitchenette	804	379 €	688 €	1 419 €	3,74
2018	F1 bis – Studio avec cuisine isolée	1 187	441 €	622 €	1 280 €	2,90
2019	F1 bis – Studio avec cuisine isolée	1 178	441 €	643 €	1 282 €	2,90
2018	F2 – Deux pièces	976	532 €	753 €	1 502 €	2,82
2019	F2 – Deux pièces	971	532 €	787 €	1 522 €	2,86

Source : Portail PA CNSA.

Prix TTC le plus bas proposé par type de logement sur la base de 30 jours, comprenant le prix du loyer, le montant des charges locatives et les prestations incluses.

En 2019, la variabilité des prix des logements entre les résidences autonomie est importante, et ce quel que soit le type de logement :

- pour 10 % des résidences autonomie, ce prix est inférieur à 379 euros par mois pour un studio avec kitchenette (F1), et pour 10 % d'entre elles, il est estimé à plus de 1 419 euros par mois ;
- pour 10 % des résidences autonomie, ce prix est inférieur à 441 euros par mois pour un studio avec cuisine isolée (F1 bis), et pour 10 % d'entre elles, il est estimé à plus de 1 282 euros par mois ;
- pour 10 % des résidences autonomie, ce prix est inférieur à 532 euros par mois pour un deux-pièces (F2), et pour 10 % d'entre elles, il est estimé à plus de 1 522 euros par mois.

Le taux d'évolution annuel moyen du prix médian d'un studio avec kitchenette (F1) pour 630 résidences autonomie ayant saisi leur prix entre 2018 et 2019 a légèrement augmenté (+0,90 %), passant de 695 euros à 700 euros³.

Le taux d'évolution annuel moyen du prix médian d'un studio avec cuisine isolée (F1 bis) pour 998 résidences autonomie ayant saisi leur prix entre 2018 et 2019 a également un peu augmenté (+0,64 %), passant de 634 euros à 638 euros.

Enfin, le taux d'évolution annuel moyen du prix médian d'un deux-pièces (F2) pour 805 résidences autonomie ayant saisi leur prix entre 2018 et 2019 s'est accru de 0,94 %, passant de 757 euros à 764 euros.

Pour rappel, le taux d'actualisation alloué dans le cadre de la campagne budgétaire médico-sociale 2019 s'élevait à +0,89 %, et le taux d'évolution moyen pondéré sur l'ensemble des logements des résidences autonomie de notre échantillon est de 0,81 %. Notons qu'il existe un effet d'évolution annuel et un effet de « rattrapage » sur les nouveaux arrivants, car des travaux de modernisation/rénovation (changement de baignoire en douche par exemple...) ont souvent été entrepris.

³Le taux d'évolution annuel moyen entre 2018 et 2019 est calculé sur un échantillon de résidences autonomie ayant saisi leur prix en 2018 et en 2019.

Des disparités tarifaires très marquées entre les départements

Dans certains départements, les résidences autonomes ne proposent pas toujours les trois types de logements à leurs résidents. Les départements de l'Yonne et de la Lozère ne proposent que des studios avec kitchenette (F1) tandis que le département de la Nièvre ne propose que des studios avec cuisine isolée (F1 bis). Il n'y a pas de F1 en Haute-Loire ni de deux-pièces (F2) dans les départements du Cantal, des Côtes-d'Armor, de la Creuse, des Hautes-Pyrénées et des Landes.

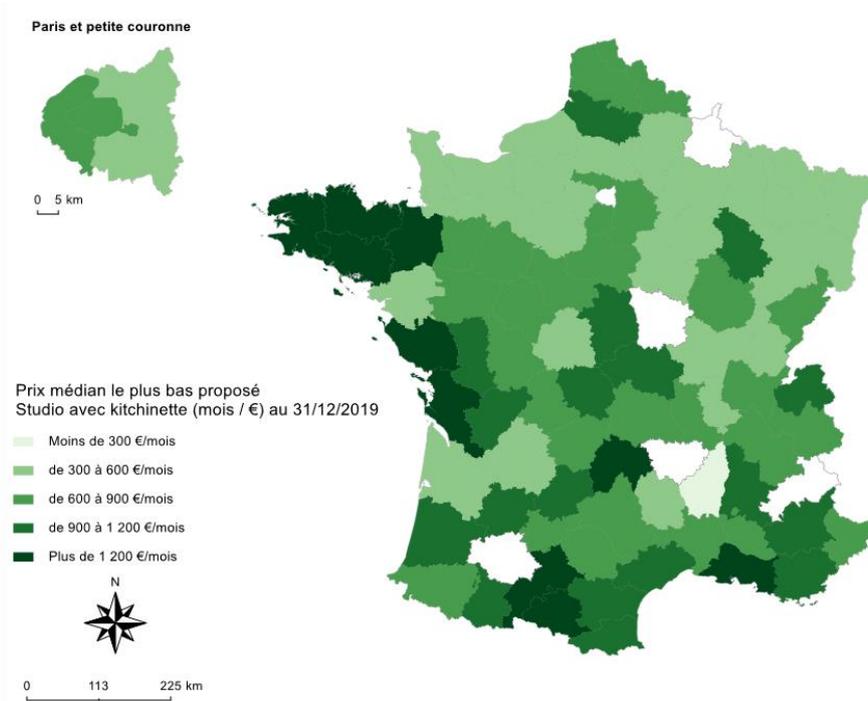
Le prix médian départemental⁴ d'un studio avec kitchenette (F1) varie de 352 euros par mois dans l'Yonne à 1 523 euros en Ariège.

Pour un studio avec cuisine isolée (F1 bis), les prix varient de 417 euros dans l'Aude à 2 282 euros dans le Cantal.

Dans le cas des deux pièces (F2), les prix sont plus élevés, allant de 519 euros par mois dans l'Aisne à 2 153 euros en Vendée.

Les tarifs sont particulièrement élevés en Bretagne, en Vendée, dans le Cantal et dans les Bouches-du-Rhône, quelle que soit la taille du logement. *A contrario*, ils sont plutôt faibles dans l'est et le nord du pays, en Normandie, en Dordogne et en Gironde.

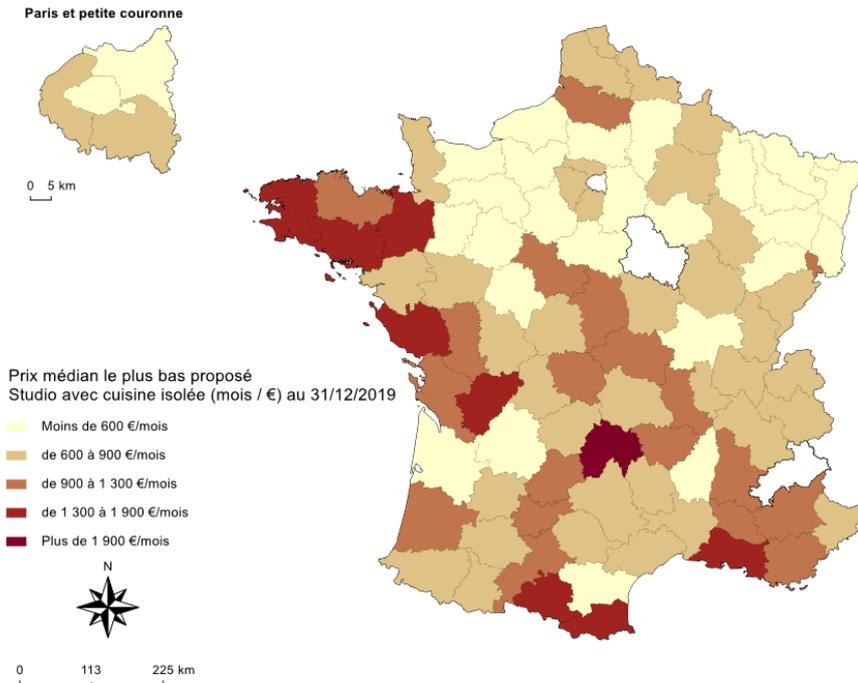
Carte 2 : Prix médian par mois d'un studio avec kitchenette (en euros par mois) par département



Source : Portail PA CNSA.

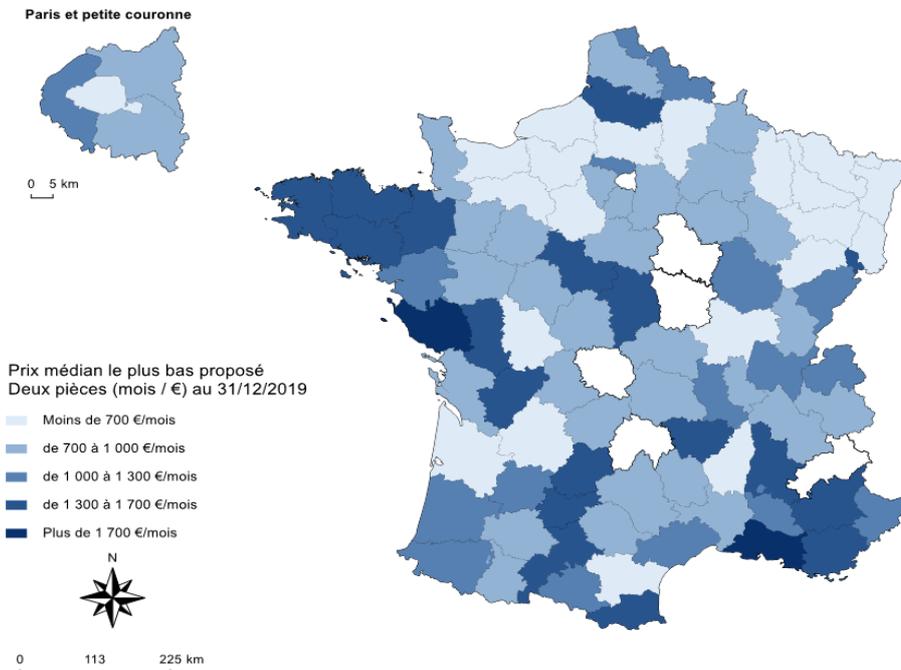
⁴ Les prix renseignés sur le portail sont déclaratifs.

Carte 3 : Prix médian par mois d'un studio avec cuisine isolée (en euros par mois) par département



Source : Portail PA CNSA.

Carte 4 : Prix médian par mois d'un deux-pièces (en euros par mois) par département



Source : Portail PA CNSA

En 2019, 78 % des résidences autonomie construites après 2000 intègrent les onze prestations minimales exigées

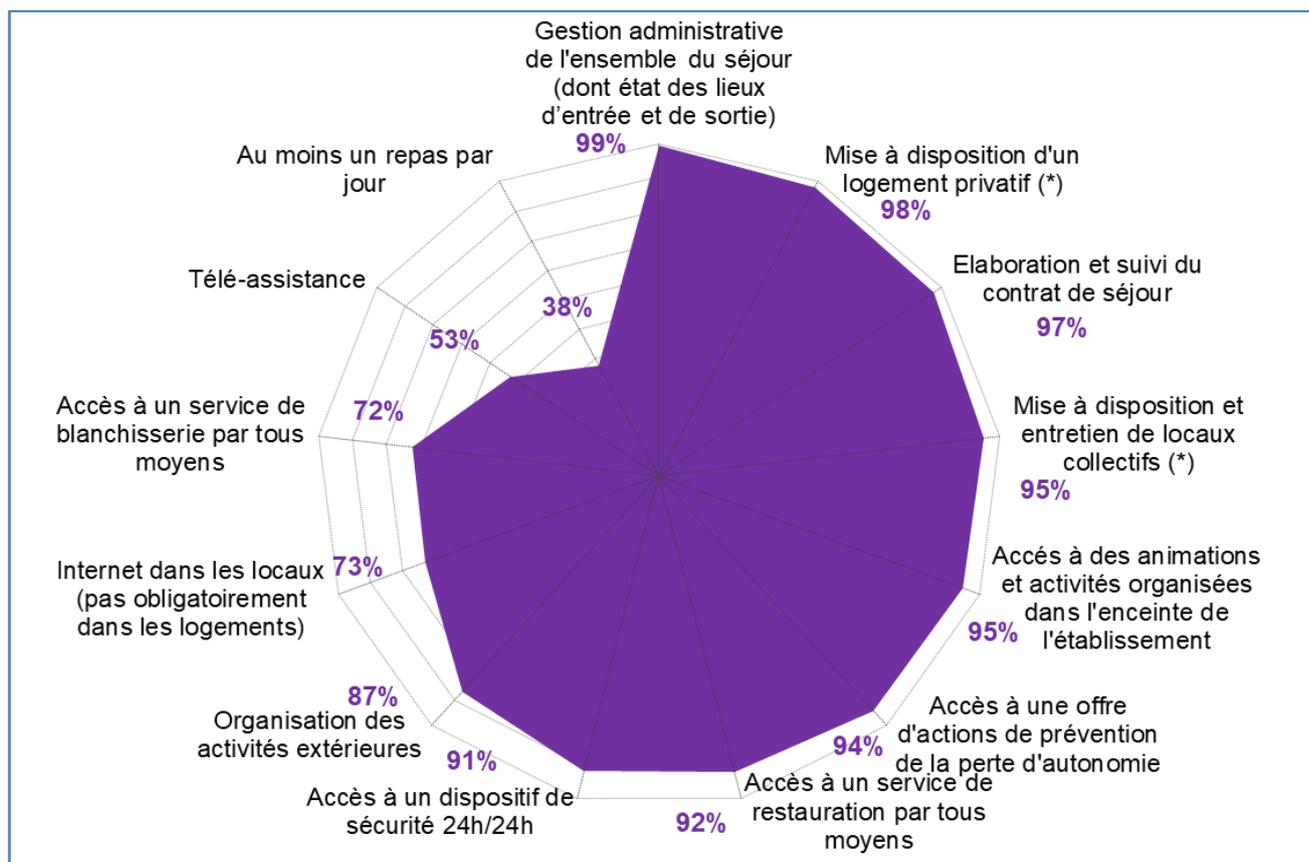
En 2019, 52 % des résidences autonomie de notre échantillon intègrent déjà ces onze prestations minimales, obligatoires à partir du 1^{er} janvier 2021.

On observe de fortes disparités des prestations proposées selon l'ancienneté du bâti. Ainsi, alors que les résidences ouvertes avant les années 90 atteignent seulement un taux de 48 %, 55 % de celles ouvertes entre 1991 et 2000 intègrent les onze prestations, et 78 % des résidences autonomie ouvertes après 2000 intègrent les onze prestations.

La part des prestations « Gestion administrative de l'ensemble du séjour », « Élaboration et suivi du contrat de séjour » et « Mise à disposition et entretien d'un logement » est presque identique pour toutes les résidences autonomie de notre échantillon, c'est-à-dire proche des 100 %.

A *contrario*, on observe de fortes disparités de la fréquence de certaines prestations proposées par les résidences autonomie selon l'année d'ouverture des structures.

Graphique 3 : Prestations comprises dans le prix hébergement en % de résidences autonomie en 2019



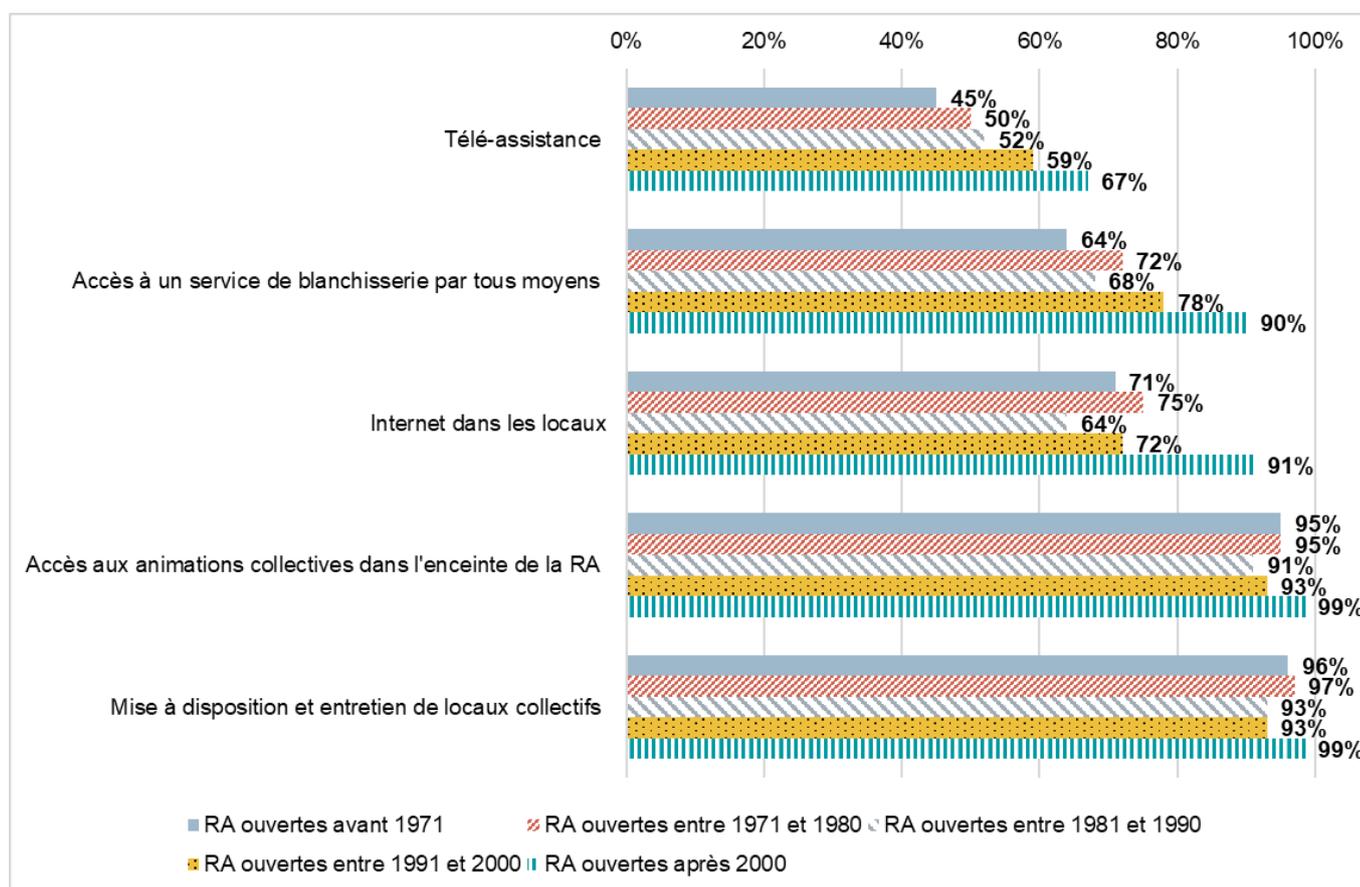
(*) au sens de l'article R. 111-3 ou R. 633-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Source : Portail PA CNSA.

Les prestations « Au moins un repas » et « Télé-assistance » ne font pas partie des prestations obligatoires en janvier 2021. **La prestation « Au moins un repas par jour » est donc très rarement incluse dans le prix du logement.** Dans notre échantillon, le prix du petit-déjeuner en sus se situe dans une fourchette de 2 à 3 euros, le prix du déjeuner entre 7 et 10 euros et le prix du dîner est compris entre 4 et 6 euros. Ces prix peuvent être modulables selon les revenus du résident et peuvent prendre la forme d'un forfait de deux ou trois repas. **Le coût peut donc s'élever à plus de 400 euros par mois, à ajouter au prix du logement.**

Cinq prestations varient significativement selon l'ancienneté du bâti : « Télé-assistance », « Accès à un service de blanchisserie par tous moyens », « Internet dans les locaux (pas obligatoirement dans les logements) », « Accès aux animations collectives et aux activités organisées dans l'enceinte de l'établissement » et « Mise à disposition et entretien de locaux collectifs ».

Graphique 4 : Pourcentage de résidences autonomie proposant les cinq prestations en 2019, selon l'année d'ouverture



Source : Portail PA CNSA

Note de lecture : Pour comparer les fréquences des treize prestations selon les modalités de la variable catégorielle « année d'ouverture », des tests statistiques de Khi2 ont été réalisés. Ils permettent de vérifier l'hypothèse selon laquelle la fréquence des prestations selon l'année d'ouverture est différente d'un groupe à l'autre. Les prestations retenues sont celles pour lesquelles les tests de Khi2 sont significatifs ou très significatifs.

Quels facteurs peuvent expliquer ces écarts de prix ?

Pour expliquer les écarts de prix, une analyse de variance multiple (voir l'encadré Sources et méthode) a été réalisée pour chaque type de logement en fonction de six variables : le statut juridique, la zone d'implantation géographique, l'habilitation à l'aide sociale, l'ancienneté du bâti, la taille des résidences autonomie et l'inclusion des onze prestations dans le prix. Il apparaît que, toutes choses égales par ailleurs :

- **le prix d'un studio avec kitchenette (F1) est d'autant plus élevé que la résidence autonomie est privée commerciale, ouverte récemment, habilitée à l'aide sociale** (les résidences autonomie habilitées sont implantées majoritairement dans des départements où le prix du foncier est élevé – voir page 4) **et qu'elle propose les onze prestations obligatoires dans le prix socle dès 2019**. Quand la mise à disposition et l'entretien de locaux collectifs, l'accès à un service de blanchisserie, l'accès à un dispositif de sécurité 24 h/24 h et au moins un repas par jour sont inclus dans ce prix, ce dernier est plus élevé ;
- **le prix d'un studio avec cuisine isolée (F1 bis) est d'autant plus élevé que la résidence autonomie est privée non lucrative, ouverte récemment, située en milieu rural, de moins de 25 places ou de plus de 99 places, habilitée à l'aide sociale et qu'elle propose les onze prestations obligatoires dans le prix socle dès 2019**. Quand la gestion administrative du séjour, l'élaboration/le suivi du contrat de séjour, l'accès à un service de restauration, l'accès à un service de blanchisserie, l'accès à internet, l'accès à un dispositif de sécurité 24 h/24 h, l'organisation des activités extérieures et au moins un repas par jour sont inclus dans le prix, ce dernier augmente ;
- **le prix d'un deux-pièces (F2) est d'autant plus élevé que la résidence autonomie est privée commerciale, ouverte récemment, située en milieu rural, de moins de 25 places ou de plus de 99 places, habilitée à l'aide sociale et qu'elle propose les onze prestations obligatoires dans le prix socle dès 2019**. Ces écarts de prix sont plus élevés quand la gestion administrative du séjour, l'élaboration et le suivi du contrat de séjour, l'accès à un service de restauration, l'accès à un service de blanchisserie, l'accès à internet, l'accès à un dispositif de sécurité apportant au résident 24 h/24 h une assistance, au moins un repas par jour et la télé-assistance sont inclus.

**Tableau 2 : Analyse de la variabilité des prix des F1, F1 bis et F2 en 2019
selon les six variables sélectionnées**

Modalités des six variables catégorielles	Nombre	Moyenne	Seuil de	Nombre	Moyenne	Seuil de	Nombre	Moyenne	Seuil de
	RA	prix F1	signification	RA	prix F1 bis	signification	RA	prix F2	signification
Satut public rattaché à un EPS	9	787 €	**	6	1 067 €	NS	8	981 €	**
Statut public CCAS	453	706 €	***	667	704 €	**	539	809 €	***
Statut public autonome	77	785 €	***	103	810 €	**	84	956 €	***
Statut privé non lucratif	225	968 €	***	347	886 €	**	311	1 064 €	***
Statut privé commercial	21	1 400 €	Réf.	42	751 €	Réf.	20	1 436 €	Réf.
Ouvert avant 1971	80	648 €	***	107	698 €	***	110	809 €	***
Ouvert entre 1971 et 1980	345	699 €	***	477	663 €	***	332	819 €	***
Ouvert entre 1981 et 1990	189	775 €	***	349	741 €	***	296	853 €	***
Ouvert entre 1991 et 2000	89	1 065 €	NS	129	1 013 €	**	114	1 107 €	**
Ouvert après 2000	82	1 224 €	Réf.	103	1 146 €	Réf.	110	1 316 €	Réf.
Localisée en milieu rural	130	974 €	NS	181	984 €	**	156	1 113 €	**
Localisée en ville isolée	92	815 €	NS	110	797 €	NS	101	989 €	**
Localisée en banlieue	281	770 €	NS	346	772 €	NS	272	968 €	**
Localisée en ville-centre	282	768 €	Réf.	528	693 €	Réf.	433	802 €	Réf.
Moins de 25 places	148	1 066 €	NS	201	1 042 €	NS	158	1 214 €	NS
Entre 25 et 49 places	197	772 €	NS	287	709 €	**	207	820 €	**
Entre 50 et 74 places	265	741 €	NS	415	715 €	**	343	853 €	**
Entre 75 et 99 places	136	709 €	NS	212	696 €	**	195	876 €	**
Plus de 99 places	39	823 €	Réf.	50	821 €	Réf.	59	998 €	Réf.
Non habilitée à l'aide sociale	343	698 €	***	591	689 €	***	527	838 €	***
Habilitée à l'aide sociale	442	894 €	Réf.	574	856 €	Réf.	435	1 017 €	Réf.
Prestations obligatoires 2021 non incluses	355	734 €	**	600	693 €	***	491	828 €	***
Prestations obligatoires 2021 incluses	430	870 €	Réf.	565	855 €	Réf.	471	1 014 €	Réf.

Source : Portail PA CNSA.

*Note de lecture : L'analyse de variance multiple ci-dessus a pour but de déterminer si les prix des logements F1, F1 bis et F2 varient significativement, selon les modalités des six variables catégorielles retenues (statut juridique, année du bâti, statut de la commune, taille, habilitation ou non à l'aide sociale et prestations obligatoires incluses ou non). Deux tests statistiques sont réalisés : un premier test sur chaque variable catégorielle pour vérifier si l'hétérogénéité entre modalités est plus grande que l'hétérogénéité à l'intérieur des modalités. Si ce rapport est significativement élevé, on dit que la variable « prix du logement » discrimine les modalités de la variable catégorielle étudiée ; ensuite, un deuxième test est pratiqué en comparant les valeurs moyennes du prix du logement obtenues pour chaque modalité de la variable catégorielle étudiée et en choisissant une modalité de référence (notée Réf.). Les étoiles indiquent le seuil de significativité statistique de comparaison des moyennes : *** différence statistiquement très significative par rapport à la Réf. ($p < 1\%$), ** différence statistiquement significative ($p < 5\%$), * différence statistiquement peu significative ($p < 10\%$), NS (non significatif).*

Exemple : Contrairement au prix d'un F1, les prix d'un F1 bis et d'un F2 discriminent les modalités de la variable « taille ». Ainsi, le fait de louer un F1 bis ou un F2 dans une résidence autonomie de plus de 25 places et de moins de 99 places diminue le prix du logement par rapport à une résidence autonomie de plus de 99 places (Réf.), toutes choses égales par ailleurs. À l'inverse, le fait de louer un F1 bis ou un F2 dans une résidence autonomie de moins de 25 places en comparaison d'une résidence autonomie de plus de 99 places (Réf.) ne fait pas varier le prix significativement, toutes choses égales par ailleurs. En conclusion, le prix d'un F1 bis ou d'un F2 est d'autant plus élevé que la résidence autonomie est de moins de 25 places ou de plus de 99 places.

Ainsi, deux modèles de résidences autonomie semblent se dessiner : des résidences anciennes, de statut majoritairement public, situées en milieu urbain, proposant des prix moins chers, mais avec très peu de prestations axées sur les nouvelles technologies et des résidences plus récentes, majoritairement de statut privé associatif, localisées en milieu rural, qui ont émergé dans les années 90, de type MARPA.

Focus sur les maisons d'accueil et résidences pour l'autonomie (MARPA)

« Près de 25 % des seniors et personnes âgées résident dans les zones rurales. »⁵

Les MARPA, créées en 1986, sont des petites unités de vie à but non lucratif, et ce quel que soit leur mode de gestion (structure publique ou associative). Elles accueillent des personnes âgées autonomes et qui vivent isolées en milieu rural. La signification du sigle MARPA (maison d'accueil rural pour personnes âgées) a changé en 2015 avec la loi ASV pour devenir « maison d'accueil et résidence pour l'autonomie ». La différence notable est le nombre de résidents accueillis, qui est inférieur à 25.

On dénombre environ 200 MARPA réparties sur 70 départements et implantées principalement dans les espaces ruraux et en périphérie des villes.

Carte 5 : Localisation des MARPA selon le statut juridique



Source : FINESS au 31/12/2019.

⁵ Rapport *Bâtir une ville pour tous les âges*, p. 15.

La variabilité des prix des MARPA est importante, et les prix médians sont au moins 1,6 fois plus élevés que les prix médians des résidences autonomie de notre échantillon national, et ce quel que soit le type de logement. Ce prix plus élevé s'explique par une part plus importante de MARPA proposant déjà les onze prestations dans le prix du loyer, obligatoires en janvier 2021 (79 % vs 59 % dans l'échantillon total), et par un bâti plus récent et de petite taille (moins de 25 places).

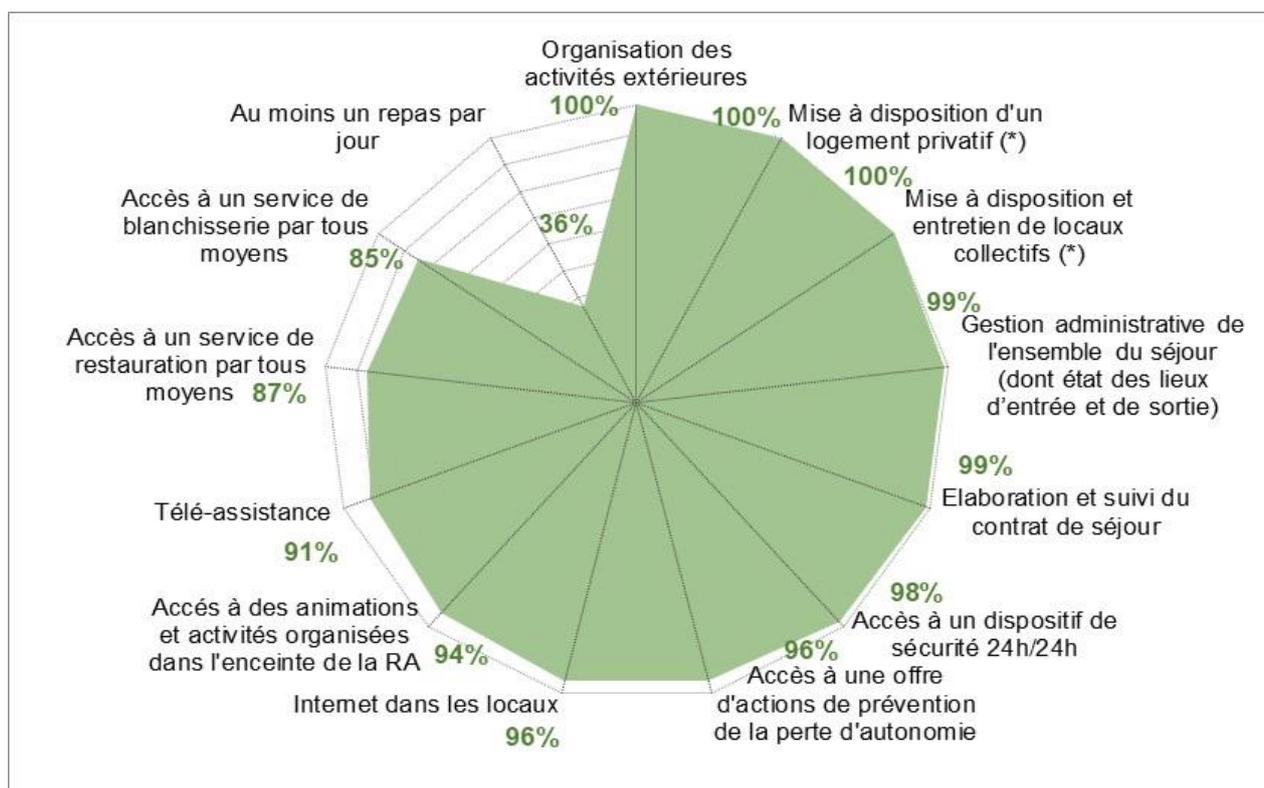
Tableau 3 : Dispersion des prix mensuels des MARPA par logement en 2018 et 2019

Année	Prix mensuels par logement (à partir de)	Nombre de MARPA	Premier décile	Médiane	Neuvième décile	Rapport interdécile
2018	F1 – Studio avec kitchenette	40	936 €	1 211 €	1 491 €	1,59
2019	F1 – Studio avec kitchenette	51	793 €	1 121 €	1 479 €	1,87
2018	F1 bis – Studio avec cuisine isolée	71	981 €	1 181 €	1 456 €	1,48
2019	F1 bis – Studio avec cuisine isolée	84	856 €	1 125 €	1 428 €	1,67
2018	F2 – Deux-pièces	73	1 122 €	1 473 €	1 901 €	1,69
2019	F2 – Deux-pièces	87	1 076 €	1 431 €	1 776 €	1,65

Source : Portail PA CNSA.

Le taux d'évolution moyen pondéré des MARPA pour l'ensemble des logements est de 0,51 % : le taux d'évolution annuel moyen du prix médian entre 2018 et 2019 pour un studio avec kitchenette (F1) – 30 MARPA – a légèrement augmenté (+0,19 %), passant de 1 184 euros à 1 186 euros, celui d'un studio avec cuisine isolée (F1 bis) – 59 MARPA – a légèrement diminué (-0,50 %), passant de 1 186 euros à 1 180 euros et celui d'un deux-pièces (F2) – 57 MARPA – a augmenté de 1,71 %, passant de 1 473 euros à 1 498 euros.

Graphique 5 : Prestations comprises dans le prix hébergement en % de MARPA en 2019



(*) au sens de l'article R. 111-3 ou R. 633-1 du code de la construction et de l'habitation.

En 2019, 79 % des MARPA de notre échantillon intègrent déjà les onze prestations minimales.

Les MARPA proposent plus fréquemment certaines prestations incluses dans le prix du logement, comme les prestations « Organisation des activités extérieures », « Accès à un service de blanchisserie », « Accès à internet » et « Télé-assistance ».

Témoignage de Yolande Cazes, directrice de la MARPA de Montalzat dans le Tarn-et-Garonne en Occitanie

Créée en 2010, la MARPA de Montalzat, à but non lucratif, a été construite en bordure d'un grand parc et accueille 24 résidents répartis sur 23 logements de plain-pied, dont 22 F1 bis (1 028 euros en 2019 vs 1121 euros dans notre échantillon MARPA en 2019) de 30 mètres carrés et un logement F2 de 52 mètres carrés (1 516 euros en 2019 vs 1 431 euros dans notre échantillon). Les logements sont aménagés de manière à être accessibles à la fois de l'intérieur et de l'extérieur. L'âge d'entrée des résidents se situe entre 74 et 90 ans ; il est plus tardif qu'au niveau national. La MARPA est constituée d'une équipe de neuf agents polyvalents d'aide à la personne, soit 6,8 équivalents temps plein.

La MARPA propose dans le prix mensuel facturé, en sus de l'ensemble des prestations devenues obligatoires en janvier 2021, la téléassistance et au moins un repas. Parmi les animations proposées, en partie financées par le forfait autonomie du conseil départemental, on note l'intervention d'un animateur de gymnastique adaptée, d'une art-thérapeute, le passage d'une psychologue une fois par semaine.

Les résidents restent reliés aux équipes et à leurs proches grâce aux nouvelles technologies (bracelets connectés à un *bipper*, tablettes numériques connectées). De plus, un portail d'activités numériques destinées aux personnes âgées, actualisé mensuellement et financé par le conseil départemental, est mis à la disposition des résidents. Enfin, la MARPA va s'équiper en septembre 2021 d'un système informatisé *via* l'intranet, qui agira sur l'organisation (qualité, gestion des risques et traçabilité) dans un objectif prévisionnel d'informatisation du dossier résident.

La préparation des repas de la MARPA est faite sur place par du personnel qualifié en nutrition grand âge et à l'hygiène en cuisine (HACCP), notamment à partir de produits du terroir. Elle dispose également d'un potager, créé et entretenu par les résidents, qui reste à leur entière disposition. Récemment, un poulailler a été installé pour le recyclage des déchets de table. Enfin, pour pallier l'absence de commerces de proximité, s'ajoute à cette prestation un commerce ambulant hebdomadaire ainsi qu'une possibilité pour les résidents de se faire livrer des produits du supermarché.

Pendant la période de crise sanitaire, le constat est globalement positif. En effet, les personnes isolées dans leur logement ont pu bénéficier d'un service personnalisé, à l'aide notamment d'un renfort en personnel ayant permis de faire face aux contraintes liées au contexte sanitaire. La Mutualité sociale agricole (MSA) et la fédération nationale MARPA ont financé une partie de ce surcoût, mais n'ont pas pu totalement compenser la perte d'activité (accueil de jour...). L'aménagement particulier de la MARPA a permis le maintien des visites et de la restauration collective, dans le respect de la distanciation physique. Pour faire face aux situations exceptionnelles, des visioconférences ont été mises en place et des tablettes mises à disposition.

Bien que le milieu rural ait été bénéfique aux résidents, la médiatisation de la crise sanitaire a entraîné une baisse de leur moral, ce qui a eu des conséquences sur leur santé mentale. Ainsi durant cette crise, la MARPA a bénéficié d'une assistance psychologique hebdomadaire, d'un maintien des animations et des activités de gymnastique et d'art-thérapie en petit groupe. Néanmoins, les animations musicales et festives ainsi que les invitations des familles et l'accueil de jour n'ont malheureusement pas pu être maintenus. Les résidents ont alors ressenti un sentiment d'enfermement. Heureusement, aucun cas de Covid n'a été déploré au sein de la MARPA ; en revanche, deux décès liés aux effets collatéraux de la pandémie ont été déplorés. L'accès prioritaire à la vaccination a permis d'apporter un grand soulagement à l'ensemble des résidents, des proches ainsi que du personnel. L'organisation de la campagne vaccinale, entièrement réalisée par la MARPA à l'aide d'un médecin exerçant en maison de santé pluridisciplinaire, a rencontré un franc succès.

Conclusion

Les résidences autonomie suscitent actuellement un regain d'intérêt comme modèle d'habitat et d'accompagnement intermédiaire entre le domicile, avec lequel les résidences autonomie partagent de nombreuses caractéristiques, et l'EHPAD, avec lequel elles partagent la dimension collective. Une étude⁶ a par ailleurs mis en évidence une incidence et une mortalité du coronavirus moindres en résidence autonomie qu'en EHPAD, mettant en avant l'intérêt de l'organisation de ce type d'habitat dans la gestion épidémique, au-delà de la moindre fragilité des personnes accueillies en résidence autonomie par rapport aux EHPAD.

Cette analyse des prix d'hébergement des résidences autonomie et des prestations incluses dans ces prix, sur les années 2018 et 2019, met en évidence :

- une répartition très hétérogène sur le territoire avec des départements comme l'Yonne et les Landes qui possèdent peu de résidences autonomie alors que des départements comme la Gironde, les départements d'Île-de-France ou ceux se situant dans le nord du pays disposent d'un parc de résidences autonomie important ;
- deux types de modèles cohabitent : des résidences anciennes proposant des prix moins chers, mais incluant très peu de prestations axées sur les nouvelles technologies, situées en centre-ville, en majorité publiques et dont certaines n'ont pas fait l'objet de rénovation ou de mise aux normes. Elles doivent s'adapter face aux nouveaux établissements, qu'il s'agisse des résidences services ou des béguinages. Face à elles, on trouve les résidences autonomie de type MARPA, plus récentes, situées en milieu rural, associatives et incluant déjà une majorité des prestations obligatoires en 2021 et des prestations axées sur la télé-assistance. Elles répondent à un besoin dans le milieu rural où vivent 25 % des personnes âgées.

Pour répondre au besoin de rénovation des résidences autonomie, la Caisse nationale d'assurance vieillesse (CNAV) et la CNSA ont financé une aide à l'investissement immobilier de 70 millions d'euros entre 2014 et 2020. Elle a concerné 390 résidences autonomies, dont 11 MARPA, soit 19 495 logements.

Le 12 avril 2021, l'assurance retraite et la CNSA ont lancé un appel à projets national pour soutenir les porteurs de projets de résidences autonomie en leur apportant une aide à l'investissement. Cette année, grâce à l'abondement de la CNSA à hauteur de 20 millions d'euros dans le cadre du Ségur de la santé et aux 10 millions d'euros mobilisés par l'assurance retraite, le montant du plan d'aide à l'investissement s'élève à 30 millions d'euros.

⁶ Belmin, Joël, et al. [Coronavirus Disease 2019 in French Residential Care Facilities: A Nationwide Study](#).

Sources et méthode

Sources

La CNSA a ouvert le 1^{er} juillet 2016 l'application Prix-ESMS qui permet aux gestionnaires d'une résidence autonomie de saisir les prix d'hébergement. Les prix analysés, saisis pour 2018 et 2019, c'est-à-dire du 1^{er} janvier 2018 au 31 décembre 2018 et du 1^{er} janvier 2019 au 31 décembre 2019, sont issus du portail national d'information pour les personnes âgées et leurs proches.

Un contrôle de la qualité de la base a été organisé *a posteriori*.

Le statut de la commune dans l'unité urbaine repose sur la nomenclature 2017 de l'INSEE. Ce code est calculé en fonction de la population au moment du recensement 2013 (rural, ville-centre, banlieue et ville isolée).

Les autres variables sont calculées à partir de la base FINESS au 31 décembre 2019.

La prestation « Au moins un repas par jour » est la combinaison de la prestation « Un repas par jour », qui peut être cochée dans le portail pour les personnes âgées, et de la modalité en texte libre « Autres prestations incluses » qui peut contenir plusieurs repas/jour.

Méthode

Il s'agit d'une analyse descriptive nationale et départementale des prix d'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.

Pour expliquer la variabilité des prix mensuels en hébergement, nous avons utilisé des analyses de variance multiples séparées pour chaque taille de logement (F1, F1 bis et F2).

L'analyse de variance est une méthode statistique qui permet d'étudier le comportement d'une variable quantitative à expliquer (ici les tarifs des F1, F1 bis et F2) en fonction d'une ou de plusieurs variables qualitatives, aussi appelées catégorielles. Lorsqu'on souhaite étudier le pouvoir explicatif de plusieurs variables qualitatives à la fois, on utilise une analyse de la variance multiple. Son but est d'établir si, au regard des valeurs de la variable quantitative à expliquer, les groupes de résidences autonomie correspondant aux modalités des variables qualitatives sont significativement différents les uns des autres (tests d'analyse de variance).

La variabilité des tarifs a été analysée au regard des variables catégorielles suivantes : le statut juridique, l'année d'ouverture du bâti, le statut de la commune dans l'unité urbaine, la présence d'un logement habilité à l'aide sociale, la taille en nombre de places installées et l'inclusion ou pas des onze prestations obligatoires à partir de janvier 2021.

Analyse réalisée par Hammadi ABHIZAT, Marie-Hélène TOUPIN et Yamilé ZEMIRLI, pôle Allocation budgétaire, sous la coordination de Romain SIBILLE, responsable du pôle Allocation budgétaire de la Direction des établissements et services médico-sociaux.