



# Évolution des prix en maison de repos en Wallonie

**ESSAI D'ANALYSE 1998-2018**

**1.10.2019**

**JEAN-MARC ROMBEAUX, CONSEILLER EXPERT**



## AVANT-PROPOS

La question de l'évolution des prix en maison de repos donne souvent lieu à débat. La Fédération des CPAS a été interpellée sur cette question par la RTBF qui constatait l'absence d'étude en longue période (5, 10 ans) en la matière.

Dans le même temps, la DPR de la Région wallonne dispose que :

« *Le Gouvernement prendra, le cas échéant, toutes les mesures utiles pour garantir la transparence des prix dans les institutions (maisons de repos, maisons de repos et de soins, institutions pour personnes en situation de handicap, etc.)* ».

Dans ce contexte, la Fédération des CPAS a réalisé une analyse chiffrée de la croissance des prix de base en Wallonie. Afin de l'éclairer, elle est mise en perspective et commentée.

Les éléments suivants sont abordés dans les lignes qui suivent :

- des rappels sur le cadre légal wallon relatif aux prix des maisons de repos,
- des précisions sur les données de base utilisées et un aperçu de celles-ci,
- les grandes tendances sur 5, 10 et 20 ans tant en terme cumulé que réel (hors indice santé),
- les grandes tendances par quinquennat de 1998 à 2018 en terme cumulé et réel,
- les grandes tendances par province sur 5, 10 et 20 ans,
- les possibles facteurs explicatifs de l'inflation des prix en maison de repos,
- quelques pistes de réponse politique à cette croissance des prix.

## Table des matières

<b>1. Rappels sur le cadre légal wallon .....</b>	<b>2</b>
1.1. Prix de base, suppléments, dépenses pour compte de tiers .....	2
1.2. Les régulations existantes en maisons de repos wallonnes .....	2
1.3. Ristourne sur les prix pour matériel d'incontinence .....	2
1.4. Loi organique et prix des maisons de repos de CPAS.....	2
1.5. Projet d'extension des éléments couverts par le prix de journée.....	3
<b>2. Précisions sur les données utilisées et aperçu de celles-ci.....</b>	<b>3</b>
<b>3. Les grandes tendances sur 5, 10 et 20 ans .....</b>	<b>4</b>
3.1. Croissance cumulée.....	4
3.2. Croissance annuelle .....	5
<b>4. Les grandes tendances par quinquennat de 1998 à 2018.....</b>	<b>5</b>
4.1. Croissance cumulée.....	5
4.2. Croissance annuelle .....	6
<b>5. Les grandes tendances par province de 1998 à 2018 .....</b>	<b>6</b>
<b>6. Les possibles facteurs explicatifs de l'inflation des prix en maison de repos .....</b>	<b>7</b>
<b>7. Quelques pistes pour répondre à cette croissance des prix.....</b>	<b>9</b>
<b>8. Considerations finales .....</b>	<b>10</b>
<b>9. Annexe – Eléments couverts a minimum par les prix en Wallonie .....</b>	<b>12</b>

## **1. RAPPELS SUR LE CADRE LÉGAL WALLON**

### **1.1. Prix de base, suppléments, dépenses pour compte de tiers**

Pour un résidant, sa facture en maison de repos comprend le prix de base, les suppléments et les dépenses pour compte de tiers<sup>1</sup>.

On entend par supplément, tous les frais relatifs à un produit ou service fourni par l'établissement, qui peuvent être facturés en plus du prix journalier d'hébergement et pour lequel l'établissement détermine lui-même un prix spécifique ou une marge ou pour lesquels un prix est fixé par un prestataire de services ou de soins ou par un fournisseur externe et dont les justifications peuvent être apportées par l'établissement sur base d'une facture établie par le prestataire de services ou de soins ou par le fournisseur externe.

Ne sont pas considérés comme suppléments, les avances en faveur de tiers, à savoir toute dépense effectuée par l'établissement au nom du résidant et remboursée pour son montant exact par le résidant ou son représentant. Cette dépense doit être certifiée par un document justificatif ou par une facture établie au nom du résidant. Typiquement, il s'agit des frais de médecin, de médicaments, de buanderie, de pédicure et manucure. Même si le résidant était à domicile, il devrait y faire face. Ces dépenses ne sont donc pas liées à titre principal à la maison de repos.

### **1.2. Les régulations existantes en maisons de repos wallonnes**

Les prix en maison sont déjà régulés.

Une liste de 37 points définit les éléments obligatoirement couverts par le prix, avec plusieurs items par point. Elle est reprise en annexe.

La convention doit reprendre l'énumération exhaustive et détaillée de tous les suppléments susceptibles d'être portés en compte au résidant ainsi que leur prix, le moyen de le calculer et toute règle permettant de calculer sa majoration éventuelle. Aucun supplément non repris à la liste incluse dans la convention ne peut être mis à charge du résidant. Seuls les biens et services choisis librement par le résidant ou par son représentant peuvent faire l'objet de suppléments.

Il y a obligation d'un dossier de demande préalable si une hausse de prix est envisagée. La hausse ne peut dépasser 5 % au-delà de l'inflation. Par ailleurs, le prix est maintenu aux « anciens » résidants en cas de travaux.

### **1.3. Ristourne sur les prix pour matériel d'incontinence**

Il existe une ristourne sur les prix pour matériel d'incontinence financée par l'Aviq. Elle s'élève aujourd'hui à 0,34 euro et bénéficie à chaque résidant, qu'il ait ou non des problèmes de continence.

### **1.4. Loi organique et prix des maisons de repos de CPAS**

En ce qui concerne les services qui sont organisés par le centre public d'action sociale, et qui ne sont pas exclusivement réservés aux bénéficiaires de son ressort, le centre public d'action sociale peut décider de pratiquer un tarif préférentiel par habitant pour les habitants de son ressort si la réduction accordée n'excède pas 20 %<sup>2</sup>. Cette disposition concerne aussi les maisons de repos.

---

<sup>1</sup> Crwass, annexe 120, point 2.1.5.

<sup>2</sup> A.R. 9.5.1984 pris en exécution de l'art. 100bis, par. 1er, de la L.O. 8.7.1976 (M.B. 24.5.1984)

## 1.5. Projet d'extension des éléments couverts par le prix de journée

Un d'arrêté pris par le précédent Gouvernement wallon prévoit dans certains cas une extension des éléments couverts par le prix de base. Cet arrêté n'est toutefois toujours pas publié.

Il inclurait dans le prix d'hébergement du résidant les nouveaux éléments suivants :

- la consommation électrique des dispositifs médicaux,
- le raccordement téléphonique et le poste téléphonique en chambre pour chaque résidant. Le résidant ne supporte que le coût des communications,
- l'accès à internet dans chaque chambre,
- le raccordement et l'abonnement à la télédistribution ainsi que la mise à disposition de la télévision ainsi que tout autre matériel audiovisuel dans chaque chambre,
- la mise à disposition d'un frigo,
- l'eau potable au chevet des résidants en ce compris les bouteilles d'eau.

Cette solidarisation de ces nouveaux éléments ne serait applicable qu'aux nouvelles constructions et aux reconditionnements. Toutefois, si un établissement existant offrait l'un ou l'autre ou plusieurs de ces nouveaux suppléments, ils seraient intégrés au prix de base.

Il ne peut être déduit de ce qui précède que le frigo et la télévision seraient systématiquement imposés dans tous les établissements existants.

L'accès à internet dans chaque chambre couvrirait la connexion et l'abonnement.

## 2. PRECISIONS SUR LES DONNES UTILISÉES ET APERCU DE CELLES-CI

De façon générale, l'analyse porte sur les prix de base. Ils viennent du SPF Economie jusqu'en 2014 et de l'AviQ à partir de 2015. Ils ont été établis sur base des dossiers de demande de prix. Il n'existe pas de statistiques générales sur les suppléments et dépenses pour compte de tiers.

La Fédération des CPAS réalise toutefois annuellement par enquête une analyse des maisons de repos du **secteur public**. En rapportant l'ensemble des recettes liées aux prix et suppléments au nombre de journées facturées, on aboutit à une estimation du tarif tout compris. En 2017, en Wallonie, il atteignait 44,6 euros. C'est **10 %** de plus que le prix de base d'une chambre à 1 ou 2 lits. Ce pourcentage est une **estimation du taux de suppléments**.

En terme technique, sauf exception, les prix sont ceux du deuxième semestre et l'indice des prix est celui de décembre en base 1996=100.

Les croissances réelles sont celles hors inflation mesurée avec l'indice santé. Il est possible que la croissance réelle soit négative. C'est le cas lorsque la hausse de prix en maison de repos évolue moins vite que l'indice général des prix. Plus rarement et en moyenne, il peut y avoir une baisse nominale des prix. C'est le cas où des maisons de repos moins onéreuses que la moyenne se développent relativement plus.

<b>Prix moyen en maison de repos.</b>						
<b>Brabant wallon</b>		<b>II-1998</b>	<b>II-2003</b>	<b>II-2008</b>	<b>II-2013</b>	<b>II-2018</b>
	Public	32,3	30,6	36,7	39,3	46,3
	Privé commercial	33,5	35,9	41,1	45,9	63,4
	Associatif	32,8	33,1	39,3	46,1	65,2
<b>Hainaut</b>						
	Public	28,0	30,3	33,7	36,2	44,0
	Privé commercial	27,3	29,4	33,4	40,9	46,3
	Associatif	29,0	31,8	36,5	40,2	45,8
<b>Liège</b>						
	Public	27,6	29,5	32,7	35,7	41,1
	Privé commercial	26,6	28,6	32,6	36,9	48,3
	Associatif	28,4	31,8	35,8	39,2	48,0
<b>Luxembourg</b>						
	Public	26,4	28,5	34,1	38,3	44,7
	Privé commercial	30,0	31,6	35,9	39,5	53,2
	Associatif	24,9	28,3	34,8	60,1	49,5
<b>Namur</b>						
	Public	27,1	28,9	32,3	35,5	42,7
	Privé commercial	27,1	29,0	32,2	34,8	47,5
	Associatif	25,7	29,0	32,8	37,7	48,7
<b>Wallonie</b>						
	<b>Public</b>	28,0	29,6	33,5	36,4	43,8
	<b>Privé</b>	28,3	30,2	34,2	39,2	51,7
	<b>Associatif</b>	28,6	31,3	35,9	40,1	51,5
	<b>Tout secteur</b>	28,3	30,3	34,3	38,8	49,0
<b>Indice Santé</b>		102,71	112,32	126,56	137,97	149,01

### 3. LES GRANDES TENDANCES SUR 5, 10 ET 20 ANS

#### 3.1. Croissance cumulée

Au cours des 5 dernières années, la hausse nominale de prix a été de 26,4 % en moyenne et atteint même 32,1 % dans le secteur privé. C'est nettement plus que l'inflation (8 %) pour la même période.

	20 ans (1998-2018)		10 ans (2008-2018)		5 ans (2013-2018)	
	Croissance cumulée		Croissance cumulée		Croissance cumulée	
<b>Prix moyen Wallonie</b>	Nominale	Réelle	Nominale	Réelle	Nominale	Réelle
<b>Public</b>	56,3%	7,7%	30,8%	11,1%	20,1%	11,2%
<b>Privé</b>	82,6%	25,9%	51,1%	28,3%	<b>32,1%</b>	22,3%
<b>Associatif</b>	80,1%	24,1%	43,5%	21,9%	28,2%	18,7%
<b>Tout le secteur</b>	73,0%	19,3%	42,6%	21,1%	<b>26,4%</b>	17,0%
<b>Indice Santé</b>	45,1%	0,0%	17,7%	0,0%	8,0%	0,0%

### 3.2. Croissance annuelle

La comparaison des chiffres de croissance sur 20, 10 et 5 ans montre une nette accélération de la croissance annuelle des prix.

Sur 20 ans, la hausse des prix a été en moyenne de 2,8 % par an, soit 0,9 % hors inflation de l'indice santé. Au cours des 5 dernières années, elle fut de 4,8 %, soit 3,2 % hors inflation.

Sur 20 ans toujours, en secteur public, la progression de prix a été de 2,3 % par an, soit 0,4 % hors inflation. Au cours des 5 dernières années, elle fut de 2,1 % par an hors inflation contre 4,1 % dans le secteur commercial et 3,5 % dans le secteur associatif. Si la hausse en secteur public est significative, elle reste sensiblement plus modérée que dans les autres secteurs.

	20 ans (1998-2018)		10 ans (2008-2018)		5 ans (2013-2018)	
	Croissance annuelle		Croissance annuelle		Croissance annuelle	
<b>Prix moyen Wallonie</b>	Nominale	Réelle	Nominale	Réelle	Nominale	Réelle
<b>Public</b>	<b>2,3%</b>	<b>0,4%</b>	2,7%	1,1%	3,7%	<b>2,1%</b>
<b>Privé</b>	3,1%	1,2%	4,2%	2,5%	5,7%	<b>4,1%</b>
<b>Associatif</b>	3,0%	1,1%	3,7%	2,0%	5,1%	<b>3,5%</b>
<b>Tout le secteur</b>	<b>2,8%</b>	<b>0,9%</b>	<b>3,6%</b>	<b>1,9%</b>	<b>4,8%</b>	<b>3,2%</b>
<b>Indice Santé</b>	1,9%	0,0%	1,6%	0,0%	1,6%	0,0%

## 4. LES GRANDES TENDANCES PAR QUINQUENAT DE 1998 A 2018

Complémentaire aux calculs sur 5, 10 et 20 ans, la période 1998-2018 a été subdivisée en 4 quinquennats. Les observations relevées sur ceux-ci confirment et recoupent celles sur 5, 10 et 20 ans, la principale étant l'accélération du rythme de la hausse des prix.

### 4.1. Croissance cumulée

La majorité des coûts d'une maison de repos sont composés des frais de personnel. Ceux-ci augmentent automatiquement avec l'indice santé sauf cas de saut d'index. Par ailleurs, les allocations sociales et notamment les pensions sont indexées. Une hausse du prix des maisons de repos qui suit l'indice santé est donc compréhensible en terme de structure de coût et n'implique pas un « appauvrissement » relatif des résidents. Dans ce contexte, nous nous sommes ici centrés sur les évolutions de prix en terme réel, au-delà de l'inflation de l'indice santé.

La croissance réelle cumulée a été de 17 % au cours des 5 dernières années alors qu'elle ne fut que de respectivement 3,5 %, 0,7 % et -2,2 % au cours des 3 quinquennats précédents. Si pendant longtemps, 15 ans en l'occurrence, les prix en maison de repos ont progressé de façon proche de l'inflation, ce n'est plus le cas au cours des cinq dernières années.

Le phénomène est moins marqué en secteur public où la croissance réelle cumulée a été de 11,2 % au cours des 5 dernières années alors qu'elle ne fut que de respectivement -0,1 %, 0,2 % et -3,2 % au cours des 3 quinquennats précédents.

Par ailleurs, de 1998 à 2008, globalement, les prix ont légèrement reculé en terme réel, de l'ordre de -1,5 % (-2,2 % + 0,7 %). Le secteur associatif fait exception avec une hausse avoisinant 1,9 % (0,3 % + 1,6 %).

	1998-2003		2003-2008		2008-2013		2013-2018	
	Croissance cumulée		Croissance cumulée		Croissance cumulée		Croissance cumulée	
<b>Prix moyen Wallonie</b>	Nominale	Réelle	Nominale	Réelle	Nominale	Réelle	Nominale	Réelle
<b>Public</b>	5,9%	<b>-3,2%</b>	12,9%	<b>0,2%</b>	8,9%	<b>-0,1%</b>	20,1%	<b>11,2%</b>
<b>Privé</b>	6,6%	-2,5%	13,4%	0,6%	14,3%	4,9%	32,1%	22,3%
<b>Associatif</b>	9,6%	<b>0,3%</b>	14,5%	<b>1,6%</b>	11,9%	2,7%	28,2%	18,7%
<b>Tout le secteur</b>	6,9%	<b>-2,2%</b>	13,5%	<b>0,7%</b>	12,8%	<b>3,5%</b>	<b>26,4%</b>	<b>17,0%</b>
<b>Indice Santé</b>	9,4%	0,0%	12,7%	0,0%	9,0%	0,0%	8,0%	0,0%

#### 4.2. Croissance annuelle

La croissance nominale annuelle moyenne a été de 4,8 % au cours des 5 dernières années alors qu'elle ne fut que de respectivement 2,4 %, 2,6 % et 1,4 % au cours des 3 quinquennats précédents.

	1998-2003		2003-2008		2013-2018		2013-2018	
	Croissance annuelle		Croissance annuelle		Croissance annuelle		Croissance annuelle	
<b>Prix moyen Wallonie</b>	Nominale	Réelle	Nominale	Réelle	Nominale	Réelle	Nominale	Réelle
<b>Public</b>	1,1%	-0,6%	2,5%	0,0%	1,7%	0,0%	3,7%	2,1%
<b>Privé</b>	1,3%	-0,5%	2,5%	0,1%	2,7%	1,0%	5,7%	4,1%
<b>Associatif</b>	1,9%	0,1%	2,7%	0,3%	2,3%	0,5%	5,1%	3,5%
<b>Tout le secteur</b>	<b>1,4%</b>	-0,4%	<b>2,6%</b>	0,1%	<b>2,4%</b>	0,7%	<b>4,8%</b>	3,2%
<b>Indice Santé</b>	1,8%	0,0%	2,4%	0,0%	1,7%	0,0%	1,6%	0,0%

#### 5. LES GRANDES TENDANCES PAR PROVINCE DE 1998 A 2018

Le chiffre des prix par province n'est pas disponible pour l'ensemble du secteur à partir de 2015. Les grandes tendances déjà mentionnées se retrouvent dans les différentes provinces.

Sans surprise, on observe toutefois des hausses plus marquées en Brabant wallon et modérées en Hainaut.

Dans le Brabant, sur 20 ans, la majoration des prix a été en terme nominal de 43,2 %, 89,1 % et 98,9 % respectivement dans les secteurs public, privé commercial et associatif.

Au sein de la même province, sur 5 ans, la progression des prix s'éleva en terme nominal à 17,9 %, 37,9 % et 41,5 % respectivement dans les secteurs public, privé commercial et associatif.

Pour le Hainaut, sur 20 ans, l'accroissement se chiffre à 57,4 %, 69,5 % et 58,1 % respectivement dans les secteurs public, privé commercial et associatif.

Dans la même province, sur 5 ans, il atteint 21,5 %, 13,1 % et 13,9 % respectivement pour les secteurs public, privé commercial et associatif. Les écarts entre secteurs y sont moins marqués en terme de niveau de prix de base et en moyenne. Pour 2018, c'est 44,00 euros en secteur public, 46,30 dans le privé commercial et 45,80 facturés par l'associatif. A ce niveau, on peut formuler l'hypothèse que les revenus plus bas des ménages hennuyers imposent aux gestionnaires une forme de « modération » dans leur politique tarifaire s'ils veulent avoir un taux d'occupation élevé.

On notera également la forte augmentation des prix moyens de l'associatif dans le Luxembourg sur 20 ans (+ 99 %) avec toutefois une chute au cours des 5 dernières années tant en terme nominal (- 17,7 %) que réel (- 23,8 %).

Dans le cas d'espèce, on peut se demander si le niveau de prix n'a pas fait l'objet d'une forme de correctif dans la mesure où les candidats résidents n'étaient plus à même de faire face au tarif fixé.

	20 ans (1998-2018)		10 ans (2008-2018)		5 ans (2013-2018)	
<b>Prix moyen</b>	Croissance cumulée		Croissance cumulée		Croissance cumulée	
<b>Brabant wallon</b>	Nominale	Réelle	Nominale	Réelle	Nominale	Réelle
Public	<b>43,2%</b>	-1,3%	26,2%	7,2%	<b>17,9%</b>	9,1%
Privé commercial	<b>89,1%</b>	30,3%	54,3%	31,1%	<b>37,9%</b>	27,7%
Associatif	<b>98,9%</b>	37,1%	66,0%	41,0%	<b>41,5%</b>	31,0%
<b>Hainaut</b>						
Public	<b>57,4%</b>	8,5%	30,7%	11,0%	<b>21,5%</b>	12,5%
Privé commercial	<b>69,5%</b>	16,8%	38,8%	17,9%	<b>13,1%</b>	4,8%
Associatif	<b>58,1%</b>	9,0%	25,7%	6,7%	<b>13,9%</b>	5,5%
<b>Liège</b>						
Public	48,8%	2,6%	25,7%	6,8%	14,9%	6,4%
Privé commercial	81,4%	25,0%	48,4%	26,1%	31,0%	21,3%
Associatif	68,9%	16,4%	34,1%	13,9%	22,6%	13,5%
<b>Luxembourg</b>						
Public	69,0%	16,5%	31,0%	11,2%	16,7%	8,0%
Privé commercial	77,5%	22,3%	48,3%	25,9%	34,8%	24,8%
Associatif	<b>99,0%</b>	37,2%	42,1%	20,7%	<b>-17,7%</b>	<b>-23,8%</b>
<b>Namur</b>						
Public	57,6%	8,7%	32,3%	12,3%	20,2%	11,3%
Privé commercial	75,0%	20,6%	47,3%	25,1%	36,4%	26,3%
Associatif	89,5%	30,6%	48,7%	26,3%	29,2%	19,6%
<b>Wallonie</b>						
<b>Public</b>	56,3%	7,7%	30,8%	11,1%	20,1%	11,2%
<b>Privé</b>	82,6%	25,9%	51,1%	28,3%	32,1%	22,3%
<b>Associatif</b>	80,1%	24,1%	43,5%	21,9%	28,2%	18,7%
<b>Tout le secteur</b>	73,0%	19,3%	42,6%	21,1%	26,4%	17,0%
<b>Indice Santé</b>	45,1%	0,0%	17,7%	0,0%	8,0%	0,0%

## 6. LES POSSIBLES FACTEURS EXPLICATIFS DE L'INFLATION DES PRIX EN MAISON DE REPOS

Plusieurs facteurs peuvent expliquer la récente inflation des prix de base dans le secteur des maisons de repos au cours des cinq dernières années.

De façon générale, une maison de repos est un investissement immobilier. La **hausse des prix de l'immobilier et du foncier** ont donc incontestablement joué. En ville, elle a vraisemblablement été renforcée par les **exigences** plus élevées en terme **d'urbanisme**.

Dans cette perspective, on notera que les prix avaient reculé en terme réel entre **1998 et 2003** (- 2,2 %). Pour une part certes minoritaire, la hausse des 5 dernières années en terme réel (17 %)

a caractère de « **rattrapage** ». Le phénomène est plus marqué dans le secteur public avec une baisse de 3,2 % de 1998 à 2003 et une progression de 11,2 % dans le dernier quinquennat.

Pm :

Prix en Wallonie	Croissance cumulée réelle	
	1998-2003	2013-2018
<b>Public</b>	<b>-3,2%</b>	<b>11,2%</b>
<b>Privé</b>	-2,5%	22,3%
<b>Associatif</b>	0,3%	18,7%
<b>Tout le secteur</b>	<b>-2,2%</b>	<b>17,0%</b>

Comme déjà évoqué, c'est sans surprise dans le Brabant wallon que les hausses de prix sont nettement plus élevées qu'ailleurs. Pm, elles sont de 41,5 % pour le secteur associatif au cours des 5 dernières années et de 37,9 % dans le privé. La hausse dans le secteur public est moitié moindre : 17,9 %. C'est la province où l'immobilier est le plus onéreux en Wallonie.

Brabant wallon	5 ans (2013-2018)			
	Croissance cumulée		Croissance annuelle	
	Nominale	Réelle	Nominale	Réelle
Public	<b>17,9%</b>	9,1%	3,3%	1,8%
Privé commercial	<b>37,9%</b>	27,7%	6,6%	5,0%
Associatif	<b>41,5%</b>	31,0%	7,2%	5,5%

Un deuxième élément qui a joué est le **renforcement des normes architecturales**. Ainsi, la surface requise par les normes d'agrément pour une **chambre** en construction est passée de **12 à 15 m<sup>2</sup>**. De même, un **cabinet de toilette** par chambre est devenu le standard.

De plus, dans les nouvelles constructions, des **équipements** sont dorénavant généralement compris d'office à l'instar de ce qui est prévu dorénavant de façon classique dans un hôtel : frigo en chambre, télévision en chambre, raccordement internet.

Toutefois, si ces facteurs expliquaient toute l'évolution, il n'y aurait pas de différences marquées entre secteur public et privé ou associatif. Or, cet écart avoisine dorénavant les 7,5 euros (43,8 vs 51,7 et 51,5) alors qu'il était faible il y a 20 ans, de l'ordre de 50 centimes (28 vs 28,3 et 28,6).

En Brabant wallon, cet écart y est même double : il supérieur à 17 euros (46,3 vs 63,4 et 65,2).

Prix moyen en Wallonie	II-1998	II-2003	II-2008	II-2013	II-2018
<b>Public</b>	<b>28,0</b>	29,6	33,5	36,4	<b>43,8</b>
<b>Privé</b>	<b>28,3</b>	30,2	34,2	39,2	<b>51,7</b>
<b>Associatif</b>	<b>28,6</b>	31,3	35,9	40,1	<b>51,5</b>
<b>Tout le secteur</b>	28,3	30,3	34,3	38,8	49,0
<b>Brabant wallon</b>					
<b>Public</b>	32,3	30,6	36,7	39,3	<b>46,3</b>
<b>Privé commercial</b>	33,5	35,9	41,1	45,9	<b>63,4</b>
<b>Associatif</b>	32,8	33,1	39,3	46,1	<b>65,2</b>

Un quatrième facteur est la montée **des grands groupes** qui ont des objectifs de rentabilité significatifs afin de rémunérer leur actionariat. A ce niveau, la **faiblesse des taux d'intérêt** a incité des investisseurs à rechercher un rendement plus élevé dans l'immobilier. Cette dynamique a

vraisemblablement aussi impacté le secteur des maisons de repos. Dans certains cas, le gestionnaire n'est pas le propriétaire. Si l'un et l'autre sont des opérateurs commerciaux, cela implique une double marge qui impacte le prix final.

Cela n'explique toutefois pas le fait que les prix du secteur associatif et privé sont de niveaux proches, de l'ordre de 51 euros au niveau wallon en 2018. De facto, dans sa **politique tarifaire**, le secteur **associatif** est un peu en deçà de l'acteur majoritaire, le « leader du marché », le secteur privé. Y-a-t-il une forme d' « **alignement** » ? En Brabant wallon, il est même plus onéreux.

Comme déjà évoqué, toute demande de hausse de prix doit faire l'objet d'un dossier justificatif préalable. Ce contrôle est passé du Fédéral à la Région en 2015. Les **hausse de prix de 2014 à 2015 sont assez saisissantes**. Les prix du secteur associatif ont bondi de 15 % et ceux du privé de 8 % du premier semestre 2014 au premier semestre 2015. Dans le même temps, la progression en secteur public se limitait à 1,3 %. A titre indicatif, l'inflation de l'indice santé de janvier 2014 à janvier 2015 a été pratiquement nulle.

Hausse 2015-2014 en Wallonie Prix moyen du premier semestre Maison de repos	
<b>Public</b>	1,3%
<b>Privé</b>	8,1%
<b>Associatif</b>	15,1%
<b>Tout le secteur</b>	8,1%
Inflation 2015-2014 Indice des prix de janvier	
<b>Indice Santé</b>	0,01%

A ce niveau, deux types d'explications peuvent être avancées. La première est d'ordre **statistique** et politique. Dans la période précédant l'abandon par le Fédéral de sa compétence en matière de prix des maisons de repos, les statistiques du Fédéral sur ces prix ont été partiellement mises à jour. Des mouvements se seraient donc produits en 2014, voire 2013 mais n'ont été enregistrés qu'en 2015 par l'Aviq, avec « **retard** ».

La seconde est qu'il y a eu, juste avant la régionalisation du contrôle, un **nombre plus élevé de dossiers de demande de hausse de prix** introduits dans les secteurs privé et associatif, une sorte de « rush ». Une hypothèse est que des maisons de repos de ces secteurs ont préféré faire passer des dossiers au niveau fédéral estimant ce pouvoir plus « souple » dans le traitement des dossiers. On peut aussi se demander si le Fédéral n'a pas aussi moins investi sa compétence dans l'année précédant son transfert. C'est un phénomène que l'on a connu pour d'autres matières défédéralisées. C'est d'autant plus vrai qu'en l'absence d'une décision dans les soixante jours qui suivent la réception de la demande complète, l'établissement est habilité à appliquer la hausse demandée des prix d'hébergement et des marges.

## 7. QUELQUES PISTES POUR REpondre A CETTE Croissance Des Prix

Cette hausse plus marquée des prix au cours des dernières années pose question en terme d'accessibilité des maisons de repos. La **maison de repos pourrait devenir un produit de luxe pour les plus précaires**. Cette évolution pourrait peser à terme sur les finances locales. En effet, si un aîné n'est pas en mesure de payer ses frais de soins et d'hébergement en maison de repos, elle peut solliciter une aide sociale du CPAS compétent. Face à cette tendance, quelles sont les pistes possibles ? La discussion à ce niveau s'appuie sur le mémorandum de la Fédération des CPAS et la DPR du Gouvernement régional wallon.

De façon générale, si les personnes restent plus longtemps à domicile et que les **services à domicile sont suffisamment développés et accessibles**, le besoin d'accueil en maison de repos est plus tempéré. Cela suppose notamment une offre de services à domicile suffisamment importante, des tarifs adaptés à l'intensité de l'aide et la formation de personnel qualifié. Des éléments généraux allant en ce sens sont présents dans la DPR et sont à concrétiser.

De façon analogue, les formules entre le domicile et l'accueil résidentiel peuvent « retarder » l'entrée en maison de repos. C'est le cas des centres de soins de jour.

Ceci étant, le nécessaire développement des services à domicile et alternatifs ne suffira pas. Il restera un besoin d'établissement d'accueil et de soins des aînés et il ira croissant.

Le **secteur public des maisons de repos** est moins onéreux. Soutenir son essor est aussi un élément de réponse à la problématique du prix en maison de repos. A cet égard, le nouveau Gouvernement wallon a confirmé la clé de répartition du nombre de places en maisons de repos entre les institutions publiques (minimum 29 %), maisons privées non commerciales (minimum 21 %) et maisons privées commerciales (maximum 50 %). Cette décision va dans le bon sens et la Fédération des CPAS l'a saluée.

Une tierce option est de **solvabiliser davantage les aînés**. A ce niveau, un premier levier est de relever la **pension** minimale. C'est un objectif désirable. Vu les 12 milliards de déficit annoncé à l'horizon 2024 au niveau Fédéral, il est à tout le moins incertain, d'autant que le paiement des pensions à leur niveau actuel donne déjà lieu à questionnement.

Un second levier est de renforcer **l'APA**, l'allocation pour l'aide aux personnes âgées. Pour mémoire, elle est dorénavant de compétence régionale et fonction de conditions de revenus et d'autonomie. A ce niveau trois actions sont prônées par la Fédération des CPAS de façon graduelle et phasée :

- lier le niveau de l'APA à l'évolution du bien-être ;
- relever ses plafonds de revenus de sorte à en étendre le champ d'application ;
- augmenter ses montants.

Il existe une **ristourne sur les prix** pour matériel d'incontinence. Elle s'élève aujourd'hui à 0,34 euro. Une manière de rendre la maison de repos plus accessible pourrait être de prévoir une ristourne générale sur la facture au résident qui serait financé par l'Aviq selon des modalités à définir. L'idée a circulé dans le cadre du débat sur l'assurance autonomie.

## 8. CONSIDERATIONS FINALES

1. L'analyse porte sur les prix de base 1998-2018 des maisons de repos wallonnes. Faute de données, elle ne concerne pas les suppléments. A titre indicatif, en secteur public, le taux de supplément peut-être estimé à 10 %.
2. Au cours des 5 dernières années, la hausse nominale de prix a été de 26,4 % prix en moyenne et atteint même 32,1 % dans le secteur privé. C'est nettement plus que l'inflation (8 %) pour la même période.
3. La comparaison des chiffres de croissance montre une nette accélération de la croissance des prix.

La majorité des coûts d'une maison de repos sont composés de frais de personnel. Ceux-ci augmentent automatiquement avec l'indice santé sauf cas de saut d'index. Par ailleurs, les allocations sociales et notamment les pensions sont indexées. Une hausse du prix des maisons de repos qui suit l'indice santé est donc compréhensible en terme de structure de coût et n'implique pas un « appauvrissement » relatif des résidents.

La croissance réelle cumulée a été de 17 % au cours des 5 dernières années alors qu'elle ne fut que de respectivement 3,5 %, 0,7 % et -2,2 % au cours des 3 quinquennats précédents. Si pendant 15 ans, les prix en maison de repos ont progressé de façon proche de l'inflation, ce n'est plus le cas au cours des cinq dernières années.

Le phénomène est moins marqué en secteur public où la croissance réelle cumulée a été de 11,2 % au cours des 5 dernières années alors qu'elle ne fut que de respectivement -0,1 %, 0,2 % et -3,2 % au cours des 3 quinquennats précédents.

4. Les hausses sont plus prononcées en Brabant wallon et moindres dans le Hainaut.
5. Parmi les facteurs explicatifs de cette accélération peuvent être cités :
  - la hausse des prix de l'immobilier et du foncier ;
  - un rattrapage par rapport à la baisse des prix en terme réel de 1998 à 2003 ;
  - le renforcement des normes architecturales ;
  - un niveau d'équipement plus élevé ;
  - la montée en puissance des grands groupes vraisemblablement catalysée par la faiblesse des taux d'intérêt et la dissociation de la propriété et de la gestion ;
  - une forme de rush lié à la défédéralisation complète de la régulation des prix.
6. Ce phénomène constitue un défi pour l'accessibilité des maisons de repos et pourrait poser problème pour les finances locales via l'aide sociale octroyée aux résidents qui ne savent pas faire face à leur facture. Il existe différentes pistes pour y répondre :
  - développer en suffisance des services à domicile ;
  - amplifier les formules d'accueil alternatif ;
  - soutenir l'essor de maisons de repos publiques et moins onéreuses ;
  - relever les pensions minimales ;
  - améliorer de façon graduelle l'APA ;
  - prévoir avec financement une ristourne générale sur la facture au résident.

A défaut d'une réponse appropriée, la maison de repos pourrait devenir un produit de luxe pour les plus précaires.

## 9. ANNEXE – ELÉMENTS COUVERTS A MINIMUM PAR LES PRIX EN WALLONIE

Le prix inclut au minimum les éléments suivants<sup>3</sup>:

- l'usage de la chambre et de son mobilier ;
- l'usage et l'entretien des installations sanitaires, privatives ou collectives ;
- l'usage des parties communes, ascenseurs compris, conformément au règlement d'ordre intérieur ;
- le gros entretien du patrimoine ; l'entretien courant et le nettoyage des parties communes, en ce compris le matériel et les produits ; les réparations des chambres consécutives à un usage normal ;
- le mobilier et l'entretien des parties communes ;
- l'évacuation des déchets ;
- le chauffage des chambres et communs, l'entretien des installations et toute modification de l'appareillage de chauffage ;
- l'eau courante, chaude et froide, et l'utilisation de tout équipement sanitaire ;
- les installations électriques, leur entretien et toute modification de celles-ci et la consommation électrique des communs ;
- les installations de surveillance, de protection contre l'incendie et d'interphonie ;
- le cas échéant, les frais d'installation, d'entretien et de redevance d'un téléphone public mis à la disposition des résidants dont ceux-ci ne supportent que le coût des communications personnelles, au prix coûtant ;
- la mise à disposition dans un des lieux de vie commune d'un ordinateur permettant l'envoi et la réception de messages par voie électronique et l'accès à l'Internet ;
- la mise à disposition dans les locaux communs de télévision, radio et autre matériel audiovisuel ;
- les frais administratifs de quelque nature qu'ils soient, liés à l'hébergement ou l'accueil du résidant ou inhérent au fonctionnement de l'établissement ;
- les assurances en responsabilité civile, l'assurance incendie ainsi que toutes les assurances souscrites par le gestionnaire conformément à la législation, à l'exception de toute assurance personnelle souscrite par le résident ;
- les taxes locales éventuelles ;
- les activités d'animation, de loisirs et d'activation thérapeutique lorsqu'elles sont organisées dans l'enceinte de l'établissement ;
- les installations de cuisine collective, leur entretien, leurs modifications liées à l'évolution de la législation et l'acheminement des matières et leur stockage ;
- la confection et la distribution des repas, le respect des régimes, les collations et boissons dont la distribution est systématique en-dehors des repas; aucun supplément ne peut être porté en compte pour le service en chambre ;
- les substituts de repas à concurrence du coût d'un repas normal ;
- la mise à la disposition, l'entretien et le renouvellement de la literie : matelas, couvertures, couvre-lits, draps, taies, alèses, ainsi que des rideaux, tentures et textiles d'ameublement ;
- la mise à disposition de bavoirs et de serviettes de table ;
- la protection de la literie en cas d'incontinence ;
- le matériel d'incontinence ;
- le matériel de prévention des escarres ;
- la mise à disposition d'un frigo lorsqu'il est intégré dans le mobilier de la chambre ;
- la consommation électrique, les appareils d'éclairage et de chauffage liés à l'usage individuel des résidants ;
- le nettoyage des chambres ainsi que du mobilier et du matériel qui s'y trouvent ;
- les prestations du personnel infirmier et soignant ;
- les prestations du personnel paramédical et de kinésithérapie couvertes par les organismes assureurs ;

---

<sup>3</sup> Annexe 120 du Crwass, point 2.1.2

- l'approvisionnement, la gestion, le stockage et la distribution des médicaments, sans préjudice du libre choix du pharmacien par le résidant ;
- la mise à disposition d'une chaise percée quand l'état du résidant le requiert ;
- le mobilier tel que décrit au point 15 de la présente annexe, la mise à disposition éventuelle d'un lit à hauteur variable, du matériel visant à adapter le mobilier à l'état de santé du résidant, (soulève personne, barres de lit, matelas...) et du matériel de contention ;
- les taxes et impôts relatifs à l'établissement ;
- les frais d'entretien, de nettoyage et de réparation occasionnés par l'usure normale ;
- le lavage et le pressing du linge non personnel ;
- la mise à disposition illimitée d'eau potable chaude et froide.

\*\*\*



Union des Villes  
et Communes  
de Wallonie asbl

Rue de l'Étoile 14 - 5000 Namur  
[www.uvcw.be/espaces/CPAS](http://www.uvcw.be/espaces/CPAS)