



HABITAT SPÉCIFIQUE DÉDIÉ AUX SENIORS DANS LE GRAND PARIS

Ehpad, résidences autonomie, Ehpa et résidences services seniors

Rencontre Cries « Vieillir en Île-de-France : de l'anticipation à l'action territoriale »
16 octobre 2026

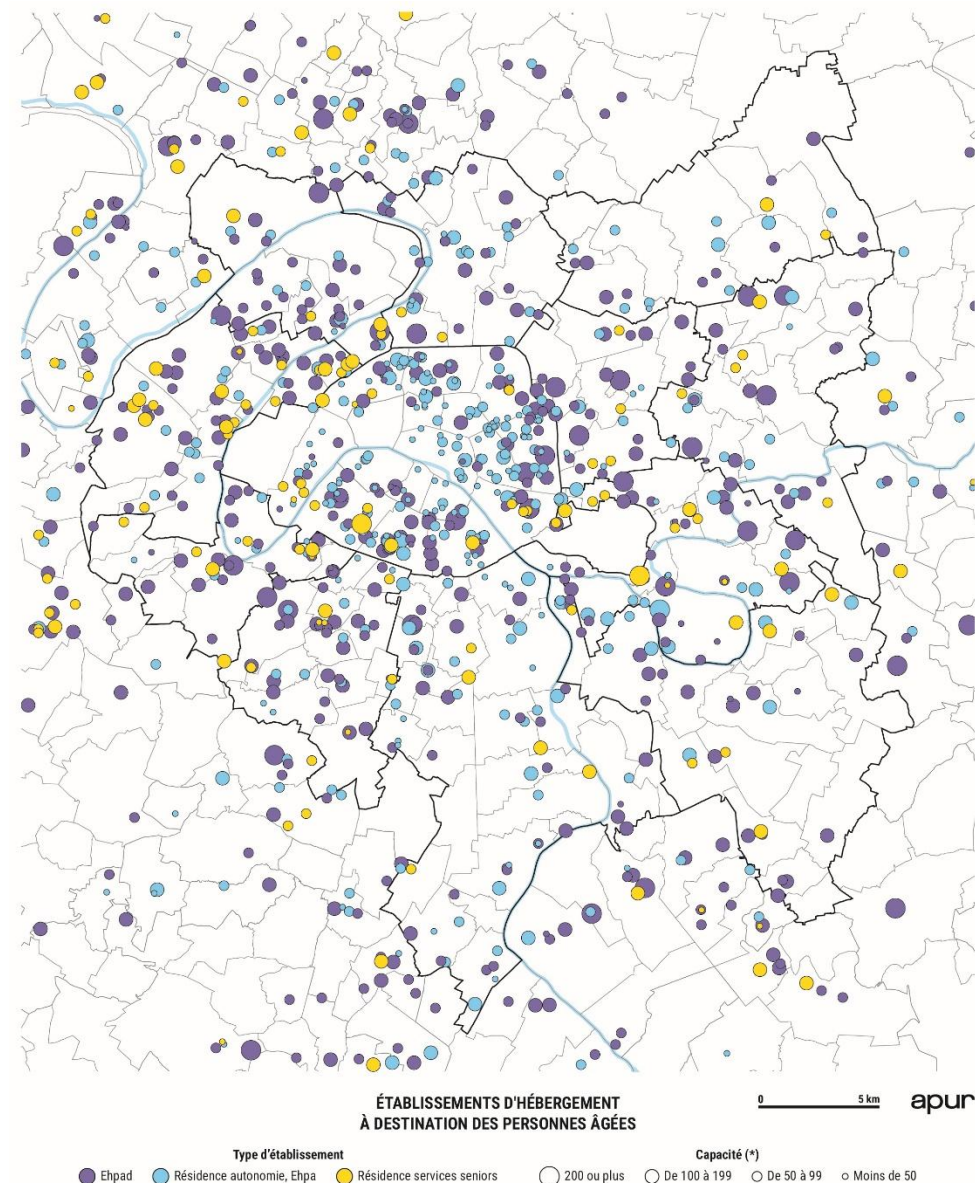
Une étude sur les seniors, les résidences, établissements médico-sociaux et solutions d'hébergement leur étant dédiées dans le Grand Paris

L'étude vise à répondre à deux ensembles de questions :

- **Qui sont les seniors dans le Grand Paris ?**
Quelles évolutions récentes et projections ?
Quels besoins anticiper ?
- **Quelle est l'offre actuelle d'hébergement à destination des seniors**
(résidences autonomie et Ehpa, Ehpad et résidences services),
sa géographie, ses tarifs et son évolution ?

Et exploite plusieurs sources de données socio-démographiques, sur le parc d'établissements et résidences, et sur leurs résidents :

- Recensement de la population (Insee RP) ;
- Données « Lieux de vie et autonomie » (Livia) de la Drees ;
- Fichier national des établissements sanitaires et sociaux (Finess) ;
- Base inter-administrative des étab. médico-sociaux (Badiane) ;
- Base de la « statistique annuelle des établissements » (SAE) ;
- Données « Ma Boussole Aidants » (Agirc-Arrco) ;
- Données « Pour les personnes âgées » (CNSA).



* Nombre de places pour les Ehpad, les Ehpa et les résidences autonomie / Nombre de logements pour les résidences services seniors
Sources : Traitement Silvia, JCB Strat Santé & Seniors - 2026, Finess, Ma Boussole Aidants, pour-les-personnes-agees.gouv.fr - 2025 - Traitement Apur

HABITAT SPÉCIFIQUE DÉDIÉ AUX SENIORS DANS LE GRAND PARIS

État de l'offre en établissements médico-sociaux
et en résidences services



Panorama de l'offre étudiée

- **Résidences autonomie, établissements d'hébergement pour personnes âgées (Ehpa), 16 300 places**
 - Établissements pour personnes âgées autonomes ou en perte d'autonomie légère (Gir 5 à 6, parfois 3 à 4) ;
 - Petits à moyens (20 places en moyenne pour les Ehpa, 70 pour les résidences autonomie) ;
 - Généralement dotés de logements autonomes avec cuisine ou kitchenette et salle d'eau ;
 - Essentiellement gérés par le secteur public, parfois privé non lucratif.

- **Établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (Ehpad), 31 100 places**
 - Établissements pour personnes dépendantes ou en perte d'autonomie (Gir 1 à 4) ;
 - Généralement grands, parfois très grands (110 places en moyenne, jusqu'à 400) ;
 - Dotés de chambres privatives ou lits en chambres médicalisées doubles ou partagées ;
 - Gérés par le secteur privé commercial, non lucratif et public.

- **Résidences services seniors, 9 400 logements**
 - Établissements pour personnes âgées autonomes (Gir 6) ;
 - Moyens à grands (90 places en moyenne) ;
 - Toujours dotés de logements autonomes avec cuisine et salle de bain ;
 - Essentiellement gérés par le secteur privé commercial, parfois privé non lucratif.

Résidences autonomie et établissements d'hébergement pour personnes âgées (Ehpa)

299 établissements,
16 300 places dans le Grand Paris

299 résidences autonomie et Ehpa dans le Grand Paris, pour un total de 16 301 places

- **Établissements destinés à des personnes, pour l'essentiel :**
 - Âgées de 85 ans ou + (46%), ou 75 à 84 ans (29%) ;
 - Autonomes ou en légère perte d'autonomie (52% de Gir 6) ;
 - Qui résidaient précédemment à leur domicile (70%).
- **Logements privés** et espaces collectifs avec services associés, contrat de séjour listant les prestations socle obligatoires signé par les occupants, hébergement majoritairement permanent.
- **Tarifs de base plus faibles que les autres établissements** (de 565€ à Grand Orly Seine Bièvre à 919€ à Grand Paris Seine Ouest).

Offre de places et tarifs en résidences autonomie et Ehpa

	Nombre de résidences autonomie et Ehpa	Nombre de places	Tarif de base médian
Paris	151	6 975	650 €
Hauts-de-Seine	45	2 922	685 €
Seine-Saint-Denis	37	2 268	597 €
Val-de-Marne	53	3 357	593 €
Métropole du Grand Paris	299	16 301	650 €
Île-de-France	440	25 669	662 €

Sources : Finess, 2026, traitement Apur.



Résidence autonomie publique du Maine, Centre d'action sociale de la Ville de Paris (CASVP), 203 avenue du Maine, 75014 Paris – © Ville de Paris, Clément Dorval.

Salle informatique et de lecture de la Résidence autonomie Clos-Lamotte du CCAS du Pré-Saint-Gervais, 142 avenue du Belvédère, 93310 Le Pré Saint-Gervais – © CCAS du Pré-Saint-Gervais.



En France, plus de la moitié des résidents de ces établissements sont autonomes (Gir 6)

- 70% des résidents sont des femmes.
- 25% ont moins de 75 ans, 29% de 75 à 84 ans, 46% ont 85 ans ou plus.
- 9 résidents sur 10 (92%) vivent seuls, 6% en couple dans l'établissement.

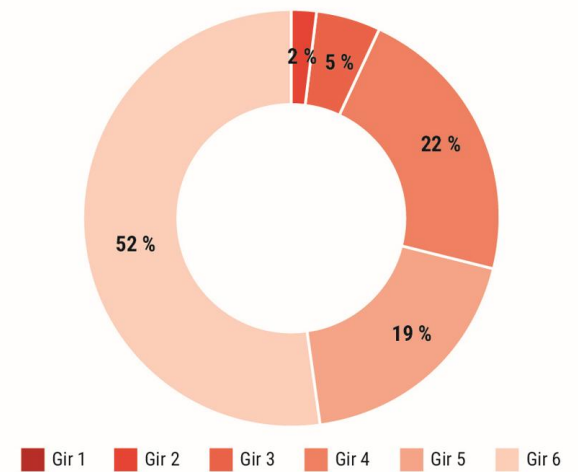
Entrées en établissements :

- Avant de vivre en résidence autonomie, 70% vivaient à leur domicile ou celui d'un proche, 25% dans un autre établissement (quasi-exclusivement une RA ou Ehpa) et 5% ailleurs.

Sorties d'établissements :

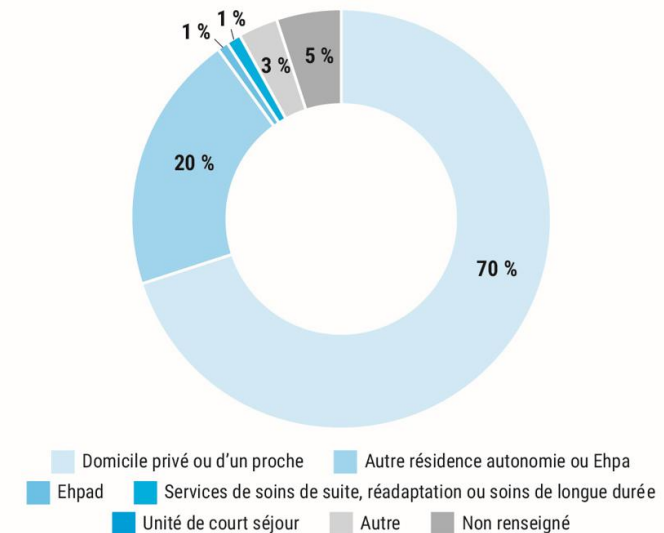
- 50% des sorties de ces établissements sont des départs volontaires à l'initiative du résident ou de ses proches, 31% y finissent leurs jours.
- Deux tiers (65%) des résidents sortis des résidences autonomie et Ehpa s'orientent ou sont orientés vers un autre établissement.

NIVEAU DE DÉPENDANCE DES SENIORS EN RÉSIDENCES
AUTONOMIE ET EHPA EN FRANCE



Source : Drees, enquête Ehpa au 31 décembre 2023 - Traitement Apur

LIEU DE RÉSIDENCE ANTÉRIEUR DES SENIORS EN RÉSIDENCES
AUTONOMIE ET EHPA EN FRANCE

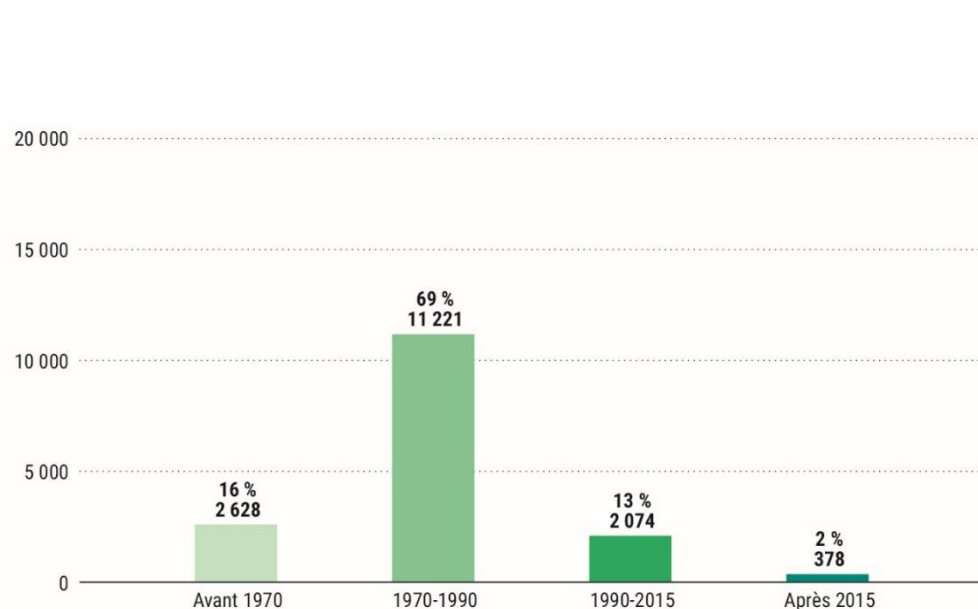


Source : Drees, enquête Ehpa au 31 décembre 2023 - Traitement Apur

Trois quarts des places créées de 1970 à 1990, principalement par le secteur public

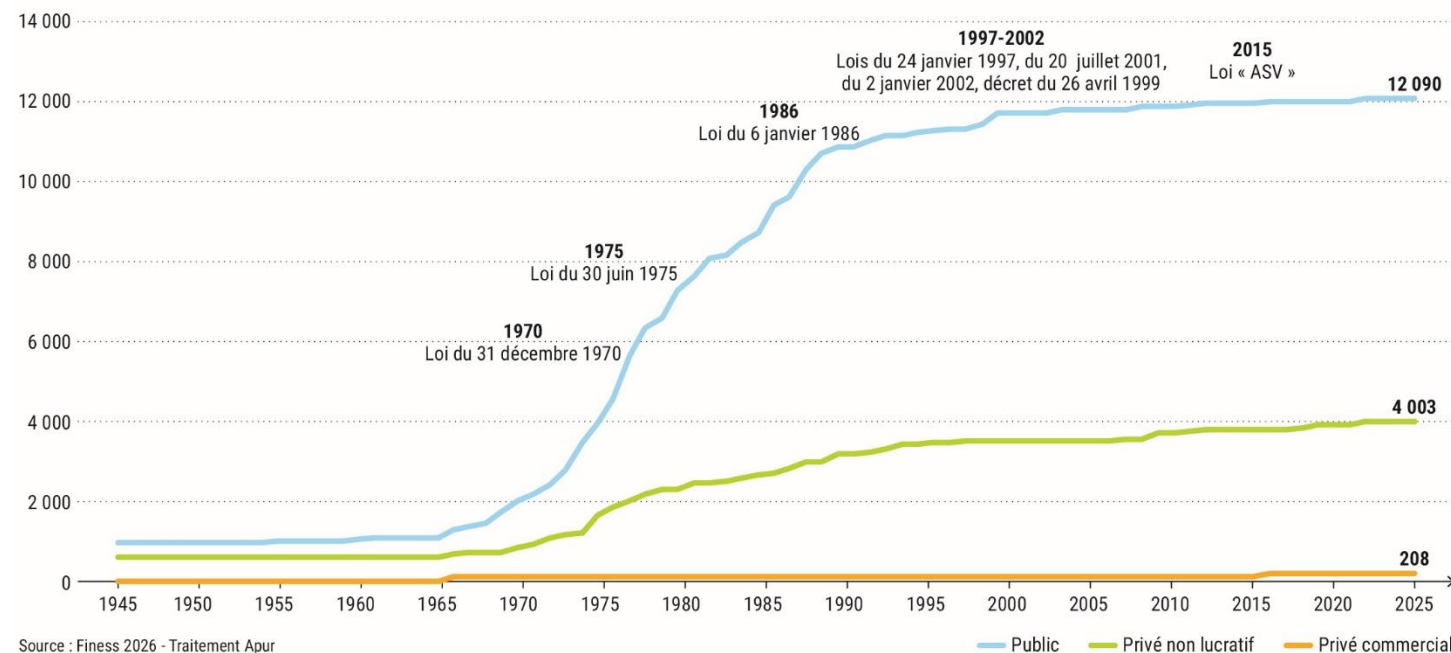
- Un développement particulièrement rapide du parc public de 1975 à 1986.
- Un quasi-arrêt du développement du parc depuis la fin des années 1990.
- Aujourd'hui, un enjeu de qualité du bâti, avec des besoins de réhabilitation importants, notamment pour maîtriser les coûts énergétiques liées au chauffage et assurer l'habitabilité l'été.

RÉPARTITION DES PLACES EN RÉSIDENCES AUTONOMIE ET EHPA SELON LEUR PÉRIODE D'OUVERTURE DANS LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS



Source : Finess 2026 - Traitement Apur

CUMUL DU NOMBRE DE PLACES EN SERVICE EN RÉSIDENCES AUTONOMIE ET EHPA PAR ANNÉE D'OUVERTURE ET TYPE DE GESTIONNAIRE DANS LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS

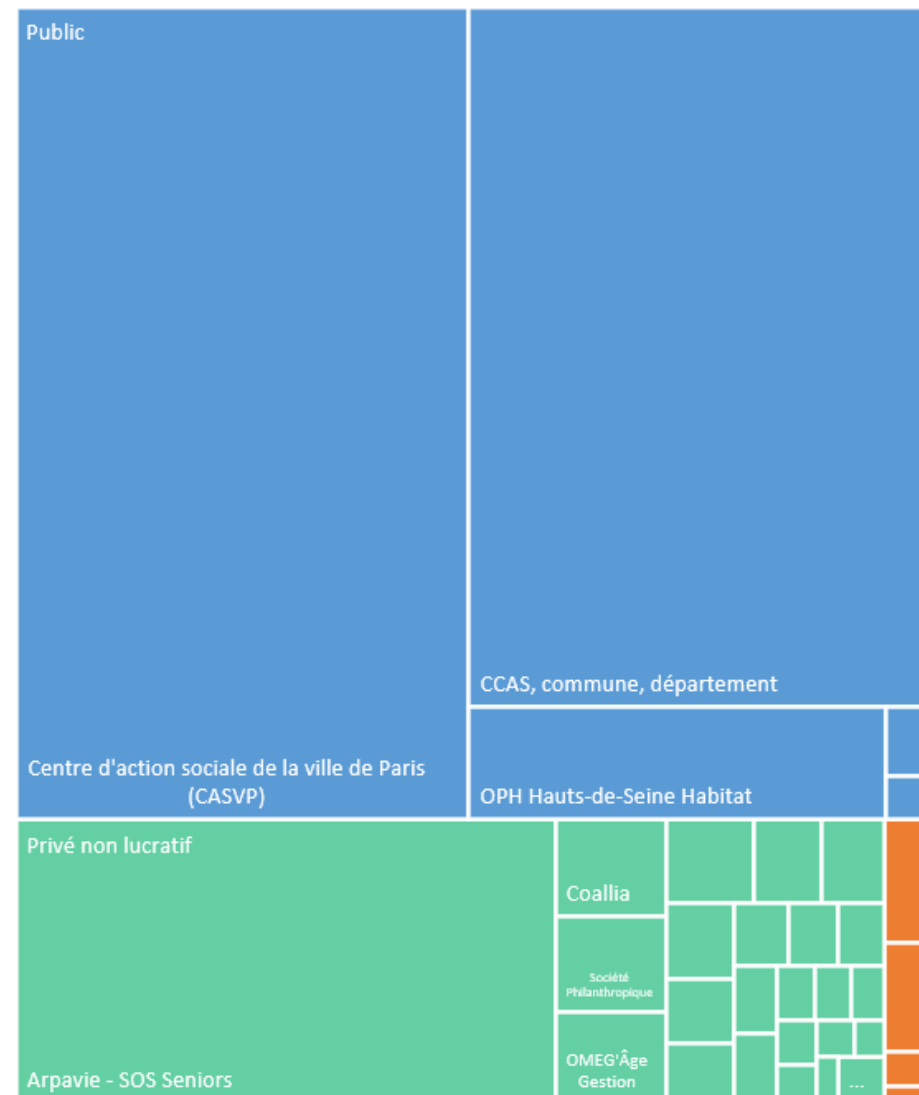


Source : Finess 2026 - Traitement Apur

75% des places en établissements publics, un quart en établissements privés non lucratifs (24%)

- Une offre aujourd'hui aux $\frac{3}{4}$ publique, essentiellement gérée par les centres communaux d'action sociale, à 37% par le Centre d'action sociale de la Ville de Paris et 5% par l'OPH Hauts-de-Seine Habitat.
 - Une offre privée non lucrative également importante (24%), en grande partie gérée par Arpavie et le Groupe SOS Senior (Groupe SOS, 15% du parc).
 - Le secteur privé commercial gère une part très marginale du parc (1%).
-
- Cet équilibre a peu varié au fil du temps. Le développement des parcs public et privé non lucratif a eu lieu à la même époque.

Gestionnaires des places en résidences autonomie et Ehpa

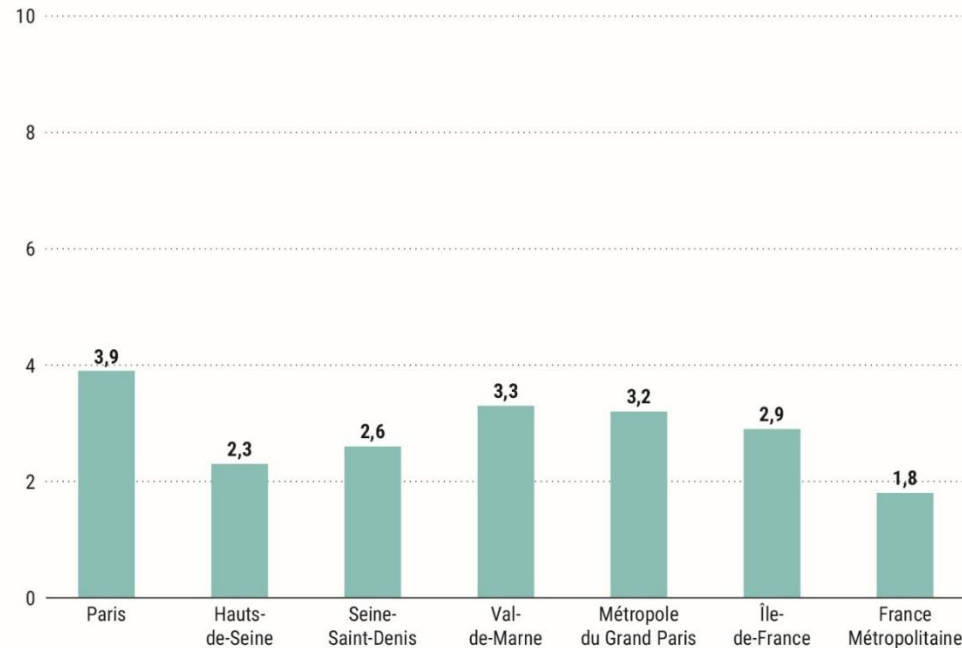


Source : Finess, 2026, traitement Apur.

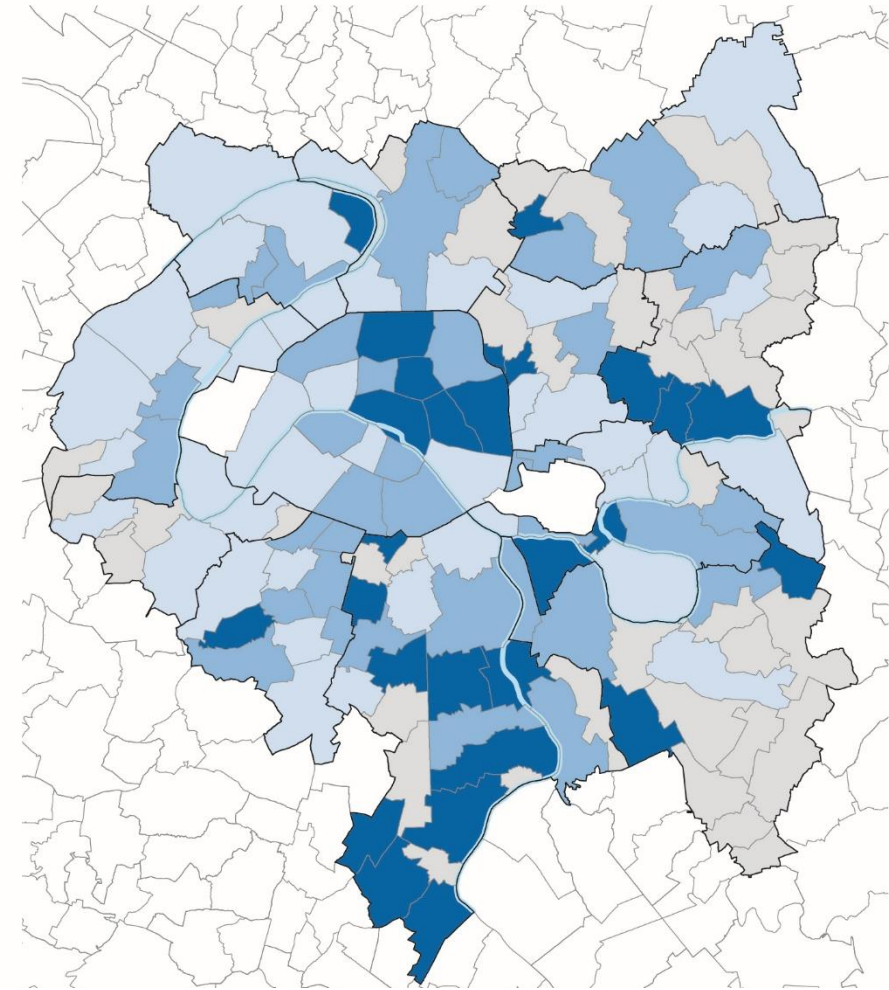
3,7 places pour 100 seniors de 75 ans ou plus dans la Métropole du Grand Paris, 3,4 en Île-de-France et 1,8 en France métropolitaine

- Une offre plus dense dans le Grand Paris qu'en France et en Île-de-France, contrairement aux autres parcs.
- Dans le Grand Paris, une offre plus dense à Paris que dans les Hauts-de-Seine et en Seine-Saint-Denis.
- 88 communes sur 130 dotées d'une RA ou d'un Ehpa.
- GOSB plus doté (4,2 places), GPSO moins doté (1,4 places).

NOMBRE DE PLACES EN RÉSIDENCES AUTONOMIE
ET EHPA POUR 100 SENIORS - DÉPARTEMENTS



Source : Finess 2026 - Traitement Apur



DENSITÉ D'OFFRE EN EHPA
ET RÉSIDENCES AUTONOMIE

Nombre de places en Ehpa et résidences autonomie
pour 100 personnes âgées de 75 ans ou plus

- 5 ou plus
- De 3,2 à moins de 5
- Moins de 3,2
- Aucune résidence

Moyenne MGP = 3,2 places pour 100 personnes âgées
de 75 ans ou plus

0 5 km apur

Sources : Finess 2025, Recensement de la Population (Insee) 2022

Établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (Ehpad)

332 établissements,
31 100 places dans le Grand Paris

332 Ehpad dans le Grand Paris, pour un total de 31 131 places

- **Établissements destinés à des personnes, pour l'essentiel :**
 - Très âgées, de 85 ans ou + (66%) ;
 - Dépendantes, en perte d'autonomie (55% Gir 1 à 2, 39% Gir 3 à 4) ;
 - Qui résidaient à leur domicile (47%), dans un autre établissement (18%) ou étaient hospitalisées en soins de suite (16%).
- **Chambres individuelles en général**, parfois doubles ou collectives, espaces collectifs avec services associés, contrat de séjour listant les prestations socle signé par les occupants, hébergement permanent.
- **Tarifs de base (forfait hébergement) élevés**, en raison des équipements importants et du personnel d'établissement nombreux (de 2721€ à Plaine Commune à 4013 € à Paris Ouest La Défense).

Offre de places et tarifs en Ehpad

	Nombre d'Ehpad	Nombre de places	Tarif de base médian
Paris	74	7 273	3 885 €
Hauts-de-Seine	109	10 287	3 845 €
Seine-Saint-Denis	63	5 896	2 848 €
Val-de-Marne	72	6 624	3 023 €
Métropole du Grand Paris	332	31 131	3 398 €
Île-de-France	700	63 874	3 179 €

Sources : Finess, 2026, traitement Apur.



Ehpad et centre de ressources territorial (CRT) Cousin de Méricourt, Centre d'action sociale de la Ville de Paris, 15 avenue Cousin de Méricourt, 94230 Cachan – © DSOL de Paris, Lamine Diene.

Chambre de l'Ehpad Alquier Debrousse, Centre d'action sociale de la Ville de Paris (CASVP), 1 allée Alquier Debrousse, 75020 Paris. – © DSOL de Paris, Lamine Diene.



En France, plus de la moitié de résidents en Ehpad sont très dépendants (Gir 1 à 2)

- 73% des résidents sont des femmes.
- Seuls 6% des résidents ont moins de 75 ans, 15% entre 75 et 84 ans, plus du tiers (37%) ont de 85 à 94 ans, 42% ont 95 ans ou plus.
- Plus de huit résidents sur dix vivent seuls (84%).

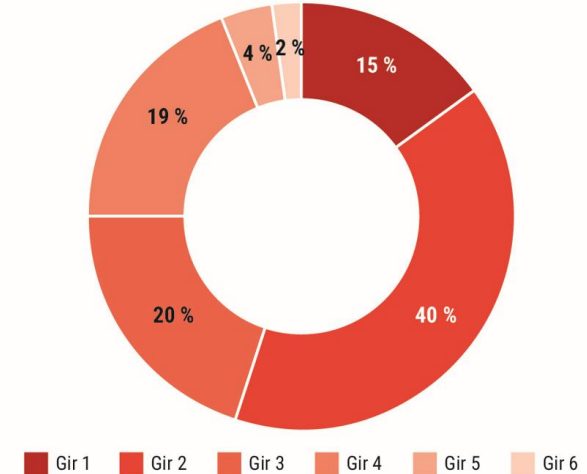
Entrées en établissements :

- Avant de vivre en Ehpad, la moitié des résidents vivait à leur domicile ou à celui d'un proche (47%), l'autre moitié étant dans des situations variées dans des établissements sanitaires ou médico-sociaux.

Sorties d'établissements :

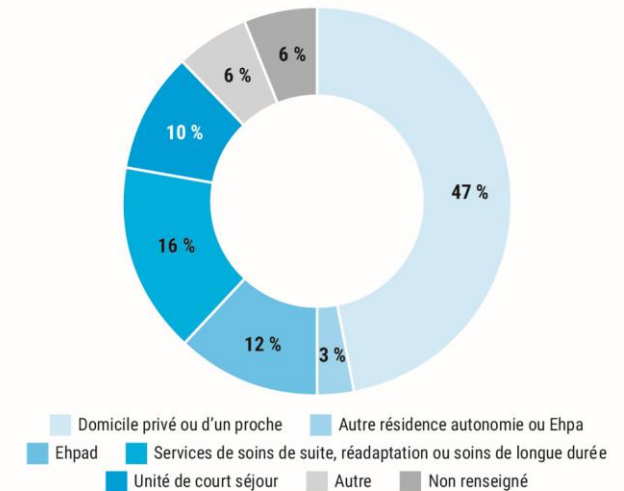
- Compte-tenu de l'âge élevé des personnes à leur entrée, la majorité y finissent leurs jours : 57% y décèdent et 13% décèdent à l'hôpital.

NIVEAU D'AUTONOMIE DES RÉSIDENTS EN EHPAD EN FRANCE



Source : Drees, enquête Ehpa au 31 décembre 2023 - Traitement Apur

LIEU DE RÉSIDENCE ANTÉRIEUR DES RÉSIDENTS EN EHPAD EN FRANCE

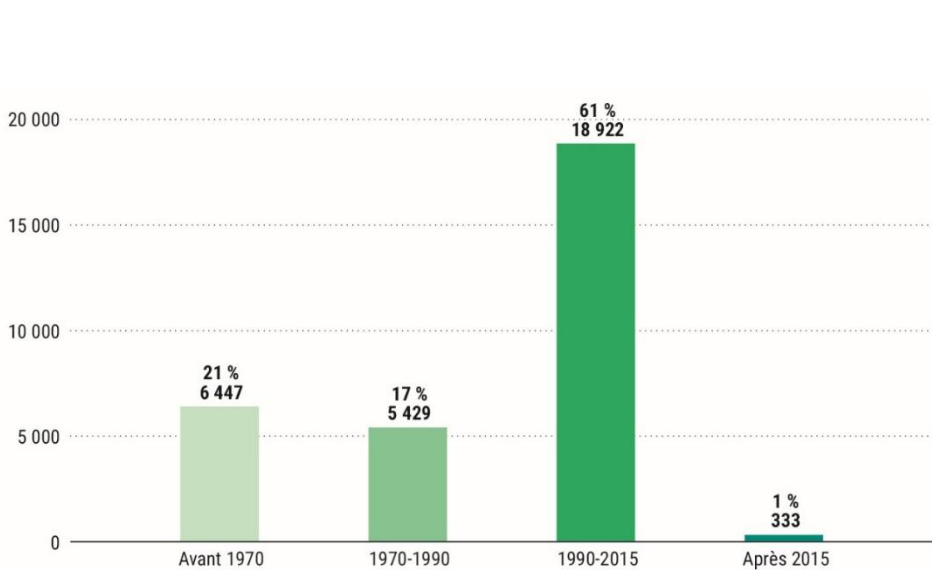


Source : Drees, enquête Ehpa au 31 décembre 2023 - Traitement Apur

Plus de la moitié des places créées entre 1990 et 2015, moins de 1% depuis 2015

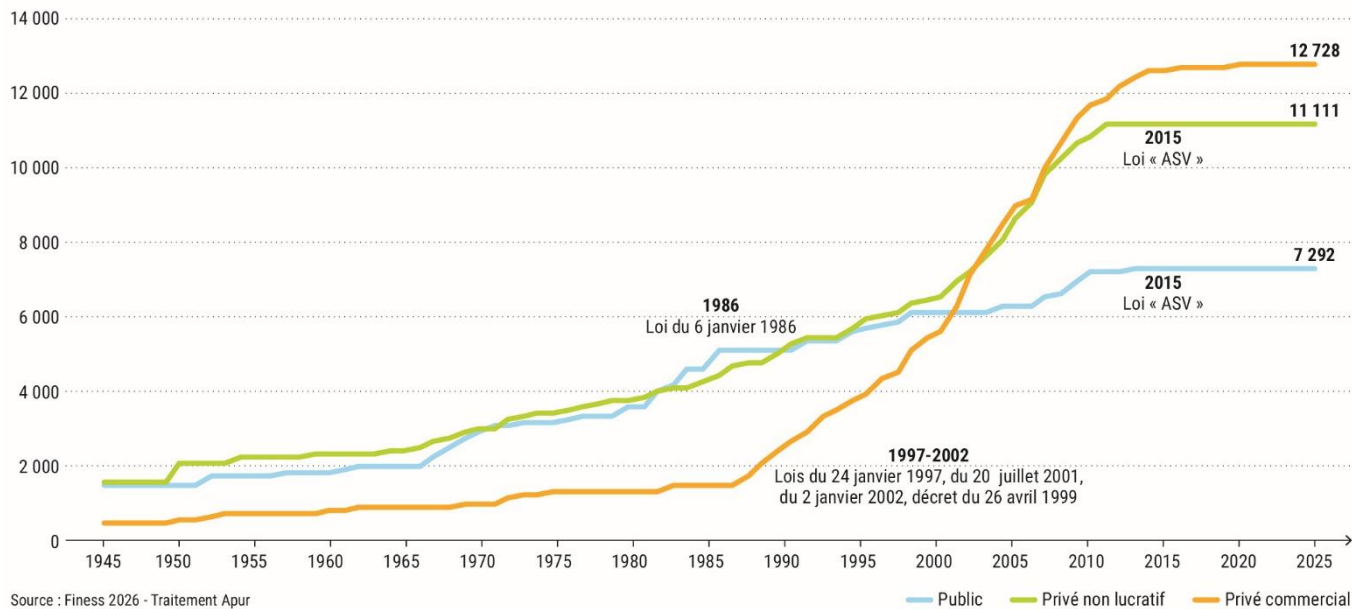
- Un développement particulièrement rapide du parc de 2000 à 2010 (40% du parc, 1000 places créées par an).
- Deux phases de développement du parc, d'abord public et privé non lucratif (jusqu'aux années 1990), puis privé commercial (de 1990 à 2015).
- Un quasi-arrêt du développement du parc depuis la loi ASV de 2015, qui complexifie les modalités de gestion.
- En complément de cette offre, un déploiement actuel des centres de ressources territoriaux (CRT), avec 1500 places dans 14 établissements.

RÉPARTITION DES PLACES EN EHPAD SELON LEUR PÉRIODE D'OUVERTURE
DANS LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS



Source : Finess 2026 - Traitement Apur

CUMUL DU NOMBRE DE PLACES EN EHPAD PAR ANNÉE D'OUVERTURE ET TYPE DE GESTIONNAIRE
DANS LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS

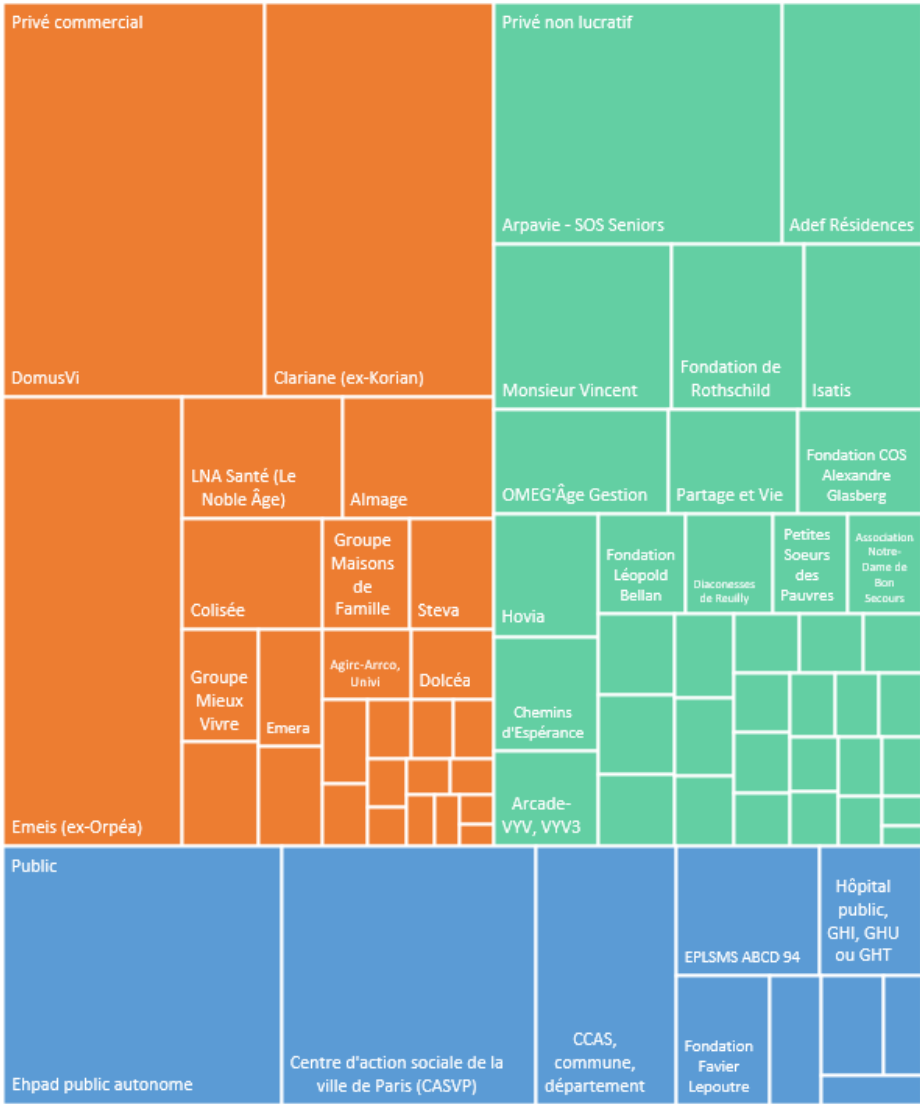


Source : Finess 2026 - Traitement Apur

Une offre répartie entre secteurs privé commercial, non lucratif et public

- **L'offre privée commerciale est la plus importante (41%),** dominée par 3 des 5 principaux gestionnaires privés français : DomusVi, (10%), Clariane (ex-Korian, 9%), Emeis (ex-Orpéa, 8%).
- **Une offre privée non lucrative également importante (36%),** en partie gérée par Arpavie et le Groupe SOS Senior (7%), Adef Résidences, Monsieur Vincent, la Fondation de Rothschild (3%).
- **Le secteur public gère une part moindre, et qui a décliné (26%),** avec notamment des Ehpad autonomes (7%) ou gérés par le CASVP (6%) ou les autres CCAS du Grand Paris (4%).
- **Cet équilibre s'est modifié au cours des 40 dernières années.** Le secteur public s'est surtout développé jusqu'aux années 1980. Le secteur privé non lucratif, surtout dans les années 1980-1990. Le secteur privé commercial de la fin des années 1990 à 2015.

Gestionnaires des places en Ehpad

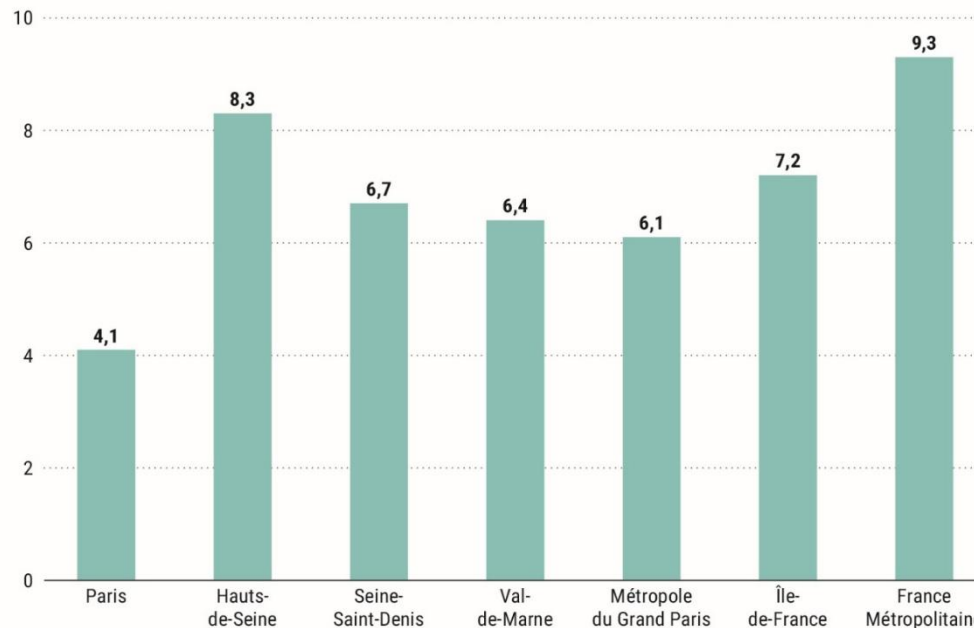


Source : Finess, 2026, traitement Apur.

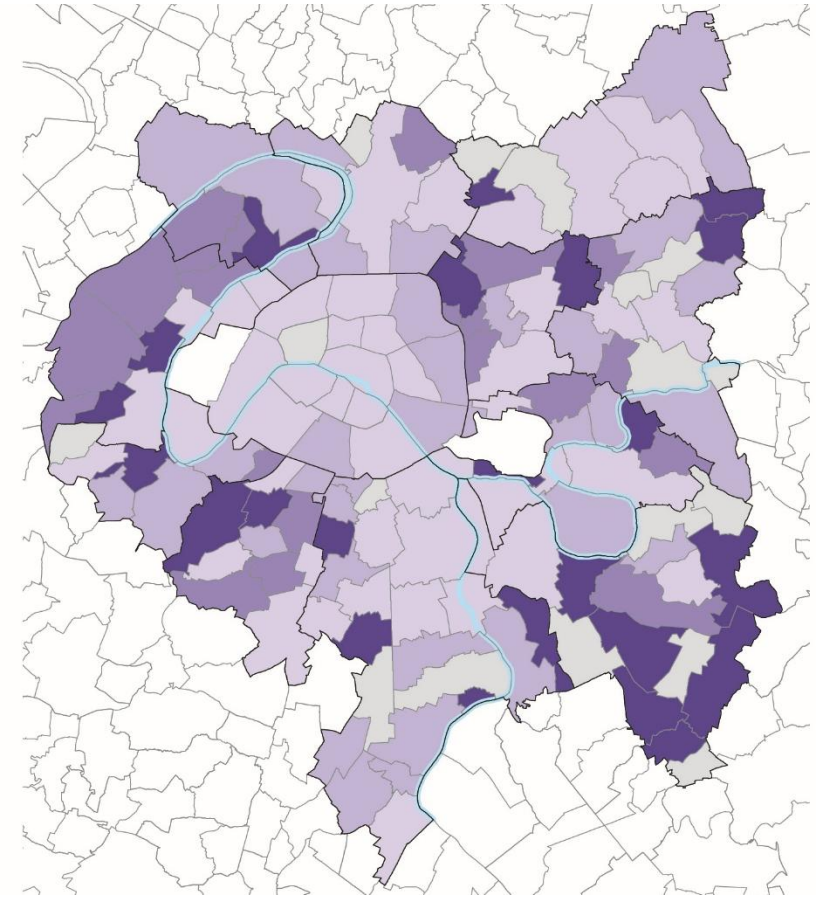
7,2 places pour 100 seniors de 75 ans ou plus dans la Métropole du Grand Paris, 8,9 en Ile-de-France et 9,3 en France métropolitaine

- Une offre moins dense dans le Grand Paris qu'en France et en Île-de-France, un tiers moindre qu'au niveau national.
- Dans le Grand Paris, une offre particulièrement faible à Paris, et plus développée dans les Hauts-de-Seine.
- 113 communes sur 130 comptent au moins un Ehpad
- Est Ensemble plus doté (9,3 places), Paris moins doté (4,1 places).

NOMBRE DE PLACES EN EHPAD POUR 100 SENIORS DE 75 ANS OU PLUS - DÉPARTEMENTS



Source : Finess 2026 - Traitement Apur



DENSITÉ D'OFFRE EN EHPAD

Nombre de places en Ehpad pour 100 personnes âgées de 75 ans ou plus

- 12 ou plus
- De 9 à moins de 12
- De 6,1 à moins de 9
- Moins de 6,1
- Aucune résidence

Moyenne MGP = 6,1 places pour 100 personnes âgées de 75 ans ou plus

Sources : Finess 2025, Recensement de la Population (Insee) 2022

Résidences services seniors

98 résidences,
9 400 logements dans le Grand Paris

98 résidences services dans le Grand Paris, pour un total de 9 415 logements

- **Établissements destinés à des personnes, pour l'essentiel :**
 - Moins âgées qu'en Ehpad ou RA et Ehpa, de 75 ans ou + ;
 - Autonomes, souhaitant vivre dans un lieu sécurisé et convivial.
- **Logements privatifs individuels, souvent meublés**, espaces collectifs avec services de type para-hôtelier (restauration, gardiennage, repas ou petit-déjeuner, blanchisserie, surveillance), acte de vente ou bail locatif classique d'un logt de droit commun.
- **Tarifs élevés**, en raison des services importants proposés (de 1039€ à Est Ensemble à 1890€ à Grand Paris Seine Ouest).



Résidence services seniors de 1^{re} génération Paris Plaisance, Domitys, 62-64 rue des Plantes
– © Domitys, Gilles Plagnol.

Résidence services seniors de 2^{es} générations Les Jardins d’Arcadie Rueil-Malmaison, Bouygues Immobilier / Acapace, 212 avenue Paul Doumer, 92500 Rueil-Malmaison .
– © Les Jardins d’Arcadie, Bouygues Immobilier, Farshid Momayez.

Offre de logements et tarifs en résidences services seniors

	Nombre de résidences	Nombre de logements	Tarif de base médian
Paris	16	1 648	1 729 €
Hauts-de-Seine	39	3 533	1 695 €
Seine-Saint-Denis	16	1 533	1 299 €
Val-de-Marne	24	2 398	1 427 €
Métropole du Grand Paris	98	9 415	1 615 €

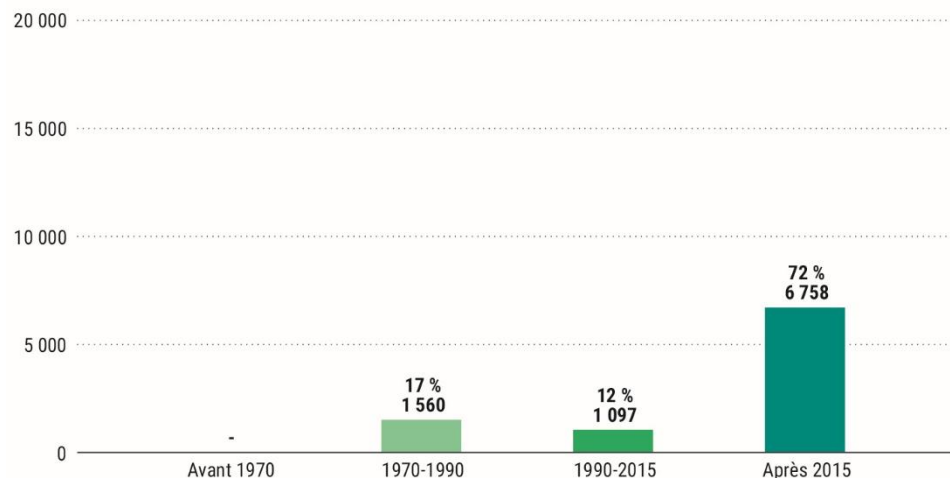
Sources : Finess, 2026, traitement Apur.



Un parc créé pour l'essentiel depuis 2015, divisé en deux types de résidences

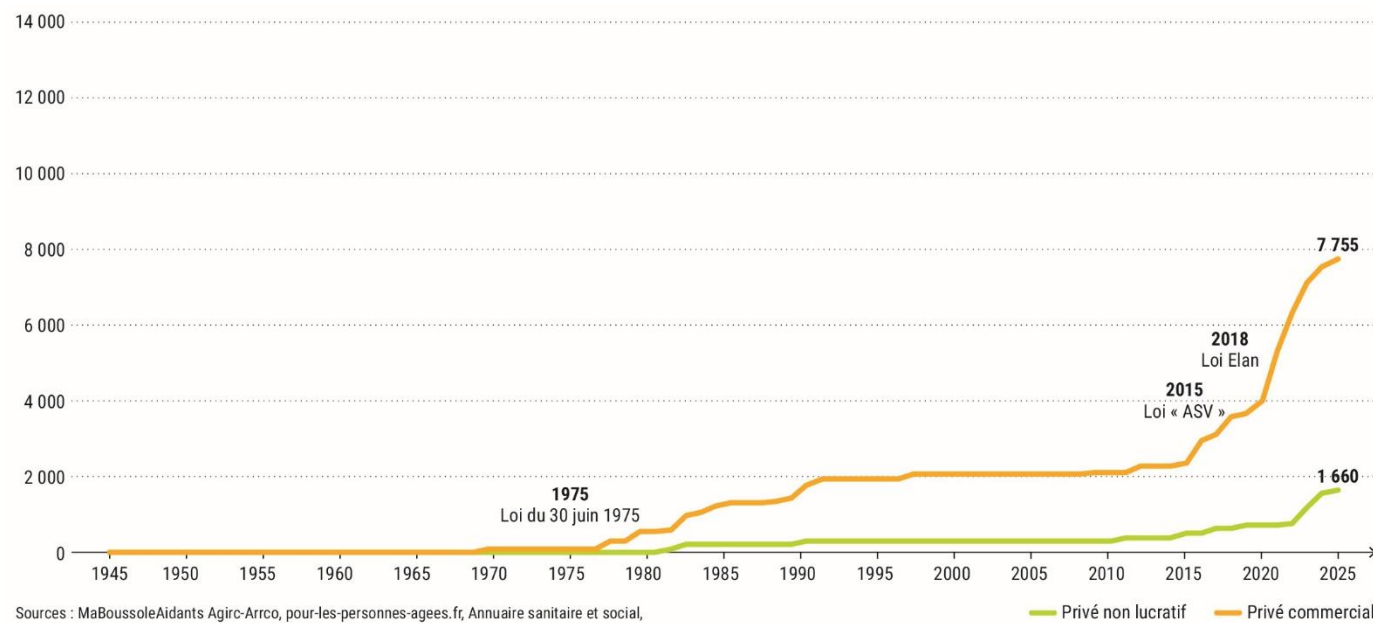
- 82% des logements de ce parc ont été créés depuis 2015 (loi ASV), surtout de 2018 à 2023 (loi Elan).
- Auparavant, essentiellement de 1975 à 1992, quelques résidences dites de « 1^e génération ».
- Les acteurs interrogés anticipent un fort ralentissement du développement, dans un contexte de suroffre et de retrait des investisseurs institutionnels du secteur (très nombreux de 2013 à 2020).

NOMBRE DE LOGEMENTS EN RÉSIDENCES SERVICES SENIORS SELON LEUR PÉRIODE D'OUVERTURE DANS LE GRAND PARIS



Sources : MaBoussoleAidants Agirc-Arrco, pour-les-personnes-agees.fr, Annuaire sanitaire et social, Annuaire de l'action sociale, sites de gestionnaires (résidences services seniors) - Traitement Apur

CUMUL DU NOMBRE DE LOGEMENTS EN SERVICE EN RÉSIDENCES SERVICES PAR ANNÉE D'OUVERTURE ET TYPE DE GESTIONNAIRE DANS LE GRAND PARIS



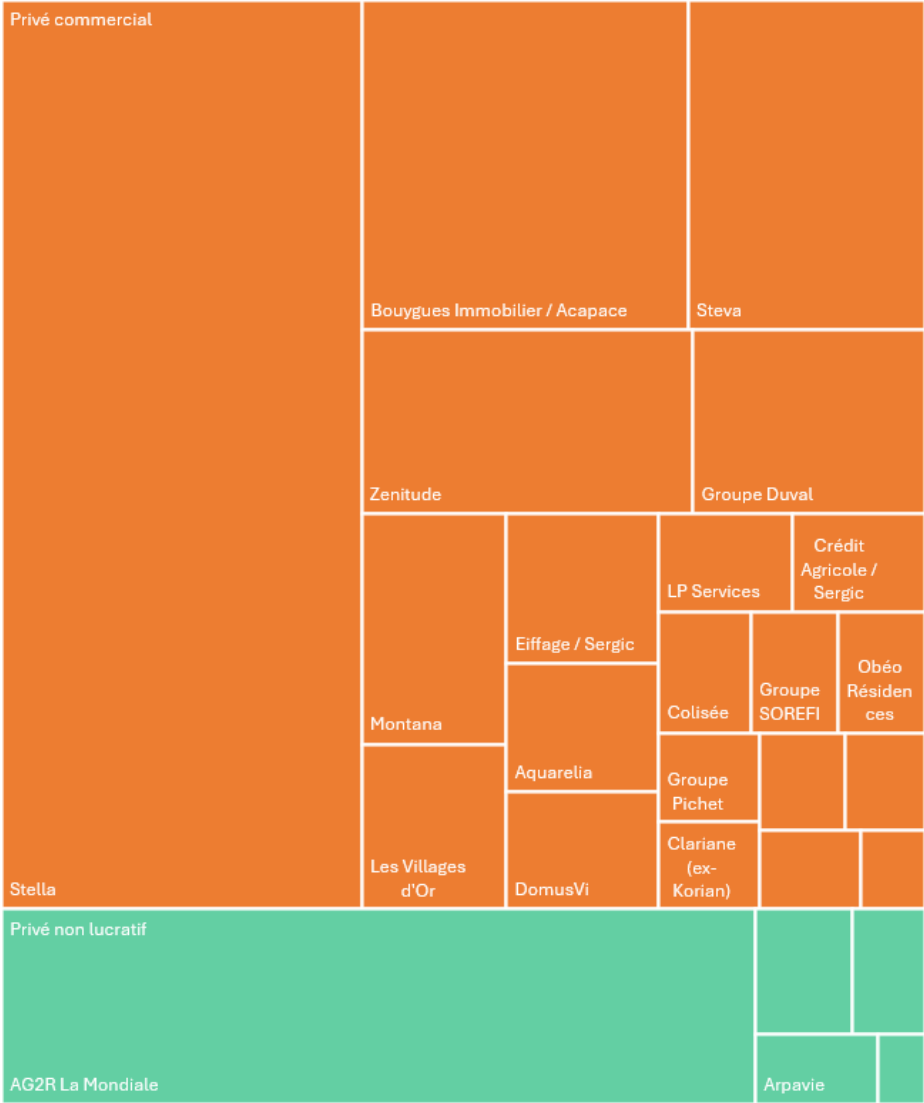
Sources : MaBoussoleAidants Agirc-Arrco, pour-les-personnes-agees.fr, Annuaire sanitaire et social, Annuaire de l'action sociale, sites de gestionnaires (résidences services seniors) - Traitement Apur

Privé non lucratif Privé commercial

Une offre essentiellement privée commerciale

- **L’offre privée commerciale constitue l’essentiel du parc (81%),** dominée par Stella (32%), Bouygues Immobilier / Acapace (11%), Steva (8%), Zenitude (6%) et le Groupe Duval (4%).
 - **L’offre privée non lucrative demeure minoritaire (19%),** essentiellement gérée par AG2R La Mondiale (14%).
 - **L’offre publique est inexistante.**
-
- **L’équilibre entre secteurs privé commercial et non lucratif n’a pas évolué au cours du temps.** Dès les années 1970, on observe la même répartition entre ces deux types de gestionnaires.

Gestionnaires des places en résidences services

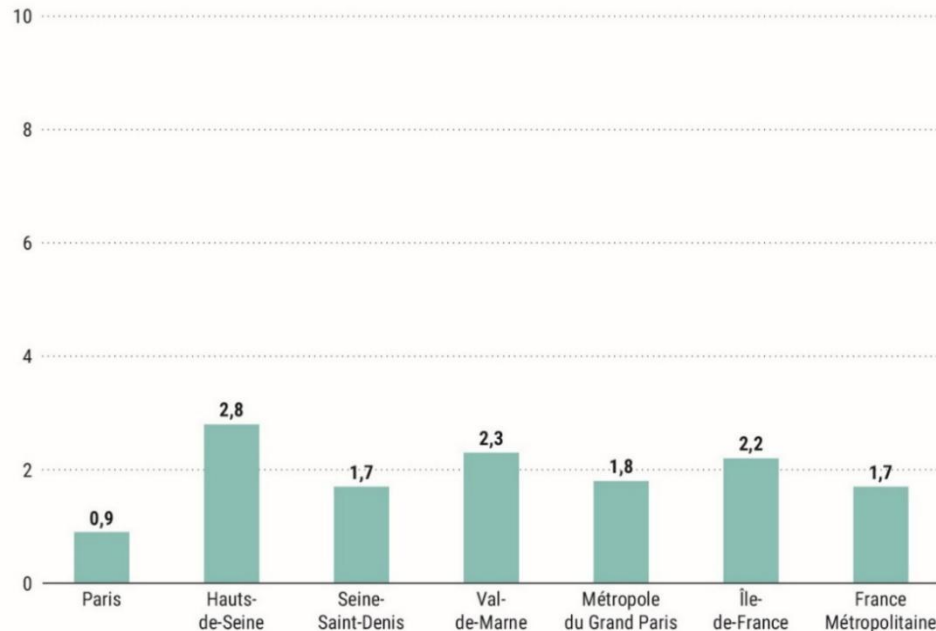


Source : MaBoussoleAidants Agirc-Arrco, pour-les-personnes-âgées.fr, Annuaire sanitaire et social, Annuaire de l’action sociale, sites de gestionnaires (résidences services seniors).

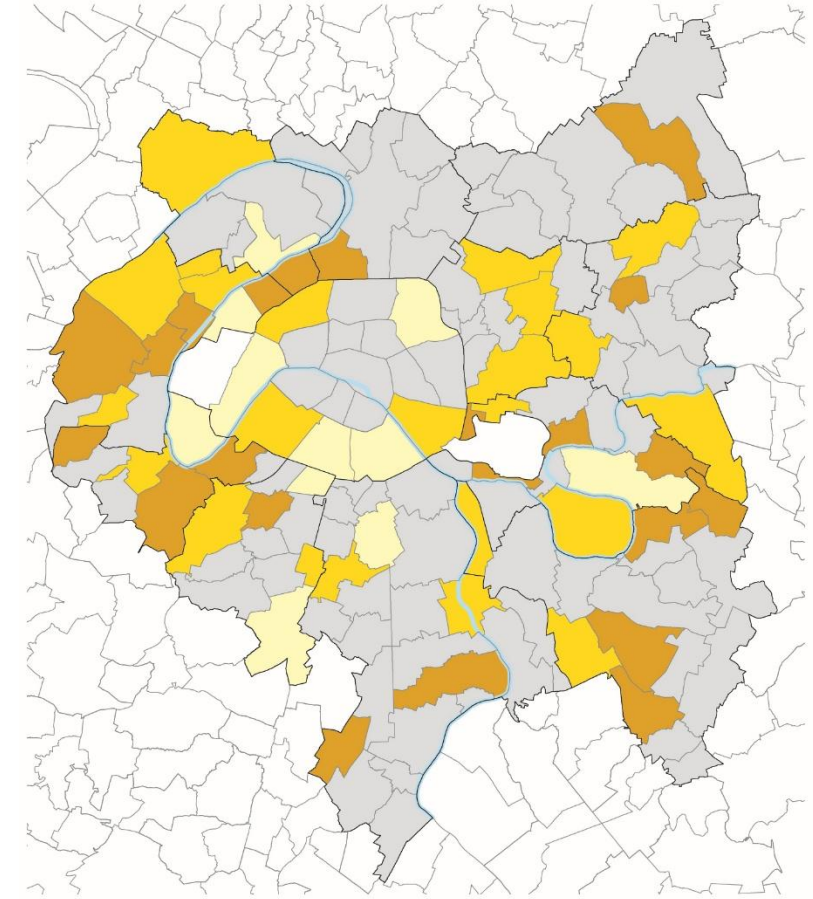
1,8 places pour 100 seniors de 75 ans ou plus dans la Métropole du Grand Paris, 2,2 en Ile-de-France et 1,6 en France métropolitaine

- Une offre à peu près équivalente dans le Grand Paris et en France métropolitaine.
- Dans le Grand Paris, une offre faible à Paris et en Seine-Saint-Denis, plus dense dans les Hauts-de-Seine.
- 54 communes sur 130 ont au moins une résidence service.
- POLD plus doté (3,9 places), Paris moins doté (0,9 places).

NOMBRE DE LOGEMENTS EN RÉSIDENCES SERVICES SENIORS
POUR 100 PERSONNES DE 75 ANS OU PLUS - DÉPARTEMENT



Sources : MaBoussoleAidants Agirc-Arrco, pour-les-personnes-agees.fr, Annuaire sanitaire et social, Annuaire de l'action sociale, sites de gestionnaires, Silvita, Observatoire des résidences seniors en France, mars 2026 - Traitement Apur



DENSITÉ D'OFFRE EN RÉSIDENCES SERVICES SENIORS

Nombre de logements en résidences services seniors pour 100 personnes âgées de 75 ans ou plus

- 5 ou plus
- De 1,8 à moins de 5
- Moins de 1,8
- Aucune résidence

Moyenne MGP = 1,8 places pour 100 personnes âgées de 75 ans ou plus

Sources : Traitement Silvita, JCB Strat Santé & Seniors - 2026, Finess, Ma Boussole Aidants, pour-les-personnes-agees.gouv.fr 2025, Recensement de la Population (Insee) 2022 / Traitement Apur

Tous les éléments présentés ici sont à retrouver dans l'étude à paraître

HÉBERGEMENT ET RÉSIDENCES DÉDIÉS AUX SENIORS DANS LE GRAND PARIS

Merci de votre attention.