



# ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

## Situation des investisseurs particuliers dans les EHPAD

Question écrite n° 23235

### Texte de la question

Mme George Pau-Langevin appelle l'attention de Mme la ministre des solidarités et de la santé sur la situation des investisseurs particuliers victimes de la procédure relative aux transferts de lits d'EHPAD (établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes). Cette procédure est encadrée par les articles L. 313-1 et suivants du code de l'action sociale et des familles. Ces établissements essentiels à la France doivent obtenir une autorisation d'ouverture d'une durée de 15 ans qui veille à la conformité de l'établissement pour l'accueil de personnes âgées dépendantes auprès de l'Agence régionale de santé (ARS). L'autre condition posée par ces articles est l'obtention d'une autorisation d'exploitation donnée, pour une durée de 5 ans, à un opérateur agréé au titre des soins médicaux et de la prestation hospitalière par le biais d'une convention tripartite (aujourd'hui CPOM) entre l'Agence régionale de santé, le département et l'exploitant. Les propriétaires, s'ils diffèrent des exploitants, sont donc exclus de cette convention. Les exploitants étant, dans la majorité des cas, des entreprises à but lucratif cotées en bourse, cherchent à maximiser le profit en regroupant leurs établissements ou leurs services sociaux ou médico-sociaux. Les exploitants peuvent donc quitter du jour au lendemain les locaux de l'EHPAD, laissant ainsi les particuliers propriétaires d'un établissement vide et sans locataire. Ces investisseurs, souvent des particuliers ayant placé leurs économies, parfois de toute une vie, dans un bien qui semblait sans risque, se retrouvent ainsi dépourvus de solution pour défendre leurs intérêts face aux grands groupes privés exploitants d'EHPAD, d'autant plus que les pouvoirs publics les encouragent, par une défiscalisation, à investir dans ces établissements. Elle lui demande donc comment le Gouvernement compte protéger les intérêts de ces particuliers face à ce procédé. Elle lui demande également si une révision de cette procédure est envisagée par le Gouvernement.

### Texte de la réponse

Le Gouvernement est particulièrement attentif à la situation de copropriétaires ayant investi sous forme de lots (en l'occurrence des chambres) dans des établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) en qualité de loueur en meublé non professionnel (LMPNP). Il peut se produire que certains gestionnaires de ces EHPAD sont amenés après plusieurs années d'activité à transférer leur capacité vers un établissement plus neuf et plus grand, sans concertation avec les copropriétaires des locaux d'EHPAD qu'ils louaient. S'agissant des conditions de l'autorisation des EHPAD relevant d'une décision conjointe des agences régionales de santé (ARS) et des conseils départementaux, il est à relever que les textes en vigueur du code de l'action sociale et des familles (CASF), articles L. 313-1 et suivants ne distinguent nullement un « agrément » au titre du bâtiment et une « autorisation d'exploitation » de l'EHPAD. L'autorisation est toujours accordée à une personne physique ou morale déterminée en vue de gérer l'établissement. Par ailleurs, le CASF n'impose pas de manière générale une configuration particulière quant à la propriété du bâti utilisé, qui est simplement prise en compte en matière tarifaire (cf. article R. 314-86 s'agissant du financement des loyers versés à une personne physique ou morale quand elle est distincte du gestionnaire). Ainsi, la personne morale ou physique gestionnaire est seule considérée détentrice de l'autorisation accordée par les autorités compétentes. Celles-ci valident le projet de déménagement ou de regroupement d'EHPAD uniquement au regard des besoins sociaux et médico-

sociaux identifiés et priorisés dans le schéma régional de santé (article L. 1434-2 du code de la santé publique) et le schéma d'organisation sociale et médico-sociale (article L. 312-4 du CASF) ainsi que de l'offre de leur territoire (article L. 313-4 du CASF), sans avoir à examiner les liens entre l'exploitant et les copropriétaires qui ont investi dans les chambres d'EHPAD. Ainsi, la question est celle de la manière dont les droits des investisseurs sont protégés dans les contrats pour couvrir les situations de changements d'implantation. A cet égard, les avantages fiscaux attachés à l'investissement locatif ont permis la réalisation de nombreux logements, tels que les EHPAD. Néanmoins, à l'instar d'autres investissements, le placement dans l'immobilier locatif comporte des risques, il est soumis aux aléas de ce marché ainsi qu'aux éventuelles difficultés rencontrées par les gestionnaires. Pour cette raison, et du fait de l'importance des sommes en jeu notamment pour des particuliers, la spécificité de l'investissement locatif suppose un minimum de vérification de la part de l'investisseur qui doit porter une attention particulière au bien qu'il acquiert, à son environnement ainsi qu'à la qualité et au volume de l'offre locative concurrente. Il convient de préciser que la loi du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique (dite loi SAPIN II) a introduit un article L122-23 dans le code de la consommation qui renforce l'information sur les risques liés aux investissements locatifs. Le non-respect des obligations renforcées de transparence, qui s'appliquent à la commercialisation des biens immobiliers dans les EHPAD est sanctionné par une amende administrative pouvant atteindre 100 000 €. La direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) effectue régulièrement des contrôles sur les opérateurs économiques spécialisés dans l'investissement locatif et prononce les suites adaptées au regard de la gravité des manquements constatés. Ainsi, à titre d'exemple, en cas de pratique commerciale trompeuse, le professionnel concerné encourt une peine de 2 ans d'emprisonnement et de 300 000 € d'amende pour une personne physique. Cette sanction est par ailleurs portée à 1 500 000 € pour une personne morale.

## Données clés

**Auteur :** [Mme George Pau-Langevin](#)

**Circonscription :** Paris (15<sup>e</sup> circonscription) - Socialistes et apparentés

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 23235

**Rubrique :** Établissements de santé

**Ministère interrogé :** [Solidarités et santé](#)

**Ministère attributaire :** [Solidarités et santé](#)

## Date(s) clé(s)

**Question publiée au JO le :** [1er octobre 2019](#), page 8434

**Réponse publiée au JO le :** [12 novembre 2019](#), page 10003