



# ASSEMBLÉE NATIONALE

## 15ème législature

### Protection des épargnants investissant dans les Ehpad

Question écrite n° 44006

#### Texte de la question

Mme Brigitte Kuster alerte M. le ministre des solidarités et de la santé sur la nécessité de renforcer la protection des copropriétaires ayant investi dans les Ehpad. En effet, sur les 7 500 établissements, près de 2 000 sont exploités comme des entreprises à but lucratif où la propriété des murs est portée par des investisseurs privés tandis que l'exploitation est assurée par un autre groupe lié aux propriétaires par un bail commercial. Ces investisseurs privés se trouvent souvent être des épargnants ayant réalisé des placements dans ces résidences afin de s'assurer un complément de revenu au moment de leur retraite. Or certains exploitants profitent des échéances opportunes (fin de dispositif « Pinel », mises en conformité des locaux etc.) pour procéder à des regroupements d'établissements et se soustraire ainsi à leur obligation d'investissement de maintien aux normes et d'entretien. Ces opérateurs quittent donc les résidences dont ils arguent du manque de rentabilité pour s'installer dans des résidences plus grandes. Les Ehpad comptant moins de 80 lits sont particulièrement exposés puisqu'ils représentent plus de 50 % des établissements. Ces transferts de droit d'exploitation laissent les petits investisseurs propriétaires d'un bâtiment inexploitable, devant être bradé au moment de la revente. De fait, ils se retrouvent lésés, perdant une part importante de leur investissement, certains étant même ruinés. Aussi, elle lui demande si le Gouvernement va renforcer la législation pour mieux protéger les investisseurs face à ces transferts de droit d'exploitation.

#### Données clés

**Auteur :** [Mme Brigitte Kuster](#)

**Circonscription :** Paris (4<sup>e</sup> circonscription) - Les Républicains

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 44006

**Rubrique :** Baux

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

**Ministère attributaire :** [Santé et prévention](#)

#### Date(s) clé(s)

**Question publiée au JO le :** [8 février 2022](#), page 768

**Question retirée le :** 21 juin 2022 (Fin de mandat)