



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Transferts des droits d'exploitation des Ehpad

Question écrite n° 44007

Texte de la question

Mme Jeanine Dubié attire l'attention de M. le ministre des solidarités et de la santé sur les transferts de droits d'exploitation des Ehpad et leurs conséquences pour les particuliers épargnants, ayant investi dans ces établissements dans le cadre de dispositifs fiscaux. Les particuliers peuvent investir sous forme de lots (en l'occurrence des chambres) dans des Ehpad privés, en qualité de loueur en meublé non-professionnel (LMNP). Mais, alors qu'ils le font dans une logique d'épargne de précaution et participent ainsi à la construction et au financement d'établissements aux besoins structurels et humains croissants, ces copropriétaires individuels se retrouvent parfois dans des litiges avec les exploitants des Ehpad. En effet, après plusieurs années d'exploitation d'un établissement et avec un objectif de pure rentabilité financière, certains exploitants entreprennent la construction d'un nouvel établissement plus grand et demandent à l'agence régionale de santé (ARS) d'y transférer l'autorisation d'exploitation. Cette demande est faite de manière unilatérale, sans aucune concertation avec les propriétaires épargnants des Ehpad agréés par les pouvoirs publics. Le bâtiment devenant inutilisable sans autorisation d'exploitation, les particuliers épargnants se retrouvent alors avec des biens ayant perdu jusqu'à 90 % de leur valeur après départ de l'exploitant. Certes, l'investissement dans l'immobilier locatif comporte des risques et l'article L. 122-23 du code de la consommation (loi Sapin II) a renforcé l'information sur les risques liés aux investissements locatifs. Mais, dans ce type de contrat, les droits des investisseurs particuliers ne sont pas suffisamment protégés et ne couvrent pas les situations de changements d'implantation. Ainsi, elle souhaiterait connaître les mesures que le Gouvernement envisage pour mieux préserver les droits des particuliers face au montage financier de certains gestionnaires d'Ehpad privés.

Données clés

Auteur : [Mme Jeanine Dubié](#)

Circonscription : Hautes-Pyrénées (2^e circonscription) - Libertés et Territoires

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 44007

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)