

ASSEMBLÉE NATIONALE

16 novembre 2022

PLFSS POUR 2023 - (N° 480)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N ° 121

présenté par

M. Hetzel, M. Kamardine, M. Neuder, M. Fabrice Brun, M. Taite, M. Cinieri, M. Schellenberger, M. Vincendet, M. Dumont, Mme Blin, M. Jean-Pierre Vigier, Mme Louwagie, M. Cordier, M. Bony, Mme Anthoine, Mme Valentin, Mme Corneloup, M. Gaultier, M. Bourgeaux, M. Habert-Dassault, M. Breton, M. Di Filippo, M. Viry, Mme Duby-Muller, M. Rolland, M. Ray, Mme Bonnivard, M. Nury, Mme Petex-Levet, M. Brigand, M. Ciotti, Mme D'Intorni, M. Le Fur et M. Portier

ARTICLE 32 QUATER

Rétablir cet article dans la rédaction suivante :

« Avant le 30 juin 2023, le Gouvernement remet au Parlement un rapport dressant un bilan de la mise en œuvre de l'article 32 de la présente loi et plus particulièrement de l'encadrement des activités financières et immobilières des établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes en vue de mieux protéger les petits épargnants. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Les mesures proposées dans à l'article 32 visent à compléter les exigences de transparence et de régulation financière des établissements et services médico-sociaux en modifiant le code de l'action sociale et des familles.

Dans cette perspective, il convient d'envisager aussi un encadrement des activités financières et immobilières des Ehpad.

En effet, certains groupes, promoteurs/exploitants d'établissements, font appel à de petits épargnants pour investir dans l'achat de chambres d'Ehpad. Certains, en toute bonne foi, ont placé une grande partie de leurs économies dans cet achat à un prix très largement supérieur à la valeur de l'immobilier local. Cet achat s'inscrivait dans le cadre d'une démarche participative pour financer l'accompagnement des personnes âgées, permettre la création d'emplois et d'activités sur un territoire.

Ces particuliers ont signé un bail commercial pour une durée de 9 ou 12 ans. La difficulté surgit lorsque les promoteurs/exploitants envisagent le transfert de leurs activités médico-sociales et des moyens qui les sous-tendent. Ces derniers entreprennent précocement la construction d'un nouvel établissement à proximité du précédent et la commercialisation des nouvelles chambres, puis y transfèrent l'autorisation d'exploitation. En parallèle, ils donnent congé aux propriétaires épargnants dès l'expiration du bail commercial. Ils peuvent ainsi maximiser leur profit. En cas de transfert, ce n'est que l'activité qui est transférée et non le bien immobilier.

Ces petits épargnants se trouvent alors spoliés. En effet, leur bien peut perdre jusqu'à 90 % de sa valeur après congé de l'exploitant, puisqu'il est inutilisable sans autorisation d'exploitation. Cette spoliation peut avoir des conséquences dramatiques, tout particulièrement pour ceux d'entre eux qui comptaient principalement sur ces revenus pour assurer leur retraite. Enfin, ces pratiques peuvent éroder la confiance des épargnants dans ce type d'investissements et donc compromettre à terme le financement de la dépendance.

Ce rapport permettra de faire des propositions pour mieux encadrer les activités financières et immobilières des Ehpad en vue de mieux protéger les petits épargnants.