

ASSEMBLÉE NATIONALE

16 novembre 2022

PLFSS POUR 2023 - (N° 480)

Rejeté

AMENDEMENT

N° AS135

présenté par

M. Guedj, M. Aviragnet, M. Califer, M. Delaporte et M. Garot

ARTICLE 32

Après l'alinéa 23, insérer l'alinéa suivant :

« 8° L'avant-dernier alinéa de l'article L. 313-1 est complété par une phrase ainsi rédigée : « L'autorité compétente peut s'opposer à tout changement si un préjudice risque d'être porté aux bailleurs détenteurs d'un lot dans l'établissement visé par le changement. » ; ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement des députés « Socialistes et apparentés » vise à donner pouvoir aux autorités compétentes de s'opposer à un transfert de l'activité d'un établissement ou service social ou médico-social (dont les EHPAD) vers un nouveau bâtiment, ce afin de protéger les épargnants qui y ont acheté un lot d'une perte sèche.

Cet amendement vient répondre à un modèle d'optimisation financière mis en oeuvre par certains groupes d'EHPAD :

- Ces derniers, promoteurs/exploitants d'établissements, font appel à des épargnants pour investir dans l'achat de chambres d'Ehpad.

- Ces derniers placent leurs économies dans cet achat à un prix très largement supérieur à la valeur de l'immobilier local.

- 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,

- Ils y transfèrent l'autorisation d'exploitation et 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.

- Le bien de l'épargnant peut perdre jusqu'à 90 % de sa valeur après congé de l'exploitant, puisqu'il est inutilisable sans autorisation d'exploitation.

Ce modèle d'optimisation n'est pas acceptable et doit donc être encadré.

Tel est l'objet du présent amendement.