

ASSEMBLÉE NATIONALE

7 juin 2024

SUPPRIMER LES DISPOSITIFS DE DÉFISCALISATION IMMOBILIÈRE POUR LES INVESTISSEMENTS DANS LES EHPAD ET AUTRES ESMS - (N° 2722)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° 11

présenté par

Mme Pires Beaune, M. Baptiste, M. Mickaël Bouloux, M. Philippe Brun, M. Aviragnet, Mme Battistel, M. Califer, M. David, M. Delaporte, M. Delautrette, M. Echaniz, M. Olivier Faure, M. Garot, M. Guedj, M. Hajjar, Mme Jourdan, Mme Karamanli, Mme Keloua Hachi, M. Leseul, M. Naillet, M. Bertrand Petit, Mme Pic, M. Potier, Mme Rabault, Mme Rouaux, Mme Santiago, M. Saulignac, Mme Thomin, Mme Untermaier, M. Vallaud, M. Vicot et les membres du groupe Socialistes et apparentés

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 5, insérer l'article suivant:**

I. – Après l'article L313-26 du code de l'action sociale et des familles, ajouter un nouvel article, ainsi rédigé :

« Article L. 313-26-1 - Pour les établissements relevant de l'article L312-1 du présent code, la vente individuelle ou d'une partie de l'ensemble des locaux privatifs est interdite. Pour les établissements pour lesquels un tel démembrement a déjà eu lieu, la vente n'est possible qu'afin de reconstituer une propriété unique de l'ensemble de l'établissement. »

II. – La perte de recettes pour l'État est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle à l'accise sur les tabacs prévue au chapitre IV du titre I^{er} du livre III du code des impositions sur les biens et services.

III. – La perte de recettes pour les collectivités territoriales est compensée à due concurrence par la majoration de la dotation globale de fonctionnement et, corrélativement pour l'État, par la création d'une taxe additionnelle à l'accise sur les tabacs prévue au chapitre IV du titre I^{er} du livre III du code des impositions sur les biens et services.

IV. – La perte de recettes pour les organismes de sécurité sociale est compensée à due concurrence par la majoration de l'accise sur les tabacs prévue au chapitre IV du titre I^{er} du livre III du code des impositions sur les biens et services.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement des députés Socialistes et apparentés vise à interdire la vente individuelle ou partielle des appartements et chambres des établissements sociaux et médico-sociaux, et en particulier dans les EHPAD.

En effet, fin février, le groupe Médicharme, groupe privé d'établissements pour personnes âgées et handicapées, a été placé en liquidation judiciaire par le tribunal de commerce de Nanterre.

En cause, le modèle financier du groupe, consistant à démembler les résidences pour en vendre les chambres "à la découpe" et les louer ensuite aux propriétaires, en bénéficiant des avantages fiscaux visés par la présente proposition de loi, mais à des loyers qui restent néanmoins très élevés et qui sont répercutés sur les personnes âgées résidentes. Cette pratique, qui ressemble très fortement à celles des fonds de private equity aux Etats Unis, permet d'afficher rapidement d'importants profits, mais s'avère extrêmement risquée sur le moyen-long terme, et coûteuse pour les résidents.

C'est pourquoi il convient d'aller plus loin que le présent texte, et de tout simplement l'interdire, ce que vise à faire le présent amendement, en prohibant le démembrement des résidences en chambres individuelles. Ainsi, seul serait possible la vente de l'intégralité de l'établissement, et non de chacune de ces chambres. Il est par ailleurs prévu que, pour les établissements ayant déjà été victimes de ces pratiques, la vente des chambres n'est possible qu'afin de se diriger vers la reconstitution d'une propriété unique à l'échelle de l'ensemble du bâtiment.