



ASSEMBLÉE NATIONALE

16ème législature

Transferts d'autorisation et droits d'exploitation des EHPAD

Question écrite n° 1074

Texte de la question

M. Didier Le Gac appelle l'attention de M. le ministre des solidarités, de l'autonomie et des personnes handicapées sur l'encadrement de certaines activités financières et immobilières des établissements d'hébergement pour personnes âgées et dépendantes (EHPAD). Dans leurs montages immobiliers complexes, certains groupes font notamment appel à de petits épargnants. À l'initiative de la construction des EHPAD, ces promoteurs/exploitants vendent dans un premier temps des lots aux épargnants. Dans un second temps, ces chambres sont prises en location par l'exploitant avec un bail commercial - en général de neuf ans - pour assurer l'hébergement des personnes âgées. Dans ce modèle, les épargnants (souvent aux revenus modestes) financent donc la création d'EHPAD en achetant les chambres à un prix très largement supérieur à la valeur de l'immobilier local. L'État, quant à lui, assure la viabilité et la pérennité de ce système. À travers la présente question, M. le député s'inquiète des dérives observées en matière de transferts de droits d'exploitation. Par stratégie de maximalisation du profit, il arrive en effet que certains promoteurs entreprennent la construction d'un nouvel établissement à proximité du précédent et y commercialisent les nouvelles chambres en transférant l'autorisation d'exploitation. Dès expiration du bail commercial des 9 ans, ils se séparent à ce moment-là des propriétaires épargnants. Ces derniers se retrouvent sans loyer et sans agrément. Ils deviennent alors propriétaires d'une « coquille vide » et leur bien peut perdre jusqu'à 90 % de sa valeur. Face à ces agréments de l'ARS accordés aux exploitants pour la gestion d'un EHPAD, il s'inquiète du manque de contrôle sur le transfert géographique de l'autorisation. Dans le montage des opérations, qu'il s'agisse des dotations publiques ou des autorisations diverses, ces promoteurs profitent du soutien de l'État, de l'ARS, de la caisse nationale de solidarité pour l'autonomie (CNSA), ou encore des conseils départementaux. Pour toutes ces raisons, il lui demande de quelle manière le transfert d'autorisations et droits d'exploitation des EHPAD délivrés va à l'avenir véritablement être encadré par les ARS ? Il en va de la protection des nombreux épargnants modestes et du contrôle par la puissance publique partie prenante de certains promoteurs-exploitants peu scrupuleux.

Texte de la réponse

Dans le cadre du « choc de transparence » qu'il a engagé, le Gouvernement est particulièrement attentif aux pratiques des gestionnaires d'établissements pour personnes âgées dépendantes (EHPAD). Le contrôle de la bonne utilisation des financements publics attribués aux établissements et services médico-sociaux, notamment les EHPAD, quel que soit leur statut, est ainsi une des priorités du Gouvernement, réaffirmée par les mesures contenues dans le projet de loi de financement de la Sécurité sociale pour 2023. Concernant la protection des petits épargnants ayant investi dans des EHPAD (en l'espèce, des copropriétaires ayant investi sous forme de lots), il convient avant tout de rappeler que les autorités de contrôle (agences régionales de santé et conseils départementaux) valident les projets de déménagement au regard des besoins sociaux et médico-sociaux identifiés et priorisés dans le schéma régional de santé, le schéma d'organisation sociale et médico-sociale, ainsi que de l'offre de leur territoire. Elles apprécient la pertinence des projets par rapport à la conformité des lieux d'hébergement et de soins aux dernières normes mais aussi aux attentes des personnes et de leurs familles. Les dispositions applicables en la matière ne distinguent pas un « agrément » au titre des bâtiments

occupés par l'établissement de « l'autorisation d'exploitation » dudit établissement. L'autorisation est toujours accordée à une personne physique ou morale déterminée en vue de gérer l'établissement. Par ailleurs, la réglementation n'impose pas de manière générale une configuration particulière quant à la propriété du bâti utilisé, qui est simplement prise en compte en matière tarifaire. Ainsi, la personne morale ou physique gestionnaire est seule considérée détentrice de l'autorisation accordée par les autorités compétentes. Ces autorités ne sont pas en mesure d'examiner les liens contractuels entre le gestionnaire d'EHPAD, ou la filiale immobilière du groupe et les copropriétaires qui ont investi dans les chambres d'EHPAD. Ainsi, la question est plutôt celle de la manière dont les droits des investisseurs sont protégés dans les contrats pour couvrir les situations de changements d'implantation. Il convient de noter au préalable qu'à l'instar d'autres investissements, les placements dans l'immobilier locatif comportent des risques. Ces placements restent soumis aux aléas du marché, ainsi qu'aux éventuelles difficultés rencontrées par les gestionnaires. Pour cette raison, et du fait de l'importance des sommes en jeu notamment s'agissant des particuliers, la spécificité de l'investissement locatif suppose un minimum de vérification de la part de l'investisseur qui doit porter une attention particulière au bien qu'il acquiert, à son environnement, ainsi qu'à la qualité et au volume de l'offre locative concurrente. La loi du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique a modifié le code de la consommation en créant, notamment, une obligation d'information sur les risques liés aux investissements locatifs. Le non-respect des obligations renforcées de transparence qui s'appliquent à la commercialisation des biens immobiliers dans les EHPAD est sanctionné par une amende administrative pouvant atteindre 100 000 €. Il convient par ailleurs de noter que le dispositif de réduction d'impôts dont bénéficiaient les personnes investissant dans des EHPAD prend fin au 31 décembre 2022, ce qui rendra moins attractif ce type d'investissement à l'avenir.

Données clés

Auteur : [M. Didier Le Gac](#)

Circonscription : Finistère (3^e circonscription) - Renaissance

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 1074

Rubrique : Personnes âgées

Ministère interrogé : Solidarités, autonomie et personnes handicapées

Ministère attributaire : Solidarités, autonomie et personnes handicapées

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [6 septembre 2022](#), page 3938

Réponse publiée au JO le : [20 décembre 2022](#), page 6515