



ASSEMBLÉE NATIONALE

17ème législature

Financement immobilier des Ehpad privés

Question écrite n° 14240

Texte de la question

Mme Annaïg Le Meur attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle, énergétique et numérique sur les fragilités croissantes du modèle de financement immobilier des établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (Ehpad) privés. À l'horizon 2050, la France devrait compter près de 2,8 millions de personnes âgées en situation de perte d'autonomie, soit une augmentation de 36 % par rapport à 2021. Cette évolution démographique impliquera un effort considérable d'adaptation de l'offre d'accueil, avec plusieurs centaines de milliers de places à créer ou à moderniser, représentant un investissement estimé à plusieurs dizaines de milliards d'euros. Si les politiques publiques récentes ont principalement mis l'accent sur le maintien à domicile et l'amélioration de la qualité de la prise en charge, la question du financement immobilier des Ehpad apparaît aujourd'hui insuffisamment structurée. Or les finances publiques ne pourront, à elles seules, assumer un tel effort d'investissement. Depuis plus de vingt ans, l'épargne des particuliers contribue de manière significative au développement du parc privé d'Ehpad, avec près de la moitié des chambres acquises par des investisseurs individuels, représentant environ 10 milliards d'euros mobilisés. Toutefois, ce modèle d'investissement de long terme se trouve aujourd'hui fragilisé par un manque de visibilité économique et par l'absence de stratégie nationale clairement identifiée. Dans ce contexte, elle souhaite connaître la stratégie que le Gouvernement entend mettre en œuvre pour assurer le financement à long terme des infrastructures dédiées au grand âge.

Texte de la réponse

La question de l'autonomie, dans un contexte de vieillissement de la population, constitue un enjeu majeur pour le gouvernement afin d'assurer une prise en charge adaptée des personnes âgées dépendantes. Le financement à long terme des infrastructures dédiées au grand âge est d'abord soutenu par diverses politiques publiques, visant notamment les Ehpad publics et privés non lucratifs. La Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie (CNSA) pilote les Plans d'aide à l'investissement (PAI), dont les enveloppes ont été significativement renforcées dans le cadre du Ségur de la Santé, vers la modernisation ou de création de places en établissement médico-social. Hors de la sécurité sociale, le Fonds d'épargne, qui centralise une partie de l'épargne réglementée des Français, finance également la construction et la réhabilitation de structures d'hébergement pour personnes âgées à vocation sociale, via des prêts à taux bonifié. La Caisse des dépôts et consignations (CDC) a de plus déployé une « Stratégie Santé et Grand âge », qui permet de soutenir l'innovation (y compris immobilière) sur le marché des Ehpad publics et privés, par exemple en développant de nouveaux modes de financement (viager, schémas de dissociation de propriété, etc.), et en s'appuyant sur ses filiales bancaires et assurantielles. Au total, la CDC devrait mobiliser 4,5 Md€ sous formes de prêts, investissements et crédits d'ingénierie pour les EHPAD publics et privés entre 2026 et 2029 [i], après 600 M€ en 2025. S'agissant spécifiquement du parc privé d'Ehpad, plusieurs canaux visent aujourd'hui à orienter l'investissement des particuliers vers les infrastructures nécessaires à la prise en charge des personnes âgées dépendantes. D'abord, les particuliers disposent d'un régime fiscal avantageux pour l'investissement locatif en Ehpad et résidences autonomie : le régime de loueur meublé non professionnel (LMNP). Au régime réel, celui-ci permet de réduire l'assiette imposable des revenus locatifs en déduisant une charge correspondant à l'amortissement du bien. Dans la loi de finances initiale pour 2025, à la différence d'autres activités (ex. location

saisonniers), le législateur a choisi de préserver l'ensemble des avantages fiscaux de ce régime pour les investisseurs en résidences-services (y compris Ehpad). Les amortissements déduits restent ainsi exclus du calcul de la plus-value immobilière. Ensuite, la taxation, dans les conditions prévues au b bis du 4° de l'article 261 D du code général des impôts, de l'activité de location réalisée dans le cadre de résidences-services permet aux bailleurs de déduire la TVA grevant l'achat du bien en cas d'investissement dans le neuf ainsi que les dépenses liées à cette activité, ce qui améliore la rentabilité de l'investissement par rapport à d'autres types d'investissement locatif. Enfin, le risque locatif porté par les investisseurs est atténué par les mécanismes publics de financement de la dépendance (aide sociale à l'hébergement – ASH, allocation personnalisée d'autonomie – APA, réduction d'impôt sur les frais d'hébergements), qui améliorent la solvabilité des résidents et, indirectement, celle des exploitants. La conférence nationale de l'autonomie, qui doit se tenir en septembre 2026 et portera sur tous les champs du vieillissement (prévention, métiers du soin, etc.), pourra être l'occasion d'aborder ces enjeux pour renforcer encore la cohérence des outils publics et privés, au service du financement à long terme des infrastructures dédiées au grand âge.

Données clés

Auteur : [Mme Annaïg Le Meur](#)

Circonscription : Finistère (1^{re} circonscription) - Ensemble pour la République

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 14240

Rubrique : Dépendance

Ministère interrogé : [Économie, finances, souveraineté industrielle, énergétique et numérique](#)

Ministère attributaire : [Économie, finances, souveraineté industrielle, énergétique et numérique](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [14 avril 2026](#), page 3016

Réponse publiée au JO le : [21 juillet 2026](#), page 6891