



15ème législature

| | | |
|--|---|---|
| Question N° : 21047 | De M. Sébastien Huyghe (Les Républicains - Nord) | Question écrite |
| Ministère interrogé > Solidarités et santé | | Ministère attributaire > Solidarités et santé |
| Rubrique > personnes âgées | Tête d'analyse > Transferts de lits d'EHPAD | Analyse > Transferts de lits d'EHPAD. |
| Question publiée au JO le : 02/07/2019 Réponse publiée au JO le : 15/10/2019 page : 9140 | | |

Texte de la question

M. Sébastien Huyghe appelle l'attention de Mme la ministre des solidarités et de la santé sur la procédure relative aux transferts de lits d'EHPAD (établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes), encadrée par l'article 313-1 et suivants du code de l'action sociale et des familles. Ces établissements sont soumis à l'obtention auprès de l'agence régionale de santé (ARS) d'une autorisation d'ouverture d'une durée de 15 ans qui veille à la conformité de l'établissement à l'accueil de personnes âgées dépendantes. Le nombre de lits est précisé aux propriétaires de l'établissement, qui sont libres de l'exploiter ou de déléguer la gestion à un exploitant agréé par l'ARS. Ces établissements sont également soumis à l'obtention d'une autorisation d'exploitation d'une durée de cinq ans auprès d'un opérateur agréé au titre des soins médicaux et de la prestation hospitalière. Cette autorisation d'exploitation, différente de celle d'ouverture, résulte d'une convention entre l'exploitant, le département et l'ARS. Les propriétaires en sont donc exclus. Dans certaines situations (environ 1 800 EHPAD) cohabitent donc des particuliers, qui ont investi une partie de leurs économies personnelles pour devenir propriétaires des murs, et un exploitant des lieux privé, inscrit dans une démarche commerciale. Certains exploitants, guidés par un objectif de rentabilité, et après un laps de temps d'exploitation, déposent à l'ARS une demande de transfert des lits dans un établissement flambant neuf estimé plus rentable, car regroupant davantage de lits. Cette demande de transfert intervient unilatéralement par l'exploitant, sans considération pour les propriétaires de l'établissement. L'arrêt brutal de l'activité menace l'investissement initial des propriétaires, qui n'ont alors qu'une fenêtre d'action limitée pour défendre leurs intérêts. Il lui demande donc si le Gouvernement entend réformer cette procédure afin de protéger les investisseurs initiaux et propriétaires d'EHPAD, et ce dans le but de maintenir l'attrait des citoyens envers ce financement de structures médico-sociales dont le besoin est croissant.

Texte de la réponse

Le Gouvernement est particulièrement attentif à la situation de copropriétaires ayant investi sous forme de lots (en l'occurrence des chambres) dans des établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) en qualité de loueur en meublé non professionnel (LMPNP). Il peut se produire que certains gestionnaires de ces EHPAD sont amenés après plusieurs années d'activité à transférer leur capacité vers un établissement plus neuf et plus grand, sans concertation avec les copropriétaires des locaux d'EHPAD qu'ils louaient. S'agissant des conditions de l'autorisation des EHPAD relevant d'une décision conjointe des agences régionales de santé (ARS) et des conseils départementaux, il est à relever que les textes en vigueur du code de l'action sociale et des familles (CASF), articles L. 313-1 et suivants ne distinguent nullement un « agrément » au titre du bâtiment et une « autorisation d'exploitation » de l'EHPAD. L'autorisation est toujours accordée à une personne physique ou morale

déterminée en vue de gérer l'établissement. Par ailleurs, le CASF 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 (cf. article R. 314-86 s'agissant du financement des loyers versés à une personne physique ou morale quand elle est distincte du gestionnaire). Ainsi, la personne morale ou physique gestionnaire est seule considérée détentrice de l'autorisation accordée par les autorités compétentes. Celles-ci valident le projet de déménagement ou de regroupement d'EHPAD uniquement au regard des besoins sociaux et médico-sociaux identifiés et priorités dans le schéma régional de santé (article L. 1434-2 du code de la santé publique) et le schéma d'organisation sociale et médico-sociale (article L. 312-4 du CASF) ainsi que de l'offre de leur territoire (article L. 313-4 du CASF), sans avoir à examiner les liens entre l'exploitant et les copropriétaires qui ont investi dans les chambres d'EHPAD. Ainsi, la question est celle de la manière dont les droits des investisseurs sont protégés dans les contrats pour couvrir les situations de changements d'implantation. A cet égard, les avantages fiscaux attachés à l'investissement locatif ont permis la réalisation de nombreux logements, tels que les EHPAD. Néanmoins, à l'instar d'autres investissements, le placement dans l'immobilier locatif comporte des risques, il est soumis aux aléas de ce marché ainsi qu'aux éventuelles difficultés rencontrées par les gestionnaires. Pour cette raison, et du fait de l'importance des sommes en jeu notamment pour 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. Il convient de préciser que la loi du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique (dite loi SAPIN II) a introduit un article L122-23 dans le code de la consommation qui renforce l'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 €. La direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) effectue régulièrement des contrôles sur les opérateurs économiques spécialisés dans l'investissement locatif et prononce les suites adaptées au regard de la gravité des manquements constatés. Ainsi, à titre d'exemple, en cas de pratique commerciale trompeuse, le professionnel concerné encourt une peine de 2 ans d'emprisonnement et de 300 000 € d'amende pour une personne physique. Cette sanction est par ailleurs portée à 1 500 000 € pour une personne morale.