



15ème législature

Question N° : 44520	De M. Patrick Hetzel (Les Républicains - Bas-Rhin)	Question écrite
Ministère interrogé > Solidarités et santé		Ministère attributaire > Santé et prévention
Rubrique >baux	Tête d'analyse >Problématique des transferts des droits d'exploitation des EHPAD	Analyse > Problématique des transferts des droits d'exploitation des EHPAD.
Question publiée au JO le : 01/03/2022 Date de changement d'attribution : 21/05/2022 Question retirée le : 21/06/2022 (fin de mandat)		

Texte de la question

M. Patrick Hetzel appelle l'attention de M. le ministre des solidarités et de la santé sur les transferts des droits d'exploitation des EHPAD. De petits épargnants ont placé leurs économies dans l'achat de places en EHPAD en signant un bail commercial pour une durée de 9 ou 12 ans, au dessus du prix du marché immobilier. Si l'exploitation des activités médico-sociales est soumise à un dispositif juridique unique, prévu par le code de l'action sociale et des familles (CASF), en revanche les structures juridiques qui exploitent de telles activités relèvent de statuts très diversifiés, qui vont du public au privé à but lucratif, en passant par le secteur associatif. La difficulté surgit lorsque de telles structures envisagent entre elles le transfert de leurs activités médico-sociales et des moyens qui les soutiennent. En cas de transfert, ce n'est que l'activité qui est transférée et non le bien immobilier. Les particuliers qui ont investi leur argent sur le bien immobilier n'ont aucun droit de regard sur ce transfert. Ils se trouvent alors totalement spoliés. En effet, leur bien peut perdre jusqu'à 90 % de sa valeur après congé de l'exploitant, puisqu'il est inutilisable sans autorisation d'exploitation. Cette spoliation peut avoir des conséquences dramatiques pour ceux qui comptaient principalement sur ces revenus pour leur assurer une retraite convenable. Certains groupes privés lucratifs se sont livrés à de telles manœuvres avec l'accord des agences régionales de santé (ARS), laissant sans recours les petits épargnants. Aussi, il lui demande comment modifier la législation pour que les transferts d'autorisation accordés à des promoteurs-exploitants ne se fassent pas au détriment des épargnants.