



ASSEMBLÉE NATIONALE

16ème législature

Conséquences de la défiscalisation des Ehpad et ESSMS

Question orale n° 744

Texte de la question

M. Laurent Panifous attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique sur la question du modèle financier des groupes privés et plus précisément sur celui consistant à vendre, après la mise en copropriété des immeubles, les chambres des Ehpad à des investisseurs privés, à la découpe. En effet, la recherche de refinancements autres que bancaires suite à l'acquisition ou pour le développement et la recherche de profits à court terme pousse les groupes gestionnaires privés à revendre les chambres à des prix importants qui les engagent ensuite à garantir des revenus locatifs tout aussi importants. Les gestionnaires, se concentrant sur l'exploitation de l'Ehpad pour réaliser leurs bénéfices, doivent alors reverser un loyer conséquent, ce qui génère mécaniquement une hausse des prix de journée pour les usagers. La vente à la découpe des chambres d'Ehpad constitue également un obstacle important à la reprise des établissements concernés lorsque les structures gestionnaires sont en grande difficulté budgétaire et financière. Ce montage complexe où l'organisme repreneur doit assumer le versement d'un loyer important, une forme de rente, à de très nombreux propriétaires privés, exclut quasiment d'office les gestionnaires non lucratifs, qu'ils soient publics ou associatifs. Ces derniers n'ont en effet pas vocation à participer à la construction du patrimoine de personnes privées, d'autant plus quand les loyers sont très élevés. L'établissement privé ne peut alors être repris que par un autre organisme privé lucratif. Parce qu'il génère une hausse mécanique des prix de journée et donc du coût du séjour pour les résidents, parce qu'il fragilise sur le long terme les structures qui font appel à ce mode de revente par chambre, il est impératif de s'interroger sur sa pertinence et son efficacité. Il lui demande donc les mesures qu'il entend prendre pour limiter les potentielles dérives de ce type de gestion financière, lorsqu'elles sont appliquées aux structures médico-sociales, en mettant un terme à l'incitation fiscale voire à l'accompagnement qui est assuré aujourd'hui avec de l'argent public au travers de la défiscalisation.

Texte de la réponse

MODÈLE ÉCONOMIQUE DES EHPAD

Mme la présidente . La parole est à M. Laurent Panifous, pour exposer sa question, n° 744, relative au modèle économique des Ehpad.

M. Laurent Panifous . Ma question traite de l'accompagnement des aînés et, plus précisément, du financement des Ehpad et de celui des établissements médico-sociaux en général.

Les scandales à répétition dans certains Ehpad et, en conséquence, la perte de confiance de nos concitoyens en ces structures ont abouti à une situation difficile. Je tiens à préciser que je n'oppose pas les statuts – public, associatif, privé –, et je crois que chacun peut contribuer par sa gouvernance spécifique à l'accompagnement de nos aînés.

Je vais rappeler quelques éléments de contexte avant d'en venir à ma question.

Tout d'abord, le coût des séjours a connu une forte hausse, depuis plusieurs années voire plusieurs dizaines d'années. Cette hausse est notamment due à l'évolution en termes de qualité et d'effectifs. Cela pose une première question, même si ce n'est pas celle du jour : qui paiera ce prix de séjour important pour les usagers ?

Que dire également de la financiarisation à outrance de ces groupes privés, essentiellement financés par des fonds de pension ? Il s'agit d'investissements étrangers, et l'actionnaire est totalement déconnecté des responsabilités inhérentes à la gestion de tels établissements, accueillant des personnes âgées dépendantes, et donc fragiles.

Enfin, je n'ai pas besoin de vous rappeler le déficit budgétaire important de l'État et des comptes de la sécurité sociale.

C'est pourquoi la défiscalisation immobilière des investissements en Ehpad me semble aujourd'hui injustifiée – a-t-elle d'ailleurs jamais été justifiée ?

Elle permet, par un effet d'aubaine, d'accéder au statut de loueur meublé non professionnel (LMNP) ou professionnel (LMP), les logements en Ehpad et dans d'autres établissements médico-sociaux étant considérés comme une habitation.

C'est d'ailleurs devenu le principal argument de certains groupes privés pour vendre les chambres des Ehpad à la découpe, ce qui génère une forme de spéculation et une augmentation artificielle de la valeur des murs de ces chambres, financées par l'argent public.

Il ne s'agit pas de remettre en cause la possibilité pour le secteur privé d'investir dans ces établissements mais, je le répète, un tel dispositif de défiscalisation est discutable du point de vue de l'intérêt général. J'ai d'ailleurs déposé une proposition de loi visant à mettre un terme à ce dispositif et souhaiterais disposer de votre avis.

Mme la présidente . La parole est à M. le ministre délégué chargé des comptes publics.

M. Thomas Cazenave, *ministre délégué chargé des comptes publics* . Le Gouvernement a pris plusieurs mesures pour soutenir les Ehpad, qui sont au cœur de l'accompagnement du vieillissement de la population et du grand âge.

En 2023, nous avons créé un fonds d'urgence de 100 millions d'euros pour aider les établissements en difficulté et, en 2024, la campagne budgétaire a permis de relever les crédits dédiés aux établissements à hauteur de 12 milliards d'euros, soit 650 millions d'euros supplémentaires par rapport à 2023 et près de 4 milliards d'euros supplémentaires par rapport à 2019. Vous le constatez, nous continuons à investir dans les Ehpad.

Mais l'apport d'investisseurs privés constitue une source de revenus complémentaire pour les Ehpad. Si elle peut effectivement conduire les établissements à augmenter les tarifs, l'impact sur les résidents est limité par deux mécanismes.

D'abord, les tarifs des hébergements sont soumis à un dispositif de plafonnement : chaque année, un arrêté définit le plafond d'évolution du socle des prestations d'hébergement. Les prix ne sont donc pas totalement libres.

Ensuite, les résidents en Ehpad bénéficient d'une réduction d'impôt à hauteur de 25 % de leurs dépenses liées à la dépendance et l'hébergement.

Nous ne souhaitons pas décourager l'investissement dans les Ehpad car nous avons besoin d'investisseurs privés qui accompagnent la construction et la rénovation d'établissements. Je rappelle que les dispositifs fiscaux s'appliquent à tout le secteur, et que nous avons grandement réduit leur portée dans le cadre de la loi de finances pour 2024.

Je comprends votre objectif – éviter de potentielles dérives, notamment en cas de reprise de l'établissement. C'est la raison pour laquelle, localement, et en lien avec les conseils départementaux, les tutelles sont très vigilantes. Elles s'assurent que les reprises et les investissements privés ne génèrent pas de telles dérives, préjudiciables aux résidents.

Mme la présidente . La parole est à M. Laurent Panifous.

M. Laurent Panifous . Monsieur le ministre délégué, ma question portait uniquement sur la défiscalisation. Je ne remets pas en cause l'investissement privé, mais uniquement cette dernière. L'argent public n'a pas vocation à soutenir de telles acquisitions.

Données clés

Auteur : [M. Laurent Panifous](#)

Circonscription : Ariège (2^e circonscription) - Libertés, Indépendants, Outre-mer et Territoires

Type de question : Question orale

Numéro de la question : 744

Rubrique : Institutions sociales et médico sociales

Ministère interrogé : Économie, finances, souveraineté industrielle et numérique

Ministère attributaire : Économie, finances, souveraineté industrielle et numérique

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [7 mai 2024](#)

Réponse publiée le : 15 mai 2024, page 3509

La question a été posée au Gouvernement en séance, parue dans le journal officiel le [7 mai 2024](#)