



ASSEMBLÉE NATIONALE

17ème législature

Fragilité du modèle de financement immobilier des Ehpad privés

Question écrite n° 14651

Texte de la question

M. Patrick Hetzel 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 et sur les risques que ces fragilités font peser sur l'investissement citoyen au service du grand âge. Selon les projections de l'INSEE (« Première n° 2078 », octobre 2025), la France comptera près de 700 000 personnes âgées supplémentaires en perte d'autonomie d'ici 2050, soit une hausse de 36 %, impliquant l'ouverture d'au moins 100 000 places nouvelles en Ehpad dans les dix années à venir et un effort d'investissement estimé à plusieurs dizaines de milliards d'euros que les finances publiques ne pourront assumer seules. Depuis plus de vingt ans, ce financement repose en partie sur l'épargne de particuliers, principalement *via* le statut de loueur en meublé non professionnel (LMNP) : environ 70 000 chambres ont été acquises par des investisseurs individuels, représentant quelque 10 milliards d'euros. Or ce modèle est aujourd'hui gravement fragilisé. L'Association des copropriétaires en maisons de retraite médicalisées (Ascop-Ehpad), qui représente plus de 6 000 copropriétaires de chambres dans plus de 600 résidences, signale des pertes estimées à plus de 300 millions d'euros au cours des quinze dernières années, consécutives à l'abandon d'au moins cinquante établissements par leurs exploitants, avec des décotes pouvant atteindre 80 % de la valeur initiale. À ces pertes en capital s'ajoutent des baisses de loyers imposées lors des renouvellements de bail, parfois supérieures à 20 %. M. le député demande à M. le ministre de préciser les mesures qu'il envisage de mettre en œuvre pour renforcer la protection des épargnants investissant dans les Ehpad, en particulier à travers une réforme du cadre contractuel des baux commerciaux et la création d'un fonds de garantie en cas de défaillance des opérateurs. Il l'interroge également sur les orientations retenues pour définir une stratégie nationale de financement visant à inciter plus fortement les Français à contribuer à l'effort nécessaire pour assurer, à court terme, le développement et la pérennité des infrastructures destinées aux personnes âgées dépendantes.

Données clés

Auteur : [M. Patrick Hetzel](#)

Circonscription : Bas-Rhin (7^e circonscription) - Droite Républicaine

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 14651

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 : [28 avril 2026](#), page 3572