

N° 767
SÉNAT

2023-2024

Enregistré à la Présidence du Sénat le 23 septembre 2024

PROPOSITION DE LOI

visant à autoriser le recours à un bailleur social pour la reconstruction des établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes intégrés aux hôpitaux,

PRÉSENTÉE

Par M. Rémy POINTEREAU, Mme Nadine BELLUROT, MM. Marc-Philippe DAUBRESSE, Jean-Raymond HUGONET, Mme Sylvie VALENTE LE HIR, M. Laurent BURGOA, Mmes Pauline MARTIN, Dominique ESTROSI SASSONE, M. Antoine LEFÈVRE, Mmes Béatrice GOSSELIN, Françoise DUMONT, M. Christian CAMBON, Mmes Frédérique PUISSAT, Agnès EVREN, Catherine DI FOLCO, M. Hugues SAURY, Mme Catherine BELRHITI, MM. Cédric PERRIN, Olivier RIETMANN, Stéphane PIEDNOIR, Mmes Sonia de LA PROVÔTÉ, Marie-Pierre RICHER, M. Daniel CHASSEING, Mmes Lauriane JOSENDE, Frédérique GERBAUD, M. Cédric VIAL, Mmes Laure DARCOS, Dominique VÉRIEN, MM. Daniel LAURENT, Édouard COURTIAL, Mme Catherine DUMAS, MM. Guillaume CHEVROLLIER, Gilbert FAVREAU, Franck MENONVILLE, Christophe-André FRASSA, Jean-Gérard PAUMIER, Max BRISSON, André REICHARDT, Jean-Jacques PANUNZI, Hervé REYNAUD, Mmes Évelyne PERROT, Brigitte MICOULEAU, MM. Bruno ROJOUAN, Louis-Jean de NICOLAÏ, Fabien GENET, Christian KLINGER, Pascal MARTIN, Jean-François LONGEOT, Mme Denise SAINT-PÉ, MM. Étienne BLANC, Bruno SIDO, Alain HOUPERT, Khalifé KHALIFÉ et Pierre CUYPERS,

Sénateurs et Sénatrices

(Envoyée à la commission des affaires économiques, sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le Règlement.)

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Les difficultés auxquelles sont confrontés de nombreux Ehpad (*établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes*) sont bien connues et souvent évoquées, notamment au sein du Parlement. Toutefois, ces constats ne conduisent que trop rarement à l'élaboration de solutions concrètes. C'est dans cette perspective que cette proposition de loi vise à apporter de la souplesse dans la gestion de ces établissements, particulièrement ceux intégrés à des hôpitaux, en offrant des alternatives de financement pour leur reconstruction.

En effet, beaucoup d'Ehpad intégrés, c'est-à-dire dépendants d'un hôpital, sont vétustes et nécessitent une reconstruction ou un réaménagement complet. Cependant, les hôpitaux concernés manquent souvent des crédits suffisants pour entreprendre de tels travaux. Pour répondre à ce problème, cette proposition de loi suggère de permettre à ces établissements de recourir à des bailleurs sociaux pour financer et réaliser les travaux nécessaires. Une fois la reconstruction achevée, l'hôpital verserait un loyer au bailleur social pendant une durée déterminée, et récupérerait la propriété de l'Ehpad au terme du contrat.

Cette solution permettrait ainsi à l'hôpital de disposer d'un financement extérieur sans alourdir ses dépenses immédiates, tout en conservant à terme la maîtrise de l'établissement reconstruit. Elle apporte donc une réponse pragmatique aux contraintes budgétaires auxquelles sont confrontés les hôpitaux.

Le cas de l'Ehpad de La Noue à Vierzon illustre parfaitement cette problématique, bien que la situation décrite soit loin d'être isolée. D'autres établissements en France pourraient également bénéficier de ce cadre souple et innovant pour financer leurs travaux de modernisation.

1. Recours à un bailleur social

L'un des objectifs de cette proposition de loi est de permettre à un bailleur social de se porter candidat à la réalisation des travaux de reconstruction et/ou d'aménagement d'un Ehpad intégré, dans le cadre d'une procédure de marché public respectant les règles de concurrence. Le 7° de

l'article L. 421-3 du code de la construction et de l'habitation permet déjà aux offices publics de l'habitat (OPH) de réaliser des opérations de conception, construction et maintenance d'équipements hospitaliers ou médico-sociaux. Toutefois, cette disposition ne concerne pas encore explicitement les établissements médico-sociaux tels que les Ehpad, d'où l'intérêt d'étendre ce cadre juridique à ces structures via l'article 1^{er} de cette proposition. Tel est l'objet de l'**article 1^{er}**.

2. Conclusion d'un marché de partenariat

Dans l'hypothèse où l'hôpital souhaiterait recourir à un bailleur social pour financer et reconstruire un Ehpad par le biais de loyers différés, la solution d'un marché de partenariat pourrait être envisagée. Toutefois, l'article L. 2211-1 du code de la commande publique interdit actuellement aux établissements publics de santé de conclure directement ce type de contrat. Néanmoins, l'État peut, selon l'article L. 2211-3 du même code, conclure un marché de partenariat pour le compte d'un établissement public de santé, sous certaines conditions, notamment après une évaluation par le ministère de tutelle.

L'**article 2** de cette proposition vise ainsi à simplifier cette procédure en autorisant les établissements publics de santé, notamment ceux abritant des Ehpad, à conclure eux-mêmes des marchés de partenariat. Cela permettrait de fluidifier le processus de financement et de reconstruction des établissements médico-sociaux, tout en maintenant les contrôles nécessaires sur les finances publiques.

Cette proposition de loi répond à une situation de terrain urgente et récurrente. Elle apporte des solutions concrètes pour permettre aux hôpitaux intégrant des Ehpad de moderniser ces établissements en toute sécurité, tout en garantissant des modalités de financement souples et adaptées à leurs capacités budgétaires. Il est essentiel de doter ces établissements de nouveaux outils financiers pour leur permettre de répondre aux besoins croissants des personnes âgées dépendantes.

Proposition de loi visant à autoriser le recours à un bailleur social pour la reconstruction des établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes intégrés aux hôpitaux

Article 1^{er}

- ① L'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° Au sixième alinéa, le mot : « également » est supprimé ;
- ③ 2° Après le même sixième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ④ « Elles peuvent également construire, rénover et gérer des établissements médico-sociaux pour répondre aux besoins d'un établissement public de santé. »

Article 2

Après l'année : « 2014 », la fin du second alinéa de l'article L. 2211-1 du code de la commande publique est supprimée.