GUIDE GRATUIT · À JOUR AU 23 NOVEMBRE 2026

Le guide de l'investisseur en EHPAD

Ce qu'il faut vérifier avant d'acheter une chambre, chiffres et textes de loi à l'appui. Nous y écrivons aussi les risques : les acheteurs qui les connaissent font de meilleurs choix.

1. Comment fonctionne une chambre louée à l'exploitant
2. Lire le bail : durée, loyer, indexation, renouvellement
3. Juger l'exploitant avant de juger le rendement
4. Les vraies charges : taxe foncière, copropriété, article 606
5. Passer du rendement brut au rendement net
6. Revendre sa chambre plus tard

1

Comment fonctionne une chambre louée à l'exploitant

Vous achetez une chambre meublée dans un EHPAD : c'est un lot de copropriété, avec sa quote-part des parties communes. Vous ne la louez pas au résident. Vous la louez à la société qui exploite l'établissement, par un bail commercial. C'est elle qui vous verse le loyer prévu au bail, et c'est elle qui facture l'hébergement et les soins aux résidents.

Pour exploiter un EHPAD, cette société doit détenir une autorisation délivrée conjointement par le président du conseil départemental et le directeur général de l'agence régionale de santé[1]. Elle est accordée pour quinze ans, et son renouvellement dépend notamment des évaluations de l'établissement[2]. L'autorisation appartient à l'exploitant, pas aux murs : c'est une des raisons pour lesquelles la valeur de votre chambre dépend de lui.

Le marché, en chiffres officiels

- Fin 2023, la France comptait **7 400 EHPAD** et **609 970 places**, dont 1 790 établissements du secteur privé commercial[3].

- La même année, on comptait **94 résidents pour 100 places**, trois de moins qu'en 2019. Le secteur privé commercial, celui qui vend des chambres aux particuliers, est le moins occupé : **90,1 %**, contre 96,5 % dans le privé non lucratif[4].
- Selon le scénario central de l'Insee, le nombre de personnes de 85 ans ou plus passerait de **2,3 millions en 2021 à 3,8 millions en 2040**[5].

La demande future est réelle, mais elle ne protège pas chaque établissement. Le taux d'occupation de l'EHPAD que vous visez compte plus que la moyenne nationale.

2

Lire le bail · durée, loyer, indexation, renouvellement

Le bail est la pièce la plus importante. Il fixe ce que vous toucherez, pendant combien de temps, et qui paie quoi. Lisez-le en entier avant de signer, pas seulement le résumé de la fiche.

La durée, et la sortie tous les trois ans

Un bail commercial dure au moins neuf ans. Par défaut, l'exploitant peut y mettre fin à l'issue de chaque période de trois ans, avec six mois de préavis. Le bail peut écarter cette faculté dans quelques cas seulement, dont **un bail conclu pour plus de neuf ans**[6]. Aucun texte ne la supprime d'office pour les EHPAD : il faut donc que le bail le dise expressément.

La fin du bail

Le bail ne s'arrête pas tout seul. Sans congé ni demande de renouvellement, il se prolonge tacitement[7]. Dans cette prolongation, l'exploitant peut partir à tout moment, avec six mois de préavis : vous n'avez plus de durée garantie. Si c'est vous qui refusez de renouveler, vous devez en principe à l'exploitant une indemnité d'éviction égale au préjudice qu'il subit[8]. En pratique, un propriétaire de chambre ne choisit donc pas son exploitant.

Le loyer au renouvellement

Au renouvellement, la hausse du loyer est plafonnée à la variation de l'indice, mais seulement si le bail n'a pas duré plus de neuf ans. Un bail de 11 ou 12 ans n'a pas ce plafond : le loyer est alors renégocié vers la valeur locative du moment, qui peut être plus basse[9].

L'indexation

Le loyer peut être indexé sur l'indice des loyers commerciaux (ILC) ou sur celui des activités tertiaires (ILAT)[10]. Deux décisions récentes de la Cour de cassation comptent pour vous :

- Une clause d'indexation qui ne joue qu'à la hausse est illicite[11].
- Le 3 septembre 2026, la Cour a jugé, pour **une chambre d'EHPAD**, qu'une clause garantissant une hausse nette de 1,5 % par an, sans plafond ni limite de durée, « doit être réputée non écrite », car elle fait échec à la révision légale du loyer[12]. L'exploitant demandait le remboursement de cinq ans de hausses.

Méfiez-vous d'une hausse fixe garantie : elle rassure à l'achat mais peut être annulée en justice. Une indexation sur l'ILC ou l'ILAT, à la hausse comme à la baisse, est plus solide.

À vérifier dans le bail

- Date de signature et date de fin, durée restante.
- La clause qui écarte, ou non, la sortie tous les trois ans.
- Le montant du loyer, sa date de paiement, l'indice et la formule d'indexation.
- Ce qui se passe au renouvellement.
- L'inventaire des charges, qui paie quoi (voir chapitre 4).

3

Juger l'exploitant avant de juger le rendement

En mars 2024, l'Inspection générale des finances et l'Inspection générale des affaires sociales ont publié un rapport sur un groupe d'EHPAD qui avait vendu ses chambres à plus de mille particuliers[13]. Leur constat vaut pour tout investisseur :

- L'achat d'une chambre est juridiquement une opération immobilière. Économiquement, il ressemble à un prêt à l'exploitant : la valeur de la chambre dépend surtout des loyers qu'il versera.

- Les loyers pesaient près de 15 % du chiffre d'affaires des établissements, sur des baux de 12 à 18 ans.
- Si l'exploitant fait défaut et que l'activité est reprise par une autre société, celle-ci signe un nouveau bail et n'a « aucune incitation à maintenir les loyers élevés » d'origine.
- Dans leur exemple, une baisse d'un tiers de la valeur de revente ramène le rendement annuel de l'opération à 2,7 %. Si le bail n'est pas renouvelé, il devient négatif : −11,4 %.

Le rapport propose d'examiner l'interdiction de la vente de chambres d'EHPAD à des particuliers. Ce n'est pas la loi aujourd'hui, mais c'est la lecture des risques par l'État.

Le cas Orpea, devenu emeis

En 2023, Orpea a été placé en procédure de sauvegarde accélérée. Selon le plan publié par le groupe, celle-ci portait sur ses dettes financières, fiscales et sociales et sur son capital[14]. Le groupe, renommé emeis, est sorti du plan par anticipation le 20 février 2026[15]. Nous n'avons pas trouvé de source officielle sur des baisses de loyers négociées ensuite avec des propriétaires de chambres. Un renouvellement de bail reste toujours un moment de renégociation.

Pourquoi les marges de l'exploitant comptent

Dans un EHPAD privé, le prix de l'hébergement est libre à l'entrée du résident, puis sa hausse annuelle est plafonnée par arrêté[16]. Si votre loyer augmente plus vite que ce plafond, la marge de l'exploitant se resserre d'année en année.

Les questions à poser sur l'exploitant

- Qui signe le bail : la société de l'établissement ou le groupe ? Y a-t-il une garantie du groupe ?
- Quels sont ses derniers comptes (chiffre d'affaires, résultat, fonds propres) ?
- Quel est le taux d'occupation de cet établissement, pas du groupe ?
- Quand l'autorisation de l'établissement arrive-t-elle à échéance, et quelle a été la dernière évaluation ?
- Les loyers ont-ils toujours été payés à l'heure ? Demandez au vendeur ses relevés.

- L'établissement est-il bien situé, récent ou rénové ? Une chambre isolée en zone rurale a peu de valeur en dehors de son bail.

4

Les vraies charges · taxe foncière, copropriété, article 606

Depuis la loi Pinel de 2014, un bail commercial doit contenir un inventaire précis et limitatif des charges, impôts et taxes, et dire qui les paie. Le bailleur doit aussi remettre un état des travaux prévus sur trois ans, avec leur budget, et de ceux réalisés sur les trois années précédentes[17].

Certaines dépenses ne peuvent jamais être mises à la charge de l'exploitant. Elles restent donc chez vous[18] :

- les **grosses réparations de l'article 606 du Code civil** : gros murs, voûtes, poutres, couvertures entières, murs de soutènement et de clôture[19], et les honoraires liés ;
- les travaux de vétusté ou de mise en conformité qui relèvent de ces grosses réparations ;
- les impôts dont le propriétaire est le redevable légal ;
- les honoraires de gestion des loyers.

La taxe foncière, elle, **peut** être mise à la charge de l'exploitant, mais rien ne l'y oblige : c'est le bail qui décide. Dans beaucoup de baux d'EHPAD, le propriétaire la garde.

Ces règles s'appliquent aux baux signés ou renouvelés depuis le 5 novembre 2014[20]. Un bail plus ancien, jamais renouvelé, peut répartir les charges autrement : lisez-le.

Dans une copropriété d'EHPAD, une réfection de toiture ou de structure se partage entre tous les propriétaires, à hauteur de leur quote-part. Demandez les trois derniers procès-verbaux d'assemblée générale et l'état prévisionnel des travaux.

5

Passer du rendement brut au rendement net, avant impôts

Le rendement brut rapporte le loyer annuel au prix. Il ne dit rien de ce que vous paierez. Le rendement net retire du loyer les charges qui restent à votre charge, et ajoute au prix les frais d'acquisition.

Rendement net = (loyer − taxe foncière − charges de copropriété) ÷ (prix + frais de notaire)

Un exemple réel

Une chambre simple de 23,7 m² en EHPAD dans le Lot-et-Garonne, en vente sur notre site le 23 novembre 2026, avec un bail de 18 ans :

Prix, mobilier inclus	69 171 € HT
Frais de notaire	8 500 €
Loyer annuel	5 037 € HT
Taxe foncière	417 €
Charges de copropriété indiquées	0 €
Rendement brut : 5 037 ÷ 69 171	**7,3 %**
Rendement net : (5 037 − 417) ÷ (69 171 + 8 500)	**5,9 %**

Ce net reste avant impôts, et avant vos frais propres : comptable, assurance du propriétaire, intérêts si vous empruntez. Il suppose aussi que le loyer est payé jusqu'au bout du bail. Les prix sont affichés hors taxe : demandez au notaire comment la TVA est traitée dans votre vente.

Comparez les chambres sur leur rendement net, pas sur le brut. Un écart d'un point est fréquent en EHPAD.

6

Revendre sa chambre plus tard

Vous pouvez revendre votre chambre à tout moment, avec son bail. L'acheteur ne peut pas évincer l'exploitant : il reprend le bail tel quel, avec son loyer, sa durée et ses clauses[21].

Le prix de revente dépend donc surtout de trois choses : le loyer, la durée de bail restante et la solidité de l'exploitant. Une chambre dont le bail court encore dix ans, chez un exploitant qui paie à l'heure, trouve plus facilement preneur. Une chambre en fin de bail, ou chez un exploitant en difficulté, se vend avec une forte décote. C'est la « valeur de revente » dont parle le rapport des inspections au chapitre 3.

Trois points à régler avec le notaire

- **Le droit de préférence de l'exploitant.** La loi donne au locataire d'un local commercial un droit de préférence quand le local est vendu[22]. Aucune décision ne dit encore s'il s'applique à une chambre d'EHPAD. Par prudence, le notaire notifie la vente à l'exploitant.
- **La TVA.** Si vous avez récupéré la TVA à l'achat, elle peut devoir être en partie reversée en cas de revente dans les vingt ans, sauf si la vente remplit les conditions d'une transmission sans régularisation[23]. C'est au notaire de le confirmer, vente par vente.
- **La plus-value.** Elle relève du régime des particuliers. Pour les chambres d'EHPAD, la loi ne réintègre pas les amortissements dans son calcul[24]. Faites chiffrer votre cas par votre expert-comptable.

LMNP.com accompagne aussi la revente : estimation à partir du bail et de l'exploitant, et mise en vente auprès de nos acheteurs.

Sources

Textes lus dans leur version en vigueur le 23 novembre 2026. Ce guide est une information générale, pas un conseil juridique ou fiscal personnalisé.

1. Code de l'action sociale et des familles, art. L313-3 d). Légifrance https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074069/LEGISCTA000006174400/
2. CASF, art. L313-1 et L313-5. Légifrance https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000049392047
3. DREES, « Les établissements d'hébergement pour personnes âgées », fiche 09, enquête EHPA 2023. PDF https://drees.solidarites-sante.gouv.fr/sites/default/files/2025-09/PAPH%20-%20Fiche%2009%20-%20Les%20%C3%A9tablissements%20d%E2%80%99h%C3%A9bergement%20pour%20personnes%20%C3%A2g%C3%A9es_0.pdf

4. DREES, Études et Résultats n° 1351, novembre 2025. PDF https://drees.solidarites-sante.gouv.fr/sites/default/files/2025-11/ER%201351%20EHPA-MEL.pdf
5. Insee Première n° 1881, projections de population 2021-2070, scénario central. Insee https://www.insee.fr/fr/statistiques/5893969?sommaire=5760764
6. Code de commerce, art. L145-4. Légifrance https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000037667139
7. Code de commerce, art. L145-9 et L145-10. Légifrance https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000031012840
8. Code de commerce, art. L145-14. Légifrance https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006221741
9. Code de commerce, art. L145-34. Légifrance https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000029108759
10. Code monétaire et financier, art. L112-2 ; Code de commerce, art. L145-38 et L145-39. Légifrance https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000024039949
11. Cass. 3e civ., 14 janvier 2016, n° 14-24.681. Légifrance https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000031863639/
12. Cass. 3e civ., 3 septembre 2026, n° 25-14.904, publié au bulletin. Légifrance https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000054838542
13. IGF n° 2023-M-080-04 et IGAS n° 2023-077R, « Contrôle de l'activité du groupe Medicharme », mars 2024, partie 4.1. PDF https://www.vie-publique.fr/files/rapport/pdf/294198.pdf
14. Orpea, plan de sauvegarde accélérée, 2023. PDF https://www.emeis.com/sites/default/files/medias/documents/orpeaacceleratedsafeguardplan.pdf
15. emeis, communiqué du 23 février 2026. PDF https://www.emeis.com/system/files/medias/documents/cpemeissortie-plan-sauvegarde23-02-2026.pdf
16. CASF, art. L342-3. Légifrance https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006157637
17. Code de commerce, art. L145-40-2. Légifrance https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000029103688
18. Code de commerce, art. R145-35. Légifrance https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000029704677
19. Code civil, art. 606. Légifrance https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000006150118
20. Décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014, art. 8. Légifrance https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000029701696
21. Code civil, art. 1743. Légifrance https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000020616195
22. Code de commerce, art. L145-46-1, modifié par la loi n° 2026-403 du 26 mai 2026. Légifrance https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000054142445
23. CGI, annexe II, art. 207, et art. 257 bis. Légifrance https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000046086720
24. CGI, art. 150 VB, III. Légifrance https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000051202577

Mentions légales