ascop info

L'ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES EHPAD

La Lettre des Adhérents I Mars 2024

Bonjour Madame Marie Pierre MARTIN,

Découvrez des sujets variés et une actualité encore très riche ce mois-ci.
Bonne lecture, et n'oubliez surtout pas de vous inscrire à l'AGO du 21 mars !

Le portrait du mois

Michel Guignier a rejoint l'Association il y a plus de 8 ans lorsqu'il a été confronté aux difficultés liées au renouvellement du bail de sa Résidence.
Il s'est impliqué activement, a fédéré un maximum de copropriétaires, structuré les échanges sur les éléments-clés du bail, et mené les négociations pour un résultat satisfaisant pour l'ensemble des Copropriétaires.

Il a rejoint le Bureau pour mettre son expérience au service d'autres copropriétaires.
Au sein du Groupe Expert "Baux/Loyers/Litiges" Michel a co-administré l'organisation de la défense face à l'offensive de DomusVi sur la remise en cause de l'indexation des loyers en 2022. Il gère d'autres nouveaux sujets. Sa méthode efficace avec les nombreux adhérents : instaurer un dialogue, expliquer, conseiller, accompagner.

A la Une

La banqueroute de Médicharme

Le 9ème groupe privé de résidences pour personnes âgées et handicapées vient de mettre la clé sous la porte : **le tribunal de commerce de Nanterre a placé Médicharme en liquidation judiciaire le 29 février**.
Ses 43 établissements, dont 34 Ehpad, vont devoir trouver repreneur rapidement, sous peine de fermer leurs portes.

Cette situation grave concerne :
- **les personnes âgées dépendantes** qui occupent actuellement plus de 2.000 lits, pour qui l'avenir est incertain, qui devront possiblement être transférées vers d'autres établissements avec toutes les retombées psychologiques que cela entraîne pour eux et leurs proches,
- **les 1.230 salariés**, déjà en sous-effectifs dans leurs structures, pour qui l'avenir est incertain même si la volonté est de les reclasser dans les établissements des éventuels repreneurs,
- **plus de 1.000 investisseurs particuliers**, ces copropriétaires qui dans un premier temps vont devoir accepter une réduction d'au moins 25 % du montant de leurs loyers, et pour qui la menace d'un congé plane en cas de fermeture des établissements sans avenir.

Le Tribunal rendra publics les noms des repreneurs fin mars, qui n'auront ni à éponger les dettes de l'entreprise, ni à supporter le coût d'éventuels licenciements.
Les établissements sont mis en vente pour un euro, l'objectif étant d'en sauver un

maximum. Les opérateurs bénéficieront de droits d'exploitation de nombreux lits pour l'euro symbolique, contrairement aux copropriétaires qui mettent leurs investissements à leur disposition sans visibilité sur l'avenir.

Une nouvelle fois **l'Ascop-Ehpad mobilise tous ces épargnants**, leur conseillant de se fédérer pour prendre position collectivement et peser dans les débats.
De nombreux copropriétaires rejoignent l'Ascop-Ehpad, inquiets en cette période où **la crise économique frappe le secteur du grand âge**.
Tous les épargnants ayant choisi un investissement citoyen sont concernés, des artisans aux professions libérales, et même les sportifs de haut niveau ayant investi pour prévoir des compléments de revenus au moment de leur retraite...

Les groupes experts de l'Ascop-Ehpad sont en "ordre de bataille" pour conseiller et défendre les copropriétaires, mais également pour réfléchir à la manière de redonner des couleurs à l'investissement dans ce secteur tellement essentiel pour nos seniors.
Rappelons que **d'ici 5 ans il manquera 100.000 lits** pour accueillir nos personnes âgées dépendantes.
► **Comment allons-nous faire ? Que va-t-il se passer ?**
Nous nous mobilisons pour alerter les Pouvoirs Publics, les acteurs politiques... et les exploitants. **Il est capital de travailler ensemble à des solutions durables.**

Premier semestre : la période des AG

L'Assemblée Générale des copropriétaires est **l'organe essentiel de décision** sur tout ce qui concerne l'immeuble. Elle doit avoir lieu chaque année dans les 6 mois qui suivent la clôture de l'exercice comptable (généralement clos au 31 décembre, donc AG avant le 30 juin suivant).
Votre voix compte, votez ou donnez votre procuration si vous ne pouvez pas le faire en séance, il est essentiel de participer massivement, contactez votre Référent pour l'aider à préparer l'ordre du jour, aidez-nous à fédérer le maximum de copropriétaires en nous fournissant les listes des copropriétaires de votre résidence.

La photo du mois

► **Incités à placer leurs économies dans des chambres en Ehpad, 31 footballeurs professionnels** estiment avoir été mal orientés par leur Conseiller en Gestion de Patrimoine et intentent une action en justice.
Une **conférence de presse** rassemblant Le Parisien, l'Equipe et l'AFP s'est tenue le 25 janvier à Paris en présence de quelques joueurs et de Maître Cabagno, Avocat du collectif des footballeurs.
Didier Riebel, Président de l'Ascop-Ehpad, a participé à cette conférence et a pu expliquer le comportement de certains exploitants, les missions de l'Association, les

résultats de ses actions face aux problèmes auxquels sont confrontés les particuliers qui investissent dans ce secteur.

► Lire l'article complet d'un clic **ICI**

Le chiffre du mois

443 : Nombre de résidences en France dans lesquelles l'Ascop-Ehpad est représentée.

Nouveautés de votre espace adhérent

Connectez-vous d'un clic et découvrez :

► **La Foire aux Questions (FAQ)** **s'enrichit chaque mois** pour apporter les réponses aux principales questions des adhérents : cliquez **ICI**

La question du mois

Je ne peux participer à l'Assemblée Générale de ma résidence.

Que dois-je faire ?

► Réponse d'un clic **ICI**

L'Agenda

► Echange constructif avec **Monsieur Thomas Perrin,** Responsable des Relations Investisseurs Immobiliers chez LNA. Il nous a expliqué les motivations du changement de la répartition des composants de la clause l'indexation des loyers, mieux corrélés à l'évolution des recettes de cet exploitant.

► Très bon **rendez-vous le 1er mars** avec Monsieur François Mengin-Lecreulx, Directeur adjoint du cabinet de la Ministre du Travail, de la Santé et des Solidarités, Madame Catherine Vautrin.
Nous avons exposé les **4 priorités de notre plaidoyer** :
- **Homologuer** les projets de construction ou de rénovation des Ehpad commercialisés auprès des petits épargnants.
- **Mettre en cohérence la durée** des baux commerciaux avec la durée des droits d'exploitation accordés à l'exploitant avec une clause d'évolution des loyers basée sur le PPH.
- **Assurer un meilleur encadrement** des procédures de transfert d'autorisation d'exploitation.
- **Créer un fonds de solidarité** (et/ou d'une garantie financière) par la mise en place d'une expertise contradictoire et exécutoire.
Poursuite des échanges programmée le 12 avril.

► **Rendez-vous le 19 mars** Monsieur Maëlig Le Bayon, Directeur de Cabinet de Madame La Ministre Fadila Khattabi,

► Nous sommes en attente de date pour des **rendez-vous avec Madame Fadila Khattabi**, Ministre déléguée chargée des Personnes âgées et des Personnes handicapées et **Monsieur Jean-Benoît Dujol,** Directeur général de la cohésion sociale (DGCS).

► **21 mars à 14 h 30 Assemblée Générale Ordinaire de l'Ascop-Ehpad.**
Nous comptons sur votre participation ! **Inscrivez-vous d'un clic ICI**

Restons en contact

Rejoignez notre communauté de près de 700 membres** et suivez notre actualité hebdomadaire sur **LinkedIn : cliquez **ICI**

L*'Association fait la force !*

Didier RIEBEL
Président de l'Ascop-Ehpad

Vous recevez cet email en raison de votre inscription à la liste de diffusion de ASCOP-Ehpad (Association des Copropriétaires de Maisons de Retraites Médicalisées).

Je ne souhaite plus recevoir ces emails

Copyright © 2024 Ascop-Ehpad
14 avenue de l'Opéra, 75001 PARIS, France