



**PRENDRE SOIN DES PERSONNES  
OU SOIGNER SES PROFITS ?  
L'INGÉNERIE FINANCIÈRE ET  
L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER  
DU GROUPE ORPEA**

UN RAPPORT CONJOINT DU CICTAR,  
DE LA FÉDÉRATION SANTÉ ACTION SOCIALE CGT  
ET DE LA FÉDÉRATION CFDT SANTÉ-SOCIAUX

FÉVRIER 2022



Centre for  
International  
Corporate Tax  
Accountability  
and Research





ORPEA  
LA VIE CONTINUE AVEC NOUS

# CONTENTS

---

- 5** AVANT-PROPOS
- 7** INTRODUCTION ET PRESENTATION GENERALE
- 9** LA STRATÉGIE DU GROUPE ORPEA : LA CROISSANCE ET LA DETTE
- 11** SUR LE TERRAIN
- 14** TIRER PROFIT DE SON PORTFEUILLE IMMOBILIER
- 16** ORPEA ET L'UTILISATION DE SOCIÉTÉS ÉCRAN SERVANT DE « PLATEFORME » AU PANAMA ET AUX ILES VIERGES BRITANNIQUES
- 18** LE CHOIX DE L'OPACITÉ : LA COMMUNICATION D'INFORMATIONS FINANCIERES ET SOCIETALES DU GROUPE ORPEA
- 20** CONCLUSION ET RECOMMANDATIONS
- 22** RÉPONSE D'ORPEA
- 24** SOMMAIRE



# AVANT-PROPOS

**PAR LA FÉDÉRATION CFDT SANTÉ-SOCIAUX ET LA  
FÉDÉRATION SANTÉ ACTION SOCIALE CGT**

Au cours des deux dernières années, le grand public a pris conscience de la crise du secteur des soins à but lucratif. Tout d'abord, le grand nombre de décès évitables dans les maisons de retraite à but lucratif en Europe et partout dans le monde au cours des premiers moments de la pandémie de Covid-19 a mis en évidence à quel point les droits, le bien-être et la vie des personnes âgées sont menacés par la recherche du profit au détriment des personnes. Et maintenant, ces dernières semaines, la multitude d'accusations et de témoignages de pratiques choquantes formulées par des résidents, des familles et des travailleurs a braqué les projecteurs sur ORPEA, le principal exploitant de maisons de retraite à but lucratif en Europe.

Ce coup de projecteur est bienvenu et attendu depuis longtemps. Nos adhérents qui travaillent au sein d'ORPEA et d'autres grands exploitants de maisons de retraite à but lucratif dénoncent depuis des années – bien avant la pandémie – les dangers des sous-effectifs, les charges de travail impossibles et inhumaines, la stagnation des rémunérations, et les risques que ces conditions font peser tant sur les soignants que sur les personnes soignées.<sup>1</sup> À travers la presse, mais aussi à la Justice, on peut commencer à discerner le profil d'une entreprise qui, au lieu d'écouter les travailleurs et de coopérer avec leurs syndicats, est accusée d'intimider et de faire taire les voix des soignants en première ligne, d'entraver leur action syndicale et de s'opposer aux comités d'entreprise.<sup>2</sup> Les conséquences de ce comportement allégué sont maintenant claires pour tout le monde. La seule manière de faire changer ORPEA, et le secteur en général, est de faire en sorte que les préoccupations collectives des travailleurs soient entendues et traitées par le biais de leurs syndicats.

L'expansion agressive du groupe ORPEA au cours des dernières années – le groupe exploitant en moyenne un lit de plus chaque heure depuis 2015 – a eu un coût pour les résidents des maisons de retraite et pour les travailleurs.

La Fédération CFDT Santé-Sociaux et la Fédération Santé Action Sociale CGT ont contacté le CICTAR, au regard de l'expérience de l'organisation en matière de suivi, en lien avec des syndicats à travers le monde, des flux financiers dans les secteurs des soins et de la santé, afin de présenter les effets de la financiarisation et de montrer qui sont les gagnants et les perdants de la prise de contrôle des services publics par les entreprises privées.

Outre les résidents et les travailleurs, le contribuable est constamment perdant dans ces situations. Ce nouveau rapport commence par exposer les mécanismes par lesquels ORPEA a utilisé les revenus des maisons de retraite, financées en grande partie par des fonds publics, pour financer l'expansion par endettement d'un vaste parc immobilier en Europe. Ce parc immobilier a été acquis puis cédé via des montages complexes impliquant notamment des sociétés situées au Luxembourg et aux îles Vierges britanniques, dont la plupart n'ont jamais été divulguées à ses actionnaires et au public. ORPEA commence à présent à céder ce portefeuille à des investisseurs immobiliers. Les maisons de retraite, déjà surendettées, voient désormais leurs charges alourdies pour de nombreuses années à venir par des loyers. Là encore, les montants collectés par les maisons de retraite – qu'ils proviennent de fonds publics ou des sommes versées par les résidents et leurs familles – lesquels devraient être utilisés pour offrir à nos personnes âgées une dignité et un respect essentiel, sont utilisés pour compenser le gonflement des charges financières.

Bien que les cessions immobilières génèrent un rendement immédiat pour les actionnaires d'ORPEA, et des revenus locatifs pour les investisseurs immobiliers, les risques de dégradations à court terme de la qualité des soins peuvent également impacter le retour sur investissement des actionnaires d'ORPEA et de ses partenaires investisseurs immobiliers.

Le principal actionnaire d'ORPEA est le fonds de pension public mis en place par le gouvernement canadien pour les travailleurs canadiens. Par ailleurs, le fonds de pension des fonctionnaires canadiens est un actionnaire important de Korian, le principal concurrent d'ORPEA, et le propriétaire direct d'un autre grand exploitant financiarisé de maisons de retraite dont les pratiques sont actuellement pointées du doigt par les syndicats et la population au Canada. Les salaires des travailleurs sont investis dans un mécanisme financier qui exploite à la fois les travailleurs actuels et les retraités. Le gouvernement canadien doit s'assurer que ses entreprises publiques respectent les principes d'investissement responsable auxquels elles souscrivent.

Pendant ce temps, le principal acquéreur d'actifs immobiliers d'ORPEA à ce jour est ICADE Santé, une filiale immobilière cotée en bourse contrôlée par la Caisse des Dépôts et Consignations, une institution publique contrôlée par l'Etat français qui, selon la loi, est censée agir en faveur de l'intérêt général et des politiques publiques de l'État. Un autre acquéreur de biens immobiliers d'ORPEA est Cofinimmo, un grand investisseur immobilier belge coté en bourse, qui dispose également de politiques d'investissement socialement responsable.

Ces acteurs et les autres parties prenantes doivent désormais poser des questions fondamentales à ORPEA, non seulement sur ses pratiques de soins, mais également sur l'ingénierie financière qui les sous-tend.

Alors que des recommandations plus détaillées figurent à la fin de ce document, la Fédération Santé Action Sociale CGT et la Fédération CFDT Santé-Sociaux appellent de manière immédiate le gouvernement français à :

- Analyser en détail les financements et la performance opérationnelle d'ORPEA et à agir de manière concertée avec l'Union Européenne et les autres gouvernements concernés pour faire de même ;
- Exiger qu'ORPEA rende des comptes publiquement et soit transparente afin que, au minimum, son reporting soit conforme à celui d'entreprises comparables ;
- Mettre en œuvre des réformes pour garantir que tous les futurs financements publics bénéficient directement au personnel et aux services de soins, et exiger des informations transparentes sur les niveaux d'effectifs dans chaque établissement ; et
- Veiller à ce que les droits des travailleurs et la protection des lanceurs d'alerte soient garantis chez ORPEA et dans l'ensemble du secteur.

Ces changements essentiels relevant du bon sens sont indispensables pour garantir que nos personnes âgées soient traitées avec dignité et respect, et que les soins apportés à tous passent avant les profits de quelques-uns. La transparence est certainement l'un des meilleurs remèdes pour combattre ces maux.

# INTRODUCTION ET PRESENTATION GENERALE

Le Groupe ORPEA, le plus grand exploitant de maisons de retraite en Europe, est récemment devenu le symbole de dérives du secteur des établissements de soins à but lucratif. Des journalistes et des employés ont fait état de piètres niveaux de soins et du rationnement de la nourriture et des produits d'hygiène dans certaines des maisons de retraite (EHPAD) les plus onéreuses de France<sup>3</sup>. Des efforts réguliers pour maintenir les salaires et les effectifs au plus bas ont également été décrits<sup>4</sup>. Par le passé, le Groupe ORPEA s'était déjà distingué pour des pratiques alléguées d'espionnage des salariés et de représailles contre les salariés syndiqués<sup>5</sup>. Des auditions sur le fonctionnement et les financements d'ORPEA sont en cours au sein de la commission des affaires sociales de l'Assemblée nationale<sup>6</sup>, et une commission d'enquête sur ORPEA a été ouverte au Sénat<sup>7</sup>.

Ce rapport synthétique, basé sur un corpus de recherches plus important, expose l'ingénierie financière derrière l'austérité soulignée au sein des maisons de retraite d'ORPEA. Le « *Centre for International Corporate Tax Accountability and Research* » (CICTAR) a enquêté sur la structure et les financements du Groupe ORPEA à travers l'Europe. Ses conclusions montrent comment ORPEA a utilisé les revenus provenant de ses maisons de retraite – dont une partie significative provient de fonds publics – pour constituer un vaste portefeuille d'actifs immobiliers, évalué à 7,4 milliards d'euros,<sup>8</sup> que le Groupe vient de commencer à céder à des fonds d'investissements immobiliers, générant ainsi une source de revenus pour ses actionnaires grâce à la spéculation immobilière sur les terrains et constructions de ses propres maisons de retraite.

Pour constituer ce portefeuille, ORPEA s'est endettée de manière croissante. Le coût annuel de cet endettement a augmenté deux fois plus vite que le chiffre d'affaires du groupe. Le groupe est structuré de manière à ce que le remboursement de cette dette ainsi que les loyers versés en application des contrats de crédits-bails par lesquels elle acquiert d'autres immeubles, soient supportés par les revenus des maisons de retraite nouvellement acquises. A mesure que l'endettement augmente, les effectifs diminuent et les bénéfices d'exploitation s'effondrent.

Lorsqu'ORPEA cède des biens immobiliers, en réalisant une plus-value au passage, les maisons de retraite continuent d'être exploitées par ORPEA après avoir été données à bail au groupe par leurs nouveaux propriétaires. Ces maisons de retraite continuent ainsi à payer pour la spéculation immobilière d'ORPEA, réduisant davantage la proportion de financement public effectivement consacrée aux soins. Un nombre croissant d'exemples à travers le monde démontre le lien entre des pratiques financières de ce genre et la pression sur les services, des mauvaises conditions de travail et une mauvaise qualité des soins<sup>9</sup>.

Paradoxalement, dans le cas de la première vague de cessions immobilières effectuées par ORPEA, ICADE Santé fait partie des nouveaux propriétaires. ICADE Santé est une société contrôlée par l'État français par l'intermédiaire de la *Caisse des Dépôts et Consignations*, une institution financière qui, conformément à la loi, est censée agir dans le cadre « *de missions d'intérêt général en appui des politiques publiques conduites par l'Etat et les collectivités territoriales* »<sup>10</sup>.

Les recherches du CICTAR montrent également comment ORPEA acquiert et cède les biens de son portefeuille immobilier via un montage complexe composé de plus de 40 filiales qu'elle a créées au Luxembourg. Nous expliquons ci-dessous comment cette structure pourrait générer des avantages fiscaux au fur et à mesure qu'ORPEA cèdera ses EHPAD dans les années à venir. Quel qu'en soit le but, les informations sur cette structure sont de plus en plus opaques : bien que ces sociétés luxembourgeoises détiennent des dizaines de millions d'euros d'actifs, ORPEA n'en divulgue pas la grande majorité dans ses comptes publics. Depuis 2018, ORPEA a également systématiquement réduit la quantité d'informations divulguées au sein des états financiers de chacune de ses filiales au Luxembourg. Dans au moins un cas, les bénéficiaires effectifs d'une acquisition immobilière effectuée par ORPEA en France sont totalement masqués derrière des sociétés écrans situées dans les juridictions opaques des Caraïbes que sont le Panama et les îles Vierges britanniques.

Les montages et les opérations décrites dans ce document ne sont pas en soi illégaux et nous ne formulons aucune allégation d'illégalité quant au traitement fiscal des bénéficiaires et actifs ou quant à la probité financière d'ORPEA. En effet, l'opacité de l'information financière communiquée par ORPEA – nettement moins transparente que celle d'entreprises cotées comparables - rend impossible toute analyse. Il reste à ORPEA à expliquer l'objet de ces montages et opérations. De même, il appartient à l'*Association des Marchés Financiers* (AMF) et aux autres autorités compétentes de déterminer si les publications financières de plus en plus limitées d'ORPEA ces dernières années sont conformes aux normes comptables, aux règles de l'UE en matière de transparence des entreprises et aux réglementations de l'AMF.

# LA STRATÉGIE DU GROUPE ORPEA : LA CROISSANCE ET LA DETTE

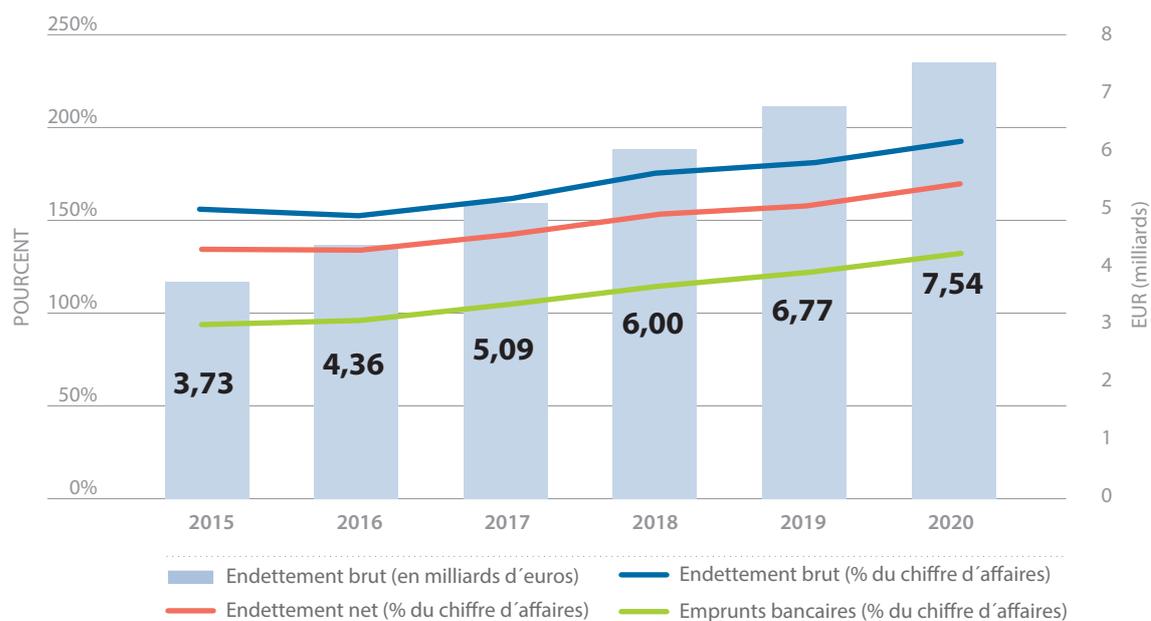
Le groupe ORPEA, dont le siège se trouve en France, exploite 1.114 maisons de retraite et autres établissements médicaux privés dans 23 pays, lesquels représentent au total plus de 111.800 résidents (lits)<sup>11</sup>. Près de la moitié (572) de ces établissements se trouvent en France et au Benelux et représentent 60% du chiffre d'affaires du groupe.

La stratégie d'ORPEA est l'expansion par l'acquisition incessante de nouvelles maisons de retraite en France, en Europe et ailleurs. Depuis 2015, ORPEA exploite en moyenne, chaque heure, un lit de plus. Au cours de l'année 2020, ORPEA a acquis une nouvelle maison de retraite ou une nouvelle clinique tous les 3,3 jours<sup>12</sup>. Les revenus et les bénéfices du groupe ont augmenté en conséquence : son chiffre d'affaires a augmenté de 64% entre 2015 et 2020 (passant de 2,4 milliards à 3,9 milliards d'euros) et ses bénéfices ont augmenté de 15% (passant de 183 millions à 210 millions d'euros).

La croissance du groupe a cependant été alimentée en grande partie par l'endettement plutôt que par ses propres bénéfices. Son endettement total a doublé depuis 2015. Le coût annuel de son endettement en intérêts sur les prêts et en paiements de coupons obligataires a augmenté de 140% depuis 2015, soit une augmentation plus de deux fois supérieure à la croissance de son chiffre d'affaires<sup>13</sup>. Cette expansion et l'endettement qui l'accompagne se font-ils au détriment de la prise en charge des résidents d'ORPEA<sup>14</sup> ?

En 2021, les dettes immobilières représentaient 87 % de l'endettement net d'ORPEA<sup>15</sup>. Autrement dit, une part de plus en plus importante des sommes payées par les résidents des maisons de retraite d'ORPEA – lesquels sont financés partiellement par l'État en France et dans de nombreux autres pays européens – servent à rembourser les dettes qui alimentent l'expansion du parc immobilier d'ORPEA. Est-il normal que des fonds publics servent à financer l'expansion du parc immobilier d'une société privée ?

**Graphique 1 : Dette du groupe ORPEA, 2015-2020**



Source : Groupe ORPEA, comptes consolidés, 2015-2020.

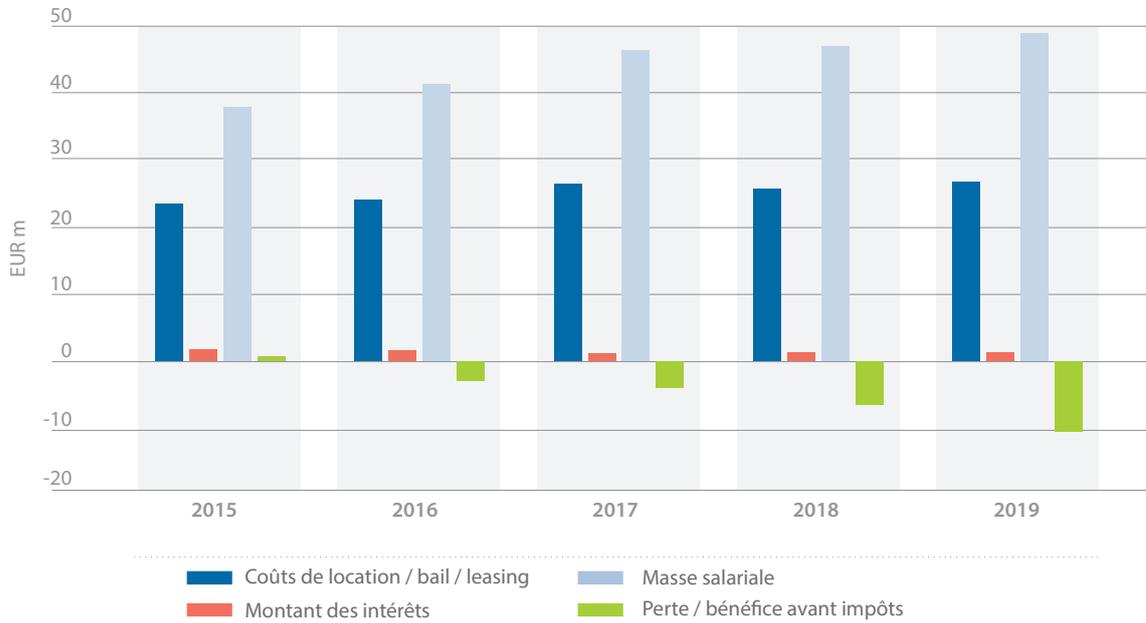
# SUR LE TERRAIN

La situation financière des filiales qui exploitent les maisons de retraite d'ORPEA montre l'impact de cette charge que constitue l'endettement immobilier. La société Residenz Gruppe Bremen constitue un bon exemple. *(Nous prenons ici un exemple venu d'Allemagne parce qu'ORPEA doit publier les comptes consolidés de ses groupes de maisons de retraite en Allemagne. Les EPHAD français d'ORPEA sont répartis dans un ensemble plus dispersé de sociétés holdings, comprenant notamment des Sociétés Civiles Immobilières (SCI), lesquelles ne sont pas tenues de déposer des comptes annuels accessibles au public).*

ORPEA a acquis ce groupe familial de 36 maisons de retraite en 2015, une opération qui a augmenté de 3.006 lits ses capacités d'accueil en Allemagne<sup>16</sup>. Les conseillers financiers d'ORPEA avaient annoncé à l'époque que « *l'acquisition sera[it] entièrement financée par la trésorerie du Groupe* »<sup>17</sup>. Cependant, au cours des deux années suivantes, ORPEA a alourdi l'endettement de Residenz Gruppe de plus de 40 millions d'euros, à la fois par des prêts souscrits auprès d'autres filiales du groupe et par un nouveau prêt de 20 millions d'euros auprès d'une banque, en vue d'un projet de construction de cinq nouvelles maisons de retraite<sup>18</sup>.

Alors que les intérêts sur les emprunts de Residenz Gruppe ont diminué ces dernières années à mesure que ses emprunts extérieurs sont remboursés, le montant des loyers payés, bien plus significatifs, a continué d'augmenter (Graphique 2). Notamment, ORPEA déclare privilégier les contrats de crédits-bails pour les nouvelles acquisitions qui ne sont pas en pleine propriété et ainsi renforcer son portefeuille immobilier<sup>19</sup>. Ces contrats prévoient des loyers plus élevés en échange de la possibilité de devenir propriétaire du bien à la fin du bail, soit directement, soit en payant une valeur résiduelle faible. Residenz Gruppe verse près de 20 millions d'euros par an en loyers, principalement pour ses baux immobiliers<sup>20</sup>. Traditionnellement, le secteur des soins est un secteur avec des frais de personnel élevés. Toutefois, dans le cas de Residenz Gruppe, le coût des loyers et les paiements d'intérêts sur les prêts représentent près de la moitié de la masse salariale de Residenz Gruppe (Graphique 2). Ces charges financières substantielles ont pour effet de réduire les fonds disponibles pour les activités de soins.

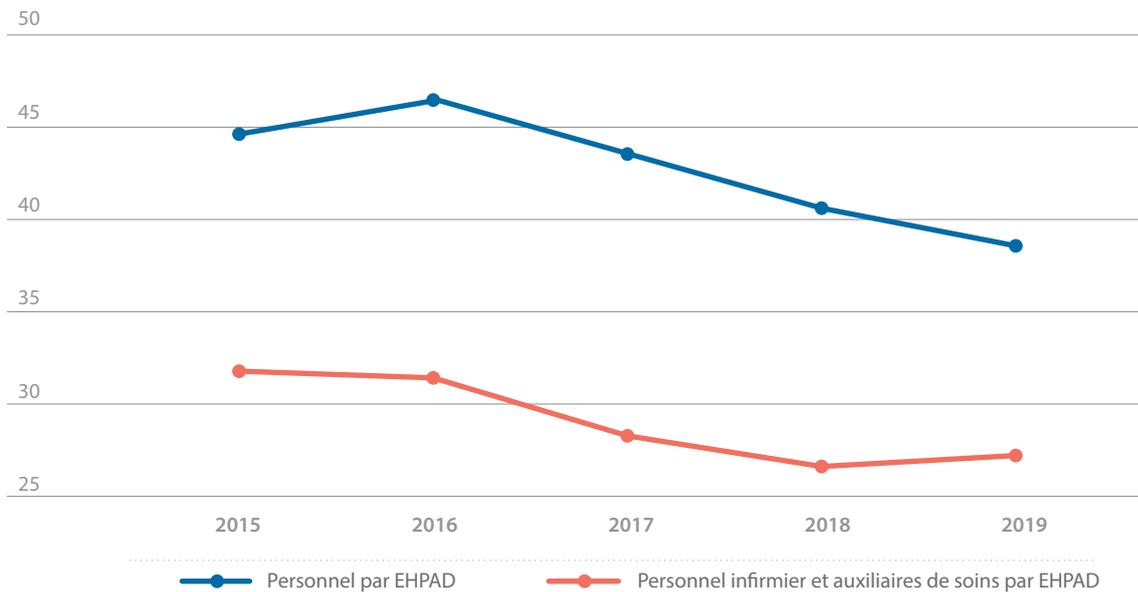
**Graphique 2 : Residenz Gruppe – coûts des loyers, montant des intérêts et résultats financiers depuis son acquisition par ORPEA**



**Source :** Comptes consolidés de Residenz Gruppe GmbH, 2015-2019.

Le niveau des effectifs est particulièrement déterminant pour la qualité des soins dans les EHPAD. Le nombre d'employés en équivalent temps plein dans les EHPAD de Residenz Gruppe a diminué de 10% entre 2015 (lorsque ORPEA a acquis le groupe) et 2019 (année la plus récente pour laquelle des chiffres sont accessibles au public). Les effectifs ont diminué alors même qu'ORPEA exploite deux maisons de retraite supplémentaires. Par conséquent, chaque EHPAD dispose de moins en moins de personnel, que ce soit du personnel infirmier ou des auxiliaires de soins (Graphique 3)<sup>21</sup>.

**Graphique 3 : Residenz Gruppe – nombre de salariés par EHPAD depuis l'acquisition du groupe par ORPEA**



**Source :** Comptes consolidés du Residenz Gruppe GmbH, 2015-19.

La manière dont ces personnels sont traités et rémunérés, ainsi que leur niveau de formation et d'expérience, constituent des éléments tout aussi importants. La direction d'ORPEA insiste sur le fait qu'elle respecte les niveaux d'effectifs exigés par la loi et que ses investissements et la formation de son personnel, ainsi que la concurrence sur le marché du travail, conduisent à l'augmentation des salaires du personnel.

Selon le PDG d'ORPEA Deutschland :

« Le personnel infirmier qualifié en Allemagne est difficile à trouver pour moins de 3.000 euros par mois. Les soi-disant salaires de misère pour le personnel infirmier qualifié ont peut-être existé dans le passé, mais ce n'est plus le cas maintenant. Les salaires des métiers des soins à la personne sont désormais au niveau du salaire moyen en Allemagne »<sup>22</sup>.

ORPEA ne communique pas d'informations sur le montant des salaires pratiqués par le groupe. Les rapports financiers de Residenz Gruppe laissent à penser que, bien que le salaire moyen ait globalement augmenté depuis 2015, celui-ci s'élevait en moyenne à 2.250 euros environ par mois entre 2015 et 2019 en incluant les cadres de direction, lesquels sont mieux rémunérés. Soit un salaire horaire moyen d'environ 14.80 euros, en incluant là encore les cadres les mieux rémunérés : un montant nettement inférieur aux niveaux de salaire évoqués par le PDG d'ORPEA Deutschland<sup>23</sup>. En 2018, le salaire horaire médian en Allemagne était de 17,23 euros<sup>24</sup>. Ce modèle commercial combinant bas salaires et sous-effectifs se retrouve dans les exploitations d'ORPEA en France et à travers l'Europe<sup>25</sup>.

Face au mécontentement du personnel et leurs efforts pour se syndiquer, ORPEA a tenté de révoquer le président du comité d'entreprise de Residenz Gruppe Bremen et de dissoudre le comité d'entreprise lui-même : des actions que le tribunal régional du travail de Brême a jugées illégales en avril 2021<sup>26</sup>.

# TIRER PROFIT DE SON PORTFEUILLE IMMOBILIER

ORPEA ne cache pas sa volonté d'augmenter son parc immobilier. Elle soutient que l'acquisition des locaux et des bâtiments de ses maisons de retraite serait bénéfique à long terme, en permettant d'économiser le coût des loyers sur le long terme et d'augmenter les niveaux de rentabilité<sup>27</sup>.

Ces avantages à long terme pourraient se vérifier si ORPEA conservait la propriété des biens immobiliers nouvellement acquis ou nouvellement construits, comme présenté dans sa stratégie 2015<sup>28</sup>. Concrètement cependant, à la même époque, ORPEA a commencé à transférer la propriété de ses nouveaux biens immobiliers à des sociétés holding au Luxembourg, distinctes des sociétés exploitant des maisons de retraite<sup>29</sup>. Il s'agit d'une stratégie courante utilisée par les opérateurs d'établissements de soins à but lucratif partout dans le monde pour extraire davantage de bénéfices. De 2015 à 2017, ORPEA a transféré la propriété de ses maisons de retraite en Allemagne et en France à une myriade de 29 sociétés holdings luxembourgeoises dénommées ORESC 1 jusqu'à ORESC 24 et OREG 1 jusqu'à OREG 5<sup>30</sup>. Celles-ci font désormais partie d'une structure plus large comportant au moins 40 filiales au Luxembourg.

En répartissant son parc immobilier de maisons de retraite entre plusieurs sociétés holding luxembourgeoises distinctes, ORPEA peut ensuite, à sa discrétion, céder les sociétés à des acheteurs tiers, lesquels donneront à bail les biens immobiliers à ORPEA pour l'exploitation des maisons de retraite. En outre, vendre les biens immobiliers par le biais de cessions d'actions d'une société luxembourgeoise, plutôt que de céder directement les biens immobiliers correspondants, peut présenter des avantages (futurs) significatifs d'un point de vue fiscal tant pour l'acquéreur que pour le vendeur (voir l'encadré n°1).

Au cours des deux dernières années, ORPEA a commencé à céder ces sociétés holdings luxembourgeoises à des investisseurs immobiliers, générant ainsi des liquidités pour la poursuite de son expansion. En 2020, ICADE, la société immobilière d'investissement de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC), détenue par l'État français, a acquis auprès d'ORPEA dix maisons de retraite médicalisées en Allemagne et une en France<sup>31</sup>. ICADE est désormais bailleur de ces EHPAD exploités par ORPEA, laquelle lui verse des loyers<sup>32</sup>. Au moins trois de ces cessions ont été réalisées en cédant à ICADE des actions de trois filiales d'ORPEA au Luxembourg<sup>33</sup>. Le fonds d'investissement immobilier belge Cofinimmo a également acquis la propriété de quatre maisons de repos d'ORPEA en Belgique et d'une de ses maisons de retraite en Espagne<sup>34</sup>.

Les informations financières limitées divulguées par ORPEA au Luxembourg ne permettent pas de déterminer les plus-values réalisées par ORPEA sur ces cessions, ni le traitement fiscal de ces plus-values. Cependant, il apparaît que les bénéfices totaux de la société cédante, ORPEA Real Estate Luxembourg SARL, ont considérablement augmenté, passant d'une perte modeste de 288.000 euros en 2019 à un bénéfice de 11,4 millions d'euros en 2020, vraisemblablement grâce aux cessions immobilières au profit d'ICADE<sup>35</sup>.

Le PDG d'ORPEA a décrit cette cession comme la première étape d'une stratégie qui verra un quart de son parc immobilier cédé puis donné en retour à bail à ORPEA par des investisseurs immobiliers d'ici 2024. Celui-ci a déclaré :

*« Cette opération a été réalisée dans le cadre d'un plan de cessions, portant sur plus de 1,5 milliard d'euros d'actifs à céder sur la période 2020-2024. L'appétit des investisseurs institutionnels pour l'immobilier de santé demeure élevé »<sup>36</sup>.*

ORPEA a également pour objectif de céder la moitié des maisons de retraite neuves qu'elle construit en Europe<sup>37</sup>. Comme indiqué précédemment, la frénésie de constructions d'ORPEA est alimentée par l'endettement de ses sociétés d'exploitation. Cette réorientation de la stratégie immobilière d'ORPEA pose la question de savoir si l'entreprise se soucie davantage de son développement immobilier que de l'accompagnement de ses résidents.

#### **Encadré n°1 : les avantages fiscaux pouvant résulter de la cession de biens immobiliers par le biais de sociétés holdings luxembourgeoises**

Les informations financières limitées divulguées par ORPEA au Luxembourg ne permettent pas de déterminer le traitement fiscal des bénéficiaires et plus-values résultant des cessions immobilières. Toutefois, les sociétés immobilières au Luxembourg peuvent constituer des véhicules pratiques pour des investisseurs étrangers pour acquérir et céder des biens immobiliers situés dans des pays européens sans avoir à payer d'impôts sur les plus-values en résultant. Si la société qui détient les actifs immobiliers est située au Luxembourg et si elle est détenue par une autre société luxembourgeoise, comme dans le cas des cessions décrites ci-dessus, les éventuelles plus-values peuvent être comptabilisées par la société-mère luxembourgeoise sans être imposées au Luxembourg, conformément à la législation fiscale européenne et luxembourgeoise<sup>38</sup>. En outre, comme la cession porte sur les actions d'une société holding et non sur le bien immobilier lui-même, la plus-value peut aussi échapper à l'impôt dans le pays où est situé le bien<sup>39</sup>. En Allemagne, la législation fiscale a été modifiée en 2018 pour tenter de soumettre à l'impôt les plus-values résultant de ces transferts indirects de biens immobiliers réalisés depuis l'étranger. Cependant, cette disposition peut être neutralisée dans certains cas par les dispositions de certaines conventions fiscales conclues de longue date, et s'applique de manière générale aux cessions par des personnes physiques et non aux cessions réalisées par des sociétés<sup>40</sup>. Par ailleurs, en application du droit fiscal français et européen, les produits des cessions immobilières peuvent également échapper à l'impôt français lorsqu'ils sont transmis à ORPEA en France (bien que la société holding luxembourgeoise n'ait versé aucun dividende à sa société mère jusqu'à présent)<sup>41</sup>.

# ORPEA ET L'UTILISATION DE SOCIÉTÉS ÉCRAN SERVANT DE « PLATEFORME » AU PANAMA ET AUX ILES VIERGES BRITANNIQUES

Le fait qu'ORPEA organise ses cessions immobilières via des structures luxembourgeoises, comme décrit ci-dessus n'est pas illégal en soi. Toutefois, une enquête judiciaire a été lancée récemment sur le montage mis en place à l'étranger pour l'acquisition par ORPEA de maisons de retraite cédées par des propriétaires personnes physiques. En mars 2021, l'Office central de lutte contre la corruption et les infractions financières et fiscales (OCLCIFI) a perquisitionné le siège social d'ORPEA et a interrogé des cadres dirigeants. Selon les médias français, la perquisition était en lien avec une enquête portant sur la cession intervenue en 2008 au profit d'ORPEA d'une maison de retraite indépendante dans les Bouches-du-Rhône pour un montant d'environ 9 millions d'euros. La transaction aurait été réalisée « *via des intermédiaires, détenteurs de sociétés à l'étranger, dans le but d'alléger l'imposition des vendeurs* »<sup>42</sup>. ORPEA insiste sur le fait qu'elle a respecté ses obligations fiscales, que l'enquête porte uniquement sur les obligations fiscales des cédants, et qu'ORPEA n'est pas partie à la procédure<sup>43</sup>.

Cependant, les recherches du CICTAR suggèrent que ce type de montage « offshore » ne constitue pas un cas isolé pour les acquisitions immobilières d'ORPEA. Le CICTAR a identifié un autre montage « offshore » complexe parmi les filiales luxembourgeoises du groupe, lequel n'a pas été divulgué dans la communication à destination de ses actionnaires.

Le montage complexe de transactions était le suivant. En 2011, ORPEA a acquis la *Maison de Convalescence Le Château de Brégy*, un établissement familial de soins de réadaptation dans le nord de la France<sup>44</sup>. La société française qui exploitait directement la maison de convalescence a été absorbée par le groupe ORPEA<sup>45</sup>. ORPEA a également acquis les bâtiments et les terrains de l'établissement, que ses propriétaires avaient déjà transférés dans une société immobilière française distincte, la SCI Château de Brégy, plusieurs années auparavant<sup>46</sup>. Bien que le caractère limité des

informations financières publiées ne permettent pas de reconstituer précisément l'enchaînement et le calendrier des événements, quelques temps après 2011, le bien immobilier situé à Brégy s'est retrouvé au bilan de Samosa S.A., une société luxembourgeoise peu connue<sup>47</sup>.

Samosa S.A. avait été immatriculée en 2007 par un cabinet d'expertise comptable luxembourgeois, lequel constitue et gère également l'ensemble des filiales luxembourgeoises d'ORPEA<sup>48</sup>. L'un des administrateurs fondateurs de Samosa S.A. est également dirigeant de nombreuses filiales luxembourgeoises d'ORPEA<sup>49</sup>. Bien qu'il ne peut être déduit de ce seul fait que Samosa S.A. a été créée à l'origine pour le compte d'ORPEA, la question se pose de savoir si le montage offshore, lors de l'acquisition immobilière qui a suivi, a été mis en place par ORPEA ou par le cédant de la maison de retraite. Quelques temps avant 2016, ORPEA a acquis Samosa S.A.<sup>50</sup>. Là encore, la date précise d'acquisition est impossible à déterminer puisque Samosa S.A. n'a jamais été listée parmi les filiales du Groupe ORPEA dans les rapports à destination de ses actionnaires<sup>51</sup>. Contrairement aux sociétés constituées sous forme de « Sociétés à Responsabilité Limitée » (SàRL) au Luxembourg, lesquelles détiennent une grande partie du parc immobilier d'ORPEA, les « Sociétés Anonymes » comme Samosa S.A. n'ont pas l'obligation de déclarer les changements d'actionnaires.

Ce que nous pouvons établir, c'est qu'au moment de la création de Samosa S.A., 99% des actions de la société étaient détenues par une société panaméenne, Beston Enterprises Inc, et le reste (1%) était détenu par une société constituée aux îles Vierges britanniques, Bynex International Ltd<sup>52</sup>. Beston et Bynex existaient depuis plusieurs décennies (Beston a été enregistrée au Panama en août 1986) et étaient gérées, au moins depuis 2016, par le même cabinet comptable luxembourgeois<sup>53</sup>. Toutes deux intervenaient comme actionnaires mandataires de plusieurs autres sociétés, immatriculées au Luxembourg ou ailleurs, qui n'ont aucun lien identifiable avec ORPEA<sup>54</sup> (par exemple, des journalistes français ont révélé que les sociétés Beston et Bynex étaient présentes dans les « holdings » utilisées pour les activités du propriétaire du journal « *Libération* »)<sup>55</sup>.

Ces caractéristiques suggèrent fortement que Beston et Bynex sont des sociétés « plateformes » : un type de société écran créée par des cabinets comptables ou des prestataires de services fiduciaires qu'une multitude de clients différents, sans lien entre eux, peut utiliser, laquelle est contrôlée sur le papier par des actionnaires mandataires et des dirigeants et est enregistrée en général dans une juridiction offshore opaque<sup>56</sup>. Les sociétés écrans servant de « plateformes » peuvent servir comme actionnaires mandataires des autres sociétés (comme dans ce cas), détenir des actifs, et exécuter des transactions pour de nombreuses parties indépendantes et sans lien entre elles sur la base de contrats ou de mandats entre les actionnaires mandataires et les véritables propriétaires des actifs. L'utilisation d'une société « plateforme » offshore n'est pas illégale en soi, mais la plupart des exemples de structures révélées par des enquêtes jusqu'à présent concernaient plutôt des investisseurs personnes physiques que des grandes entreprises cotées en bourse<sup>57</sup>.

Cette acquisition immobilière en deux temps via (i) une société luxembourgeoise dont les changements de propriété n'ont pas à être divulgués publiquement, et (ii) des sociétés « plateformes » au Panama et aux îles Vierges britanniques détenant des actifs pour le compte de multiples bénéficiaires dont l'identité n'est pas nécessairement connue des autorités nationales, n'est pas non plus illicite en elle-même. Cependant, les bénéficiaires de ces transactions immobilières sont parfaitement anonymisés. Il appartient à ORPEA d'expliquer la raison d'être de ce montage de transactions « offshore ».

# LE CHOIX DE L'OPACITÉ : LA COMMUNICATION D'INFORMATIONS FINANCIÈRES ET SOCIÉTALES DU GROUPE ORPEA

L'opacité des transactions au sein du portefeuille immobilier d'ORPEA décrites ci-dessus peut être source d'inquiétude tant pour les actionnaires et que pour le grand public. En outre, la communication d'informations financières par le groupe ORPEA quant aux actifs, montages et transactions s'avère très limitée par rapport aux autres entreprises comparables cotées en bourse.<sup>58</sup> Ce manque de transparence plus large devrait également interroger et doit être abordé.

- Alors même que le groupe est en pleine expansion, le nombre de filiales listées dans les états financiers consolidés communiqués par ORPEA s'est progressivement réduit. Jusqu'à l'année 2014, ORPEA communiquait clairement la liste de ses 314 filiales au sein du groupe<sup>59</sup>. Mais en 2015, au moment même où son expansion internationale s'est accélérée, ORPEA a réduit cette liste aux 16 « principales sociétés permettant au Groupe ORPEA d'exercer son activité et de gérer son patrimoine immobilier »<sup>60</sup>. 107 sociétés supplémentaires dans lesquelles le groupe détenait une « participation principale » ont été divulguées<sup>61</sup>, mais au moins 191 filiales – susceptibles de faire partie du groupe – ont tout simplement disparu de ses rapports publics.
- De même, les états financiers de la société tête de groupe, ORPEA S.A., ne listent que ses filiales directes<sup>62</sup>. Les filiales indirectes susceptibles d'être détenues n'apparaissent plus du tout dans la communication publique d'ORPEA.
- Par conséquent, la quasi-totalité de la structure capitalistique qu'ORPEA a construite depuis 2014 pour son portefeuille immobilier en dehors de France – l'une de ses principales sources de profits – n'est pas divulguée dans les rapports publics du groupe. Sur les 40 filiales luxembourgeoises que le CICTAR a pu identifier, 37 ne sont pas répertoriées. Deux des trois filiales luxembourgeoises divulguées ne sont identifiées que par leurs initiales (CEESCH and GCSE), sans indication sur leur lieu d'immatriculation.

La diminution de la quantité d'informations communiquées sur la structure capitalistique d'ORPEA peut donner l'impression de n'être qu'une simple question technique. Toutefois, en l'absence d'informations sur la structure, le nombre et le niveau de transparence des filiales d'ORPEA, les actionnaires, investisseurs, et autres parties prenantes ne peuvent pas savoir où le groupe opère, quels actifs il possède, comment les dettes et les autres instruments financiers sont structurés, et qui sont les bénéficiaires des acquisitions de ses biens immobiliers (une question d'actualité pour les autorités françaises en charge de l'application des lois)<sup>63</sup>.

Déclarer ses filiales constitue une exigence posée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) pour les sociétés cotées en bourse<sup>64</sup>. Les sociétés commerciales peuvent avoir une opinion sur la manière de remplir leurs obligations de divulgation d'informations. Toutefois, il est nécessaire que le Groupe ORPEA donne des explications sur les raisons pour lesquelles aucune information n'est communiquée sur 40 filiales (voire davantage) qui sont au cœur d'un centre essentiel de profits pour le groupe et détiennent des dizaines de millions d'euros d'actifs.

Il convient de noter que d'autres entreprises ont fait des choix différents concernant les mêmes filiales. ICADE, qui dispose d'un bilan et d'un portefeuille immobilier comparables à ceux d'ORPEA, considère manifestement que les trois sociétés luxembourgeoises acquises auprès d'ORPEA en 2020 sont suffisamment importantes pour les lister toutes les trois dans ses états financiers pour l'année 2020<sup>65</sup>.

# CONCLUSION ET RECOMMANDATIONS

Les montages et les stratégies d'ORPEA apparaissent de plus en plus comme ceux d'une société d'investissement immobilier plutôt que d'un professionnel du soin. La prestation de soins, laquelle dépend beaucoup des dépenses et subventions publiques, apparaît ainsi passer au second plan par rapport à l'extraction de bénéfices tirés de biens immobiliers. Les revenus des maisons de retraite, soutenus par des fonds publics, permettent de garantir l'extension de l'empire immobilier via des charges financières potentiellement excessives résultant de l'endettement auprès de tiers et de l'utilisation de crédits-bails. De cette manière, cette stratégie commerciale pourrait conduire ORPEA à orienter l'argent dont elle dispose vers de nouveaux investissements immobiliers plutôt que vers les professionnels du soin en première ligne. La cession de biens immobiliers à des investisseurs tiers – via des sociétés holding au Luxembourg – peut procurer des retours sur investissement immédiats aux actionnaires d'ORPEA, mais les effets de cette stratégie à court et long terme doivent être examinés attentivement.

En tant que société cotée, ORPEA estime peut-être qu'il s'agit de la meilleure façon de créer de la valeur pour ses actionnaires. Pour un professionnel du soin, cependant, ces charges financières croissantes créent des pressions sur les montants payés par les résidents et limitent à la fois les salaires des travailleurs et le niveau des effectifs. Enfin, tant les résidents que les travailleurs et les contribuables méritent de savoir qui sont les bénéficiaires ultimes de la spéculation immobilière d'ORPEA, lesquels sont actuellement dissimulés grâce à la divulgation limitée d'informations financières et à l'utilisation de sociétés « offshore » opaques. En tant que bénéficiaire de fonds publics et fournisseur clé de services de soins aux personnes âgées en France et de plus en plus à travers l'Europe, il est urgent que le groupe ORPEA soit plus transparent et rende davantage de comptes.

Dans ce cadre, la Fédération CFDT Santé-Sociaux et la Fédération Santé Action Sociale CGT appellent immédiatement le gouvernement français à :

- Analyser en détail les financements et la performance opérationnelle d'ORPEA et à agir de manière concertée avec l'Union Européenne et les autres gouvernements concernés, au regard notamment des cessions immobilières transfrontalières ;
- Exiger qu'ORPEA rende publiquement des comptes et soit transparente afin que, au minimum, le niveau d'informations divulguées soit identique à celui d'autres sociétés cotées comparables, et comprenne notamment la divulgation de toutes ses filiales, avec leur dénomination sociale complète, une description de leur objet social principal et le lieu de leur immatriculation. Tout financement public à l'avenir devrait être conditionné au fait qu'ORPEA mette pleinement en œuvre une communication financière fondée sur la [norme fiscale GRI](#) [Global Reporting Initiative], laquelle exige l'adoption d'un format largement répandu en matière de reporting public pays par pays des impôts payés, des revenus, des bénéfices, des pertes, du coût de la main d'œuvre et des autres informations financières essentielles ;

**PRENDRE SOIN DES PERSONNES OU SOIGNER SES PROFITS ?  
L'INGÉNERIE FINANCIÈRE ET L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER DU GROUPE ORPEA**

- Mettre en œuvre des réformes pour garantir que tous les futurs financements publics bénéficient directement au personnel et aux services de soins et ne puissent pas être utilisés à d'autres fins, notamment à des fins d'investissement immobilier ou de dépenses financières liées à des investissements immobiliers ;
- Exiger la transparence et un reporting public sur les niveaux d'effectifs en fonction des catégories de personnel dans chaque établissement du secteur des soins afin que les résidents et leurs familles puissent prendre des décisions éclairées ;
- Veiller à ce que les droits des travailleurs et la protection des lanceurs d'alerte soient garantis chez ORPEA, et veiller à maintenir un dialogue continu sur l'augmentation des salaires et l'amélioration des conditions de travail dans le secteur des soins.

Prenant acte des préoccupations déjà soulevées par les syndicats canadiens, la Fédération Santé Action Sociale CGT et la Fédération CFDT Santé-Sociaux appellent également le gouvernement canadien à examiner de manière approfondie (i) si les principaux investissements des entreprises publiques canadiennes dans des sociétés exploitant des maisons de retraite en France, en Europe et au Canada ont été réalisés en conformité avec leurs politiques d'investissement responsable et les normes largement acceptées en matière de transparence, et (ii) si ces investissements respectent les intérêts à long terme et les valeurs des bénéficiaires des caisses de retraite canadiennes.

La Fédération CFDT Santé-Sociaux et la Fédération Santé Action Sociale CGT appellent également les autres actionnaires d'ORPEA et ses partenaires investisseurs immobiliers, notamment ICADE Santé et Cofinimmo, à examiner l'effet du financement du développement immobilier et l'effet du paiement de loyers sur la qualité des soins dans les maisons de retraite d'ORPEA et à exiger des niveaux de transparence plus élevés de la part d'ORPEA.

Sans action forte pour un changement réel – et une amélioration significative de la transparence et de la responsabilité de l'entreprise – les conditions inacceptables subies par les résidents et auxquels les soignants en première ligne doivent faire face ne s'amélioreront pas. En l'absence de crédibilité restaurée d'ORPEA et du secteur en général, les investisseurs pourraient également sortir perdants de cette situation.

# RÉPONSE D'ORPEA

Nous avons envoyé une liste de questions à ORPEA lui demandant de répondre aux allégations dans ce rapport. Nous avons reçu confirmation de réception de sa part mais, au moment de finaliser ce rapport, l'entreprise n'a pas fourni de réponse.

Si nous recevons une réponse d'ORPEA, nous la publierons avec ce rapport sur [cictar.org/orpea](https://cictar.org/orpea).



# SOMMAIRE

- <sup>1</sup> FranceInfo, 'Niort : journée de grève à l'Ehpad Orpea Sevret', 15 Novembre 2017, <https://france3-regions.francetvinfo.fr/nouvelle-aquitaine/deux-sevres/niort/niort-journee-greve-ehpad-orpea-sevret-1366709.html>
- <sup>2</sup> Ver.di Health + Social, 'Orpea: International brutal', n.d., <https://gesundheit-soziales.verdi.de/tarifbereiche/celenus/++co++628b2856-957d-11e8-8903-525400423e78>; Lucy Redler, Our Health, Their Profit? Case Studies on Union Busting by Healthcare Corporations and Trade Union Resistance, Rosa-Luxemburg-Stiftung, November 2021, [https://www.rosalux.de/fileadmin/rls\\_uploads/pdfs/Studien/Studien\\_14-21\\_Unsere\\_Gesundheit\\_en\\_web.pdf](https://www.rosalux.de/fileadmin/rls_uploads/pdfs/Studien/Studien_14-21_Unsere_Gesundheit_en_web.pdf); EPSU, 'Health and social care: union defends works council but faces fight over dismissals' (n.d.), <https://www.epsu.org/epsucob/2021-epsu-collective-bargaining-news-april-no9/health-and-social-care-union-defends-works>
- <sup>3</sup> Par exemple: Victor Castanet, *Les Fossoyeurs : Révélations sur le système qui maltraite nos aînés* (Fayard: 2022); Nicolas Fernand, 'TÉMOIGNAGES. Scandale dans les EHPAD ORPEA : un dossier de maltraitance refait surface au Mans', Le Maine Libre, 2 février 2022, <https://www.ouest-france.fr/pays-de-la-loire/le-mans-72000/temoignages-scandale-dans-les-ehpad-ORPEA-un-dossier-de-maltraitance-refait-surface-au-mans-81cd0d4a-85bd-11ec-a885-b9d9d40d9db7> ; Clémence Rouher, 'Scandale ORPEA : les révélations d'une ancienne infirmière en Gironde', FranceInfo : Nouvelle Aquitaine, 1 février 2022, <https://france3-regions.francetvinfo.fr/nouvelle-aquitaine/gironde/scandale-ORPEA-revelations-d-une-ancienne-infirmiere-en-gironde-2443173.html>
- <sup>4</sup> Leila Miñano et Benoît Drevet, 'Dans les Ehpad du groupe ORPEA, des CDI introuvables', *Investigate Europe*, 2 février 2022, <https://www.investigate-europe.eu/fr/2022/dans-les-ehpad-du-groupe-ORPEA-des-cdi-introuvables/> ; Lucy Redler, *Our Health, Their Profit? Case Studies on Union Busting by Healthcare Corporations and Trade Union Resistance*, Rosa-Luxemburg-Stiftung, novembre 2021, [https://www.rosalux.de/fileadmin/rls\\_uploads/pdfs/Studien/Studien\\_14-21\\_Unsere\\_Gesundheit\\_en\\_web.pdf](https://www.rosalux.de/fileadmin/rls_uploads/pdfs/Studien/Studien_14-21_Unsere_Gesundheit_en_web.pdf)
- <sup>5</sup> EPSU, 'Health and social care: union defends works council but faces fight over dismissals' (n.d.), <https://www.epsu.org/epsucob/2021-epsu-collective-bargaining-news-april-no9/health-and-social-care-union-defends-works> ; Lucy Redler, *Our Health, Their Profit? Case Studies on Union Busting by Healthcare Corporations and Trade Union Resistance*, Rosa-Luxemburg-Stiftung, novembre 2021, [https://www.rosalux.de/fileadmin/rls\\_uploads/pdfs/Studien/Studien\\_14-21\\_Unsere\\_Gesundheit\\_en\\_web.pdf](https://www.rosalux.de/fileadmin/rls_uploads/pdfs/Studien/Studien_14-21_Unsere_Gesundheit_en_web.pdf) ; Le Parisien, 'La justice va enquêter sur les salariés-espions du groupe ORPEA', 26 janvier 2015, <https://www.leparisien.fr/archives/la-justice-va-enqueter-sur-les-salaries-espions-du-groupe-orpea-26-01-2015-4480505.php> ; Mathilde Goanec et Mathilde Mathieu, 'Espionnage de salariés: un «deal» à 4 millions d'euros a été proposé à la CGT', *Mediapart*, 23 avril 2015, <https://www.mediapart.fr/journal/economie/230415/espionnage-de-salaries-un-deal-4-millions-deuros-ete-propose-la-cgt?onglet=full>
- <sup>6</sup> Assemblée Nationale, Commission des affaires sociales (site internet), [https://www2.assemblee-nationale.fr/15/commissions-permanentes/commission-des-affaires-sociales/\(block\)/40251](https://www2.assemblee-nationale.fr/15/commissions-permanentes/commission-des-affaires-sociales/(block)/40251)
- <sup>7</sup> Elsa Conesa et Mariama Darame, 'ORPEA: le Sénat lance une commission d'enquête', *Le Monde*, 8 février 2022, [https://www.lemonde.fr/societe/article/2022/02/08/orpea-le-senat-lance-une-commission-d-enquete\\_6112720\\_3224.html](https://www.lemonde.fr/societe/article/2022/02/08/orpea-le-senat-lance-une-commission-d-enquete_6112720_3224.html)

- <sup>8</sup> Groupe ORPEA, Présentation du chiffre d'affaires du 3ème trimestre 2021, 3 novembre 2021, [https://www.orpea-corp.com/images/orpeafinance/pdf/Documentation/FR/2021/ORPEA\\_Pr%C3%A9sentation\\_Investisseurs\\_CA\\_T3\\_FR\\_c8535.pdf](https://www.orpea-corp.com/images/orpeafinance/pdf/Documentation/FR/2021/ORPEA_Pr%C3%A9sentation_Investisseurs_CA_T3_FR_c8535.pdf); Groupe ORPEA, Présentation des résultats semestriels 2021, 22 septembre 2021, [https://www.orpea-corp.com/images/orpeafinance/pdf/Documentation/FR/2021/Pres\\_ORPEA\\_Resultats\\_S1\\_2021\\_FR\\_cd54f.pdf](https://www.orpea-corp.com/images/orpeafinance/pdf/Documentation/FR/2021/Pres_ORPEA_Resultats_S1_2021_FR_cd54f.pdf)
- <sup>9</sup> CICTAR, *Darkness at Sunrise: UK care homes shifting profits offshore?* (février 2021), [https://cictar.org/wp-content/uploads/2021/02/Revera\\_Report\\_UK\\_FNL.pdf](https://cictar.org/wp-content/uploads/2021/02/Revera_Report_UK_FNL.pdf) ; CICTAR, *Death, Deception and Dividends: Disturbing Details of the UK's largest care home operator* (décembre 2021), <https://cictar.org/hc-one-uk-care/> ; CICTAR, *All in the Family: Tax and Financial Practices of Australia's Largest Family-Owned Aged Care Companies* (mai 2019), <https://cictar.org/all-in-the-family-tax-and-financial-practices-of-australias-largest-family-owned-aged-care-companies/> ; CICTAR, *Failing to care: Global tax dodging by a German healthcare multinational* (14 janvier 2020), <https://cictar.org/fresenius/>
- <sup>10</sup> Code Monétaire et Financier, Article L518-2, [https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section\\_lc/LEGITEXT000006072026/LEGISCTA000006170635/#LEGISCTA000006170635](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006072026/LEGISCTA000006170635/#LEGISCTA000006170635)
- <sup>11</sup> Groupe ORPEA, *Document d'enregistrement universel 2020*, 12 mai 2021, Section 1.1, [https://www.orpea-corp.com/images/orpeafinance/pdf/Documentation/FR/2021/ORPEA\\_DEU\\_FR\\_2020\\_ea58c.pdf](https://www.orpea-corp.com/images/orpeafinance/pdf/Documentation/FR/2021/ORPEA_DEU_FR_2020_ea58c.pdf)
- <sup>12</sup> Groupe ORPEA, *Document d'enregistrement universel 2020*, 12 mai 2021, [https://www.orpea-corp.com/images/orpeafinance/pdf/Documentation/FR/2021/ORPEA\\_DEU\\_FR\\_2020\\_ea58c.pdf](https://www.orpea-corp.com/images/orpeafinance/pdf/Documentation/FR/2021/ORPEA_DEU_FR_2020_ea58c.pdf). Pendant l'année 2020, le nombre d'établissements détenus par ORPEA est passé de 1.004 à 1.114. Depuis 2015, le nombre de lits d'ORPEA est passé de 67.781 à 111.801.
- <sup>13</sup> Calcul effectué par l'auteur sur la base des comptes consolidés du Groupe ORPEA, 2015-2020.
- <sup>14</sup> Voir les exemples donnés en note de fin n°6.
- <sup>15</sup> Groupe ORPEA, *Présentation des Résultats Annuels 2020*, 17 mars 2021, Diapositive 35, [https://www.orpea-corp.com/images/orpeafinance/pdf/Documentation/FR/2021/Pres\\_ORPEA\\_Resultats\\_2020\\_FR\\_0e6d1.pdf](https://www.orpea-corp.com/images/orpeafinance/pdf/Documentation/FR/2021/Pres_ORPEA_Resultats_2020_FR_0e6d1.pdf)
- <sup>16</sup> ORPEA Residenz Holding GmbH, comptes annuels, 2016. Residenz Gruppe comptait 36 établissements de soins en cours d'exploitation, 2 établissements en construction, 3 centres de jours, et 5 établissements supplémentaires en projet.
- <sup>17</sup> Axcit Capital Partners, communiqué de presse, 22 juillet 2015, <https://www.axcit.com/en/ORPEA-residenz-gruppe-bremen/>
- <sup>18</sup> Calcul effectué par l'auteur en utilisant les comptes annuels de Residenz Gruppe GmbH accessibles via [www.unternehmensregister.de](http://www.unternehmensregister.de)
- <sup>19</sup> Groupe ORPEA, *Document d'enregistrement universel 2020*, Section 1.3.4.2 – Stratégie de Propriété Immobilière, pages 32-33, [https://www.orpea-corp.com/images/orpeafinance/pdf/Documentation/FR/2021/ORPEA\\_DEU\\_FR\\_2020\\_ea58c.pdf](https://www.orpea-corp.com/images/orpeafinance/pdf/Documentation/FR/2021/ORPEA_DEU_FR_2020_ea58c.pdf)
- <sup>20</sup> Le compte de résultat de ORPEA Residenz Holding GmbH ne distingue pas le montant des loyers en fonction des différents types de bail, mais il ressort des notes qu'en 2019, 99,8% des obligations portant sur des baux figurant au bilan (soit 227,4 millions d'euros sur un montant total de 227,8 millions d'euros) concernaient l'exploitation de « locaux commerciaux ». La part restante (0,2%) concerne la location de stocks. Voir ORPEA Residenz Holding GmbH, comptes annuels, 2015-2019.

- <sup>21</sup> ORPEA Residenz Holding GmbH, comptes annuels, 2015-2019, accessibles via [www.unternehmensregister.de](http://www.unternehmensregister.de)
- <sup>22</sup> Harald Schumann et Nico Schmidt, 'Erik Hamann, PDG de ORPEA Allemagne : « Nos actionnaires font du bénéfice sur la hausse de la valeur de l'action »', *Investigate Europe*, 31 juillet 2021, <http://investigate-europe.eu/fr/2021/erik-hamann-ceo-ORPEA-germany>
- <sup>23</sup> En appliquant une moyenne de 35 heures par semaine : ORPEA Residenz Holding GmbH, comptes annuels 2015-2019, accessibles via [www.unternehmensregister.de](http://www.unternehmensregister.de)
- <sup>24</sup> Eurostat, *Salaire horaire médian des salariés (apprentis exclus) par sexe*, [https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/earn\\_ses\\_pub2s/default/table?lang=fr](https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/earn_ses_pub2s/default/table?lang=fr)
- <sup>25</sup> Leïla Miñano et Benoît Drevet, 'Dans les Ehpad du groupe ORPEA, des CDI introuvables', *Investigate Europe*, 2 février 2022, <https://www.investigate-europe.eu/fr/2022/dans-les-ehpad-du-groupe-ORPEA-des-cdi-introuvables/> ; EPSU, 'EPSU challenges union rights violations by German subsidiary of French multinational ORPEA', 16 août 2018, <https://www.epsu.org/article/epsu-challenges-union-rights-violations-german-subsidiary-french-multinational-ORPEA>
- <sup>26</sup> EPSU, 'Health and social care: union defends works council but faces fight over dismissals' (s.d.), <https://www.epsu.org/epsucob/2021-epsu-collective-bargaining-news-april-no9/health-and-social-care-union-defends-works>
- <sup>27</sup> Sur les conséquences du changement de la norme comptable IFRS 16, voir Groupe ORPEA, *présentation des résultats annuels pour l'année 2015*, diapositive 38, [https://www.orpea-corp.com/images/orpeafinance/pdf/dernieres\\_presentations/uk/Pres\\_ORPEA\\_FY15\\_VENG\\_web.pdf](https://www.orpea-corp.com/images/orpeafinance/pdf/dernieres_presentations/uk/Pres_ORPEA_FY15_VENG_web.pdf)
- <sup>28</sup> Groupe ORPEA, *résultats semestriels 2015*, diapositive 52, [https://www.orpea-corp.com/images/orpeafinance/pdf/dernieres\\_presentations/uk/Pres\\_ORPEA\\_HY15\\_ENG\\_bd.pdf](https://www.orpea-corp.com/images/orpeafinance/pdf/dernieres_presentations/uk/Pres_ORPEA_HY15_ENG_bd.pdf)
- <sup>29</sup> En 2015, ORPEA a transféré la propriété d'au moins cinq établissements de maisons de retraite en Allemagne, d'une valeur de plus de 46,6 millions d'euros, dans une filiale luxembourgeoise, ORPEA Real Estate Germany Holding SARL. Le financement de ces biens provient au moins en partie de prêts pour plus de €20 millions, à un taux d'intérêts d'environ 2,3% par an, de la banque allemande Bremer Landesbank (devenue Nord LB). Naturellement, les prêts sont garantis sur les loyers actuels et futurs à payer par les maisons de retraite elles-mêmes. Calcul de l'auteur réalisé à partir des comptes annuels d'ORPEA Real Estate Germany Holding SARL, 2015-2020, accessibles via le registre des sociétés du Luxembourg, [www.lbr.lu](http://www.lbr.lu)
- <sup>30</sup> Recherches effectuées sur le registre des sociétés du Luxembourg, [www.lbr.lu](http://www.lbr.lu) ; ORPEA Real Estate Luxembourg SARL, comptes annuels, 2017.
- <sup>31</sup> ICADE, 'Icade Santé Continues to Expand into Germany with ORPEA', communiqué de presse, 20 décembre 2021, <https://www.businesswire.com/news/home/20211219005022/en/Icade-Santé-Continues-to-Expand-Into-Germany-With-ORPEA> ; Groupe ORPEA, 'ICADE acquires 9 healthcare facilities in Germany and France from ORPEA for €145 million', communiqué de presse, 21 juillet 2020, [https://www.orpea-corp.com/images/orpeafinance/pdf/Communiqués/ENG/2020/ORPEA\\_ICADE\\_EN\\_1ccfc.pdf](https://www.orpea-corp.com/images/orpeafinance/pdf/Communiqués/ENG/2020/ORPEA_ICADE_EN_1ccfc.pdf)
- <sup>32</sup> Comptes annuels 2020 de ORESC 8 SARL, accessibles via [infogreffe.fr](http://infogreffe.fr)
- <sup>33</sup> Comptes annuels 2020 des sociétés ORESC 7 SARL, ORESC 8 SARL et ORESC 12 SARL, accessibles via le registre des sociétés du Luxembourg ([www.lbr.lu](http://www.lbr.lu)).

- <sup>34</sup> Cofinimmo, 'Cofinimmo will acquire four Belgian nursing and care homes and a Brussels-based office building', communiqué de presse, 30 octobre 2020, <https://www.cofinimmo.com/media/4610/press-release.pdf> ; Cofinimmo, 'Cofinimmo acquires a new nursing and care home in Spain', communiqué de presse, 15 décembre 2020, <https://www.cofinimmo.com/media/4730/press-release.pdf>
- <sup>35</sup> ORPEA Real Estate Luxembourg SARL, comptes annuels 2020, accessibles via le registre des sociétés du Luxembourg ([www.lbr.lu](http://www.lbr.lu)).
- <sup>36</sup> Yves le Masne, cité par Adrian Bishop, 'Nursing home portfolio bought for €145m', *Consorto*, 28 juillet 2020, <https://www.consorto.com/blog/nursing-home-portfolio-bought-for-e145m/>
- <sup>37</sup> Groupe ORPEA, Résultats annuels 2020, 17 mars 2021, Diapositive 43, [https://www.orpea-corp.com/images/orpeafinance/pdf/Documentation/FR/2021/Pres\\_ORPEA\\_Resultats\\_2020\\_FR\\_0e6d1.pdf](https://www.orpea-corp.com/images/orpeafinance/pdf/Documentation/FR/2021/Pres_ORPEA_Resultats_2020_FR_0e6d1.pdf)
- <sup>38</sup> Pour une explication du régime luxembourgeois d'exonération des participations, voir KPMG, *Luxembourg Participation Exemption 2018* (n.d.), <http://assets.kpmg/content/dam/kpmg/lu/pdf/Luxembourg-Participation-Exemption-EN.pdf> ; voir également Conseil de l'UE, *Directive 2011/96/UE du Conseil du 30 novembre 2011 concernant le régime fiscal commun applicable aux sociétés mères et filiales d'États membres différents (refonte)*, <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/HTML/?uri=CELEX:32011L0096&from=en>
- <sup>39</sup> Le traitement fiscal dépend de l'imposition des plus-values immobilières selon le droit interne du pays concerné. La plupart des conventions fiscales, suivant les modèles de l'OCDE et de l'ONU, confèrent des droits d'imposition sur les gains issus de l'aliénation d'actions de sociétés dont la valeur provient, directement ou indirectement, de biens immobiliers situés dans ce pays, conformément à l'article 13 de ces modèles de conventions.
- <sup>40</sup> Dr Sven-Eric Bärsch, 'New Taxation for Nonresidents Selling Real Estate', Flick Gocke Schaumburg, 12 février 2019, <https://www.fgs-blog.de/new-capital-gains-tax-for-nonresidents-selling-real-estate-in-germany/>
- <sup>41</sup> Central & Eastern Europe Care Services Holding SARL, comptes annuels, 2011-2020 ; Conseil de l'UE, *Directive 2011/96/UE du Conseil du 30 novembre 2011 concernant le régime fiscal commun applicable aux sociétés mères et filiales d'États membres différents (refonte)*, <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/HTML/?uri=CELEX:32011L0096&from=en>
- <sup>42</sup> Le parquet financier enquête sur le groupe de maisons de retraite ORPEA', *Challenges*, 5 octobre 2021, [https://www.challenges.fr/entreprise/le-parquet-financier-enquete-sur-le-groupe-de-maisons-de-retraite-ORPEA\\_783477](https://www.challenges.fr/entreprise/le-parquet-financier-enquete-sur-le-groupe-de-maisons-de-retraite-ORPEA_783477)
- <sup>43</sup> 'Le parquet financier enquête sur le groupe de maisons de retraite ORPEA', *Challenges*, 5 octobre 2021, [https://www.challenges.fr/entreprise/le-parquet-financier-enquete-sur-le-groupe-de-maisons-de-retraite-ORPEA\\_783477](https://www.challenges.fr/entreprise/le-parquet-financier-enquete-sur-le-groupe-de-maisons-de-retraite-ORPEA_783477)
- <sup>44</sup> Groupe ORPEA, *Document de référence 2011*, page 109, <https://www.orpea-corp.com/images/orpeafinance/pdf/Documentation/FR/2012/DOCUMENT%20DE%20REFERENCE%202011.pdf>
- <sup>45</sup> Comptes annuels 2011 de la SAS Le Château de Brégy, accessibles via [www.infogreffe.fr](http://www.infogreffe.fr)
- <sup>46</sup> Voir les actes déposés au Greffe du Tribunal de Commerce de Compiègne par la SCI Château de Brégy, accessibles via [www.infogreffe.fr](http://www.infogreffe.fr). En février 2007 cette SCI a été liquidée, et la famille a immatriculé une nouvelle société portant le même nom à Maisons-Alfort : voir les actes déposés au Greffe du Tribunal de Commerce de Créteil par la SCI Château de Brégy, accessibles via [www.infogreffe.fr](http://www.infogreffe.fr)

- <sup>47</sup> Comptes annuels de Samosa S.A. accessibles via le registre des sociétés du Luxembourg ([www.lbr.lu](http://www.lbr.lu)).
- <sup>48</sup> Document d'immatriculation de Samosa S.A. accessible via le registre des sociétés du Luxembourg ([www.lbr.lu](http://www.lbr.lu))
- <sup>49</sup> Registre des sociétés du Luxembourg ([www.lbr.lu](http://www.lbr.lu))
- <sup>50</sup> Comptes annuels des années 2015 et 2016 d'ORPEA Real Estate Luxembourg SARL, accessibles via le registre des sociétés du Luxembourg ([www.lbr.lu](http://www.lbr.lu)).
- <sup>51</sup> Les actions de Samosa S.A. ont été transférées à ORPEA Real Estate Luxembourg SARL dans le courant de l'année 2016, mais la structure actionnariale de la société avant cette date ne figure pas dans les comptes annuels 2015 et 2016 d'ORPEA Real Estate Luxembourg SARL consultés via le registre des sociétés du Luxembourg ([www.lbr.lu](http://www.lbr.lu)).
- <sup>52</sup> Document d'immatriculation de Samosa S.A. accessible via le registre des sociétés du Luxembourg ([www.lbr.lu](http://www.lbr.lu)).
- <sup>53</sup> Document d'immatriculation de de Beston Enterprises Inc, déposé auprès du registre des sociétés du Panama ; compte-rendu de réunion du conseil d'administration de Beston Enterprises Inc, 14 octobre 2016, déposé auprès le registre commercial de Panama.
- <sup>54</sup> Recherches effectuées le 9 janvier 2022 sur base de données « Offshore Leaks » du Consortium International des Journalistes d'Investigation, <https://offshoreleaks.icij.org> ; recherches effectuées le 9 janvier 2022 au registre commercial du Luxembourg ([www.lbr.lu](http://www.lbr.lu)).
- <sup>55</sup> Dan Israel, 'Les cachotteries luxembourgeoises des nouveaux maîtres de «Libé»', *Mediapart*, 20 février 2014, [https://ekldata.com/MOKCrV5biOPwpgjzBiXS3T60CS4/article\\_387898.pdf](https://ekldata.com/MOKCrV5biOPwpgjzBiXS3T60CS4/article_387898.pdf)
- <sup>56</sup> Organised Crime and Corruption Reporting Project, 'The Proxy Platform', 11 novembre 2011, <https://www.occrp.org/en/the-proxy-platform/>
- <sup>57</sup> Pour des exemples de sociétés « plateformes » par des investisseurs personnes physiques, voir Organised Crime and Corruption Reporting Project (OCCRP), 'Laundromats: FAQ' (n.d.), <https://www.occrp.org/en/laundromats/frequently-asked-questions>; Conseil de l'Europe, Assemblée Parlementaire, Commission des questions juridiques et des droits de l'homme, *Lessiveuses : faire face aux nouveaux défis de la lutte internationale contre la criminalité organisée, la corruption et le blanchiment de capitaux* (AS/Jur (2019) 13), <http://www.assembly.coe.int/LifeRay/JUR/pdf/TextesProvisoires/2019/20190304-MoneyLaundering-FR.pdf>. Bien que dans la majorité de ces exemples les objectifs de leur mise en place étaient, il convient de noter (comme le fait le rapport de l'OCCRP précité) que l'utilisation des tels montages et de sociétés écrans, notamment pour créer des sociétés de manière anonyme, comme dans le cas présent, n'est pas en soi illégale.
- <sup>58</sup> Par exemple, les comptes annuels consolidés d'ICADE pour l'année 2020 mentionnent les trois sociétés luxembourgeoises ORES 7, ORES 8 et ORES 12, à la suite de leur acquisition, alors que les comptes annuels consolidés publiés par ORPEA ne les ont jamais répertoriées. ICADE, *Document de référence 2020*, p. 246, <https://www.icafe.fr/finance/publications-presentations/document-d-enregistrement-universel-2020.pdf>
- <sup>59</sup> Groupe ORPEA, *Document de référence 2014*, pages 285-291, [https://www.orpea-corp.com/images/orpeafinance/pdf/Documentation/FR/2015/ORPEA\\_DDR2014\\_vf.pdf](https://www.orpea-corp.com/images/orpeafinance/pdf/Documentation/FR/2015/ORPEA_DDR2014_vf.pdf)
- <sup>60</sup> Groupe ORPEA, *Document de référence 2015*, Section 3.29, page 181, [https://www.orpea-corp.com/images/orpeafinance/pdf/Documentation/FR/2016/ORPEA\\_DDR2015\\_FR.pdf](https://www.orpea-corp.com/images/orpeafinance/pdf/Documentation/FR/2016/ORPEA_DDR2015_FR.pdf)

- <sup>61</sup> Groupe ORPEA, *Document de référence 2015*, Section 5.6.1, pp. 142-144, [https://www.orpea-corp.com/images/orpeafinance/pdf/Documentation/FR/2016/ORPEA\\_DDR2015\\_FR.pdf](https://www.orpea-corp.com/images/orpeafinance/pdf/Documentation/FR/2016/ORPEA_DDR2015_FR.pdf)
- <sup>62</sup> Groupe ORPEA, *Document d'enregistrement universel 2020*, Section 7.2.1.2, pages 287-290, [https://www.orpea-corp.com/images/orpeafinance/pdf/Documentation/FR/2021/ORPEA\\_DEU\\_FR\\_2020\\_ea58c.pdf](https://www.orpea-corp.com/images/orpeafinance/pdf/Documentation/FR/2021/ORPEA_DEU_FR_2020_ea58c.pdf)
- <sup>63</sup> 'Le parquet financier enquête sur le groupe de maisons de retraite ORPEA', *Challenges*, 5 octobre 2021, [https://www.challenges.fr/entreprise/le-parquet-financier-enquete-sur-le-groupe-de-maisons-de-retraite-ORPEA\\_783477](https://www.challenges.fr/entreprise/le-parquet-financier-enquete-sur-le-groupe-de-maisons-de-retraite-ORPEA_783477)
- <sup>64</sup> AMF, *Information périodique et permanente* (Règlement général, Livre II, Titre II), sous-section 2, Article 222-3, <https://www.amf-france.org/fr/eli/fr/aai/amf/rg/article/222-3/20210101/notes>. Les règles de l'AMF imposent aux sociétés cotées d'inclure dans leur rapport financier annuel des comptes consolidés établis conformément au règlement (CE) 1606/2002, et donc en conformité avec les normes comptables internationales, dont la norme IFRS 12, qui impose aux sociétés de divulguer les filiales consolidées dans les comptes du groupe et les participations dans des filiales non consolidées.
- <sup>65</sup> ICADE, *Comptes Consolidés*, 31 décembre 2020, <https://www.icafe.fr/finance/regulated-information/icafe-s-consolidated-financial-statements-2020.pdf>. ICADE dispose de 12,8 milliards d'euros d'actifs à comparer aux 16,9 milliards d'euros d'actifs d'ORPEA, mais d'un portefeuille immobilier plus important qu'ORPEA.



LA VIE CON



RPEA

CONTINUE AVEC NOUS



[www.cictar.org](http://www.cictar.org)



[www.sante.cgt.fr](http://www.sante.cgt.fr)



[www.sante-sociaux.cfdt.fr](http://www.sante-sociaux.cfdt.fr)