

patrimoine

Les résidences médicalisées : une rentabilité encore meilleure

Investir dans une résidence médicalisée offre une fiscalité attractive, mais aussi un revenu régulier et pérenne.

À côté des résidences pour les seniors, il existe les Ehpad (établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes), autre forme d'investissement possible pour les investisseurs à la recherche non seulement d'une fiscalité attractive - les Ehpad sont éligibles au Censi Bouvard et au remboursement de la TVA -, mais aussi d'un revenu régulier et pérenne. Un secteur plus porteur que celui des seniors valides. « *Mais attention*, prévient Benjamin Nicaise, PDG de Cerenicimo, *l'investisseur doit choisir son placement en fonction du rendement, et surtout pas de la plus-value éventuelle, généralement décevante.* »

Des besoins énormes à terme

Selon les projections de l'Insee, les 75 ans et plus seront 11,9 millions en 2060 contre 5,2 millions aujourd'hui. Et les 85 ans et plus passeront de 1,3 à 5,4 millions avec une montée fulgurante des centenaires. À ce rythme, les besoins sont énormes. « *Il faudrait 8.000 lits par an alors que le plan Solidarité grand âge n'en prévoit que 5 000 en Ehpad* », estime Jean-

MATCH RÉSIDENCES SENIORS VERSUS EHPAD

	RÉSIDENCES SERVICES SENIOR	EHPAD
PRIX MOYENS HT	100.000 à 200.000 euros	150.000 à 200.000 euros
PUBLIC ACCUEILLI	Seniors autonome	Seniors en perte d'autonomie ou dépendants
TAUX DE REMPLISSAGE USUEL	95-98 %	95-98 %
NIVEAU DES LOYERS OU DU PRIX DE JOURNÉE	600 à 1.300 €/mois (1)	45 à 110 €/jour (2)
OBLIGATIONS LIÉES À LA RÉALISATION DU PROJET	Réglementation en vigueur	Agrément délivré par le conseil général après avis de la DDASS et de la Sécurité sociale
CHARGES	Répartition identique à celle d'une copropriété classique : charges courantes payées par le locataire, gros travaux payés par l'investisseur	Prises en charge par l'exploitant, y compris les travaux éventuels de remise aux normes.
STATUT FISCAL LABEL « QUALITÉ » OBLIGATOIRE	Deux options possibles : 1/ Régime LMNP Censi-Bouvard : réduction d'impôt de 18 % du prix de l'investissement (plafonné à 300.000 euros) 2/ Abandon du Censi-Bouvard pour statut LMP, selon le profil de l'investisseur	
REMBOURSEMENT DE LA TVA (19,60 %)	oui	oui
RENDEMENT	4 à 4,5 % brut (hors fiscalité)	4,5 à 5 % net (hors fiscalité)

(1) Selon l'emplacement de la résidence, son niveau de standing, les équipements offerts.

(2) Il s'agit d'un prix de journée établi à partir de la part qu'accepte de prendre en charge le Conseil général (en accord avec DDASS et Sécurité sociale). Il ne s'agit donc pas de loyers ordinaires, ceux-ci incluant tous les services, la restauration...

François Gobertier, le président de GDP Vendôme. L'investisseur n'a donc aucun risque de voir les locataires manquer. Quelques opérateurs - au demeurant peu nombreux - se sont spécialisés sur ce créneau dont l'offre reste relativement confidentielle.

Livrés au compte-gouttes

« *Les Ehpad sont livrés au compte-gouttes car, s'agissant de résidences médicalisées soumises à des autorisations spécifiques, elles mettent du temps à voir le jour* », confirme Jean-François Gobertier. Actuellement, on recense des opérations dans le centre de Grenoble, à Marseille, dans l'agglomération nantaise ou bordelaise, dont les prix oscillent entre 150.000 et 200.000 euros HT pour un investissement équivalant à 40-50 mètres carrés alors que la chambre acquise ne représente bien souvent que la moitié en superficie. « *En réalité, l'investisseur achète tout ce qui est utile au résident, c'est-à-dire le logement et l'ensemble des services* », explique Jean-François Gobertier.

En outre, compte tenu des normes draconiennes à respecter, le surcoût de construction peut être de l'ordre de 20 %. Malgré tout, le rendement est attractif : de l'ordre de 4,5 à 5 % net, hors fiscalité.

C. S.