

EHPAD

Un placement immobilier rare, rentable et sécurisé

Très recherché, l'établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) représente un marché exponentiel et un excellent support de placement. Son parc connaît logiquement une extension régulière et forte due à deux facteurs prépondérants : l'arrivée à des âges élevés de la génération du baby-boom et l'allongement de l'espérance de vie. Ils induisent un incontestable accroissement des besoins : dès 2010, 10 millions de personnes auront plus de 65 ans et près de 1,2 million, plus de 85 ans. D'où la nécessité de créer 90 000 lits supplémentaires. En 2050, un Français sur trois aura plus de 60 ans et le nombre des plus de 85 ans aura quadruplé.

Un placement dans des lots proposés en EHPAD offre une sécurité quasi absolue du capital et de sa rentabilité. Il procure souvent le meilleur rendement offert actuellement en LMP/LMNP. Son attractivité se fonde sur la garantie du développement du marché ; la valorisation stable et pérenne de son patrimoine non dépendante des fluctuations financières et boursières du moment ; le maintien de sa valeur à travers le respect des normes médico-administratives.

L'investissement en EHPAD propose à l'évidence un moyen sûr de constituer un complément de retraite : un remboursement adossé à des loyers défiscalisés et indexés, une sécurité d'occupation, une gestion assurée par une société agréée qui bénéficie d'une implantation exclusive locale garantissant la pérennité du marché, une revente du bien ne présentant aucune difficulté.

Parmi les groupes importants gestionnaires de maisons de retraite médicalisées dont le leader ORPEA, il est à remarquer les résidences labellisées « Les Jardins de Cybèle ». L'expérience de plus de 20 ans de l'enseigne l'a fait accéder au neuvième rang des exploitants privés du secteur. Sa notoriété s'appuie sur des valeurs humaines et une philosophie managériale conjuguées à une solidité financière qui en font une référence autant pour les autorités de tutelle que pour les groupes bancaires. La marque se prévaut de son indépendance financière (non cotée en bourse), gage de performance, et d'un endettement global plus faible que celui de ses concurrentes.

La plus value de la marque « Les Jardins de Cybèle » réside surtout dans sa capacité d'engagement. La limpidité de sa structure organisationnelle repose sur deux pôles, Cybèle Concept et Cybèle Santé.

En amont, Cybèle Concept travaille sur les projets, en concertation avec les organismes de tutelle et les collectivités territoriales, et gère la construction des établissements en respectant les politiques publiques et le développement durable. En aval, Cybèle Santé s'occupe, elle, du management et de l'audit qualité de la gestion des exploitations.

Promoteur, constructeur, gestionnaire : le groupe ne laisse rien au hasard pour tout ce qui concerne l'accompagnement de la personne âgée.

Une kyrielle d'avantages accompagnent cet investissement :

- L'Etat rembourse la T.V.A. de l'ensemble de l'opération, y compris de la valeur immobilière.
- L'adhésion à un centre agréé de gestion permet de bénéficier d'une réduction d'impôt égale aux dépenses correspondant aux frais de tenue du compte et du montant de l'adhésion.
- Une assurance sur l'emprunt en cas d'invalidité, décès (revenu + capital) protège le placement des accidents de la vie.
- La société d'exploitation assure avec la gestion la maintenance et la remise en état permanente de la structure.
- L'investisseur acquiert également un bien utile et étique bénéficie d'une priorité d'occupation pour lui-même et ses proches avec une prise en charge adaptée.

A noter que dans le cadre de projet de loi de finances rectificative pour 2009, l'Assemblée nationale vient d'adopter un amendement augmentant les avantages fiscaux attachés à un placement dans les résidences services et EHPAD.

Ainsi, En 2009 et 2010, le taux de réduction d'impôt sur 9 ans est égal à 25 % de l'investissement dans les logements livrés ces années-là. En 2011 et 2012, le taux de réduction d'impôt sera de 20 % pour les ouvertures réalisées jusqu'au 31 décembre 2012.

Soumis à une autorisation de création conjointe du Préfet et du Président du Conseil Général, l'EHPAD répond à un enjeu sociétal fort. Sur un marché où la demande d'hébergement des personnes âgées dépendantes s'accroît, cet équipement d'utilité publique garantit aux investisseurs le paiement des loyers.

Ce produit rare offre tous les avantages de la loi Scellier sur un immobilier classique exemptés des contraintes (plafond de ressources et loyers en fonction des zones). De plus, cette formule d'investissement immobilier exonère des frais habituels d'assurances occupation, paiement des loyers, dégradations, juridique et frais de syndic réduit.

Par ailleurs, il ne s'agit pas d'ignorer le rôle social et économique joué par les EHPAD. « Les Jardins de Cybèle » prouve par son action persévérante, que ce soit à travers une stratégie d'implantation à la fois ambitieuse et attentive aux besoins et une autre, impérative, de management éclairé (centre de formation intégré, professionnalisation et fidélisation des personnels de santé, sociaux et administratifs, promotion interne), toute l'importance à accorder à un fait de société majeur.