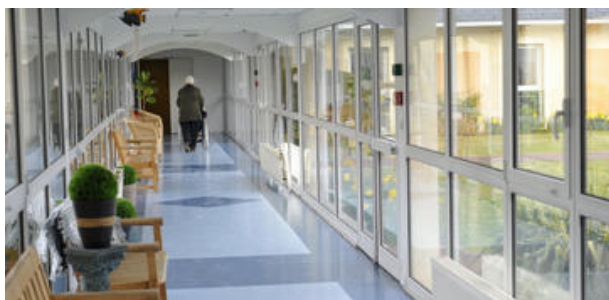


Date : 24/01/12

Investissement locatif : les particuliers se rabattent sur les maisons de retraite

Source : Capital.fr



© REA

Les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (Ehpad) garantissent des revenus stables et une rentabilité attrayante.

Les maisons de retraite poussent comme des champignons. En 15 ans, le nombre de résidences privées pour le troisième âge a presque doublé. Et en raison du vieillissement de la population, les besoins en chambres médicalisées vont continuer à croître dans les prochaines années, selon le Syndicat national des établissements et résidences privés pour personnes âgées (Synerpa).

Devant le potentiel de ce marché et face à la baisse des rendements locatifs, de plus en plus de particuliers investissent dans les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (les Ehpad). Il faut dire que ce placement offre des rendements de 4 à 5% (avant impôts) et une fiscalité avantageuse. Tout d'abord, vous bénéficiez d'un remboursement total de TVA à l'achat, c'est-à-dire que si vous investissez 150.000 euros, vous ne paierez réellement que 120.600 euros. De plus grâce au dispositif Censi-Bouvard, vous pourrez réduire votre

Évaluation du site

Site du magazine Capital diffuse des articles concernant l'actualité des affaires.

Cible
Spécialisée

Dynamisme* : 143

* pages nouvelles en moyenne sur une semaine

impôt sur le revenu de 11% du montant de l'investissement, étalé sur neuf ans, dans la limite de 300.000 euros.

Le tout sans risque de vacance locative contrairement aux résidences de tourisme. En effet, le marché des établissements médicalisés est strictement encadré. « Les implantations d'Ehpad font l'objet d'autorisations administratives conjointes entre l'Agence régionale de santé et le Conseil général. Tout nouveau programme répond donc à des besoins locaux et les taux de remplissage sont garantis », souligne Florence Arnaiz-Maumé, déléguée générale du Synerpa.

Gare aux rendements mirobolants

En théorie, investir dans un Ehpad est assez simple : vous achetez une part dans une résidence médicalisée et vous vous engagez sur un bail commercial d'au moins neuf ans avec un exploitant. En contrepartie, ce dernier vous reverse tous les mois un loyer.

En pratique, mieux vaut prendre certaines précautions. Dès qu'un exploitant promet plus de 7% de rendement, fuyez. « Au cours des dernières années, nombre d'investisseurs se sont fait piégés par des petits exploitants incapables de tenir leurs promesses et qui ont fini par déposer le bilan », prévient **Christine Vassal - Largy** responsable du pôle immobilier au sein du cabinet de gestion de patrimoine **Thesaurus** .

Pour éviter de tels déboires, privilégiez, les grands groupes qui ont pignon sur rue : Orpéa, GDP Vendôme, Médica France, Le Noble Age... « Vérifiez que le montant total du loyer promis aux investisseurs ne dépasse pas 15 à 18 % du chiffre d'affaires de la résidence », conseille Yann Reboulleau, administrateur du Synerpa.

Blindez aussi votre contrat. « Il est indispensable de signer un bail ferme, c'est à dire qui ne puisse pas être rompu avant son terme par l'exploitant », conseille **Christine Vassal - Largy** . Enfin, assurez-vous que le gestionnaire prenne en charge les éventuels travaux de réparation et de mises aux normes. Ce n'est pas automatique et cela risque de plomber la rentabilité de votre investissement...

© Capital.fr