



JCHOUFF / IMADES SERVER

Dans des résidences médicalisées comme celle-ci, l'investisseur achète une seule chambre meublée pour la louer, contre un rendement qui oscille entre 5 et 6,5 %.

## 4. MISEZ SUR LE LOGEMENT POUR SENIORS

Avec l'allongement de la durée de vie, les besoins en logements pour personnes âgées dépendantes se font plus criants. Une piste intéressante pour l'investisseur.

**A**ccroissement de la population, progrès de la médecine, amélioration des conditions de vie aidant, l'espérance de vie des Français ne cesse de s'accroître et, selon les derniers chiffres de l'Insee, se situait à 77,5 ans pour les hommes et près de 84,4 ans pour les femmes. Conséquence, dans un pays où la fécondité progresse peu, le vieillissement de la population est inéluctable. En 2020, par exemple, plus de 20 % de la population devrait avoir plus de 65 ans (contre 16,4 % en 2005) et 9 %, plus de 75 ans (contre 8 % en 2005).

Toujours selon l'Insee, 900 000 personnes sont aujourd'hui dépendantes, mais 1,2 million devraient l'être à l'horizon 2040. La canicule de l'été 2003 a d'ailleurs cruellement rappelé qu'il n'y avait pas que des « seniors » dynamiques et bien portants, mais un certain nombre de personnes âgées pour lesquelles la solidarité familiale n'avait malheureusement pas joué son rôle. Pas plus que la solidarité collective, d'ailleurs. Adapter les logements au handicap nous guette tous, et trouver des aides à domicile (cuisine, ménage...) apporte évidemment un soutien temporaire. Mais la dépendance augmentant avec l'âge, il est difficile d'échapper à la maison de retraite.

C'est là aussi que le bât blesse : le nombre d'établissements est loin d'être à la hauteur du

défi qui nous attend. D'où l'apparition d'une nouvelle forme d'investissement : les Ehpad (établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes). « Sur la décennie, il manque 100 000 lits en résidences pour personnes âgées, affirme Yannick Ainouche, du groupe Quiétude. Les besoins sont si importants que c'est sans doute le marché le plus sécurisant pour l'investisseur. » D'où l'intérêt d'investir sur ce marché, qui reste, malgré tout, très confidentiel. « L'ouverture d'un tel établissement, qui est médicalisé, reste contingentée et nécessite des autorisations administratives, notamment de la Ddass », indique Christine Vassal-Largy, responsa-

ble du pôle immobilier de Thésaurus. L'investisseur ne risque donc pas les problèmes qui ont jailli des nombreuses constructions réalisées, spécialement formatées pour le régime Robien ou Borloo. En Ehpad, c'est-à-dire en résidence offrant des services paramédicaux, l'investisseur est assuré d'obtenir un revenu régulier, par exemple, en prévision de sa retraite. Il achète une chambre dont la superficie fait le plus souvent entre 20 et 25 mètres carrés, parfois plus. Le ticket d'entrée se situe entre 80 000 et 110 000 euros HT en fonction des régions. La chambre, louée meublée à une personne âgée dépendante, est confiée par bail à un exploitant pour une durée qui varie de neuf à douze ans. L'investisseur se trouve placé sous le régime du loueur en meublé professionnel (LMP) ou du loueur en meublé non professionnel (LMNP) avec les avantages qui sont liés à ces deux statuts. Mais attention, la plus-value est aléatoire, l'objectif de l'investisseur doit donc être le complément de revenu. Selon les régions et l'impact du foncier sur le prix des biens, la rentabilité peut atteindre 6,5 %. ■ C.S.



« Le plus important dans ce type d'investissement est de regarder la qualité de l'exploitant, nous explique Yannick Ainouche. Il existe un guide

### « Regarder la qualité de l'exploitant » YANNICK AINOUCHE \*

de la dépendance qui note tous les exploitants. Pour notre part, avec notre filiale Quiétude Senior, nous sommes notés de 8 à 9,5 sur 10. Il faut aussi s'intéresser à la qualité du bail que l'exploitant propose : durée du bail, charges imputables à l'investisseur... Ainsi qu'au taux de rem-

plissage prévu. Raison pour laquelle l'emplacement de l'Ehpad est également très important, de même que la qualité du promoteur et de la construction. Toutes ces précautions prises, la rentabilité du placement oscille entre 5 et 6,5 %.

\* Groupe Quiétude.