

Les résidences médicalisées : une rentabilité encore meilleure

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

Ecrit par

Colette SABARLY

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...

IDÉ / SOURCE : « LES ECHOS »

A 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. A 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-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 équivalent 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., Les Echos