

SENIORS



**INVESTISSEMENT
RÉSIDENCES MÉDICALISÉES**

A close-up photograph showing an elderly hand with wrinkled skin being gently held and supported by a younger, smoother hand. The background is a soft-focus green fabric.

PRÉAMBULE

Aujourd'hui, la question de la prise en charge de la dépendance est dans tous les esprits. La perte d'autonomie est un enjeu majeur, elle touche 1,2 million de personnes en France. Un chiffre qui devrait doubler d'ici 2060 pour atteindre 2,6 millions de personnes. Face à des évolutions socio-démographiques inéluctables, les besoins en matière d'hébergement de personnes âgées dépendantes sont considérables.

Dans un environnement macroéconomique et financier instable, les investissements répondant aux besoins fondamentaux sont gages de sécurisation et de valorisation patrimoniale. Investir dans l'hébergement pour personnes âgées dépendantes, c'est participer au développement d'un secteur offrant une lisibilité exceptionnelle. S'agissant d'une offre encadrée par les pouvoirs publics au travers d'une réglementation stricte et une demande naturellement induite par les grands mouvements démographiques à l'œuvre, ce secteur bénéficie d'un cadre particulièrement sécurisé.

Contribuer à cet enjeu social, économique et humain, c'est avant tout réaliser une opération patrimoniale responsable.

Frédéric PIERRET
LMNP IMMOBILIER



l'investissement en mouvement

GRAND ÂGE ET DÉPENDANCE : BILAN ET PERSPECTIVES

LE VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

La population française continue de vieillir sous le double effet de l’augmentation de l’espérance de vie et de l’avancée en âge de la génération du baby-boom.

2022 : un français sur dix a plus de 75 ans

	Femmes	Hommes	Ensemble
75 - 84 ans	56,8 %	43,2 %	4,33 M de personnes
85 ans ou plus	67,7 %	32,3 %	2,31 M de personnes
	TOTAL		6,65 M de personnes

Source : Insee



2070 : 29 % de la population française aura plus de 65 ans

Les dernières projections réalisées par l’INSEE confirment le phénomène de vieillissement de la population française et l’augmentation de l’espérance de vie : 87,5 ans pour les hommes et 90 ans pour les femmes.

En 2070, les plus de 65 ans représenteront 29 % de la population française, soit environ 20 millions de personnes.

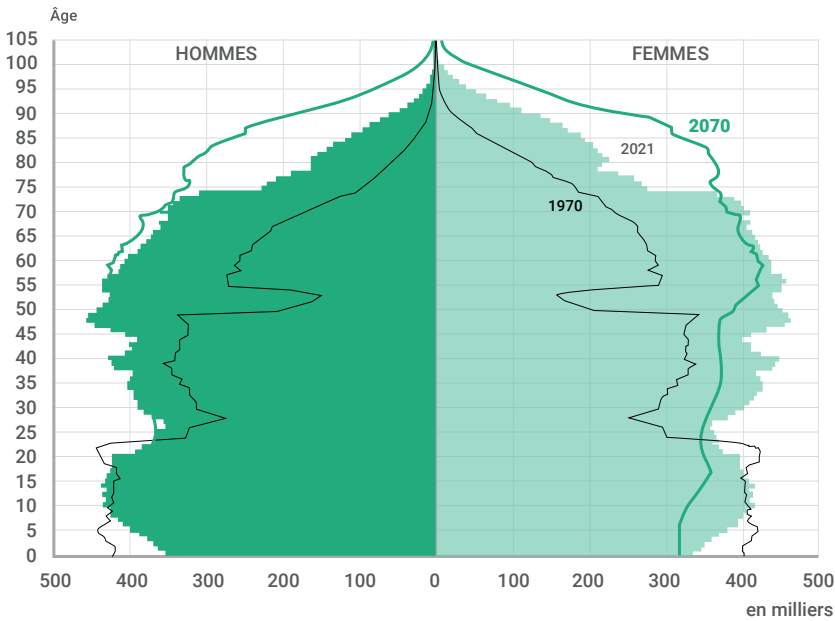
Source : Insee Première – novembre 2016

PYRAMIDE DES ÂGES EN 1970, 2021 ET 2070

2070

- population française : 68,1 millions d’habitants en 2070
- La part des personnes âgées d’au moins 65 ans augmentera pour passer de 20,7% en 2021 à 28,9% en 2070
- Le nombre de personnes de plus de 75 ans augmenteraient de 5,7 millions d’ici à 2070
- + 85 % de cette population entre 2022 et 2070
- Le nombre de personnes de plus de 80 ans doublera au cours des 50 prochaines années.
- La part des centenaires sera multiplié par 8, pour passer de 27 400 en 2022 à plus de 210 000 en 2070.

Source : Insee

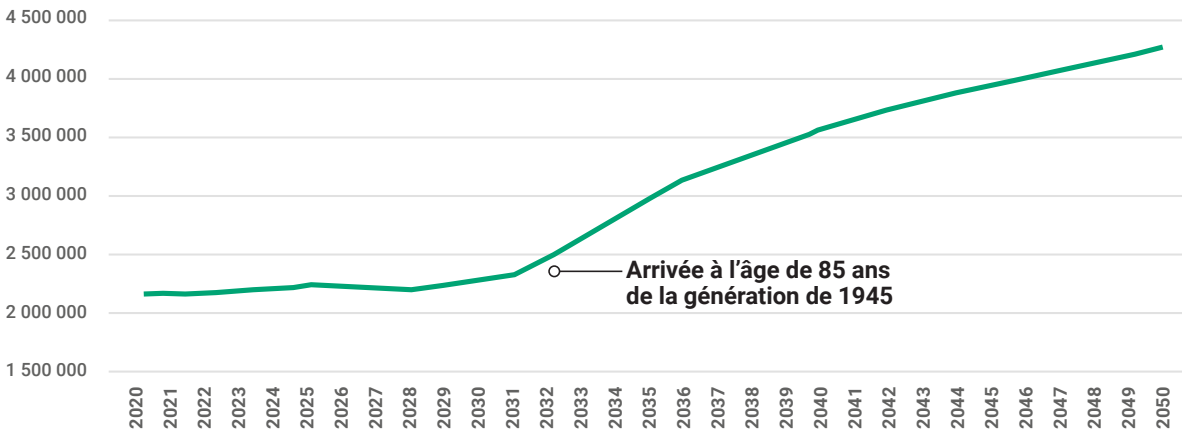


Population par sexe et âge en 1970, 2021 et 2070

Lecture au 1^{er} janvier 2070, selon le scénario central, il y aurait 403 000 femmes de 69 ans en France. Champ : France métropolitaine en 1970, France en 2021 et 2070

Source : Insee, estimations de population et scénario central des projections de population 2021-2070

Evolution des 85 ans et + de 2020 à 2050



LA DÉPENDANCE

Les chiffres de la dépendance

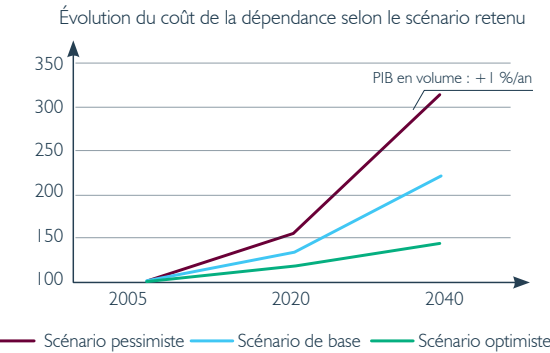
La population française continue de vieillir sous le double effet de l’augmentation de l’espérance de vie et de l’avancée en âge de la génération du baby-boom.

Le poids financier de la dépendance

Selon le scénario retenu, l’augmentation du coût de la dépendance pourrait se situer entre + 117 % et + 211 % hors inflation à horizon 2040 et représenterait alors 2,78 % du PIB en 2060.



Projections à horizon 2040 du coût de la dépendance



Sources : Rapport de l’Assemblée Nationale sur la prise en charge des personnes âgées dépendantes

DÉFINITION

La perte d’autonomie est définie comme le besoin d’être aidé pour accomplir les actes essentiels de la vie quotidienne ou la nécessité d’une surveillance régulière. La majorité des personnes âgées vieillissent dans de bonnes conditions d’autonomie. Seuls 8 % des plus de 60 ans sont dépendants et 1 personne de plus de 85 ans sur 5 (20 %). L’âge moyen de perte d’autonomie est de 83 ans.

LA PRISE EN CHARGE DE LA DÉPENDANCE

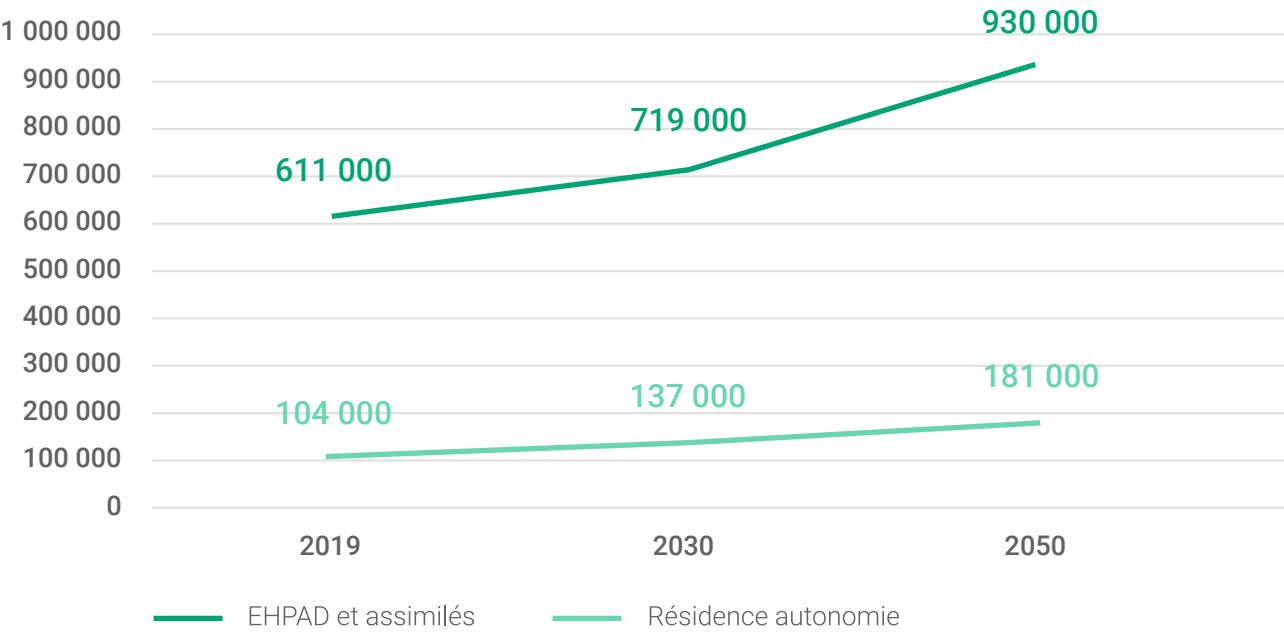
UN ENJEU MAJEUR DU 21^{ÈME} SIÈCLE

Face au vieillissement croissant de la population, les besoins en structures d'accueil adaptées à la dépendance font l'objet de toutes les considérations. Il ne s'agit plus d'une anticipation de la demande mais d'une réalité contemporaine du 21^{ème} siècle.

LA FIN DES MODÈLES FAMILIAUX

Éclatement du noyau familial, éloignement géographique, évolution du paysage professionnel, diminution des aidants familiaux : toutes ces données modifient la prise en charge de la dépendance. Les schémas historiquement familiaux sont de plus en plus difficiles à mettre en place et impliquent la définition de solutions alternatives.

Projection du nombre de seniors entre deux lieux de vie entre 2019 et 2050, à politique publique de maintien à domicile inchangée (scénario intermédiaire).



Note • Hypothèses d'évolution de la dépendance : intermédiaire : la part de l'espérance de vie en perte d'autonomie modérée dans l'espérance de vie totale reste constante. Dans les 2 hypothèses, la durée de vie moyenne en situation de dépendance sévère (GIR. 1-2) reste constante au cours du temps. **Lecture** • En 2030, 719 000 seniors vivront en Ehpad et assimilés. **Champs** • France, hors Mayotte **Source** • DRESS mode LIVIA.

La France accuse un déficit sévère entre l'offre de logements disponibles et une demande exponentielle. Il est impératif de développer de nouvelles structures pour espérer équilibrer la situation. Les perspectives les plus récentes font apparaître en moyenne des besoins de création d'environ 10 000 nouvelles places par an pour les prochaines décennies. *Source : logements-seniors.com*

LE SECTEUR PRIVÉ AUX CÔTÉS DES POUVOIRS PUBLICS

Face à la situation des comptes publics, la collectivité sollicite de plus en plus le secteur privé pour assurer le financement de nouveaux établissements répondant à cette demande croissante et prévisible. Les capacités d'accueil des établissements privés augmentent plus rapidement que l'ensemble du secteur. L'engagement du secteur privé est donc indispensable pour résorber le déficit en structures d'accueil.

Ce secteur particulièrement sensible est légitimement encadré par les pouvoirs publics avec pour objectif l'homogénéisation de la qualité de l'offre et le respect de l'éthique. Ainsi, chaque établissement doit répondre à des normes précises et évolutives définies notamment par les conventions tripartites.

On appelle convention tripartite un contrat qui lie l'EHPAD, l'Agence Régionale de Santé (ARS) et le Conseil Général du département. Cette convention est indispensable à l'ouverture d'un EHPAD.



Investir dans un établissement d'accueil pour personnes âgées dépendantes, c'est faire le choix de profiter de la lisibilité exceptionnelle du marché, mais c'est surtout participer au développement de structures, chaque jour plus indispensables à notre société.

UN INVESTISSEMENT SÉCURISÉ PAR UN MARCHÉ TRÈS LISIBLE

UNE OFFRE RÉGLEMENTÉE

EHPAD : Etablissement d’Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes

L’offre de chambres en EHPAD reste très en deçà des besoins du fait d’une réglementation stricte. Les pouvoirs publics ont défini sur ce marché un numerus clausus et l’ouverture de tout nouvel établissement suppose la mise en place d’une convention tripartite. Compte tenu de la situation des comptes publics et plus particulièrement de l’assurance maladie, il est peu probable que ce système de régulation stricte de l’offre soit remis en question.

UNE DEMANDE EXPONENTIELLE

Les évolutions démographiques, objets des pages précédentes, sont à l’origine d’une demande exponentielle. Les résidents constituent par ailleurs un public particulier puisqu’ils n’ont - en raison de leur situation de dépendance - pas d’autres choix que le départ du domicile, et l’entrée en établissement. L’EHPAD s’impose comme l’unique solution face à une perte importante d’autonomie, parfois couplée à des pathologies lourdes. Intégrer un EHPAD ne résulte pas d’un libre choix mais d’une décision à la fois contrainte et inéluctable.

Les résidents d’EHPAD affichent une autre particularité : leurs revenus sont très peu sensibles aux évolutions de la conjoncture économique.

Tous ces éléments offre une grande visibilité

de l’investissement en EHPAD.

LE CHOIX DU GESTIONNAIRE : UN ÉLÉMENT CENTRAL DU SUCCÈS DE L’OPÉRATION

Un investissement en EHPAD est sécurisé par la mise en place d’un bail commercial prévoyant les conditions d’intervention du gestionnaire et fixant ses droits et devoirs ainsi que ceux de l’investisseur.

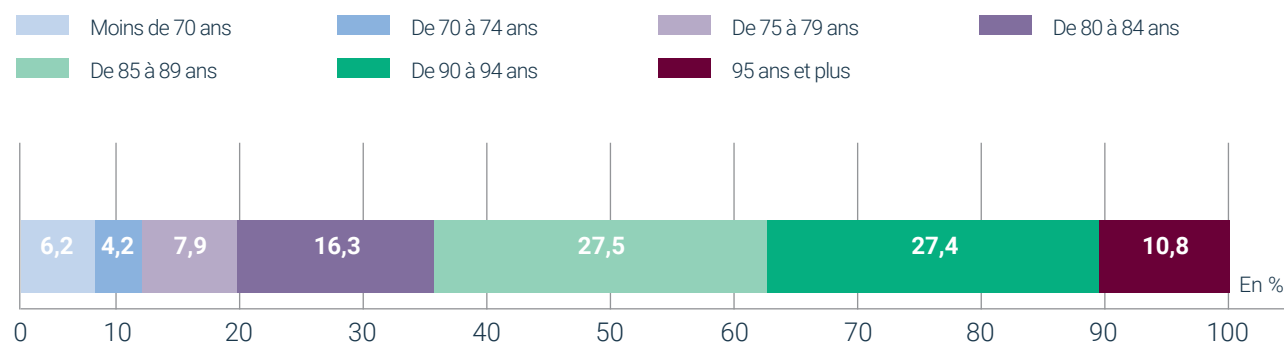
Le choix du gestionnaire est ainsi un élément déterminant du succès de l’opération. La prise en charge de la dépendance est, plus que tout autre sujet, une affaire de spécialistes. Il convient donc au moment de réaliser un investissement d’en référer à des intervenants de qualité bénéficiant de l’expérience et du savoir-faire nécessaires.

Le contenu du bail commercial est lui aussi un paramètre central, il régira l’ensemble des relations investisseur / exploitant pendant toute la durée de celui-ci (minimum 9 ans).

EHPAD ET RÉSIDENCE SENIORS, DEUX ACTIFS IMMOBILIERS DIFFÉRENTS

Au-delà de la dépendance, le vieillissement de la population fait surgir une autre problématique : le logement des personnes âgées autonomes. Les promoteurs l’ont bien compris et en font un argument choc pour développer des résidences dédiées aux seniors. Même si l’évolution démographique est incontestable, certains ont tendance à amplifier le phénomène au risque de décevoir bon nombre d’investisseurs. Leur logique commerciale est simple : utiliser la pénurie d’EHPAD, faire l’amalgame pour proposer des résidences seniors qui répondent pourtant à une logique et des besoins fondamentalement différents des EHPAD. Pour Consultim, le propos ne consiste pas à rejeter en bloc toute opération sur le marché des seniors, néanmoins il convient de faire appel à des intervenants à la fois exigeants et expérimentés sur ce secteur.

→ Répartition des résidents selon leur tranche d’âge



Les résidents ayant des besoins divergents, les critères de sélection pour un investissement en EHPAD sont très différents de ceux d’un investissement en résidence seniors.





GUIDE DE L'INVESTISSEMENT RÉSIDENCES MÉDICALISÉES

