

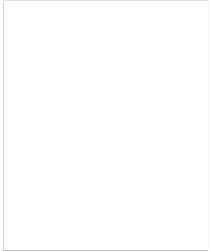


**GUIDE**  
DE L'INVESTISSEMENT

RÉSIDENCES  
**MÉDICALISÉES**







# ÉDITO

Aujourd'hui, la question de la prise en charge de la dépendance est dans tous les esprits. Avec le projet de loi d'adaptation de la société au vieillissement, cet enjeu s'impose comme l'un des grands challenges du 21<sup>ème</sup> siècle. 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

## **Cerenicimo, la référence de l'épargne immobilière**

Cerenicimo est la première plate-forme de référencement et de distribution d'immobilier d'investissement en France. Cerenicimo assure au quotidien la sélection et le montage des meilleurs actifs immobiliers du marché. Ces derniers étant ensuite diffusés exclusivement par le biais de Professionnels du Patrimoine. Ce sont ainsi plus de 42 000 logements et 600 résidences qui ont été commercialisés depuis 1995.

CERENICIMO

# GRAND ÂGE ET DÉPENDANCE : BILAN ET PERSPECTIVES

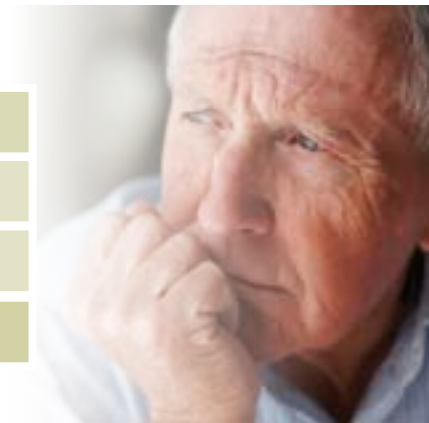
## ► Le vieillissement de la population

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.

### ► 2013 : Un français sur six a plus de 65 ans

Les personnes de 65 ans ou plus représentent aujourd'hui 17,5 % de la population.

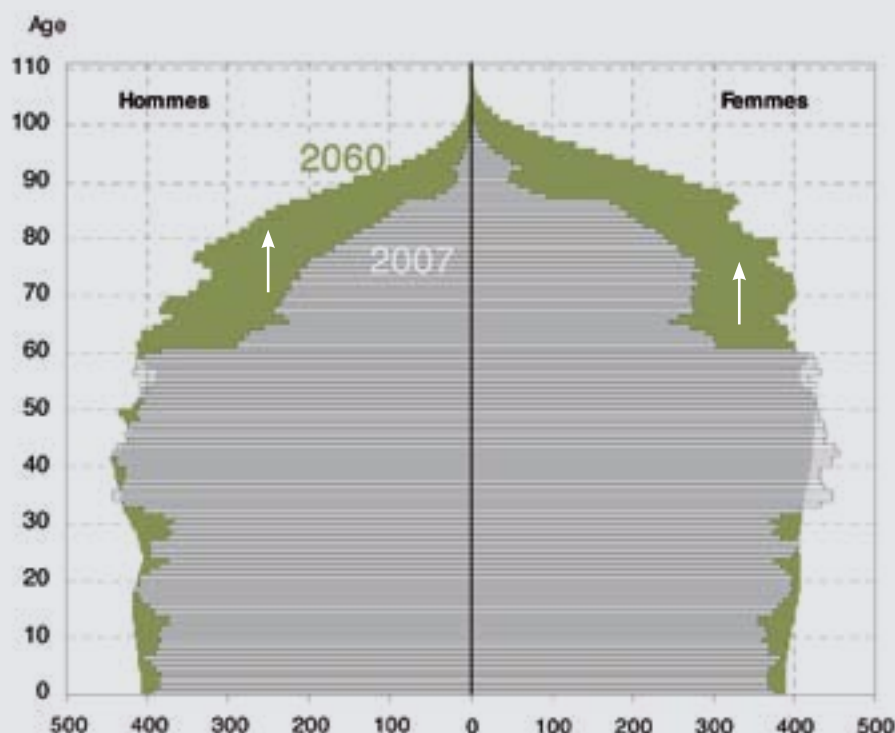
|                                                                                    | Femmes | Hommes | Ensemble      |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|---------------|
| 65 - 74 ans                                                                        | 8,8 %  | 8,3 %  | 8,5 %         |
| 75 ans ou plus                                                                     | 11 %   | 7 %    | 9 %           |
| Source : Insee, estimations de population (résultats provisoires arrêtés fin 2013) |        |        | <b>TOTAL</b>  |
|                                                                                    |        |        | <b>17,5 %</b> |



### ► 2060 : Un français sur trois aura plus de 60 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 : 85 ans pour les hommes et 91 ans pour les femmes.

En 2060, les plus de 60 ans représenteront 32 % de la population française, soit 23,6 millions de personnes.



#### 2060 :

- Population française : 73,6 millions d'habitants
- + 60 ans : 23,6 millions de personnes, soit 32 % de la population
- + 75 ans : 11,9 millions de personnes, soit 16,2 % de la population
  - Doublement de cette population entre 2007 et 2060
- + 85 ans : 5,4 millions de personnes, soit 7,3 % de la population
  - Quadruplement de cette population entre 2007 et 2060

## ➤ La dépendance

### ► Les chiffres de la dépendance

La population dépendante va connaître une augmentation substantielle dans les décennies à venir comme l'attestent les projections de l'INSEE.

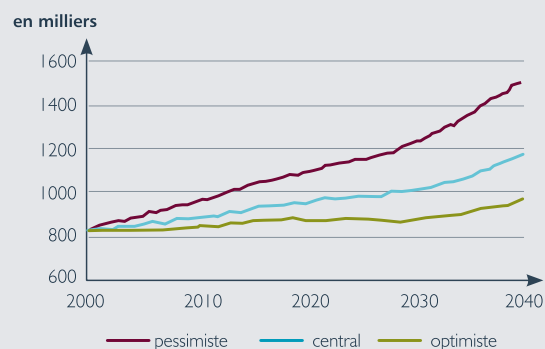


### ► Le poids financier de la dépendance

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 1,1 % à 2,2 % du PIB.

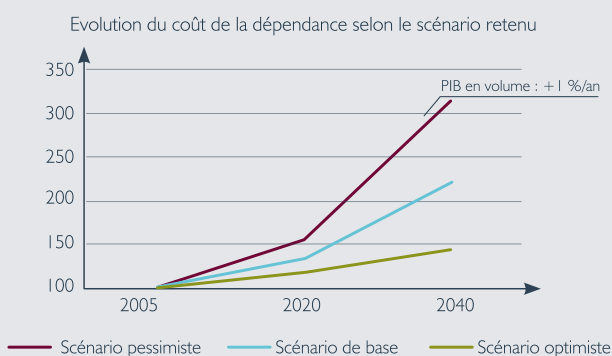


### ► Projections à horizon 2040 du nombre de personnes âgées dépendantes



Source : INSEE, Destinie et enquêtes HID 1998-2001.

### ► Projections à horizon 2040 du coût de la dépendance



Source : INSEE, Destinie et enquêtes HID 1998-2001.

Sources : Rapport de l'Assemblée Nationale sur la prise en charge des personnes âgées dépendantes (2010), rapport du Sénat sur le 5<sup>ème</sup> risque (2008).

## ? 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.

Si cette perte d'autonomie peut survenir à tout moment, la probabilité d'entrer en état de dépendance s'élève fortement avec l'âge, une rupture s'opérant nettement entre 80 et 85 ans.

# LA PRISE EN CHARGE DE LA DÉPENDANCE

## ► Un enjeu majeur du 21<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup> siècle.

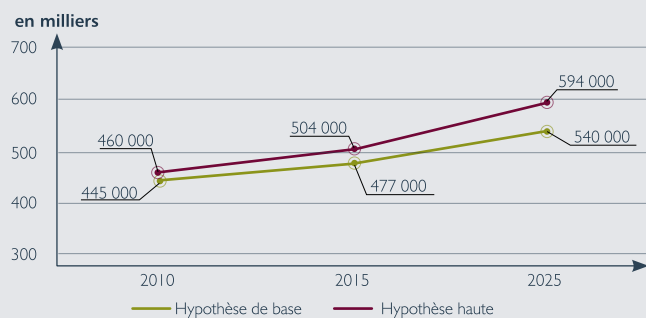
## ► La fin des modèles familiaux

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.

### ► Projections des besoins de places en établissements

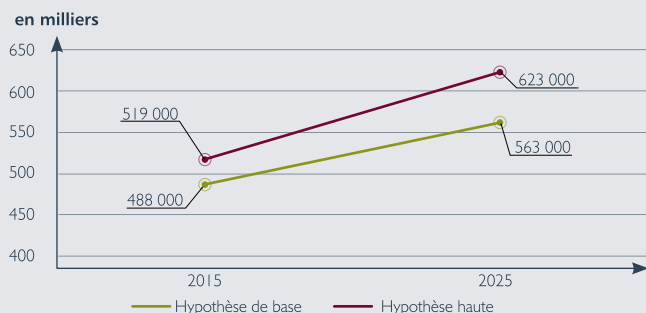
#### Hypothèse 1 :

Maintien de la répartition actuelle  
entre hébergement en établissement et à domicile



#### Hypothèse 2 :

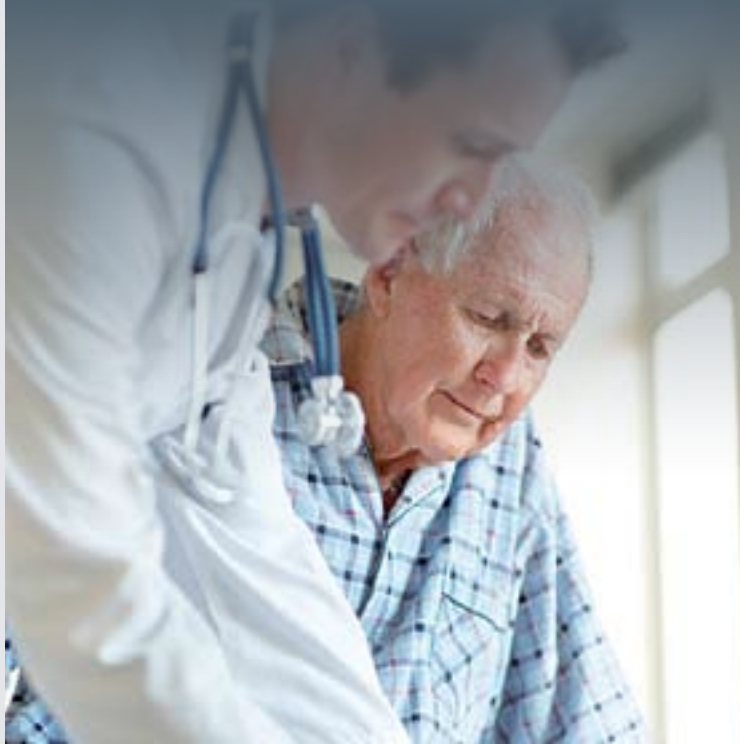
Demande accrue d'hébergement en établissement pour les  
personnes âgées les plus dépendantes



- 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.



## ➤ 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.



► 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

## › 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 garantissent la pérennité 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.

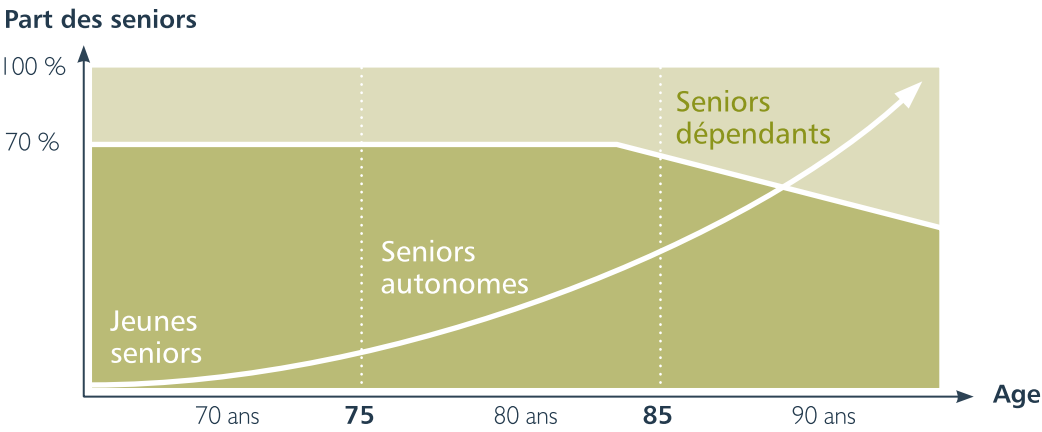
Le choix du gestionnaire est ainsi un élément déterminant du succès de l'opération. La prise en charge de la dépendance est, plus que tout autre sujet, une affaire de spécialistes. Il convient donc au moment de réaliser un investissement d'en référer à des intervenants de qualité bénéficiant de l'expérience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

► Âge moyen d'entrée en maison médicalisée en cas de dépendance



► 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.



# LE SAVOIR-FAIRE CERENICIMO

## ► Une expérience de près de 20 ans

En raison de la complexité du marché de l'investissement immobilier, il convient de s'entourer de spécialistes ayant une très bonne connaissance de ce marché.

Depuis sa création, Cerenicimo est la référence en matière d'investissement en immobilier géré et bénéficie d'une expertise reconnue par l'ensemble du marché sur le secteur des résidences médicalisées.

Depuis 20 ans, Cerenicimo a mis en place des partenariats avec les gestionnaires les plus expérimentés et négocie pour vous des tarifs d'acquisition optimisés et des baux commerciaux garantissant pérennité, performance et confort.

► Cette expérience fait aujourd'hui de Cerenicimo le leader de la commercialisation de résidences médicalisées

- **Plus de 200 EHPAD** commercialisés depuis 1995
- Soit **40 %** du volume d'activités
- Grâce à la confiance de **plus de 2 500 partenaires**
- **Un taux de sinistralité de 0 %** sur cette classe d'actifs

## ► La méthodologie



## ► Des partenaires sélectionnés avec soin

Un exploitant de qualité est le gage d'un investissement réussi. L'exploitation est un secteur d'activité très spécifique qui impose un savoir-faire particulier. Cerenicimo veille à sélectionner drastiquement des gestionnaires reconnus dont le modèle de développement a été analysé et validé par une équipe experte.

# DES RÉFÉRENCEMENTS DE QUALITÉ

## ➤ Les supports à votre disposition

Cerenicimo met également à disposition un guide plus généraliste sur la location meublée qui vous permettra de mieux appréhender ce modèle d'investissement.

Nous vous invitons à contacter directement votre professionnel du patrimoine pour obtenir cette documentation.



## ➤ Exemples de Résidences EHPAD commercialisées par Cerenicimo

**LMNP** Censi-Bouvard ou Classique

### EXEMPLE :

#### " Gallia " Cannes (06)

- ▶ Une gestion assurée par le leader européen de la prise en charge de la dépendance
- ▶ Une localisation très recherchée, à 700 m de la Croisette
- ▶ Un rendement performant de 4,20 %<sup>HT/HT</sup>



### EXEMPLE :

#### " Le Cercle des Aînés " Floirac (17)

- ▶ Au sein d'un village intergénérationnel, projet ambitieux au cadre verdoyant
- ▶ Un rendement de 4,40 %<sup>HT/HT</sup>
- ▶ A partir de 128 700 € HT avec prise en charge des intérêts intercalaires ou pré-loyers



### EXEMPLE :

#### " ORPEA Batignolles " Paris (75)

- ▶ Une situation exceptionnelle dans le XVII<sup>ème</sup> arrondissement
- ▶ Un vaste projet d'aménagement urbain
- ▶ Un rendement performant de 4 %<sup>HT/HT</sup>



En partenariat avec



CERENICIMO Société par Actions Simplifiée au capital de 315 800 € - 401 206 305 RCS NANTES Carte professionnelle transactions sur immeubles et fonds de commerces - Préfecture de Loire Atlantique n°1089 - RCP AIG Police n° : 2.400.231 - Garantie COVEA CAUTION n° : 20756 avec réception de fonds - Groupe CONSULTIM FINANCE SAS au capital de 2 559 846 €

Pour vous assurer que cette offre réponde à vos besoins, à vos projets, à votre situation personnelle, financière et patrimoniale, une étude personnalisée réalisée par un Professionnel du Patrimoine qui vous assistera pour comprendre la portée et les risques de l'opération est nécessaire. La législation en vigueur, le marché de l'immobilier d'investissement et votre situation personnelle et financière étant susceptibles d'évolution, les informations présentes sur ce document ne sont données qu'à titre purement indicatif.

Toute représentation ou reproduction intégrale ou partielle est interdite.

Edition octobre 2014



**Frédéric PIERRET**

**LMNP IMMOBILIER**

**06 88 39 41 25**

**[contact@lmnp-immobilier.com](mailto:contact@lmnp-immobilier.com)**

Place du Grand Jardin - 06140 VENCE