

Des tarifs d'hôtel 4 étoiles, des subventions en pagaille et un marché gagné d'avance... Jadis tenu par des âmes charitables, le créneau des résidences pour seniors est devenu l'un des plus rentables de ce début de siècle. Pas étonnant que les investisseurs privés se précipitent !

Les maisons ça peut

La ménagère de moins de 50 ans ? A vrai dire, Jean-Claude Marian s'en fiche : son marché à lui, c'est la pensionnaire de plus de 80. «Ça crache mieux», précise son entourage. Pour ça... Lorsqu'en 1989 Marian a ouvert sa première maison de retraite, il n'était encore qu'un modeste médecin psychiatre, avec des émoluments de modeste médecin psychiatre. Seize ans plus tard, ce visionnaire pointe à la 136^e place du classement des plus grandes fortunes professionnelles de France, devant les rois de l'hôtellerie Dubrule et Péliçon, et le prince des lunettes Afflelou. Et il devrait encore gravir quelques barreaux, car son empire, fort d'une bonne centaine d'établissements de long séjour, table sur une croissance de 60% d'ici à 2008. «J'ai bien choisi mon secteur», sourit cet heureux homme.

Des bénéfices multipliés par dix depuis 1998

Les croyait-on tout juste bonnes à occuper les âmes charitables, les maisons de retraite ? Tu parles ! Au fil des ans, sans qu'on y prenne garde, le business du cacochyme est devenu presque aussi juteux que le casino de Monte-Carlo. «Une fois les investissements immobiliers amortis, le taux de rentabilité dépasse facilement les 25%», exulte Luc Broussy, ancien délégué général du principal syndicat patronal du secteur (le Synerpa), récemment recyclé en consultant indépendant. A preuve, la demi-douzaine de grands groupes qui écume désormais le marché aligne des bénéfices hauts comme ça – ceux de Medidép (12,4 millions d'euros) ont été



PHOTOS : GETTY IMAGES, PHOTONISTOP

multipliés par 10 depuis 1998 – et des cours de Bourse dopés à la cortisone. Les actions d'Orpea, la société de Jean-Claude Marian, n'ont-elles pas doublé en moins d'un an ?

Pas étonnant que les investisseurs se précipitent dans le créneau comme des ours sur un pot de miel. Le fonds de pension britannique Bridgepoint

n'a, par exemple, pas hésité à flamber 330 millions d'euros en 2003 pour mettre la main sur Medica France (5 100 lits). Et pas un matin ne se lève sans qu'un particulier monte un dossier de construction de résidence auprès de sa préfecture, avec le fol espoir de faire la culbute. «C'est devenu un placement très à la mode», confirme

Guillaume Cuvillier, analyste au cabinet Gilbert Dupont. Moyennant quoi, cette activité traditionnellement tenue par le secteur public et les associations est peu à peu en train de passer sous le contrôle de sociétés privées. Celles-ci, aux derniers pointages, créent les deux tiers des nouveaux lits et occupent 20% du marché (quatre fois

de retraite, rapporter gros



5 000 €

par mois pour une chambre en établissement haut de gamme

90 000 lits

détenus par le privé, soit cinq fois plus qu'en 1986

10%

de rentabilité, en moyenne, pour le secteur



INFOGRAPHIE CAPITAL

plus qu'en 1985) contre 50% à l'Etat et 30% aux associations.

La première explication de cet incroyable essor tient bien sûr aux effets fortifiants du papy-boom. Selon l'Insee, le nombre de personnes âgées dépendantes devrait bondir de plus de 40% d'ici à 2020 et avoir quasiment doublé en 2040. Quelle industrie peut se

prévaloir d'une aussi réjouissante prévision de marché ! Tant qu'à être précis, le Commissariat général du Plan a calculé que, d'ici quinze ans, il faudrait créer au moins 200 000 nouveaux lits pour renforcer le parc des 430 000 existant actuellement. On pourrait ajouter qu'il y a urgence, car, à en croire l'Association des

directeurs d'établissements d'hébergement pour personnes âgées (Adehpa), il manque déjà 40 000 places pour répondre à la demande.

Si les investisseurs misent autant sur les vieux, c'est aussi qu'ils sont faciles à convaincre. D'abord parce qu'à 83 ans (âge moyen d'entrée en maison de retraite) on est souvent vulnérable aux arguments commerciaux et qu'on hésite moins longtemps à sacrifier son pécule. Ensuite parce que les familles elles-mêmes, très culpabilisées d'abandonner l'aïeul, sont en général prêtes à se saigner pour lui offrir la meilleure place. Or, comme les délais d'attente dans le public ou l'associatif dépassent couramment un an, elles n'ont guère d'autre choix que de se tourner vers les maisons de retraite privées.

Des prix deux fois plus élevés dans le privé que dans le public

Autant dire que celles-ci ne se gênent pas pour pratiquer le prix fort. «A prestations identiques, leur note peut être deux à trois fois plus salée que celle des établissements publics ou associatifs», s'emporte Jean-Michel Rapinat, de l'Assemblée des départements de France. Exemple : dans la capitale, une chambre coûte entre 3 000 et 5 000 euros par mois dans la résidence Saint-Jacques du groupe Orpea (un établissement classé trois étoiles par le guide Vermeil, le GaultMillau de la charentaise), contre à peine 2 000 euros à Péan, une institution associative qui possède une étoile de plus. Même écart en province, où il n'est guère possible de dénicher une place à moins de 1 500 euros mensuels dans le privé.

Et la tendance inflationniste devrait se renforcer dans les

années à venir, car la clientèle de demain sera plus à l'aise que celle d'aujourd'hui. Non que les pensions s'apprentent à crever le plafond – elles auront plutôt tendance à raser le sol. Mais parce que, comme le fait remarquer Luc Broussy, «les jeunes retraités de 60 ans possèdent un patrimoine plus important que les octogénaires actuels». L'heure venue, on saura leur demander d'y puiser pour financer leur hébergement.

Un marché en pleine expansion, des tarifs qui grimpent... Reste un troisième facteur pour boucler l'équation magique des maisons de retraite privées : les subventions publiques. Car c'est fou ce qu'on les biberonne, ces chères petites. Entre ce que leur offrent les départements (pour financer la dépendance), ce que leur injecte en intraveineuse l'assurance-maladie (afin de payer les soins proprement dits) et ce que leur concède l'Etat (au nom de l'aide sociale), pas loin de la moitié de leur chiffre d'affaires provient directement des impôts et cotisations des Français. Estimant que ce n'était pas assez, les pouvoirs publics ont d'ailleurs récemment décidé d'augmenter leur soutien. En échange de quoi, les établissements se sont engagés à améliorer leurs prestations et à embaucher du personnel spécialisé, via des conventions tripartites signées avec l'Etat et les départements.

Lennui, c'est que beaucoup d'entre eux ont empoché l'argent sans tenir leurs promesses. «Ils ont recruté, oui, mais des employés non qualifiés, et ils se sont gardé le reste des subventions pour leur profit», déplore un ancien directeur de centre, remercié par son groupe pour avoir refusé de cautionner ces pratiques. Résultat : les

Suite page 62 ►

Le changement des sondes urinaires était confié à... une femme de ménage

► Suite de la page 61

résidences pour seniors manquent toujours de personnel formé, ce qui les oblige parfois à d'étranges contorsions.

«On me demandait de distribuer les médicaments et de changer les sondes urinaires», témoigne par exemple cette ancienne femme de ménage d'un centre de la région lyonnaise. Elle troquait donc son balai contre le bassin. A la maison de retraite de Château Lamothe, près de Bordeaux, c'est la directrice en personne qui pratiquait les transfusions sanguines, en l'absence de tout médecin et sans posséder le moindre diplôme d'infirmière. Elle a été mise en examen en 2003 pour exercice illégal de la médecine. Et que dire de la résidence Tiers Temps, la plus chic d'Aix-les-Bains!

Dans cet établissement du groupe DomusVi, où la chambre est à 2 700 euros par mois, le manque de personnel qualifié est si criant que les contrôleurs de la Ddass ont dû taper cet été un grand coup de canne sur la table. Quelques mois plus tôt, un collectif de familles y avait dénoncé les médiocres conditions de vie des pensionnaires, les soins parfois bâclés, voire,

dans les cas extrêmes, la suppression pure et simple du repas du soir. Les autorités ont exigé une remise en ordre sans délai. «Je ne nie pas les difficultés, mais dites-moi où trouver du personnel qualifié?», plaide Catherine Mouaci, la directrice qualité du groupe. En précisant que les rares salariés disponibles «se précipitent vers le public». Ne serait-ce pas parce qu'ils y sont payés 20% de plus?

Foin de mauvais esprit, ces économies de personnel ne rendant pas toujours assez, les centres de long séjour font aussi des efforts sur les frais généraux.

Entre 20 et 30% des établissements violent les règles de sécurité

Ainsi, à en croire l'Association française de protection et d'assistance aux personnes âgées (Afpap), il n'est pas rare que le savon serve de shampoing, que les couches soient rationnées, et les diners frugaux comme au séminaire. «Il m'est arrivé de couper des aubergines farcies en quatre pour que tout le monde puisse être servi», raconte une aide-soignante en poste dans les Hautes-Pyré-

Les 5 premiers groupes privés du secteur

	Nom	Nombre de lits	Commentaire
1.	Suren	10 563	Numéro 1 depuis le rachat de la très rentable chaîne Medidep cet été.
2.	Orpea	6 858	Le plus gros groupe à être coté en Bourse. Son titre a doublé depuis un an.
3.	Medica France	6 472	Contrôlé par les fonds de pension britannique et néerlandais Bridgepoint et Alpinvest.
4.	DomusVi	4 827	Yves Journel, son fondateur, possède toujours 80% du capital via une holding.
5.	GDP Vendôme	4 688	C'est le seul des cinq groupes à être détenu à 100% par son fondateur, J.-F. Gobertier.

Hyperrentable, l'hébergement de long séjour passe peu à peu dans les mains de groupes privés. Au détriment des associations et du secteur public.



nées. Dans son établissement, témoigne-t-elle, «il y a plein de moisissures et l'eau s'infiltré dans les chambres dès qu'il pleut». Bah! Selon la Cour des comptes, 60% des résidences (privées, publiques ou associatives) ne répondent pas aux exigences de confort et 20 à 30% d'entre elles violent les normes de sécurité. Pis, 13% des lits seraient un reliquat des mouroirs d'autrefois, dont le gouvernement avait pourtant décrété la fermeture en... 1975.

Cela n'empêche pas qu'on y entasse la clientèle façon sardines. Le conseil général du Rhône s'est par exemple aperçu qu'une résidence pré-

vue pour 100 pensionnaires en accueillait discrètement 110. Plus grave, certaines acceptent des personnes âgées dépendantes alors qu'elles n'y sont pas habilitées. C'est le cas de la Villa Jean-Dominique, dans le XVII^e arrondissement de Paris, qui loue ses chambres jusqu'à 2 700 euros par mois et qui est enregistrée sous le statut... d'«hébergement touristique». Le conseil général et la Ddass de Paris ne sont pas surpris: rien que dans la capitale, confessent-ils, huit autres pensions agissent de même.

Et que font-ils pour les empêcher? Rien. Les maisons de retraite – celles du public et des associations ne sont pas toujours au-dessus de tout soupçon non plus – partagent en effet avec les éleveurs de cochons et les marins CGT l'honneur de pouvoir violer la loi en toute impunité. «Les organismes de tutelle ne contrôlent presque rien, et quand ils le font, c'est avec les yeux fermés», s'emporte Christophe Fernandez, le président de l'Afpap. Témoin de la transparence ambiante, ce croisé des pensionnés, qui a recensé 6 000 cas de maltraitance en 2005, s'est fait mettre à la porte du «comité de vigilance» créé par le gouvernement pour assainir la situation en 2002.

Pas de doute, les maisons de retraite resteront encore longtemps une affaire en or...

Sandrine Trouvelot ♦

En Belgique, les seniors sont mieux dorlotés... pour moins cher

Ce n'est pas qu'il tenait à tout prix à placer sa grand-mère en Belgique, Pascal Dreumont. Seulement quand il a découvert les tarifs de nos maisons de retraite (1 600 euros mensuels au minimum dans sa région) et les dix-huit mois d'attente, ce Lillois n'a pas hésité un instant. Il a choisi L'Orée du Bois, un établissement privé situé à Warneton, à une dizaine de kilomètres de la frontière. «Pour seulement 1 200 euros, on y bénéficie d'un service aux petits

oignons, avec coiffeur et manucure», se félicite-t-il. Il est vrai que, comme la plupart des établissements belges, la maison ne lésine pas sur les effectifs: 120 salariés, dont 22 infirmières et 64 aides-soignantes veillent sur 240 pensionnaires. Chez nous, le taux de salariés qualifiés est souvent deux à trois fois plus faible. C'est qu'en Belgique les pouvoirs publics imposent des quotas de personnel soignant à leurs «senioreries». Et que, pour obtenir ce résul-



tat, ils n'hésitent pas à les financer sur une large échelle. Cela permet d'en réduire – vraiment – le coût pour les résidents.

Comme bien des établissements belges, L'Orée du Bois assure un meilleur service, pour moins cher.

PHOTOS: LETHMOTIV/SPA