

Placer immobilier locatif

Maisons de retraite médicalisées

Notre espérance de vie augmente. Corollaire : les besoins en maisons de retraite médicalisées croissent.

Françoise Paoletti

Après la vogue des résidences estudiantines, voici celle des maisons médicalisées pour personnes âgées, portée par un même objectif pour les investisseurs : faire baisser leur impôt sur le revenu. Ces maisons de retraite, agréées et subventionnées par les autorités publiques (voir l'encadré page 40), accueillent des personnes de quatre-vingts ans, en moyenne, qui viennent y finir leurs jours en bénéficiant d'une assistance médicale permanente.

« Ces maisons du "quatrième âge" s'appellent indifféremment Mapad (maison d'accueil pour personnes âgées dépendantes) ou Ehpad (établissement d'hébergement), note Erick Lajarge, chef de cabinet au secrétariat d'Etat aux Personnes âgées. On en dénombre environ dix mille en France. 60% d'entre elles relèvent du secteur public, 20% du secteur associatif (mutuelles entre autres) et 20% du secteur privé. »

Dans ce dernier secteur, plusieurs sociétés se chargent de la commercialisation auprès d'investisseurs particuliers, notamment Orpéa Consultim Finance, Colisée Patrimoine, GDP Vendôme et Elysée Vendôme (qui n'a rien à voir avec la précédente), et les ventes s'accroissent !



Bien plus qu'une simple opération immobilière

Environnement démographique favorable au développement de ces maisons (d'après l'Insee, le nombre de personnes âgées de plus de quatre-vingts ans triplera d'ici à vingt-cinq ans), régime fiscal attrayant, loyers garantis pendant neuf ou douze ans : tout milite, *a priori*, en faveur de ce placement.

« Le nombre de mètres carrés de la chambre n'est pas la surface de référence, déclare Jean-François Gobertier, président de GDP Vendôme, promoteur et exploitant de vingt-huit résidences. Dans une Mapad, les parties communes sont plus importantes que dans un immeuble classique, puisqu'elles comprennent aussi les locaux non liés à une activité commerciale, comme l'accueil et les salles de loisirs. Pour une chambre de 20 m², les parties communes représentent 25 m² supplémentaires. »



P. Aik - Phanie

Un contrôle par l'Etat de plus en plus strict

Une maison de retraite médicalisée pouvant accueillir des personnes âgées dépendantes n'ouvre ses portes qu'avec l'autorisation du Conseil général et de la Direction de l'action sanitaire et sociale (Dass). Ces deux autorités de tutelle s'assurent ensuite qu'elle est exploitée conformément aux lois et règlements en vigueur.

« Notre premier travail consiste à obtenir l'autorisation d'implanter une telle résidence, explique Eric Bron, secrétaire général de GDP Vendôme. L'Etat veille, en effet, à une bonne répartition de ces établissements sur le territoire. Tout au long de la construction, l'application des normes légales (sécurité, hygiène et confort) doit être scrupuleusement respectée, sous peine de se voir refuser, à la fin des travaux, l'ouverture de la maison

ou son classement en Mapad. » Dans un établissement non classé, les résidents ne pourraient pas prétendre aux nouvelles aides financières de l'Etat.

Une convention est ensuite signée entre l'exploitant et les deux autorités de tutelle pour un usage réglementaire des lieux. Entre autres dispositions à respecter : la qualification du personnel ainsi que le ratio une personne de service par résident. Cet accord tripartite, qui se met peu à peu en place, permet aux personnes âgées de bénéficier des aides publiques. La nouveauté est que les frais de personnel et les soins médicaux dispensés à l'intérieur de l'établissement sont désormais supportés par l'assurance maladie (CPAM) via un budget alloué à l'établissement. Auparavant, ils étaient à la charge du résident. Tout ce qui relève des problèmes

liés à la perte d'autonomie sera également financé par le Conseil général et l'Etat par le biais de l'allocation personnalisée d'autonomie (APA), mise en place au début de cette année, et à laquelle peut prétendre toute personne dépendante de plus de soixante ans, selon ses ressources et son degré de dépendance. Seuls les services d'hébergement que l'on peut qualifier d'hôteliers (chambre, restaurant, etc.) restent à la charge du locataire. Et c'est sur cet unique domaine que les tarifs sont libres.

Dans les résidences commerciales de province, les tarifs journaliers (englobant tous les postes de dépenses) varient de 40 € à 80 €. En Ile-de-France, ils montent jusqu'à 100 €. Dans une résidence du secteur public, celui de base s'établit entre 38 € et 53 €, selon le lieu d'implantation.