

LeParticulier

LE PARTICULIER.FR

**SPÉCIAL
IMPÔTS**

**REVENUS ET
PATRIMOINE
COMMENT
DÉCLARER**

**STATIONNEMENT :
LE MICMAC
DES NOUVEAUX PV**

**« ET SI
J'ÉCHANGEAIS
MA MAISON POUR
LES VACANCES ? »**

**TESTEZ
VOTRE QUALITÉ
DE VIE AU TRAVAIL**

**PHOTOVOLTAÏQUE :
NE TOMBEZ PAS
DANS LE PANNEAU !**

50 SERVICES INNOVANTS POUR MIEUX GÉRER VOTRE ARGENT



DOM : 620 € - MAR : 50 DH

M 02264 - 1145H - F: 4,90 € - PD





UN MARCHÉ EN PLEINE EXPANSION

Dans un contexte où 20 % des français auront plus de 60 ans en 2030, le marché des EHPAD a le vent en poupe.

L'activité des EHPAD actuellement, et à plus long terme, bénéficie d'une demande très dynamique.

Celle-ci sera tout d'abord générée par le vieillissement de la population. Alors que plus de 17 % des Français sont aujourd'hui âgés de plus de 60 ans, ce chiffre atteindra près de 20% en 2030. Les perspectives de croissance par ces évolutions démographiques seront d'autant plus élevées. En effet, la France souffre d'un sous-équipement plus ou moins marqué en EHPAD selon les départements. Ce décalage entre l'offre et la demande assure le maintien d'un taux d'occupation moyen des EHPAD à haut niveau.

La dépendance est un moteur indissociable de la demande. En effet, le nombre toujours plus important de personnes placées en EHPAD s'explique aussi par la dépendance croissante des seniors. Le nombre d'individus en perte d'autonomie augmente en effet rapidement chaque année. Ce chiffre était de 1,2 millions de personnes en 2011, et devrait atteindre 1,5 à 1,8 million d'individus à l'horizon 2040. Or la dépendance s'accompagne de nombreuses contraintes (financement, encadrement, etc.). Cela impose à terme aux seniors un changement résidentiel subi plus que choisi.

Surtout avec une famille qui est de moins en moins disponible pour permettre le maintien des personnes âgées à leur domicile en fournissant un endroit qui procure satisfaction, sérénité et sécurité.

C'est donc un marché d'avenir pour les professionnels du secteur et les investisseurs. EHPAD INVEST propose un choix judicieux en matière d'EHPAD où investir.

EHPAD INVEST

Investir pour l'avenir

Avec plus de 15 ans d'expérience, EHPAD INVEST est devenu le leader du marché de la vente et de la revente en EHPAD (ETABLISSEMENT D'HEBERGEMENT POUR PERSONNES AGÉES DÉPENDANTES) et de manière « éthique ». Des baux récents, des emplacements de choix, des gestionnaires sérieux, des prix modérés avec des honoraires « low cost » ; Alexandra HOLGUIN, sa directrice associée nous en dit plus :



Parlons ensemble du marché dans lequel vous évoluez ?

L'activité des EHPAD bénéficie actuellement d'une demande très dynamique. Pour y répondre, EHPAD INVEST travaille en étroite collaboration avec les principaux gestionnaires du marché des EHPAD. Nous jouons donc un rôle d'interface entre ces opérateurs privés qui recherchent des capitaux et les investisseurs particuliers, intéressés pour acquérir des chambres médicalisées dans des EHPAD.

Pourquoi l'investissement en EHPAD a le vent en poupe ?

Nous constatons qu'en France, le secteur est à ce jour très déficitaire en places d'hébergement. Le marché devrait de plus connaître un essor considérable avec le vieillissement de la population. Aujourd'hui, investir son capital dans un EHPAD répond à de nombreuses attentes en matière d'investissement. Il s'agit d'un des meilleurs moyens pour optimiser un capital existant en se créant une rente peu fiscalisée ou pour se constituer un capital (avec l'aide d'un crédit bancaire).

Quels sont les avantages pour l'investisseur ?

En matière d'investissement en maison de retraite médicalisée, les avantages sont multiples. Tout d'abord il existe un cadre fiscal très attractif, le statut LMNP/LMP qui existe depuis 1949. Ce régime permet d'amortir 100 % du bien (hors terrain) pendant 25 à 30 ans (mais sans engagement de détention minimum). En d'autres termes du fait de cet amortissement comptable, peu ou pas d'impôt ni de CSG-CRDS sur les loyers versés par le gestionnaire. Le bail commercial signé entre l'investisseur et le gestionnaire de l'EHPAD garantit les loyers (qu'il y ait ou non un résident dans la chambre). Donc pas d'aléa au niveau locatif. Cet investissement fournit donc une parfaite sécurité et une pérennité dans le temps sur les rentrées de loyers. Sans oublier le rendement élevé qui est de l'ordre de 4,5 à 6 % net (suivant le montant de l'investissement et le gestionnaire). Aucune gestion et aucun appel de fonds pour les travaux ne seront demandés à l'investisseur contrairement à un investissement immobilier classique. Tout est pris en charge par le gestionnaire. En d'autres termes ce dernier prend en charge la totalité des dépenses liées au bien. Le remboursement de la TVA sur l'immobilier et le mobilier est un autre avantage non négligeable du statut LMNP. A l'heure actuelle, il est possible d'affirmer que c'est la meilleure offre fiscale en vigueur sur le marché des investissements.

Et concrètement, c'est quoi investir en EHPAD ?

L'investisseur accède à la propriété d'une chambre meublée dans un EHPAD ainsi que des millièmes des parties communes. Il est donc co-propriétaire un peu à la manière d'un investissement dans un immeuble classique. L'acte se fera donc via un notaire et un enregistrement en bonne et due forme au cadastre comme tous les actes de vente et d'achat en matière immobilière.

Et en cas de revente, comment cela se passe-t-il ?

Cela est très simple, il faut en moyenne 3 à 4 mois pour vendre sa chambre. EHPAD INVEST propose une estimation gratuite et sans engagement sous 24 H. Après avoir analysé tous les paramètres du marché, notre équipe d'experts proposera un prix de revente.

Évidemment, en fonction de la qualité du gestionnaire (en tenant aussi compte de son éthique), de l'emplacement et de la rentabilité de l'EHPAD, la vitesse à laquelle il sera facile de revendre sa chambre s'en trouvera affectée ou non.

Cela étant, vu nos honoraires « low cost », la revente est beaucoup plus rapide que dans les canaux traditionnels avec intermédiaires coûteux.

Il est bien évidemment possible de faire des plus-values à la revente en sélectionnant avec nous des emplacements de premier choix.