

AVIS D'EXPERT

Daniel WHILE, Directeur Recherche et Stratégie d'Euryale

Investissement immobilier : faut-il toujours s'intéresser aux EHPAD privés ?

« L'EHPAD bashing » a pour conséquence de détourner de cet investissement immobilier certains épargnants particuliers. Ont-ils raison de lui retirer leur confiance ? Non. Ce produit a toujours sa place dans les patrimoines, particulièrement lorsqu'il est intégré dans des SCPI. Explications.

Rappelons, en préambule, qu'en France, les Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes se présentent sous trois formes : les EHPAD « publics » représentent 48 % des lits, les EHPAD « privés non-lucratifs » gérés par des associations, 29 %, et les EHPAD « privés commerciaux », auxquels ont accès les épargnants particuliers, 23 %¹ (contre 41 % en Allemagne et 76 % au Royaume-Uni²).

Fin septembre, le Sénat a publié un rapport d'information sur la situation de ces EHPAD, rappelant les problématiques et enjeux qui pèsent sur ces établissements et leur survie financière : facture énergétique, difficultés de recrutement, image dégradée ont été évoquées... suivies de propositions sur la généralisation d'une « assurance dépendance obligatoire », l'ouverture du « fonds vert » à l'ensemble des EHPAD publics et privés pour financer leur rénovation immobilière, ou encore la création d'une deuxième « journée de solidarité » pour financer la branche autonomie.

Mais qu'en est-il du diagnostic sur le modèle EHPAD lui-même, et sur ce que peuvent en attendre les investisseurs ?

Les EHPAD privés toujours majoritairement rentables

Si le rapport du Sénat fait état d'indicateurs précisant que deux établissements sur trois sont en déficit, il est important de noter que les difficultés les plus graves touchent les EHPAD publics et associatifs ; les EHPAD privés étant, certes, également touchés, mais dans une moindre mesure. De fait, leur taux d'occupation moyen reste élevé (à 90 %³), et les résultats de la majorité des établissements restent positifs, quand bien même orientés à la baisse⁴. De bon augure, donc, pour l'avenir de telles structures privées, dans un contexte où les besoins sont grandissants en termes de lieux d'hébergement pour personnes dépendantes du 4^e âge.

Un besoin croissant de maisons de retraites pour personnes dépendantes

La démographie ne ment pas ; la certitude et même l'urgence des besoins en EHPAD est réelle, factuelle et quantifiable à moyen et long terme. La décennie 2020-2030 est celle de l'arrivée des générations de 1945 dans le 4^e âge. Compte tenu du fait que l'âge moyen d'entrée en EHPAD s'établit à 80 ans, nous allons faire face, d'ici à 2040, à une hausse de 36 % de la population âgée dépendante. Le rapport du Commissariat au Plan⁵ de 2023 évalue ainsi à 60.000 le nombre de places d'EHPAD qu'il faudrait créer dans les prochaines années d'ici 2050. Il n'y a donc pas de doute sur la justification économique et sociale des EHPAD.

Les contraintes budgétaires se renforçant sur l'État, la montée en puissance des opérateurs privés dans l'offre d'hébergement des seniors dépendants est donc nécessaire. Sans le développement de l'offre privée d'EHPAD, le choc démographique à venir sera impossible à absorber.

C'est l'amélioration de ces établissements qui est à l'ordre du jour, non leur remplacement.

¹ Commission des affaires sociales / données Drees

² OCDE

³ Commission des affaires sociales / données DGCS

⁴ Mission d'information « EHPAD : un modèle à reconstruire »

⁵ Haut-Commissariat au Plan/Matières GRISES, janvier 2023, Quand les babyboomers auront 85 ans

Les EHPAD privés détenus via des SCPI à privilégier

L'EHPAD reste donc un placement viable, même en dehors de tout avantage fiscal. Les fondamentaux sont solides, avec un taux d'occupation élevé, une pénurie d'établissements à venir, un secteur d'activité soutenu par l'État (comme l'a montré le parcours d'Orpea, devenu par la suite Emeis après avoir été recapitalisé par la Caisse des Dépôts et plusieurs grands assureurs) et des locataires/exploitants qui ont la capacité de signer des baux de long terme (12 ans en France, plus de 20 ans dans certains pays européens).

Les opportunités d'investissement sont donc nombreuses, tout comme les solutions proposées aux particuliers. Aujourd'hui, il est possible d'investir en EHPAD via une SCPI dédiée au secteur de la santé (domaine qui se porte bien économiquement) plutôt qu'en direct, ce qui offre plusieurs avantages :

- la possibilité d'un ticket d'investissement moins élevé ;
- l'absence de toute contrainte de gestion locative ;
- et la mutualisation du risque, les EHPAD étant aux côtés d'autres établissements de santé, à l'intérieur du véhicule, impliquant une diversification des actifs apte à diluer le risque.

Avec des rendements supérieurs à 5 % en France⁶ (mais plus élevés dans de nombreux grands pays européens), l'investissement en EHPAD est voué à devenir de plus en plus compétitif au fur et à mesure de la baisse des taux d'intérêt. Les épargnants particuliers n'ont donc aucune raison de ne pas profiter des opportunités d'investissement en EHPAD et profiter ainsi d'une fenêtre de tir spécifique avant que l'EHPAD bashing s'achève.

Avertissement :

Investir en SCPI comporte un risque de perte en capital. Il s'agit d'un investissement de long terme pour lequel la liquidité peut être limitée et dont le capital et les revenus ne sont pas garantis. La SCPI est soumise à d'autres risques tels que notamment le risque de change, de durabilité et le risque lié à une gestion discrétionnaire. Ceci est une communication publicitaire. Pour prendre connaissance des risques veuillez consulter le DIC et la note d'information de la SCPI disponibles sur le site Internet d'Euryale : <https://www.euryale-am.fr/nos-solutions/pierval-sante/>, avant de prendre toute décision d'investissement

A propos d'Euryale

Créée en 2009, Euryale est une société de gestion de portefeuille d'actifs immobiliers

Premier acteur à s'être positionné sur l'immobilier de santé, c'est aujourd'hui le 7^{ème} investisseur mondial sur le secteur de la santé⁷ avec une capitalisation de 3,29 milliards d'euros. Ses 260 actifs ciblent essentiellement le secteur de la santé (établissements d'hébergement pour personnes âgées et handicapées, cliniques, maisons médicales, laboratoires, actifs liés à la recherche, au « Life Sciences »...) et sont répartis à travers neufs pays (France, Royaume Uni, Allemagne, Italie, péninsule ibérique, Canada...).

Euryale gère la SCPI Pierval Santé, labellisée ISR en 2023, et la SC Trajectoire Santé. A travers ses deux véhicules - les premiers à être des fonds de partage, au bénéfice de l'Institut du Cerveau- la société privilégie une approche patrimoniale à la fois créatrice de valeur et à impact sociétal positif, tout en intégrant les enjeux ESG dans l'ensemble de ses processus d'investissement et de gestion.

L'attribution du label ISR ne garantit pas les performances du fonds.

La SCPI reste soumise au risque de durabilité tels que : les risques physiques liés à un événement climatique extrême, risques de transition liés au changement climatique impliquant de nouvelles normes de construction, risques liés à la réglementation

⁶ MSCI

⁷ MSCI : Real Capital Analytics 2022

environnementale qui conduirait la SCPI à engager une dépense directe ou indirecte. Les dépenses induites par la survenance d'un risque en matière de durabilité pourraient, le cas échéant, diminuer les revenus générés par l'investissement et, par conséquent, le rendement.

La SC Trajectoire Santé est réservée à la souscription à des clients professionnels tels que décrits aux articles L533-16 et D533-11 du code monétaire et financier, et est destinée dans ce cadre à être notamment un support de contrats d'assurance-vie en unités de compte.



Contact Presse **Galivel & Associés**

Tiphanie Rouaud – Carol Galivel - 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63

galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>