

L'AUTEUR

SUR LE MÊME SUJET

RÉAGIR (24)

PARTAGER

IMPRIMER

# Les maisons de retraite : une mine d'or pour les investisseurs

ACTUALITE > PLACEMENT | Par Nawal Maftouh | Mis à jour le 30/03/2009 à 10:08 | Publié le 25/03/2009 à 10:07

**Le marché des maisons de retraite intéresse de plus en plus les investisseurs à la recherche de revenus locatifs stables.**

La recherche d'un investissement sans risque et rentable peut paraître utopique. Et pourtant, avec plus de 1.2 million de personnes dépendantes d'ici à 2040 selon l'Insee,

l'investissement dans les Ehpad (établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes) se trouve être l'une des solutions. Actuellement, 650 000 personnes âgées vivent dans les Ehpad. Cette offre reste insuffisante d'ou l'intérêt grandissant des investisseurs pour ce créneau porteur.

## Un investissement rentable

Avec une rentabilité assurée aux alentours de 4% à 5% par an, l'investissement en Ehpad permet de bénéficier d'un revenu à long terme. «Les particuliers qui désirent investir en Ehpad cherchent généralement à se constituer un revenu complémentaire pour leur retraite mais également à réduire leur taux d'imposition. De fait, cet investissement leur permet de bénéficier d'une réduction d'impôt allant jusqu'à 5%», précise Christine Vassal-largy, responsable du pôle Immobilier Thésaurus.

Pour pouvoir bénéficier du régime des locations meublées non professionnel (LMNP), il suffit d'investir dans un bien situé dans une résidence avec services ou de tourisme classée. Les recettes annuelles retirées de cette activité ne doivent pas excéder 23 000 TTC sans quoi l'investisseur se retrouve soumis au régime des locations meublées professionnel (LMP). Le statut LMNP permet de bénéficier d'avantages fiscaux grâce à la loi de finances 2009. Il ouvre droit à la récupération de la TVA pout tout achat d'un bien neuf ou en construction ainsi que la déduction de la totalité des charges foncières des revenus locatifs. L'investisseur, placé sous le régime des locations meublées non professionnel (LMNP), procède à l'achat d'une chambre de 20 à 25 m<sup>2</sup> en Ephad. Un bail d'une durée de 11 ans et 9 mois lie alors l'investisseur à l'exploitant de la structure.

A titre d'exemple : un couple marié investit 130 000 euros HT dans une chambre en Ehpad sous le régime LMNP. « Bénéficiant d'une rentabilité de 5% sur une durée de 20 ans, le couple se constituera un revenu complémentaire annuel de 6500 euros. Il profitera également d'une récupération de TVA dès la première année, pour un montant de 25 480 euros», explique [Hervé Bocher, du cabinet Création et développement de patrimoine.](#)

## Des formalités importantes

Mais le rachat d'une chambre en Ehpad ne s'opère pas aussi facilement. Il reste soumis à des règles strictes. Autorisations de la Ddass, conventions tripartites et mise aux normes des établissements sont un passage obligé. L'équilibre financier de l'exploitant représente également un critère important tout comme la vérification du taux de remplissage de la structure dans laquelle on souhaite investir. Gage de sécurité et de visibilité, il est conseillé de toujours se tourner vers les grands groupes qui font la renommée du marché.

Il existe notamment un guide de la dépendance qui note les exploitants d'Ehpad. Allant de 1 à 10, cette notation classe les différentes structures selon des critères de qualité, d'accueil ou encore d'hygiène. Des groupes comme Quiétude, Medica France ou Orpea, leaders du secteur de la prise en charge de la dépendance se voient attribuer des notes allant jusqu'à 9,5 points. De quoi aider des investisseurs de plus en plus intéressés par ce placement, à faire un choix dans le but de maximiser leur rentabilité.

LIRE AUSSI

» [Vers une réduction fiscale de 25% pour les investisseurs en résidence avec service](#)

» [Immobilier : les SCPI ne sont pas épargnées](#)

» [Placements: la crise est là, les opportunités aussi](#)

» [PRATIQUE - Déterminer votre profil d'investisseur](#)

Nawal Maftouh

PUBLICITÉ