



La résidence médicalisée : eldorado retraite

Une stratégie retraite réussie repose incontestablement sur un choix d'actifs pertinents, en d'autres termes offrant lisibilité, performance et sécurité. Les résidences médicalisées sont de ceux là. Découvrez.

Un marché à la lisibilité exceptionnelle : entre demande exponentielle et offre contenue.

Ce n'est un secret pour personne, notre pays doit faire face depuis plusieurs années maintenant à un vieillissement sans précédent de sa population. Et ce phénomène n'en est qu'à son commencement puisque l'INSEE prévoit un quadruplement de la population des 85 ans et plus à horizon 2060. Il en résulte une augmentation importante des pathologies liées à la vieillesse et des besoins de prise en charge. Quand on sait qu'une personne de plus de 85 ans sur 3 devient dépendante et nécessite un placement en institution, on comprend vite que nous sommes là face à une demande exponentielle et un enjeu collectif majeur pour notre société.

Si les besoins sont croissants l'offre reste, quant à elle, contenue. En effet, ce marché fait l'objet d'une réglementation particulièrement stricte de la part des Pouvoirs Publics qui soumettent toute nouvelle ouverture de résidence médicalisée à un système d'autorisation préalable (procédure d'appel à projet). La France a ainsi pris un retard important en matière d'hébergement des personnes âgées dépendantes et on estime aujourd'hui à 10 000 le nombre de chambres à créer chaque année pour répondre aux besoins.

Des rendements attractifs pour un véritable outil de rente.

La résidence médicalisée ne se contente pas d'être un support sécurisé : elle offre des rendements particulièrement attractifs entre 4 et 5 % ^{HT/HT} (rendements nets pour l'investisseur puisque l'exploitant assume l'intégralité des charges (article 605 et 606 du Code Civil) à l'exception de la taxe foncière⁽¹⁾). Par ailleurs, la signature d'un bail commercial entre l'exploitant et le propriétaire fixe leurs droits et obligations respectives offrant un cadre clair et lisible à chacune des parties.

Cependant, il convient de ne pas oublier qu'il s'agit d'un produit particulièrement technique dont la gestion doit être confiée à des spécialistes. De plus, l'actif immobilier est dédié, la spécificité du sous-jacent rendant plus difficile tout reclassement dans l'hypothèse d'une défaillance du gestionnaire. **C'est donc un placement à part ressemblant davantage à un produit financier qu'un produit immobilier. En effet, la résidence médicalisée est avant tout un outil de rente, ce qui en fait d'ailleurs une excellente solution retraite.** Précisons pour finir que cette spécificité n'entrave en rien la liquidité du bien, la revente d'une résidence médicalisée ne pose aucun problème⁽²⁾, elle répond simplement à une logique propre.

⁽¹⁾ Les baux Cerenicimo prévoient une répartition des charges favorables au bailleur, les travaux de mise en conformité et gros travaux étant à la charge de l'exploitant.

⁽²⁾ CERENICIMO a, depuis le début d'année 2012, mis en place une entité dédiée à la revente : CERENICIMO ASSET.