



Hébergement

pour personnes âgées dépendantes

Investir autrement



EDITO

Aujourd'hui, la question de la prise en charge de la dépendance est dans tous les esprits.

Avec l'ouverture par le gouvernement Français de négociations sur le financement et la création d'un 5ème risque, cet enjeu s'impose comme l'un des grands challenges du 21^e siècle. Face à ces évolutions socio-démographiques inéluctables, les besoins en matière d'hébergement de personnes âgées dépendantes sont considérables.

Dans un environnement macroéconomique et financier instable, les investissements répondant aux besoins fondamentaux sont gages de sécurisation et de valorisation patrimoniale.

Investir dans l'hébergement de personnes âgées dépendantes, c'est participer au développement d'un secteur offrant une lisibilité exceptionnelle. Une offre encadrée par les pouvoirs publics au travers d'une réglementation stricte et une demande naturellement induite par les grands mouvements démographiques actuels. Ce secteur bénéficie ainsi d'un cadre particulièrement sécurisé.

Contribuer à cet enjeu social, économique et humain, c'est avant tout réaliser une opération patrimoniale responsable.





Le vieillissement de la population

La population française continue de vieillir sous le double effet de l'augmentation de l'espérance de vie et de l'avancée en âge de la génération du baby-boom.

2011 : Un français sur cinq a plus de 65 ans

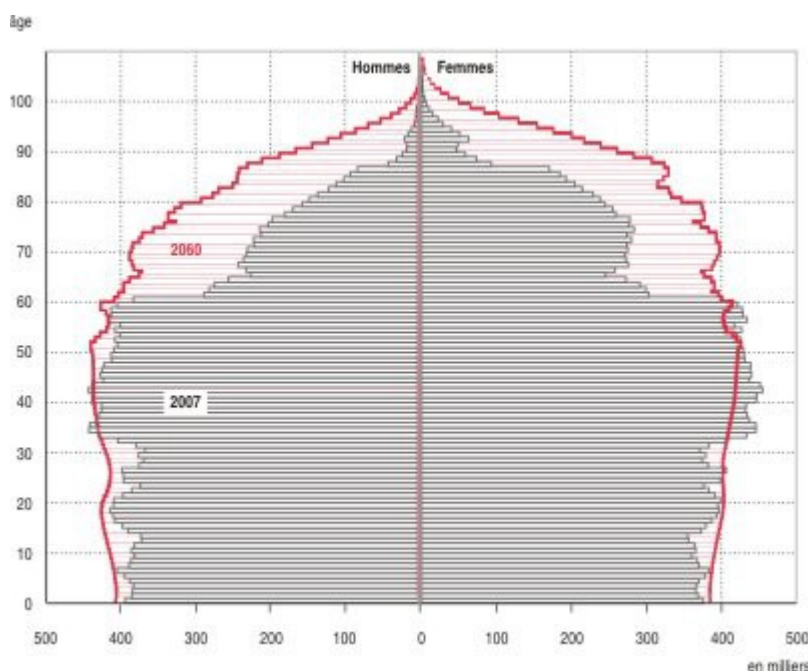
Les personnes de 65 ans ou plus représentent aujourd'hui % de la population.

	Femmes	Hommes	Femmes + Hommes
65-74 ans	9,50%	8,96 %	9,24 %
75 ans et plus	10,97 %	7,1 %	9,13 %
		TOTAL	18,37 %

Source : Insee, estimation de population (résultats arrêtés au 1^{er} Janvier 2015)

2060: Un français sur trois aura plus de 60 ans

Les dernières projections réalisées par l'Insee, confirment le phénomène de vieillissement de la population française et l'augmentation de l'espérance de vie, 85 ans pour les hommes et 91 ans pour les femmes. En 2060, les plus de 60 ans représenteront 32 % de la population française , soit 23 millions de personnes.



2060 :

- population française : 73,6 millions d'habitants
- + 60 ans 23,6 millions de personnes soit 32 % de la population
- + 75 ans et + de 85 ans 17,3 millions de personnes soit 23,5 % de la population

La dépendance

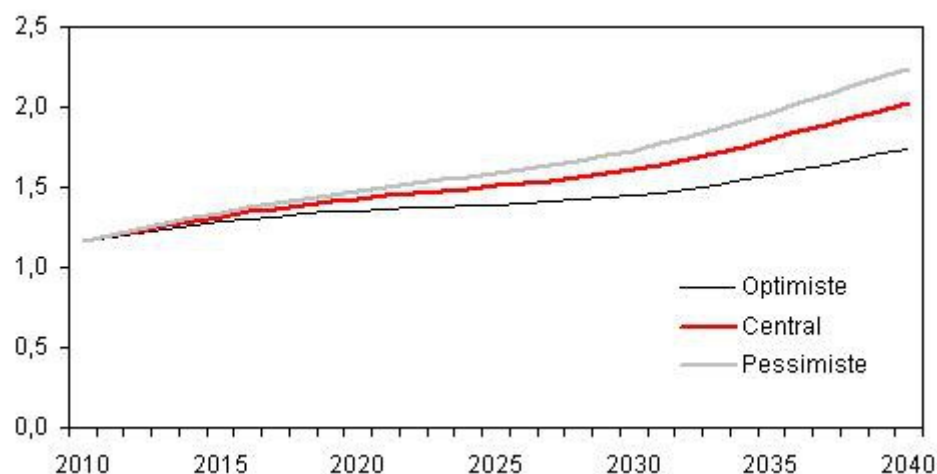
Définition

La perte d'autonomie est définie comme le besoin d'être aidé pour accomplir les actes essentiels de la vie quotidienne ou la nécessité d'une surveillance régulière.

Si cette perte d'autonomie peut survenir à tout moment, la probabilité d'entrer en état de dépendance s'élève fortement avec l'âge, une rupture s'opérant nettement entre 80 et 85 ans.

Les chiffres de la dépendance

La population dépendante va connaître une augmentation substantielle dans les décennies à venir comme l'attestent les projections de l'Insee.



Source : Insee, Destinie et enquêtes HID 1998-2001

Le poids financier de la dépendance

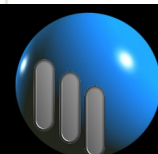
Selon le scénario retenu, l'augmentation du coût de la dépendance pourrait se situer entre + 117 % et 211 % hors inflation à horizon 2040 et représenterait 1,1 % à 2,2 % du PIB.

Projections à horizon 2040 du coût de la dépendance

Evolution du coût de la dépendance selon le scénario retenu



Source : INSEE, Destinie et enquêtes HID 1998-2001



La prise en charge de la dépendance

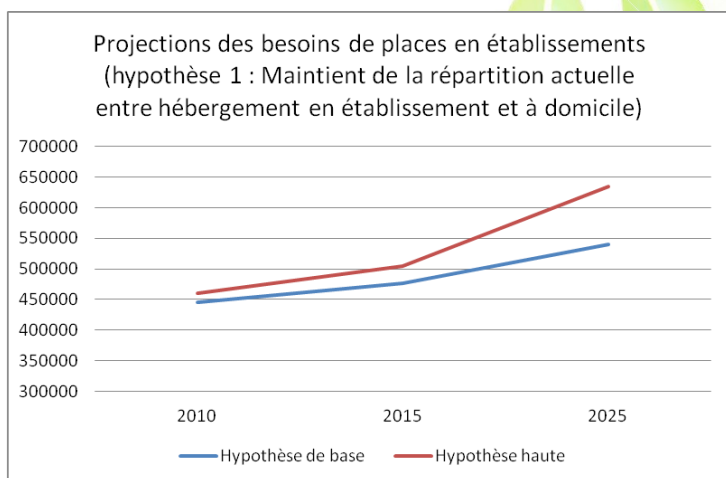
Un grand enjeu du 21ème siècle

Face au vieillissement de la population, les besoins en structures d'accueil adaptées à la dépendance font l'objet de toutes les considérations. Il ne s'agit plus d'une anticipation de la demande mais d'une réalité contemporaine du 21ème siècle.

La fin des modèles familiaux

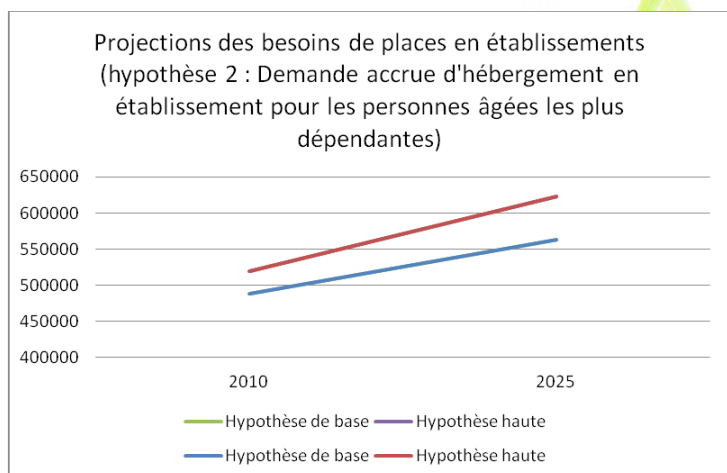
Eclatement du noyau familial, évolution du paysage professionnel, diminution des aidants familiaux : toutes ces données modifient la prise en charge de la dépendance. Les schémas historiquement familiaux sont de plus en plus difficiles à mettre en place et impliquent la définition de solutions alternatives.

Des besoins exponentiels en structures d'hébergement



La France accuse un déficit sévère entre l'offre de logements disponibles et une demande exponentielle.

Il est impératif de développer de nouvelles structures pour espérer équilibrer la situation.



Les perspectives les plus récentes font apparaître en moyenne des besoins de création d'environ 10 000 nouvelles places par an pour les prochaines décennies.

Le secteur privé au côté des pouvoirs publics

Face à la situation des comptes publics, la collectivité sollicite de plus en plus le secteur privé pour assurer le financement de nouveaux établissements répondant à cette demande croissante et prévisible.



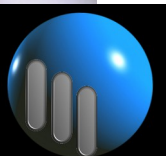
Les capacités d'accueil des établissements privés augmentent plus rapidement que l'ensemble du secteur. L'engagement du secteur privé est donc indispensable pour résorber le déficit en structures d'accueil.

Ce secteur, particulièrement sensible est légitimement encadré par les pouvoirs publics avec pour objectif l'homogénéisation de la qualité de l'offre et de l'éthique. Ainsi, chaque établissement doit répondre à des normes précises et évolutives définies notamment par les conventions tripartites.



Investir dans un établissement d'accueil pour personnes âgées dépendantes, c'est faire le choix de profiter de la lisibilité exceptionnelle du marché, mais c'est surtout participer au développement de structures, chaque jour plus indispensables à notre Société.

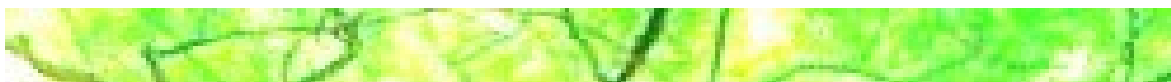
Une offre totalement règlementée



EHPAD signifie **E**tablissement d'**H**ébergement pour **P**ersonnes **A**gées **D**épendantes

L'offre de chambres en EHPAD reste en deça des besoins du fait d'une réglementation stricte. Les pouvoirs publics ont défini sur ce marché un numérus clausus et l'ouverture de tout nouvel établissement est soumise à la mise en place d'une commission tripartite. Compte-tenu de la situation des comptes publics et plus particulièrement de l'assurance maladie, il est peu probable que ce système de rémunération stricte de l'offre soit remis en question.

Une demande exponentielle



Les évolutions démographiques, objets des pages précédentes, sont à l'origine d'une demande exponentielle. Les résidents constituent par ailleurs un public particulier puisqu'ils n'ont - en raison de leur situation de dépendance - pas d'autre choix que le départ du domicile, et l'entrée en établissement. L'EHPAD s'impose comme l'unique solution face à une perte importante d'autonomie. Intégrer un EHPAD ne résulte pas d'un libre choix mais d'une décision à la fois contrainte et inéluctable.

Les résidents d'EHPAD affichent une autre particularité : leurs revenus sont très peu sensibles aux évolutions de la conjoncture économique.

Tous ces éléments garantissent la pérennité de l'investissement en EHPAD

Le choix du gestionnaire : un élément central du succès de l'opération

Un investissement en EHPAD est sécurisé par la mise en place d'un bail commercial prévoyant les conditions d'intervention du gestionnaire et fixant ses droits et devoirs ainsi que ceux de l'investisseur.

Le choix du gestionnaire est ainsi un élément clé de la réussite de l'opération. La prise en charge de la dépendance est, plus que tout, une affaire de spécialiste. Il convient donc au moment de réaliser un investissement d'en référer à des intervenants de qualité bénéficiant de l'expérience et du savoir-faire nécessaires.

Le contenu du bail commercial est lui aussi un paramètre central, il sera appliqué pendant toute la durée de l'opération.

