



> Hébergement

pour personnes âgées dépendantes



La plate-forme dédiée à l'investissement immobilier





➤ 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 5^{ème} risque, cet enjeu s'impose comme l'un des grands challenges du 21^{ème} siècle. Face à des 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 pour 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 à l'œuvre. 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.

Grand âge et dépendance : bilan et pros

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 six a plus de 65 ans

Les personnes de 65 ans ou plus représentent aujourd'hui 16,8% de la population.

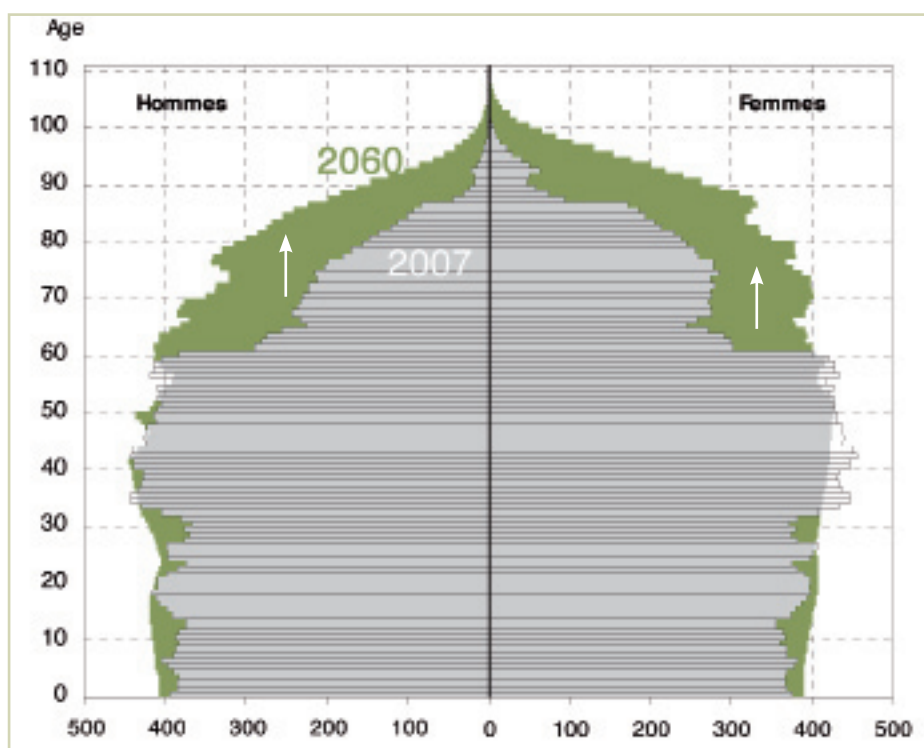
	Femmes	Hommes	Ensemble
65 - 74 ans	8,2 %	7,6 %	7,9 %
75 ans ou plus	10,9 %	6,8 %	8,9 %
		TOTAL	16,8 %

Source : Insee, estimations de population (résultats provisoires arrêtés fin 2010)

› 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 23,6 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
11,9 millions de personnes,
soit 16,2% de la population
› Doublement de cette population
entre 2007 et 2060
- + 85 ans
5,4 millions de personnes,
soit 7,3% de la population
› Quadruplement de cette population
entre 2007 et 2060

Source : hypothèse médiane - Insee Projections de la population 2007-2060, publication oct. 2010

La dépendance

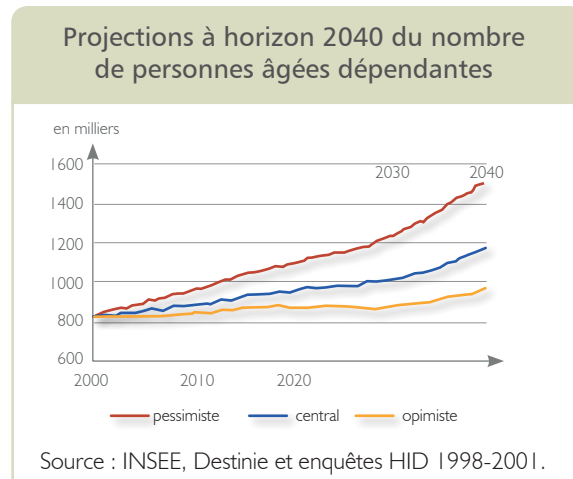
› Définition

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 ans et 85 ans.

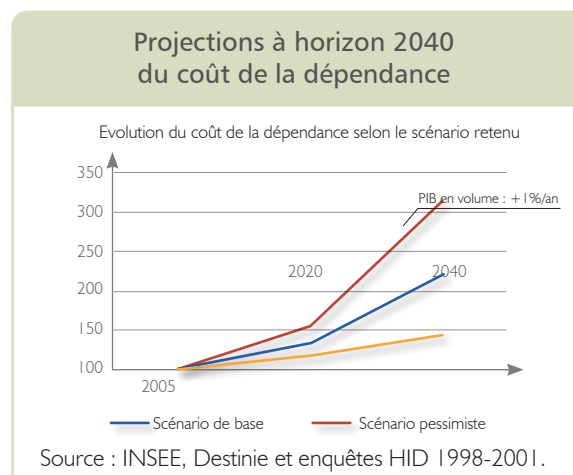
› Les chiffres de la dépendance

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



› 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.



Sources : Rapport de l'Assemblée nationale sur la prise en charge des personnes âgées dépendantes (2010), rapport du Sénat sur le 5e risque (2008).

La prise en charge de la dépendance

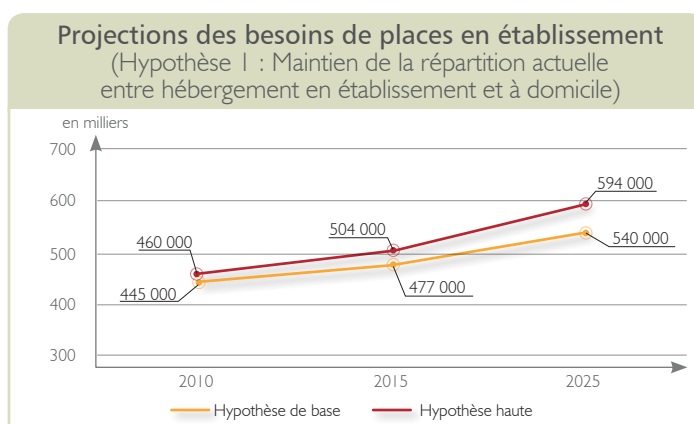
› Un grand enjeu du 21^{ème} siècle

Face au vieillissement croissant 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 21^{ème} siècle.

› La fin des modèles familiaux

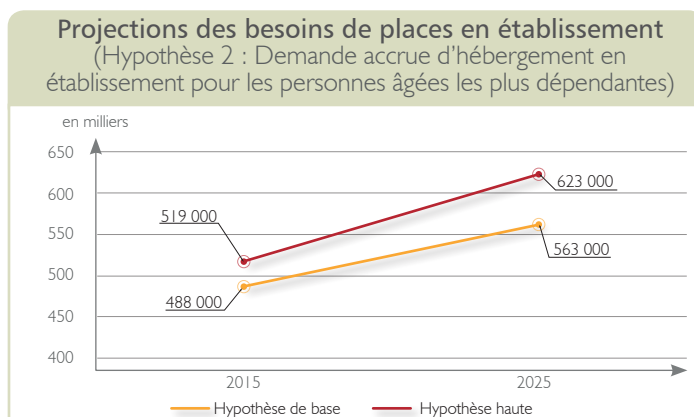
Eclatement du noyau familial, éloignement géographique, évolution du paysage professionnel, diminution des aidants familiaux : toutes ces données modifient la prise en charge de la dépendance. Les schémas historiquement familiaux sont de plus en plus difficiles à mettre en place et impliquent la définition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

Un investissement sécurisé par un marché

› Une offre totalement réglementée

EHPAD : Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes

L'offre de chambres en EHPAD reste très en deçà des besoins du fait d'une réglementation stricte. Les pouvoirs publics ont défini sur ce marché un numerus clausus et l'ouverture de tout nouvel établissement est soumise à la mise en place d'une convention tripartite. Compte tenu de la situation des comptes publics et plus particulièrement de l'assurance maladie, il est peu probable que ce système de régulation 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, parfois couplée à des pathologies lourdes. 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 déterminant le succès de l'opération. La prise en charge de la dépendance est, plus que tout autre sujet, une affaire de spécialistes. 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.



› EHPAD et Résidences Seniors

Au-delà de la dépendance, le vieillissement de la population fait surgir une autre problématique : le logement des personnes âgées autonomes. Les promoteurs l'ont bien compris et en font un argument choc pour développer des résidences dédiées aux seniors. Même si l'évolution démographique est incontestable, certains ont tendance à amplifier le phénomène au risque de décevoir bon nombre d'investisseurs. Leur logique commerciale est simple : utiliser la pénurie d'EHPAD, faire l'amalgame pour proposer des résidences seniors qui répondent pourtant à une logique et des besoins fondamentalement différents des EHPAD. Pour Cerenicimo, le propos ne consiste pas à rejeter en bloc toute opération sur le marché des seniors, néanmoins il convient de faire appel à des intervenants à la fois exigeants et expérimentés sur ce secteur.

Plusieurs points doivent, à ce titre, faire l'objet d'une attention particulière au moment d'investir en résidence seniors :

- › A la différence des EHPAD, l'offre de résidences seniors n'est soumise à aucun *numerus clausus* des pouvoirs publics. Ces résidences s'adressent par ailleurs à un public disposant d'un libre choix à la différence de celui des EHPAD.
- › Certains concepts et modèles économiques sont aussi sujets à question. Alternative à la maison traditionnelle, la résidence seniors peut apporter une réponse pertinente à condition que les services ne constituent pas de la poudre aux yeux et offrent un réel confort aux résidents.
- › La véracité du rendement attendu, l'antériorité de l'exploitant sur ce marché, sa solvabilité et la pertinence du niveau de loyer sont des points d'analyse essentiels.
- › La résidence seniors ne constitue pas comme l'EHPAD un marché d'exploitants dotés d'un savoir-faire très spécifique. Les principaux intervenants sont des promoteurs généralistes. Certaines propositions sont très pertinentes, d'autres peuvent négliger la qualité de l'emplacement alors qu'il s'agit d'un critère central pour ce type d'investissement.
- › Les résidences seniors offrent une moindre visibilité d'exploitation que l'EHPAD mais elles ont l'avantage de constituer un support immobilier peu dédié et donc, en théorie, facilement recyclable. Encore faut-il qu'une véritable approche patrimoniale soit appliquée lors de la conception de la résidence (qualité de l'emplacement, de l'architecture et pertinence du tarif d'acquisition).

Le savoir-faire Cerenicimo

› Les chiffres clés

Date de création : 1995

Effectif du groupe : Supérieur à 100 personnes

Nombre de lots vendus depuis la création : Près de 37 000

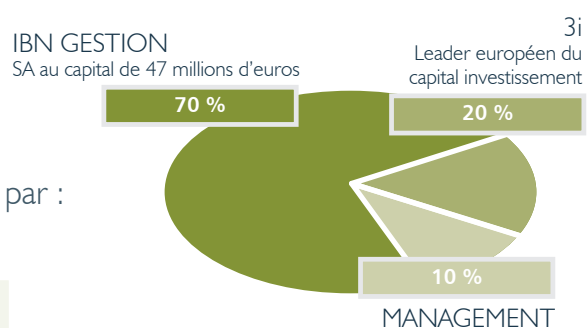
Volume de ventes annuel : Plus de 540 millions d'euros d'actifs vendus en 2012,
soit près de 3 000 logements

Volume d'activité depuis la création : Plus de 5,1 milliards d'euros

Cerenicimo est aujourd'hui leader sur le marché de l'investissement immobilier

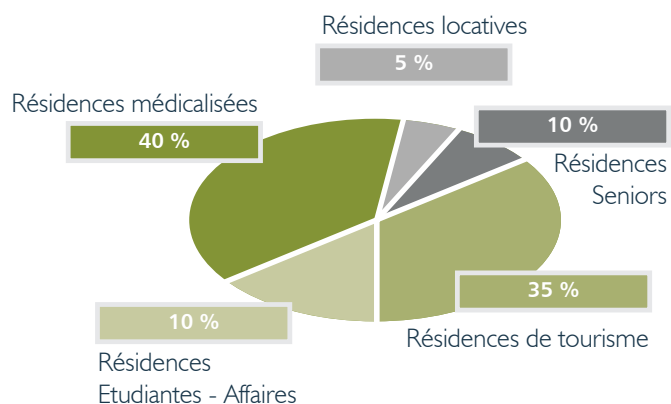
› Actionnariat

L'ensemble des sociétés est détenu par Consultim Finance (SAS au capital de 2 500 000 €) dont le capital est détenu par :



Notre indépendance nous permet de sélectionner et développer des supports d'investissement à forte valeur ajoutée.

› Notre métier

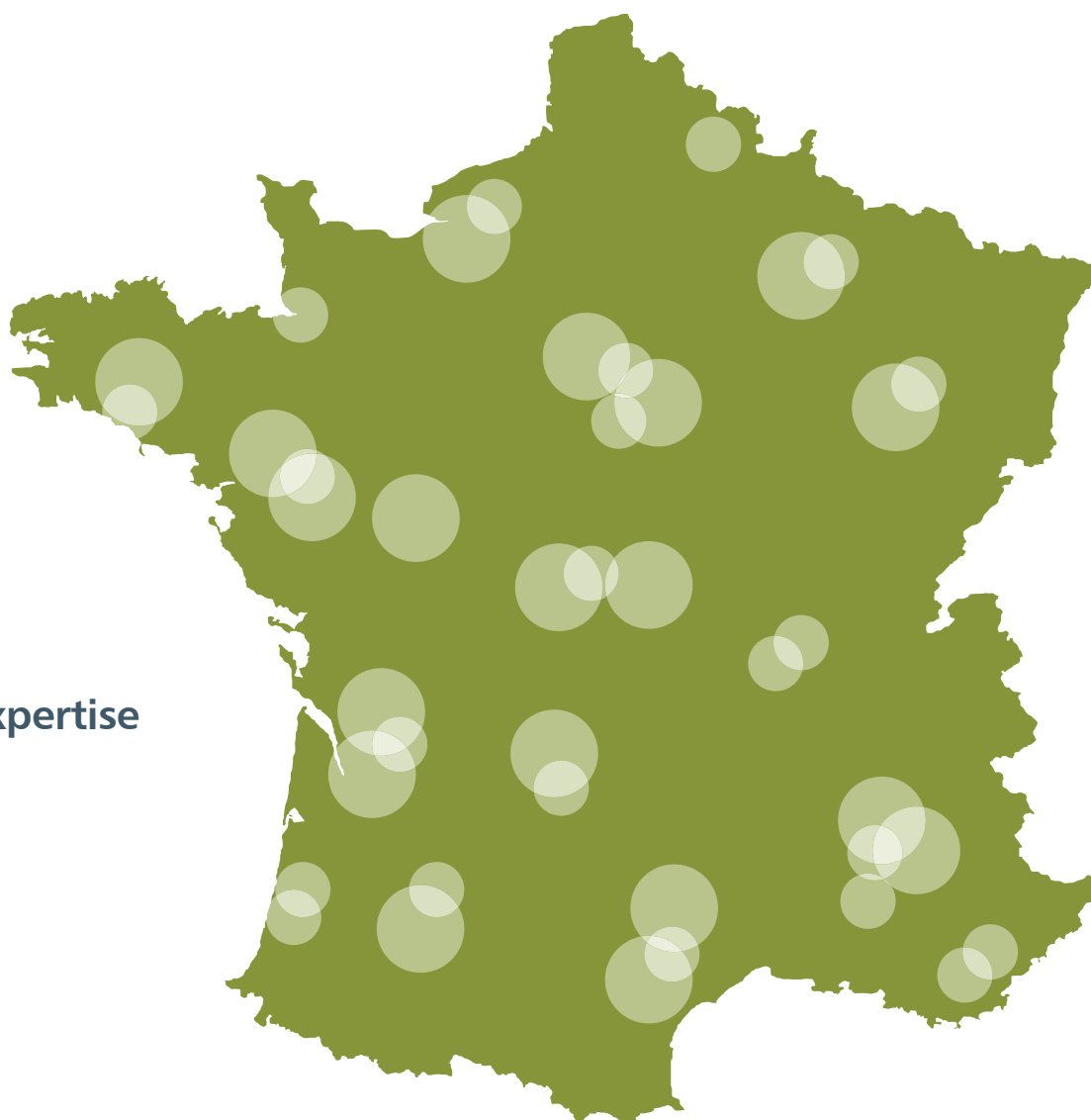


› Notre expérience

Depuis plus de 15 ans, Cerenicimo met en place des partenariats avec les gestionnaires les plus expérimentés et négocie pour vous des baux commerciaux garantissant la pérennité de l'investissement.

- › Plus de 150 EHPAD commercialisés depuis 1995.
- › Grâce à la confiance de plus de 5 000 investisseurs et de leurs conseillers.
- › Un taux de sinistralité de 0 % sur cette classe d'actifs.

› Les projets ciblés et négociés pour vous sur tout le territoire français



Profitez de l'expertise
du

N°1



La plate-forme dédiée à l'investissement immobilier

CERENICIMO

3 allée Alphonse Fillion
44120 Vertou

Tél : 02 28 21 05 10
Fax : 02 28 21 05 19

 cerenicimo.fr