

Les Ehpad, un placement en question

Depuis le livre « Les fossoyeurs » qui a mis en cause le groupe Orpéa pour des faits de maltraitance, les épargnants qui ont investi dans les maisons de retraite médicalisées se posent des questions. Le placement n'est pas lui-même en cause, mais les actionnaires, institutionnels et privés ont un rôle à jouer pour être des investisseurs responsables



EHPAD du Centre hospitalier d'Auxonne.
Sipa Press

[En présentant son programme de candidat pour le prochain quinquennat](#) , Emmanuel Macron a annoncé vouloir recruter 50000 infirmiers et aides-soignants dans les Ehpad pour améliorer la prise en charge des personnes âgées dépendantes. Une réponse à un manque criant de bras et de temps pour les patients. La publication en janvier 2022 du livre « Les fossoyeurs » de Victor Castanet, [a mis un coup de projecteur sur un secteur](#) qui avait déjà posé question pendant la crise sanitaire.

La manière dont les personnes dépendantes sont prises en charge doit être améliorée en France. Cela, au moins, fait consensus. « On aura de plus en plus besoin de ce type d'établissement en raison du vieillissement de la population. C'est un investissement qui a du sens, via des SCPI notamment, estime Adrien Lhermitte, directeur de l'ingénierie financière de Nortia qui rappelle que les Ehpad privés ne représentent qu'un quart des lits en France. « La majorité des Ehpad sont publics ou associatifs, et ils ne sont pas systématiquement meilleurs ».

Pouvoirs publics, établissements, gestionnaires, actionnaires et investisseurs sont concernés à des degrés divers. La manière dont l'épargne des Français est investie dans les Ehpad est double. Certains ont investi directement en bourse dans des



groupes cotés comme Orpéa et Korian, lesquels font face à un sévère recul des cours (une chute de 57% pour Orpéa et de 30% pour Korian depuis le début de l'année). D'autres ont acheté des fonds actions « silver économie » ou santé investis dans le secteur. La diversification amortit alors un peu le choc. L'épargne peut aussi être placée de façon purement immobilière : les particuliers achètent une chambre en direct dans un Ehpad ou des parts de SCPI qui ont acheté les murs de certaines résidences.

Ethique. A l'heure des placements ESG, au moment où toute l'épargne est verdie, les particuliers qui ont investi dans des fonds responsables, eux-mêmes actionnaires d'Orpéa, sont en droit de poser des questions. L'éthique de leur placement est-elle à la hauteur des promesses? C'est une épine dans le pied de la finance responsable.

Certains actionnaires en sont conscients et sont déterminés à faire pression pour redresser la barre. C'est ce qu'a décidé de faire par exemple Mirova, société de gestion pionnière de l'investissement durable et actionnaire historique d'Orpéa. Il y aura un avant et après « Les fossoyeurs » pour Philippe Zaouati. « Le scandale se traduit par un vrai virage pour nous. Jusqu'ici, nous discussions avec les entreprises en privé sans rendre les engagements publics car notre stratégie consistait à collaborer avec elles afin de les faire évoluer dans leurs pratiques. Nous allons devenir plus agressifs dans certains cas, et exiger plus de transparence », explique le président de Mirova.

« Investir dans une chambre d'Ehpad est un placement qui peut rapporter 3,5 à 5% selon l'endroit où se situe l'établissement. Mieux vaut ne pas chercher à tout prix les rendements les plus élevés, ce qui compte, c'est le sérieux du gestionnaire »

Du côté des investisseurs institutionnels propriétaires des murs des établissements (souvent des SCPI, des OPCV ou des fonds institutionnels), on aimerait aussi que les choses bougent. « Nous appelons de nos vœux la création d'un rating public de l'ensemble des Ehpad, comme cela existe déjà en Allemagne où le niveau de prise en charge, la qualité des soins, des repas, les avis des résidents donnent lieu à une notation globale de l'établissement consultable sur internet. La mise en place récente d'un référentiel, [tel qu'annoncé le 8 mars dernier](#), va déjà dans ce sens » indique Valérie Maréchal, directeur adjoint Resi&Care chez Swiss life asset managers.

Les particuliers qui investissent en direct dans des Ehpad font, eux, un placement purement immobilier. Il s'agit la plupart du temps de personnes physiques pas forcément très fortunées qui peuvent amortir leurs biens et défiscaliser une bonne partie de leurs loyers en encaissant des revenus complémentaires. Une partie d'entre eux s'interroge : impossible en effet de fermer les yeux et de se désintéresser de ce qui se passe dans « leurs » murs.

Sérieux. Acheter une chambre d'Ehpad, cela suppose d'investir dans une résidence services. Le propriétaire est lié à l'exploitant par un bail commercial. Il peut amortir son bien, ce qui lui assure de longues années de loyers défiscalisés. « Investir dans une chambre d'Ehpad est un placement qui peut rapporter 3,5 à 5% selon l'endroit où se situe l'établissement. Mieux vaut ne pas chercher à tout prix les rendements les plus élevés, ce qui compte, c'est le sérieux du gestionnaire », estime Fabrice Artinian, gestionnaire de patrimoine (Groupe PatrimmoFi). Le ticket d'entrée est très variable en fonction des établissements, on trouve sur internet des offres à moins de 100000 euros, mais les prix peuvent grimper au-dessus de 200000 euros. « Je conseille d'acquérir sur le marché secondaire, en rachetant le bien à un premier propriétaire. Cela permet de connaître l'historique de l'établissement, les qualités de gestionnaire de l'exploitant et la réputation de l'Ehpad », ajoute Fabrice Artinian, pour qui les résidences médicalisées sont de bons produits de préparation à la retraite.

Le risque majeur avec ce type de placement, c'est que l'établissement n'ait plus son agrément, les murs, à moins d'être bien placés, sont difficilement réutilisables sans de gros travaux. La perte d'agrément est rare, mais elle est possible. Mais les investissements en Ehpad répondent à une demande. Les besoins sont réels, l'épargne prête à s'investir dans le secteur du grand âge est importante, il devrait être possible de mieux faire se rencontrer les deux. Les investisseurs sont en droit de demander des comptes aux exploitants, mais aussi aux gestionnaires de fonds et de SCPI.