



INVESTIR EN IMMOBILIER MEDICALISE



QU'EST CE QU'

Un Foyer d'Accueil médicalisé pour adultes handicapés

Les Foyers d'Accueil Médicalisés (FAM) ont pour mission d'accueillir des personnes handicapées physiques, mentales (déficients intellectuels ou malades mentaux handicapés) ou atteintes de handicaps associés. L'état de dépendance totale ou partielle des personnes accueillies en FAM les rend inaptes à toute activité professionnelle et nécessite l'assistance d'une tierce personne pour effectuer la plupart des actes essentiels de la vie courante ainsi qu'une surveillance médicale et des soins constants. Il s'agit donc à la fois de structures occupationnelles et de structures de soins.



Les FAM ont été mis en place par la circulaire n°86-6 du 14 février 1986. Cette circulaire fixe leurs missions et confère une importance particulière à leur implantation, celle-ci devant permettre une ouverture à la vie sociale. La loi n°2002-2 du 2 janvier 2002 leur a attribué une véritable existence juridique, en les insérant dans la typologie des établissements et services sociaux et médico-sociaux. Au départ, les Foyers d'Accueil Médicalisés (FAM) devaient constituer des structures de prises en charge expérimentales, ayant notamment pour objectif de compléter les solutions déjà existantes (les Maisons d'Accueil Spécialisées (MAS) et les foyers de vie ou foyers occupationnels).

Les FAM obéissent à des règles de double tarification : un tarif pour les prestations de soins et un tarif couvrant les frais d'hébergement, d'où leur ancienne appellation de « foyers à double tarification ».

L'assurance maladie Européenne finance de manière forfaitaire l'ensemble des dépenses afférentes aux soins, aux personnels médicaux et paramédicaux,

L'aide sociale départementale (conseil général ou région selon les différents pays européens.) finance l'hébergement et l'animation.



QU'EST CE QUE Un Centre de Soins de Suite et de Réadaptation

L'établissement de SSR est spécialisé en cancérologie, affections de la personne âgée et oncologie. Il assure l'accueil et les soins des patients nécessitant une surveillance médicale en raison d'une pathologie et prend également en charge les personnes souffrant des suites d'une intervention chirurgicale. Des lits d'hospitalisation complète et des places d'hospitalisation de jour sont disponibles. Les chambres sont dotées d'une salle de bain et sont adaptées aux PMR.



L'objectif du centre de Soins de Suite et de Réadaptation est de permettre à ses patients de retrouver rapidement leur autonomie. Pour cela, il propose un programme de rééducation dans le cadre d'un projet de soins individualisé. Le plateau technique, prévu à cet effet, comprend une salle de kinésithérapie moderne, un espace pour les ateliers de psychomotricité ainsi qu'un poste d'infirmier à chaque étage. Pour encourager les échanges et favoriser la détente, l'établissement a aménagé des espaces de vie (salon, terrasse, etc.), facilement accessibles aux patients en fauteuil roulant.

La qualité des prestations au sein de cette structure médicalisée habilitée en SSR est reconnue par la HAS qui lui a attribué une certification de niveau A. Pluridisciplinaire, son équipe médicale est capable de se conformer au cas de chaque patient. Outre les médecins généralistes, les infirmiers et les aides-soignants, des médecins spécialistes et des médecins physiques interviennent régulièrement pour les soins spécifiques.

INVESTISSEMENT DANS DES RESIDENCES SENIORS



POURQUOI INVESTIR DANS UNE CHAMBRE DE RESIDENCE SENIORS?

- 1 Une demande exponentielle.
- 2 La population Européenne 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 Papy Boom.
- 3 Une lisibilité exceptionnelle.
- 4 A la différence d'autres marchés dont l'analyse repose sur des éléments conjoncturels, le secteur des résidences seniors a pour sous jacents des données démographiques dont l'inversion est extrêmement longue.
- 5 L'effet de surprise n'existe pas, puisque les effectifs de la population âgée sont connus cinquante ans à l'avance avec une précision très importante. Cela confère à ce secteur une lisibilité hors norme.
- 6 Les exploitants de résidences médicales bénéficient d'une exonération d'impôt via la Banque Centrale Européenne de 1,5 à 2% de leurs exploitations.



La rentabilité

Face à une demande exponentielle et des Pouvoirs Publics ne pouvant assumer seuls cette vaste tâche que constitue la prise en charge de la dépendance, une offre privée s'est développée. De nombreux investisseurs privés, notamment des particuliers, ont bien compris l'intérêt de ce secteur qui affiche des performances particulièrement intéressantes.

Un risque totalement maîtrisé

- Les opérateurs présents sur ce marché sont des sociétés importantes, quasi-institutionnelles, cotées en bourse pour certaines d'entre elles. Il s'agit donc d'intervenants expérimentés et particulièrement solvables, assurant une parfaite sécurisation des conditions d'exploitation et in fine de l'investissement.
- Présent depuis plus des années sur le marché de l'immobilier médicale, notre groupe affiche un taux de sinistralité nul sur l'ensemble des parcs proposés.

Immobilier médicale : un « investissement paradoxal ».

- Tout investissement est régi par une règle simple : La rémunération est fonction du niveau de risque accepté par l'investisseur Risque élevé > rémunération élevée Risque faible > rémunération faible
- Cette règle ne s'applique pas aux placements en immobilier médicalisé qui combinent rentabilité élevée et risque réduit à sa portion incompressible.

Les causes de ce paradoxe ?

Ce paradoxe s'explique d'abord par un différentiel de demande. L'immobilier locatif classique concentre l'essentiel de la demande et s'impose comme « LE produit immobilier grand public », faisant ainsi monter les prix et de facto chuter les rentabilités qui dans leur version nette dépassent rarement 2,5%.

Un support spécifique.

Par ailleurs, les résidences médicalisées constituent des supports spécifiques, qui impliquent de la part des exploitants une rentabilité supérieure à celle pratiquée en immobilier classique. Ces établissements répondent en effet à des normes particulièrement strictes en matière de construction, de gestion de l'ensemble des risques (sanitaire, incendie...) et impliquent la présence de nombreux services en raison de l'accueil d'une population fragile.

Souscription

Un cadre juridique assurant une parfaite lisibilité à l'opération.

Un investissement en résidence médicale est sécurisé dans le cadre de l'acquisition d'une concession via un CAT (Contrat de Dépôt à Terme) , signé par l'investisseur et notre groupe. Ce document reprend les droits et obligations de chacun des parties et assure ainsi la parfaite visibilité du projet.

La durée de l'engagement (engagement ferme d'une durée minimum de 12 mois).

Le montant des loyers nets versés à l'investisseur et leur périodicité de paiement.

A ce titre, le gestionnaire est juridiquement tenu à une obligation de résultats en matière de paiement des loyers.



INVESTIR EN IMMOBILIER MEDICALISE



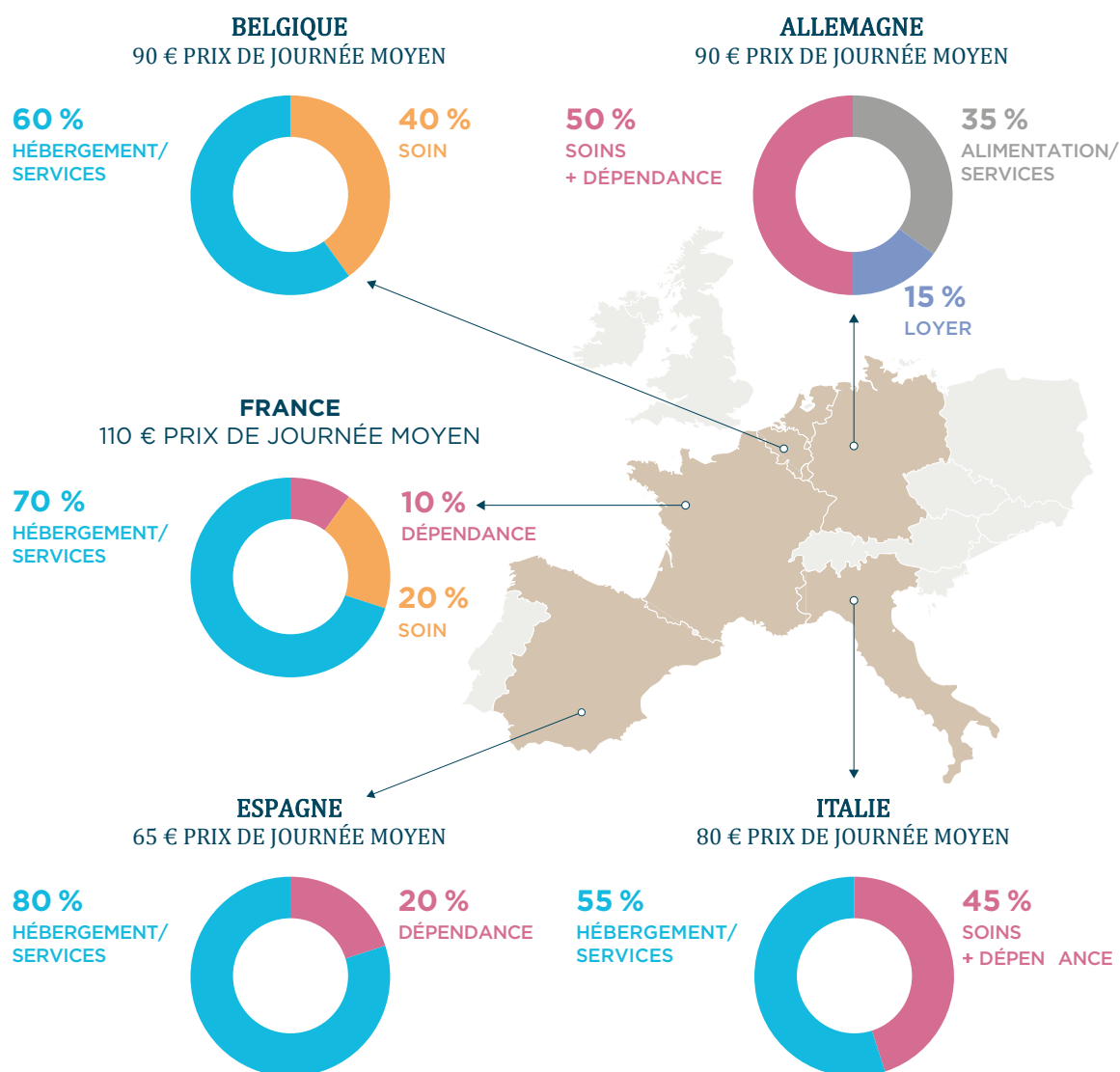
Fiscalité

Personnes physiques ayant investis en zone Euro

Les intérêts des Comptes à Terme perçus par des personnes physiques ayant investis en Zone Euro ne sont pas soumis à l'impôt sur les valeurs mobilières. Les intérêts des comptes à terme sont soumis aux prélèvements sociaux CSG CRDS (17,2 %) et effectués par votre centre d'impôt directement pre-rempli sur votre avis..

Obligations déclaratives du groupe

En application de l'article 242 ter du code général des impôts, Le groupe, teneur du compte à Terme doit adresser à l'administration fiscale française, sous peine des sanctions prévues aux articles 1736 et 1729 B du code général des impôts, la déclaration annuelle des opérations sur valeurs mobilières (Imprimé Fiscal Unique – IFU) indiquant notamment le montant des intérêts versés au titulaire de comptes à terme, au cours de l'année précédente.

TARIFICATION DE LA PRISE EN CHARGE EN MAISON MÉDICALISÉE


Source : Primonial REIM - Recherche d'après sociétés



Les prestations liées aux soins sont prises en charge par l'assurance maladie et sont strictement encadrées et plafonnées. Elles recouvrent les prestations médicales nécessaires à la prise en charge des affections des résidents ainsi que les prestations paramédicales liées à la perte d'autonomie.



Les prestations liées à l'hébergement sont encadrées dans leur définition et leur évolution, et représentent la part plus importante du chiffre d'affaires du groupe.

Ce revenu comprend aussi la restauration et l'animation sociale au sein de l'établissement. C'est le résident qui prend en charge ces frais.



Les prestations liées à la dépendance recouvrent l'ensemble des prestations d'aide et de surveillance nécessaires à l'accomplissement des actes essentiels de la vie, pour améliorer l'autonomie des personnes âgées. Elles sont couvertes par les autorités locales et régionales ou l'assurance maladie, selon les pays.



Les prestations liées aux services complémentaires visent à améliorer le confort des résidents. Ces prestations se développent fortement à mesure que les demandes et l'innovation digitale évoluent.

CHAMBRE SSR

CHAMBRE STANDARD :

- Superficie jusqu'à 20 m²
- 1 chambre avec lit simple
- 1 salle de bain avec douche
- 1 balcon 18 m²
- 1 coin bureau
- 1 TV écran plat
- 1 WI-FI haut débit
- 1 climatisation automatique



jusqu'à 1 personne



surface jusqu'à 20 m²



1 chambre

**PLACEMENT A PARTIR
DE 52.260 €**



CHAMBRE HANDICAPE 1 PERSONNE

UNE CHAMBRE - 1 PERSONNE

Superficie jusqu'à 20 m²

1 chambre avec lit de grande taille

1 salle de bain avec baignoire

1 terrasse avec mobilier

1 coin bureau

1 téléviseur écran plat

1 accès internet WI-FI haut débit

1 climatisation automatique



jusqu'à 1 personnes



surface jusqu'à 20 m²



1 chambre

**PLACEMENT A PARTIR
DE 77.180 €**



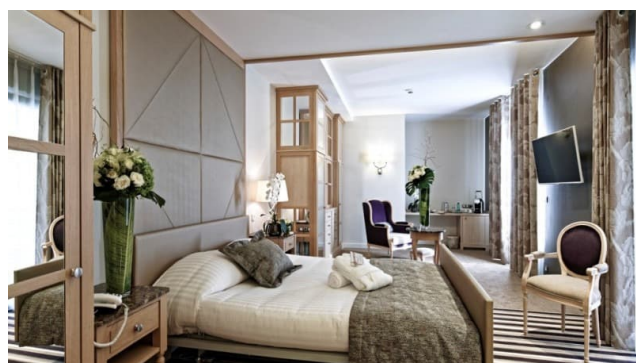
RESIDENCE SENIOR

SUITE JUNIOR

2-4 PERSONNES

SUITE JUNIOR / 2-4 PERSONNES

- | chambre avec lit de grande taille
- | salle de bain avec baignoire
- | salon avec canapé lit convertible
- | coin à manger avec cuisine équipée : vaisselle, micro-onde et réfrigérateur
- | terrasse avec mobilier
- | téléviseur écran plat
- | accès internet WI-FI haut débit
- | climatisation automatique



jusqu'à 4 personnes



surface jusqu'à 118 m²



1 suite 2 pièces

**PLACEMENT A
PARTIR DE 98.300 €**



OPTIMEP 4

OPTIMEP 4

Siège social : 3 Place De L'Europe 78140 Velizy-Villacoublay

Capital social : 2 055 010,00 €

Enregistrée au Registre du Commerce de Versailles

RCS : 484043088

TABLEAU INDICATIF DE RENTABILITE

TITRAGE SUR	DÉPÔT A TERME DE (*)	MENSUALITÉ AVANT CHARGES SOCIALE	MENSUALITE APRES CHARGES SOCIALE -17,2 %	RENTABILITE NET/AN APRES CHARGES SOCIALE
Chambre SSR	52 200,00 € 6,25 %	271,88 €	225,12 €	2 701,44 €
Chambre Handicapés	77 200,00 € 7,12 %	458,05 €	379,27 €	4 551,24 €
Résidence Séniors	98 200,00 € 8,24 %	674,31 €	558,33 €	6 699,96 €



OPTIMEP 4

OPTIMEP 4

Siège social : 3 Place De L'Europe 78140 Velizy-Villacoublay

Capital social : 2 055 010,00 €

Enregistrée au Registre du Commerce de Versailles

RCS : 484043088