



Accueil Le Mag Économie Les Tribunes +Politique + Finances +Week-End Mur de la paix Jol in English

► **Financement de la sécurité sociale: à quoi faut-il s'attendre?**

Tribune



Martine Denoue

Journaliste économique, spécialiste des placements

Difficile de s'y retrouver dans le maquis des placements. Surtout lorsque les banquiers, les assureurs et les intermédiaires financiers ont tendance à remplir rapidement leur devoir d'information et de conseil. Trop d'investisseurs privés se font ...

[Voir la bio en entier](#) »

► MES DERNIERS BILLETS

- Maison de retraite: bientôt de mauvaises surprises?
- Lisbonne by night
- Achat immobilier: la raison avant la passion
- La hausse des prix de l'immobilier, un réel problème en Chine

► Tous mes billets

► ME SUIVRE



► MES CATÉGORIES

- Économie

SÉNIORS

Maison de retraite: bientôt de mauvaises surprises?

Posté le 02/12/2013

Sélectionner une langue ▼



Par *Martine Denoue*

Remous en perspective chez les investisseurs ayant misé sur le « marché de la dépendance »? Un poids lourd du secteur envisagerait de baisser les loyers lors du renouvellement des baux .

A la mi novembre, j'apprenais que Korian et Médica allaient créer le leader des maisons de retraite. Et par conséquent dépasseraient le numéro un Orpéa.

Groupe actif dans le domaine de la santé du quatrième âge, Orpéa est une société cotée en Bourse tablant sur une croissance rentable en 2014.

Bientôt une baisse de loyers ?

Malgré ces perspectives favorables, un conseil en gestion de patrimoine m'alerte : « *Actuellement Orpéa prend la température auprès de certains bailleurs en leur envoyant un courrier ou en les recevant au siège de la société afin de les "préparer" et de les conditionner au prochain renouvellement et à une baisse des loyers* ».

Ce professionnel poursuit : la méthode est toujours la même. «... *Nous sommes une société sérieuse.... Nous avons toujours payé les loyers en temps et en heure.... Mais compte-tenu de la conjoncture, de certaines maisons moins remplies, et d'un risque hypothétique à venir sur le remplissage, nous ne pourrions continuer à verser un loyer de ce niveau...* », précise l'exploitant.

Dans la majorité des cas, Orpéa proposerait de revenir au loyer de base (11 ans et 9 mois en arrière), soit une baisse d'environ 30%. Ses arguments ? « *L'acquisition des murs constitue un pur produit financier. A ce titre, il n'y a aucune garantie sur le gain futur et ce, malgré le bail commercial idoine* ».

Aussi ce conseil en gestion de patrimoine s'interroge : « *Orpéa, monteur d'opération, promoteur et exploitant aurait-il vendu l'immobilier 30% trop cher ?* »

Mon avis : sur le marché de la dépendance, encore plus que sur celui du tourisme, les particuliers n'ont aucun repère pour vérifier la réalité des prix d'achat proposés pour une chambre dans un EHPAD(établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes) est dans le marché. Et d'une manière générale dans l'immobilier géré, les investisseurs sont ligotés à leur exploitant. Encore un piège de la défiscalisation!

MOTS-CLÉS

maison de retraite Loyer Dépendance Immobilier