



Investir dans les Ehpad pour la retraite : pourquoi et comment ?

 09/01/2023

Il n'y a pas que l'assurance vie, les produits d'épargne retraite ou l'immobilier classique pour préparer ses vieux jours. D'autres placements plus atypiques sont à la disposition des actifs. Parmi ceux-ci, l'achat de chambres en résidence pour personnes âgées (Ehpad ou résidence service seniors) est souvent cité : l'évolution démographique en fait un investissement de plus en plus proposé. Ce type de placement présente des caractéristiques propres.

Investir dans une chambre en Ehpad : comment s'y prendre ?

Le sigle « Ehpad » désigne les « établissements d'hébergement des personnes âgées dépendantes ». Ce sont des structures publiques ou privées, qui correspondent à ce qu'on appelait autrefois « maisons de retraite ». Les habitants sont des personnes de 60 ans ou plus qui ont besoin d'assistance dans la vie quotidienne, à différents degrés.

Tous les Ehpad ne sont pas concernés par l'investissement locatif. Celui-ci ne concerne que les Ehpad privés à but lucratif. La création de ces établissements requiert une autorisation publique. La gestion en est encadrée par une convention tripartite entre le gestionnaire et l'Agence régionale de santé (ARS). Le gestionnaire n'est pas le propriétaire de l'établissement, il en est le locataire unique.

Le principe de l'investissement en Ehpad est le suivant : vous achetez 1 ou plusieurs chambres dans un établissement, et le gestionnaire se charge de leur trouver des occupants. Vous concluez avec le gestionnaire un bail commercial, aux termes duquel il s'engage à vous verser le loyer de chaque occupant. C'est ce qu'on appelle « l'immobilier géré ».

Investissement en Ehpad : quels avantages ?

Acheter 1 ou plusieurs chambres en Ehpad vous apporte l'assurance de percevoir des loyers réguliers pour compléter

votre pension de retraite. Ce placement vous donne droit par ailleurs à des avantages fiscaux. Ils sont de 2 ordres :

- La fiscalité des loyers : le statut de la Location meublée non professionnelle (LMNP) vous est accessible si la location vous rapporte moins de 23 000 € par an ou moins de 50 % de vos revenus annuels. Il vous permet de ne déclarer qu'une partie des loyers. Vous avez le choix entre un régime forfaitaire (vous ne payez d'impôts que sur la moitié des loyers) et le régime dit « réel simplifié », qui vous permet de déduire des loyers imposables l'amortissement de votre achat. Suivant les conditions de votre achat et le mode de financement, la 2^{de} option peut s'avérer beaucoup plus avantageuse, et réduire très significativement la fiscalité des loyers. Le statut de LMNP permet aussi, en cas d'achat neuf, de récupérer la TVA à certaines conditions.
- Le dispositif Censi-Bouvard : disponible pour tout achat effectué avant le 31 décembre 2022, il permet de réduire votre impôt sur le revenu jusqu'à hauteur de 11 % du prix d'achat du logement sur 9 ans. Il est partiellement cumulable avec le statut LMNP.

Le rendement de l'investissement est habituellement estimé entre 3 % et 4 %. Il ne s'agit pas, en revanche, d'un placement immobilier comme un autre : il y a peu de chances pour que vous fassiez une plus-value importante à la revente. Mais vous ne payez aucune charge : l'entretien et les travaux sont assumés par le gestionnaire. L'objectif est donc simplement de placer votre capital pour en retirer un revenu régulier.

Attention cependant : il est important de vérifier que le gestionnaire est fiable, en se renseignant sur son passé financier. Il faut aussi s'assurer que la résidence Ehpad est bien gérée et économiquement viable.

Une alternative : les résidences seniors

Il existe un type d'investissement voisin, mais présentant des caractéristiques différentes : les appartements en résidences seniors. À la différence des Ehpad, ces résidences accueillent essentiellement des personnes valides, et ne sont pas médicalisées.

L'achat d'appartements en résidence seniors donne droit aux mêmes dispositifs que dans le cas des chambres en Ehpad : immobilier géré, location meublée non professionnelle, Censi-Bouvard jusqu'à fin 2022. Les conditions sont un peu plus libres que pour l'investissement en Ehpad : les contrats commerciaux sont moins encadrés, ce qui suppose d'être vigilant quant à leur contenu.

À la différence des chambres en Ehpad, les appartements en résidence seniors peuvent subir des variations de prix, et donc donner lieu, à la revente à des moins-values ou à des plus-values. Il faut donc être d'autant plus attentif à l'emplacement et à la qualité de la résidence. Ce type d'achat relève donc à la fois de l'investissement immobilier et de l'investissement locatif.

En fonction des circonstances et des opportunités, il peut être intéressant de compléter son épargne retraite par des placements de ce type. L'intérêt est de diversifier son épargne, afin de répartir les risques. N'hésitez pas à vous renseigner sur l'ensemble des [placements atypiques](#) à votre disposition !