



Investir dans les maisons de retraite

PAR SERGE GUERTCHAKOFF

Avec le vieillissement de la population, il devient attrayant de miser sur les murs des EMS? En Suisse ou en Allemagne, des fonds spécialisés existent. Conseils.

L'OR GRIS NE PERD RIEN de son attrait. Comment s'y prendre pour investir dans le secteur des maisons de retraite? La première possibilité est de faire comme l'homme d'affaires Jürg Stäubli qui a investi, via la société Deutsche Immoinvest, près de Stuttgart, en achetant pour quelques millions de francs les murs d'un de ces établissements. Deux éléments sont à prendre en compte: l'emplacement et l'exploitant. Mieux vaut être dans une agglomération qu'en rase campagne, et si possible dans le sud de l'Allemagne. Quant au locataire, sa qualité est primordiale. Dans le cas de Jürg Stäubli, il possède comme locataire Dussmann

Group, numéro 2 du secteur avec Kursana (13 600 lits en 2007, répartis en 117 maisons). Autant dire qu'il n'a aucun souci à se faire. Le bail signé a une durée de 29 ans, avec un loyer indexé au coût de la vie. Le rendement de cet investissement serait de l'ordre de 6 à 7% net.

Autre possibilité: investir par le biais d'un fonds, comme l'un de ceux que gère Threestones Capital (TSC German property income fund). «Nous avons acheté les murs d'un certain nombre d'établissements médicalisés en Allemagne et en avons délégué la gestion à des exploitants spécialisés qui

nous reversent un loyer», commente Dominique Morisod, partenaire chez la société genevoise. Cela génère environ 8% de rendement locatif, avec des baux de 20 ans, renouvelables. Le fonds possède environ 1100 lits. Au final, les porteurs de parts reçoivent un dividende de 5 à 6%. Le capital investi, au minimum 125 000 euros, est bloqué pendant cinq ans.

Le marché allemand possède l'avantage d'offrir des prix immobiliers attractifs, jusqu'à dix fois inférieurs aux prix pratiqués en Suisse. Ce qui n'empêche pas de voir la valeur des maisons de retraite progresser trois fois plus vite que le PIB allemand. De plus, la majeure partie des maisons de retraite n'appartient pas aux gros opérateurs. Ceux-ci ne possèdent que des parts infimes. Ainsi, le leader Pro Seniore détient 2,3% des parts de ce marché, Kursana 1,6% et Curanum (le 3^e plus gros acteur) 1%. Les 25 plus importants exploitants gèrent ensemble 145 725 lits, soit 16% de la totalité des lits en maison de retraite du pays.

Qu'en est-il en Suisse?

Il existe en Suisse un fonds immobilier, Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus, dont le portefeuille se compose à raison de 7,4% de maisons de retraite et homes médicalisés, 12,4% de résidences pour seniors et 69,25% dans des appartements bénéficiant de «living services»: nettoyage d'appartement, lavage de vitres, blanchisserie, services vacances/conciergerie, assistance en tout genre, livraison à domicile d'un brunch du dimanche à l'heure souhaitée, etc. Sur les 118 immeubles en portefeuille, des living services ont été mis en place dans 75 d'entre eux. La performance nette de ce fonds en francs s'est élevée à 5,57% l'an dernier. Lancé le 5 décembre 2007, ce fonds décline une performance de 31% sur cinq ans.

Cela étant, à en croire Dominique Morisod, la rentabilité des opérateurs baisserait face aux pressions administratives et réglementaires toujours plus élevées. Si l'on en croit les statistiques fédérales, en 2010 on recensait 1523 EMS, dont 601 étaient des institutions privées non subventionnées par les pouvoirs publics, 467 des institutions privées subventionnées et 455 institutions publiques. Ils proposent 90 116 places, soit 11% de plus qu'en 2000. Ce nombre correspond à 67,8 places pour 1000 habitants de 65 ans et plus. ■

LANCÉ EN DÉCEMBRE 2007, LE FONDS IMMOBILIER DE CRÉDIT SUISSE DÉCLINE UNE PERFORMANCE DE 31% SUR CINQ ANS