

MAI 2019 - N° 1157

MON CONSEILLER PRIVÉ

# LeParticulier

LE PARTICULIER.FR

ASSURANCE VIE :  
LA GESTION  
PILOTÉE  
EST-ELLE FAITE  
POUR VOUS ?

LES SCPI,  
UN PLACEMENT  
TOUJOURS  
RENTABLE

ET SI JE PARTAIS  
EN CROISIÈRE ?

10 CONSEILS  
POUR DIVORCER  
SANS JUGE

CONSULTER  
UN MÉDECIN  
À DISTANCE,  
ÇA MARCHE

# IMPÔTS LES PIÈGES DE LA NOUVELLE DÉCLARATION



DOM : 6,20€  
MAR : 50 CH

# EHPAD INVEST

## Leader de la vente et de la revente en EHPAD

Avec bientôt 20 ans d'expérience, EHPAD INVEST est le garant de bons emplacements, de gestionnaires sérieux, de prix réalistes et d'honoraires parmi les plus bas du marché...

Alexandra Holguin, directrice associée, démontre à quel point le placement en EHPAD est attractif, pour peu qu'on bénéficie d'un accompagnement de qualité.

### Vous préconisez d'investir en EHPAD, pourquoi ?

Nous conseillons un investissement en EHPAD avec d'autant plus de force que les chiffres parlent d'eux-mêmes. La conjoncture est incontestablement favorable. Les EHPAD bénéficient d'une demande très dynamique, à court, moyen et long terme. Ce qui s'explique par le vieillissement de la population comme par la dépendance croissante des seniors. Le sous-équipement de la France en EHPAD crée un décalage entre l'offre et la demande, entraînant un taux d'occupation à très haut niveau, de plus de 90% en national. De par son expérience et sa position dominante sur le marché, EHPAD INVEST propose des taux de rentabilité jusqu'à 6%. Sans oublier un accompagnement efficace, de la sélection du bien jusqu'au conseil fiscal.

### Quelle est votre valeur ajoutée ?

Il faut savoir que le cadre fiscal est favorable, c'est même le meilleur en termes d'investissement immobilier, permettant dans 90% des cas de générer des loyers peu ou pas fiscalisés, même sans obligation de conservation. Il est possible d'amortir la totalité de la chambre (hors terrain) entre 20 et 30 ans. Encore faut-il identifier le bon montage et surtout le bon produit. C'est là que nous intervenons ! Nous réalisons des études sur-mesure gratuites. Nous « trions » les biens en fonction du projet et du budget de chaque investis-

seur, sur un double critère de rapport qualité/prix et de pérennité.

Le premier indice est celui du taux d'occupation, qui doit dépasser 90%/an. Le second est celui du secteur et de l'emplacement, qui conditionnent la demande. Ensuite vient celui de la qualité du gestionnaire, ce qui passe par l'analyse de ses investissements et de ses budgets d'entretien. Enfin, la qualité et la durée du bail, assorti de préférence de clauses de tacite reconduction. Au-delà de ces critères objectifs, nous portons une appréciation qualitative, dans une optique d'investissement durable. L'EHPAD remplit-il toutes les conditions voulues, notamment en termes d'éthique, sans aucun historique de maltraitance ?

### Quels sont les risques ?

Bien sûr le risque zéro n'existe pas, mais l'investissement en EHPAD est particulièrement sûr. Le bail commercial signé entre l'investisseur et le gestionnaire de l'EHPAD garantit les loyers (qu'il y ait ou non un résident dans la chambre). Donc pas d'aléa au niveau du revenu locatif ! Aucune gestion et aucun appel de fonds pour les travaux ne seront demandés, contrairement au cas d'une banale acquisition en copropriété. Tout est pris en charge par le gestionnaire. En d'autres termes ce dernier assume la totalité des dépenses liées au bien. Enfin, le remboursement de la TVA sur l'im-



meuble comme sur le mobilier est une autre particularité, liée depuis 1949 au fameux statut LMNP. En somme, l'investisseur achète une chambre meublée dans un EHPAD et devient copropriétaire, comme dans un immeuble d'habitation « classique », mais sans les contraintes, avec au contraire de nombreux avantages.

### Et la revente ?

Si le marché reste fluide, malgré une forte demande, c'est justement parce que certains investisseurs revendent : par exemple pour se loger eux-mêmes ou s'agrandir. EHPAD INVEST répond présent, en proposant une estimation gratuite et sans engagement, sous 24 H. Son équipe d'experts est à même d'identifier le juste prix de revente et de remettre le bien sur le marché, pour une transaction fluide, dans les meilleurs délais.

**EHPADINVEST**  
Investir pour l'avenir

[www.ehpad-invest.com](http://www.ehpad-invest.com)