

# Les différentes modalités d'intervention pour financer les structures d'hébergement des personnes âgées



## Sommaire

Le Groupe CDC et le sujet du vieillissement	3
Les prêts sur Fonds d'Epargne	4
CDC Générations	7



## Le Groupe CDC et le sujet du vieillissement de la population

### Etablissement Public

- ✓ **Direction du Développement Territorial et du Réseau**  
Investisseur immobilier : 9,2 M€ investis en fonds propres - 650 lits - 8 établissements
- ✓ **Direction du Fonds d'Epargne**  
Financement immobilier médico-social (population pers. âgées) : 1 350 M€ de prêts signés en 2010 (dont 75 M€ en Nord - Pas de Calais)
- ✓ **Direction des Retraites**  
Gestion des pensions des personnels de la fonction publique et territoriale, soit 1 retraité sur 5 en France

### Filiales

- ✓ **CNP** Assurance
- ✓ **SNI – OSICA** Maître d'ouvrage social
- ✓ **ICADE** Promoteur immobilier (20% de parts de marché médico-social)
- ✓ **EGIS** Réhabilitations urbaines – moyens de transports

### Associations

- ✓ **AREPA et ISATIS**  
Gestionnaires : 40 EHPAD + 40 résidences non médicalisées type foyers - logements

3



## Les prêts sur Fonds d'Epargne : éligibilité

- La structure de logement, d'hébergement ou d'accueil de jour destinée aux personnes âgées doit :
  - ✓ relever de la loi du 2 janvier 2002
  - et
  - ✓ être habilitée à recevoir des bénéficiaires de l'aide sociale
  
- Les maîtres d'ouvrage éligibles sont :
  - ✓ les organismes HLM
  - ✓ les collectivités locales et leurs groupements
  - ✓ les établissements publics
  - ✓ les personnes morales de droit privé à but non lucratif (associations, fondations, mutuelles...)

4



## Les prêts sur Fonds d'Épargne : réglementés ou spécifiques

- Les opérations peuvent être financées par :
  - ✓ des prêts réglementés (code de la construction et de l'habitat)
  - ✓ et/ou avec des prêts spécifiques

Opérations	Type de prêts
Construction / Acq-amélioration	PLUS* PLS* PHARE
Réhabilitation / Restructuration	PAM* PHARE
Rachat patrimoine	PEX

\*Prêts réglementés avec agrément ou accord de l'Etat

- Sous réserve de l'équilibre financier prévisionnel, l'emprunteur peut financer la totalité (partie immobilière) de l'opération avec un prêt sur Fonds d'Épargne

5



## Opérations financées en 2010 sur Fonds d'Épargne

Nord – Pas de Calais	CREATION		REHABILITATION	
Nb d'opérations	18		9	
Nb de places	627		294	
<b>Coût de revient (K€)</b>	<b>76 600</b>	100%	<b>5 600</b>	100%
<i>Prêts CDC (K€)</i>	69 700	91%	5 300	95%
<i>Subventions (K€)</i>	3 800	5%	223	4%
<i>Fonds propres (K€)</i>	3 000	4%	56	1%

- Maîtres d'ouvrage de ces opérations :
  - ✓ bailleurs sociaux : 90%
  - ✓ collectivités territoriales et leurs groupements : 5,3%
  - ✓ associations : 4,7%

6



## Investisseur d'intérêt général : CDC Générations

### **CIBLE : EHPAD des classes sociales « modestes » et « moyennes »**

- Apporter des **fonds propres** pour la construction et la réhabilitation d'EHPAD
- Moderniser l'offre : regroupements d'établissements, de gestionnaires
- Professionnaliser l'acte de construire ou de réhabiliter **au juste prix**
- Accompagner les collectivités territoriales : répondre aux enjeux de l'aménagement du territoire

7

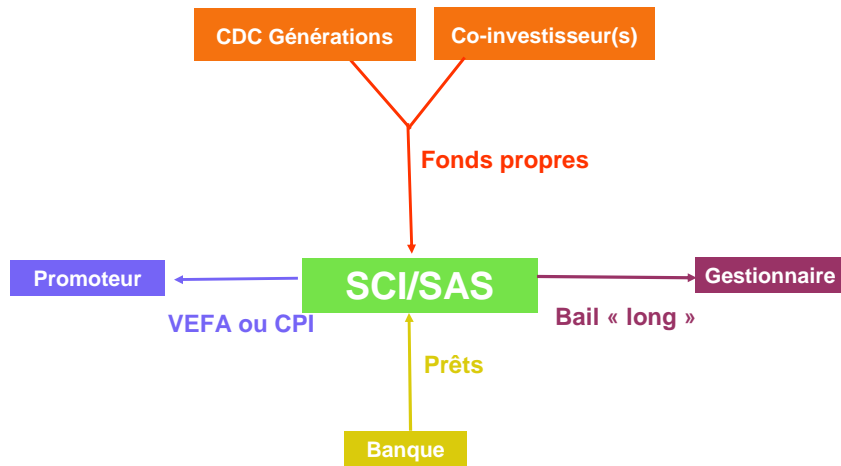


## CDC Générations : ses caractéristiques

- CDC Générations :
  - ✓ Société Anonyme à Conseil Administration
  - ✓ **CDC est actionnaire à hauteur de 99,99 %**, société fermée, y compris aux filiales
  - ✓ Société faitière, **détenant des participations** dans des sociétés immobilières
  - ✓ Process d'engagement et de gestion = **critères d'intervention d'intérêt général de la CDC**

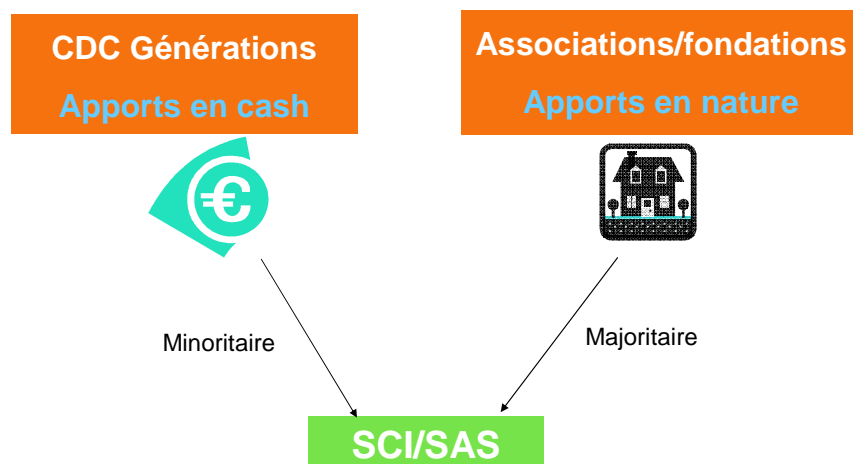
8

## Un *exemple* de montage juridique



9

## Un *exemple* de montage juridique



10



## CDC Générations : critères d'intervention

- **Qualité de l'exploitant**
  - ✓ Professionnalisme reconnu, titulaire des autorisations conjointes Conseil Général et ARS, de statut public, associatif ou privé
  
- **Caractéristiques du sous-jacent immobilier**
  - ✓ A construire, à réhabiliter
  - ✓ Juridiquement logés dans sociétés de portage ad-hoc de type SCI/SAS
  
- **Prix de journée**
  - ✓ « Reste à charge » accessible pour les classes intermédiaires
  - ✓ EHPAD habilités à l'Aide Sociale ou non

11



## CDC Générations : critères d'intervention

- **Financements**
  - ✓ Posture minoritaire de CDC Générations : 35% à 40%
  - ✓ Egalité de traitement entre associés
  - ✓ Effet de levier des fonds propres CDC : environ 6,25 (viser un niveau de fonds propres de l'ordre de 40%)
  - ✓ Dettes bancaires à taux fixe
  
- **Bail**
  - ✓ Dépôt de garantie, indexation contractuelle
  - ✓ Durée ferme et « longue »
  - ✓ Niveau de loyer de l'ordre de 25% à 30% du CA hébergement de l'exploitant
  - ✓ Rentabilité locative de l'ordre de 6,5%
  
- **Liquidité**
  - ✓ Entre 10 et 12 ans, sortie sur la base d'un prix déterminé à dire d'expert
  - ✓ Droit de sortie conjoint

12

## Quelques exemples de réalisation

### Laval Centre intergénérationnel Multi accueil EHPAD + CRECHE



- Superficie d'accueil EHPAD : - 30 lits d'accueil temporaire  
- 30 lits "long séjour"  
- Crèche : 50 places

Superficie : 5 806 m<sup>2</sup>

Investissement : 12 M€

Partenaires: SARL Cidevim : 42,3%

SAFIL filiale du groupe Lucas

Construction : 16,7 %

Caisse des Dépôts : 41 %

- Architectes : Philippe Tardits Architectes
- Exploitant : Association « Michel Porhel »
- Livraison : janvier 2011



## Le Mans Maison Alzheimer du Vallon-Robin-des-Bois



- Capacité d'accueil : 96 lits
- Superficie : 7 952 m<sup>2</sup>
- Investissement : 14 M€ ( 4 M€ subventions)
- Partenaires : SEM du Mans 52 %  
Association la Souvenance : 2 %  
Caisse des Dépôts : 46 %



- Architectes : Christophe Bailleux
- Exploitant : Association La Souvenance
- Livraison : 2010

15

## Marseille EHPAD Baou de Sormiou

Etablissement au cœur d'un pôle  
médical situé en périmètre ZRU



- Capacité d'accueil : 94 lits
- Superficie : 4100 m<sup>2</sup>
- Investissement : 7,125 M€
- Partenaires : Progereal et SCI Sormed



- Architectes : Gérard Manavella
- Exploitant : Médica France
- Livraison : 2006 – extension 2011

16

*Merci de votre attention*  
**QUESTIONS / ECHANGES**

