

Un produit rentable et attractif

Vieillesse en détresse dans les Ehpad

Le très fort développement du secteur privé lucratif des établissements d'hébergement pour personne âgées dépendantes (Ehpad) en France s'est accompagné d'une longue série de concentrations au sein des quelques dizaines de sociétés et de gestionnaires qui tiennent ce marché. Trois grands groupes se sont ainsi constitués, *Korian*, *Orpea* et *DomusVi*, suivis de *Colisée* et de *Domidep*.

À eux seuls, ils possèdent neuf cents établissements, soit plus de la moitié du parc. *Korian* est devenu le plus puissant en rachetant *Medica*. En 2016, il a réalisé plus de 3 milliards d'euros de chiffre d'affaires, **15,5 % de marge**, un bénéfice de 38 millions d'euros, et il a doublé en cinq ans les dividendes versés à ses actionnaires.

Selon un cabinet de conseil en immobilier, le secteur des Ehpad ne s'est jamais aussi bien porté et connaît une explosion des investissements. Une maison de retraite serait plus rentable qu'un centre commercial¹. Le classement 2018 des cinq cents plus grandes fortunes de France publié par l'hebdomadaire *Challenges* comprend six propriétaires de groupes d'Ehpad.

Le secteur attire les fonds d'investissement (*Intermediate Capital Group* pour *DomusVi*), les banques (*Crédit agricole* pour *Korian* et *Domidep*), les fonds de retraite (*Canada Pension Plan Investment Board* pour *Orpea*) et même les fonds souverains des Émirats arabes unis. Six groupes sont désormais cotés en Bourse. Les Ehpad commerciaux sont aussi devenus très attractifs pour les courtiers, qui revendent des chambres à des investisseurs particuliers attirés par une rentabilité des locations de 4 à 6 % et par des revenus défiscalisés.

Aujourd'hui, l'État ne délivrant désormais que très peu d'autorisations de création d'Ehpad, les groupes commerciaux français se sont tournés vers l'étranger. *Korian* a acquis des groupes en Belgique et en Allemagne. *DomusVi* domine en Espagne. *Orpea* a acquis des groupes en Pologne, en République tchèque, en Allemagne, et est présent en Amérique du Sud. Et tous lorgnent un marché mirifique qui est en train de s'ouvrir : la Chine.

Philippe Baqué
Journaliste.

Voir aussi

- **Vieillesse en détresse dans les Ehpad** - Philippe Baqué ➡ Familles et professionnels estiment que le plan sur le vieillissement et la dépendance préparé par le gouvernement n'est pas à la hauteur de l'évolution démographique de la France. La préservation de la dignité des personnes âgées re-

¹ "En 2016, une maison de retraite est plus rentable qu'un centre commercial", Éditions législatives, 9 novembre 2016.

présente un défi quotidien pour les salariés — très présents dans le mouvement des “gilets jaunes” —, tandis que le coût de l’hébergement en maison de retraite devient inabordable pour beaucoup.

➤ **La réforme qui fâche** - Philippe Baqué

➤ **Votre mort vaut de l’or** - Sylvain Leder, avril 2019 ➡ Comme ses concurrents *Coventry First*, *Magna Life Settlements* ou *Abacus*, le fonds de placement *Lifeline* propose de racheter leur assurance-vie aux seniors américains. Le crépuscule de la vie s’avère un excellent moyen de faire des profits.

➤ **Ainsi nos jours sont comptés** - Dan Bouk, novembre 2015 ➡ Récemment, une série de cyberattaques a rappelé combien l’emprise des sociétés d’assurance-vie sur leurs clients était grosse de dangers, en particulier pour ceux dont les profils atterrissent entre les mains des pilleurs du Web. Pour autant, l’intrusion des assureurs dans la vie privée des assurés ne date pas d’hier. S’intéresser à son histoire permet de remonter aux origines des *big data*, ces “mégadonnées” dont l’exploitation représente aujourd’hui un secteur économique à part entière.

➤ **Les patrons américains en rêvent** - Olivier Appaix, juillet 2004 ➡ A l’intérieur de certaines zones rurales du Vieux Sud et dans des quartiers entiers des grandes cités américaines, l’espérance de vie est à peu près identique à celle de l’Indonésie et du Guatemala. A Baltimore, elle se situe au niveau de l’Inde.