

# Checklist d'évaluation : Investissement en EHPAD

---

## 1. Analyse du Gestionnaire (Le pilier de la rentabilité)

- Vérifier l'ancienneté et la solidité financière du groupe exploitant.
- Analyser le taux d'occupation moyen des établissements du gestionnaire sur les 3 dernières années.
- S'assurer de la réputation du gestionnaire (avis des familles, taux de rotation du personnel).
- Vérifier le nombre d'établissements gérés et leur répartition géographique.
- Demander les derniers rapports annuels ou bilans financiers du gestionnaire.

## 2. Analyse du Bail Commercial (La sécurité juridique)

- Vérifier la durée ferme du bail (idéalement 10 à 12 ans).
- Identifier la répartition des charges : le bail doit être 'triple net' (le gestionnaire prend en charge les travaux, taxes et entretien).
- Vérifier la clause de renouvellement et les conditions de sortie.
- Analyser l'indexation du loyer (indice de référence et plafonnement).
- S'assurer de l'existence d'une garantie de paiement des loyers par la maison mère.

## 3. Emplacement et Qualité du Bâtiment

- Évaluer l'accessibilité de l'établissement (transports en commun, proximité des centres-villes).
- Vérifier la conformité aux normes PMR (Personnes à Mobilité Réduite) et de sécurité incendie.
- Analyser le diagnostic de performance énergétique (DPE) pour anticiper les futures mises aux normes.
- Vérifier l'état général des parties communes et des chambres.
- S'assurer de l'absence de projets concurrents majeurs dans la zone de chalandise immédiate.

## 4. Analyse Financière et Rentabilité

- Calculer le rendement net (loyer annuel / prix d'acquisition HT).
- Vérifier le montant des charges de copropriété restant à la charge du propriétaire.
- Analyser la fiscalité applicable (LMNP, amortissement comptable, régime réel).
- Prendre en compte les frais de notaire et les frais de gestion éventuels.
- Évaluer la liquidité du bien : est-il facile de revendre une chambre en EHPAD sur le marché secondaire ?

## **5. Questions clés à poser au conseiller**

- Qui prend en charge les travaux de gros entretien (article 606 du Code civil) ?
- Quelle est la part de financement public dans le chiffre d'affaires de l'EHPAD ?
- Existe-t-il un historique de baisse de loyer ou de renégociation forcée avec ce gestionnaire ?
- Quel est le montant des honoraires de commercialisation inclus dans le prix ?
- Comment est gérée la vacance locative en cas de départ du gestionnaire ?