

Elaboration d'un outil à destination des EHPAD



ANAP

Montant de la mission

37 200 € H.T.

Dates de réalisation

Avril à octobre 2015

Contenu de la mission

Conception et réalisation d'un outil permettant d'évaluer l'impact d'un investissement immobilier sur le prix de journée en EHPAD

Rédaction des spécifications de l'outil
 Développement de l'outil et de son guide d'utilisation
 Elaboration de fiches thématiques à destination des directeurs d'établissement

Une mission réalisée par

**APSIS Santé
 (mandataire)
 Edaf**

avec la participation des consultants
**Damien Brizzi (chef de mission)
 Pierre Soulier
 Amélie Le Janne
 Annie Duponchelle**

Caractéristiques dimensionnantes
**3 réunions du Groupe de Travail
 réuni par l'ANAP
 13 fiches thématiques rédigées**

Chaque bailleur peut appliquer un taux différent. S'il n'est pas connu, ce taux est proche des taux pratiqués

Le montant correspond à la somme des subventions perçues. La valeur de la cellule doit être égale à celle de la cellule OP

Évaluation de la rémunération du bailleur à partir du coût réel		
Montant total de l'opération		2 963 000 €
Montant des subventions versées au promoteur, bailleur ou crédit-bailleur		2 963 000 €
Montant de l'opération à financer		
Durée estimée de l'opération	25	
Taux de l'emprunt estimé pour l'opérateur	2,50%	
Annuité estimée de l'opérateur		160 928 €
Frais de généraux du bailleur, promoteur ou crédit-bailleur	1,00%	1 609 €
Primes d'assurance	0,25%	4 676 €
Taux de rémunération du bailleur ou promoteur	3,00%	9 208 €
TVA appliquée (cas du loyer par un bailleur ou promoteur)	5,5%	
Impôt et taxes non récupérables		
Redevance au titre des prestations d'entretien / maintenance		
Montant annuel estimé		176 821 €

Évaluation du loyer à partir du taux de rendement		
Montant total de l'opération		
Taux de rendement annuel du promoteur	6,0%	
Frais de gestion annuel	0,5%	
Montant annuel estimé		

Ce taux représente pour le locataire le paiement des charges d'entretien et de maintenance à la charge de bailleur. Le taux pris en exemple est proche des taux pratiqués

Le taux de rémunération du bailleur varie selon l'organisme. Il représente généralement entre 5 et 6% du coût réel annuel de l'opération pour le bailleur.

**FICHE N° 10:
 LES DIFFÉRENTS MODES DE FINANCEMENT
 D'UN PROJET IMMOBILIER ET LEURS IMPACTS
 SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT**

3 août 2015

Champ d'application

- Établissements publics
- Établissements privés non lucratifs
- Établissements privés lucratifs

Contexte

Le financement d'une opération immobilière ne peut se faire de deux manières : emprunter ou avoir recours à un tiers qui financera pour lui l'opération.

Pour réaliser son choix, le porteur du projet doit envisager les conséquences de l'opération sur le plan économique et financier :

- à court-terme, il convient de vérifier la capacité pour l'établissement de supporter les

**Pierre-Olivier Lasserre
 01 57 27 11 59
 pierre-olivier.asserre@anap.fr**

**ANAP
 23 avenue d'Italie
 75013 Paris**