

# Un investissement patrimonial pour favoriser le maintien à domicile

Visionnaire, Jean-François Gobertier, propriétaire dirigeant du Groupe GDP Vendôme a su anticiper les besoins de la collectivité en matière d'Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD). Attentif aux évolutions de la société, il se lance sur le marché de l'appartement domotisé pour le maintien à domicile. Un nouvel investissement solidaire, rentable et patrimonial.

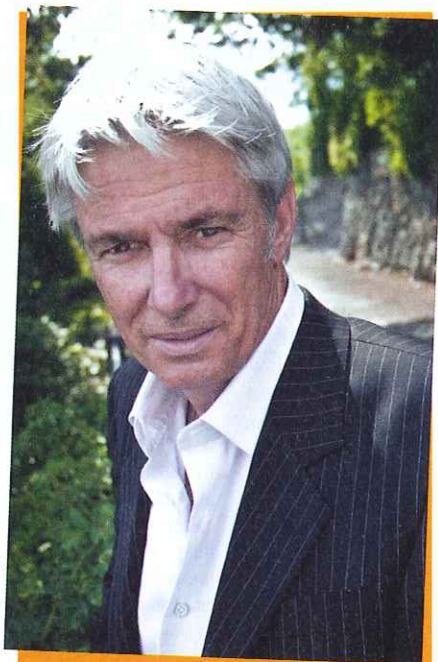
## > GDP Vendôme opère sur le marché des maisons de retraite. Quel est votre bilan après plus de 20 ans d'activité ?

**Jean-François Gobertier :** Depuis toujours, GDP Vendôme est un opérateur global en maisons de retraite, spécialisé en résidences médicalisées. Sans modifier notre cœur de métier, nous avons fusionné fin 2010 avec un autre acteur du marché pour donner naissance au groupe DVD dont je suis associé à 50 % du capital social. Ce groupe est classé second gestionnaire français d'EHPAD avec 200 résidences DVD principalement implantées en Région parisienne, en Rhône-Alpes et en PACA et compte plus de 10 000 collaborateurs.

Parallèlement, je dirige Dolcea, une société de gestion intégrée à GDP Vendôme, avec 15 maisons de retraite Dolcea, 3 projets de constructions et 3 rachats programmés.

## > Un bon gestionnaire reste la clé d'un bon investissement en EHPAD. Quels sont vos atouts ?

**J-F.G :** Notre assise financière – même notre petite structure repose sur un capital solide de 100 millions d'euros – notre longévité sur ce marché, notre professionnalisme et notre régularité dans le paiement des loyers. Par ailleurs, nos produits



Jean-François Gobertier.

sont basés sur l'immobilier (l'investisseur achète une chambre et des espaces communs), valeur refuge en ces temps de crise économique. Nous opérons sur un marché d'avenir, le nombre de personnes âgées ne cessant d'augmenter. Bien sûr, la crise peut toucher le pouvoir d'achat de nos résidents mais nous saurions adapter nos tarifs journaliers en conséquent car notre atout majeur et notre priorité, c'est notre vision d'entreprise : nous sommes gestionnaires et nous ne négligeons jamais l'humain.

## > Désormais, la tendance générale s'oriente vers le maintien à domicile. Quel impact pour votre groupe ?

**J-F.G :** Nous travaillons depuis 4 ans sur ce sujet en partenariat avec le CNRS. Nos études montrent que nous ne pouvons

pas faire du maintien à domicile sans concevoir des appartements adaptés. La solution, c'est la domotique : chemins lumineux, portes électriques, cuisines automatiques, appareils vidéo, capteurs, auditifs... Ainsi, nous venons de lancer notre premier projet de 90 appartements domotisés, de haut-standing, de maintien à domicile – actuellement en construction à Annecy-Seynod, la livraison des « Villa Sully » est prévue pour juin 2013. On externalise les services de l'EHPAD dans des Maisons de Santé personnalisées, ouvertes sur la cité mais traitant en priorité les besoins des locataires via la conciergerie de luxe. Maintenir les liens sociaux et familiaux pour un juste coût reste notre priorité. Car occuper un de ces appartements revient moins cher : aux occupants, à la société de gestion et à la Sécurité Sociale... tout en rapportant autant à l'investisseur ! À la différence des chambres, il achète un vrai appartement dans des emplacements de premier choix – Montreuil, Le Cannet, Grenoble et Calais sont les prochaines villes concernées. Choisir un EHPAD, c'est un investissement obligatoire, qui, sur une durée donnée, garantit une rentabilité. Nous amorçons désormais l'investissement patrimonial, qui mécaniquement, permet une plus-value.

## > Quelles sont vos prévisions de développement ?

**J-F.G :** Les EHPAD toujours. Nous avons 3 projets de constructions et 3 rachats programmés dans l'année, sans compter les Villa Sully. Un rythme de développement serein, sans frénésie, tout en maintenant les mêmes équipes, associant aisance financière et bien-être de l'humain. Comme je l'ai toujours fait.