

## Le Gestionnaire

### Historique

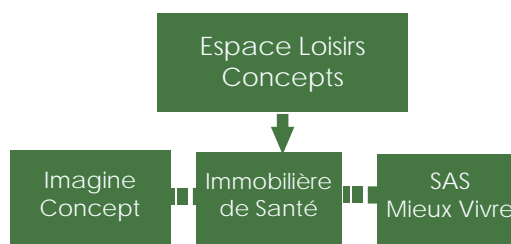
La société MIEUX VIVRE fait partie du Groupe Espace Loisirs Concepts (ELC), groupe présent à toutes les étapes de la vie d'un EHPAD.

Créé à la fin des années **1980**, ELC a développé un véritable savoir-faire dans la conception et la construction d'EHPAD (Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes).

Le groupe s'est par la suite développé en intégrant les métiers de la gestion de résidences médicalisées sous sa filiale Mieux Vivre.

Mieux Vivre propose et développe une offre de services liés à la prise en charge de la dépendance permanente au travers d'EHPAD **100%** médicalisés.

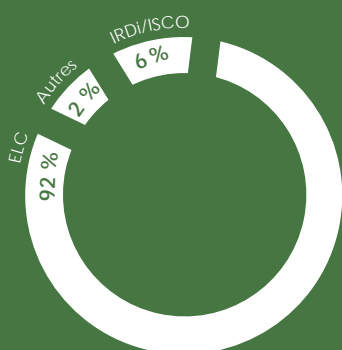
### Organigramme Juridique



### Actionnariat Mieux Vivre

#### ● IRDI ICSO

Créé il y a **25** ans par la région Midi-Pyrénées, et aujourd'hui détenu à **20,4 %** par la région Midi-Pyrénées et à **21,2 %** par la Caisse des Dépôts, l'Institut régional de développement industriel et son fond de placement à risque ICSO ont pour mission d'intervenir dans les fonds propres d'une vingtaine d'entreprises régionales.



# Le Gestionnaire

## Positionnement et métiers

Conception/Construction/Extension  
Rénovation d'Ehpad



Gestion  
de l'immobilier  
des Ehpad

Exploitation  
d'Ehpad Mieux Vivre



Fort d'une expérience de **20 ans**, le groupe s'appuie sur un véritable savoir-faire pour la constitution et la présentation des dossiers aux autorités de tutelle.

Son statut de « Constructeur-Exploitant » lui permet de maîtriser l'ensemble du processus, d'optimiser les délais (notamment pour obtenir les autorisations des administrations) et de limiter les aléas.

### ● Immobilière de Santé (Gestion de l'immobilier)

Avec un actif de près de 170 000 K€ en 2008, elle détient les actifs immobiliers détenus par ELC et exploités soit par Mieux Vivre soit par des tiers.

### ● SAS Mieux Vivre

SAS Mieux Vivre fédère l'activité de gestion du secteur médico-social. Elle possède les sociétés d'exploitation d'EHPAD.

### ● Imagine Concept

Cette filiale héberge l'activité de construction et de rénovation du groupe. A ce jour, elle a assuré la maîtrise d'ouvrage de près de **100** établissements de santé et la maîtrise d'œuvre d'une cinquantaine d'EHPAD pour KORIAN, DOMUS VI, ORPEA ainsi que pour le secteur public associatif.

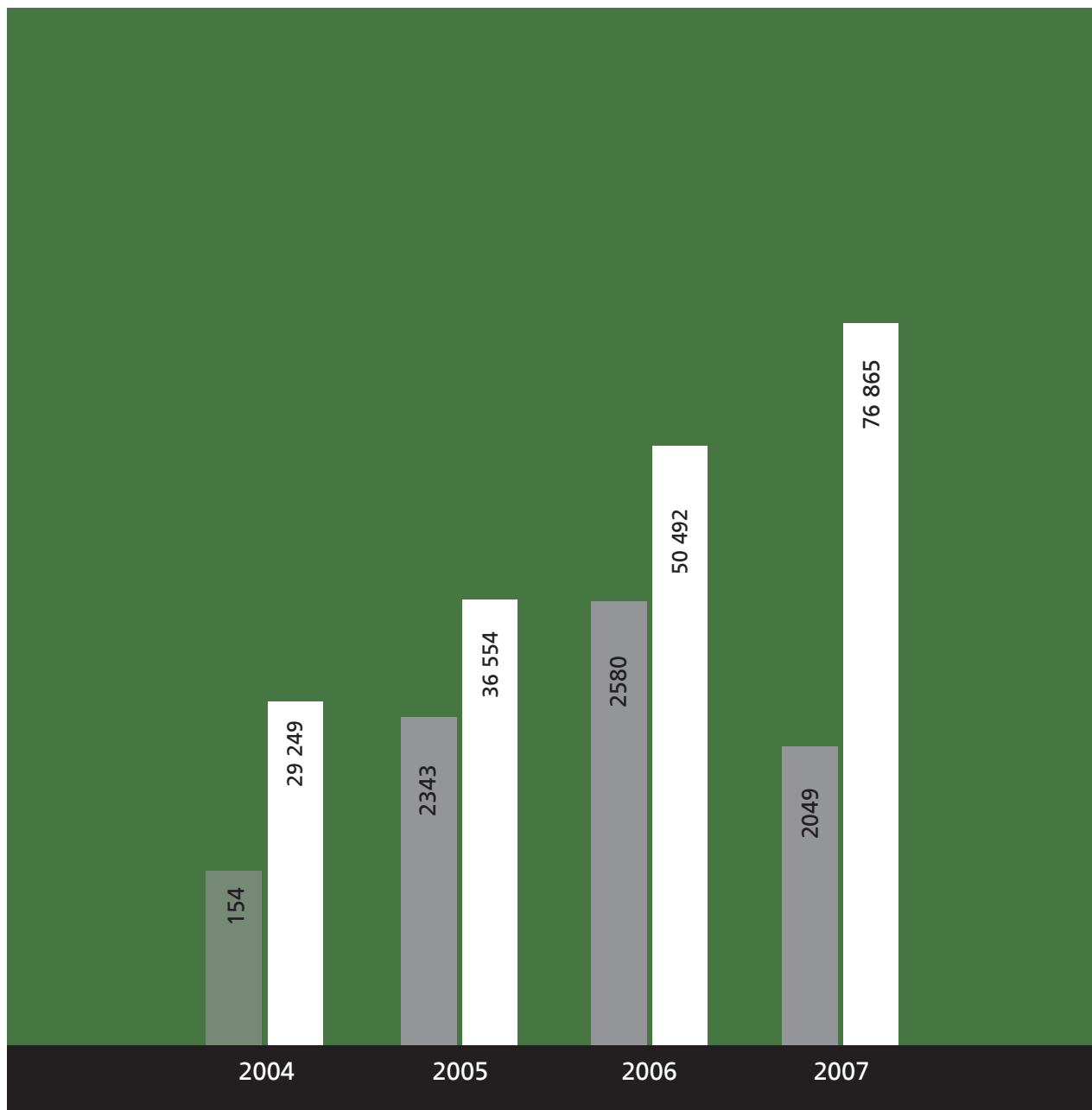
## Stratégie et développement pour les années futures



Le Groupe souhaite accroître sa présence en France dans des régions à forte densité démographique et où les besoins de prise en charge identifiés sont significatifs.

Mieux Vivre vise un objectif de **3000** lits dans les **3 ans**, puis **4 000** lits en **2013**.

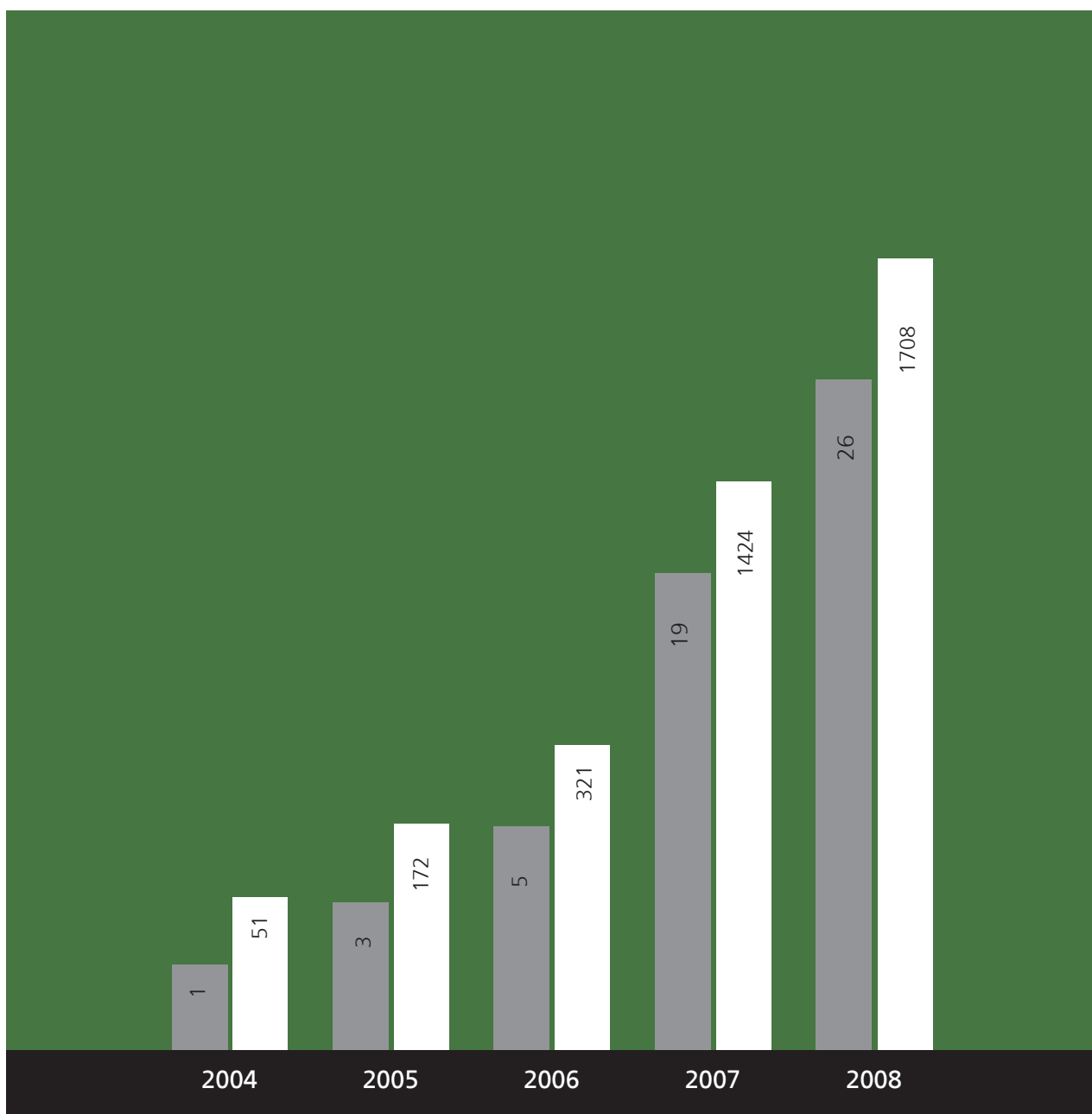
## Les Chiffres Clés




EBE en K€ (ELC)

Chiffre d'affaires en K€ (ELC & Mieux Vivre)


## Les Chiffres Clés

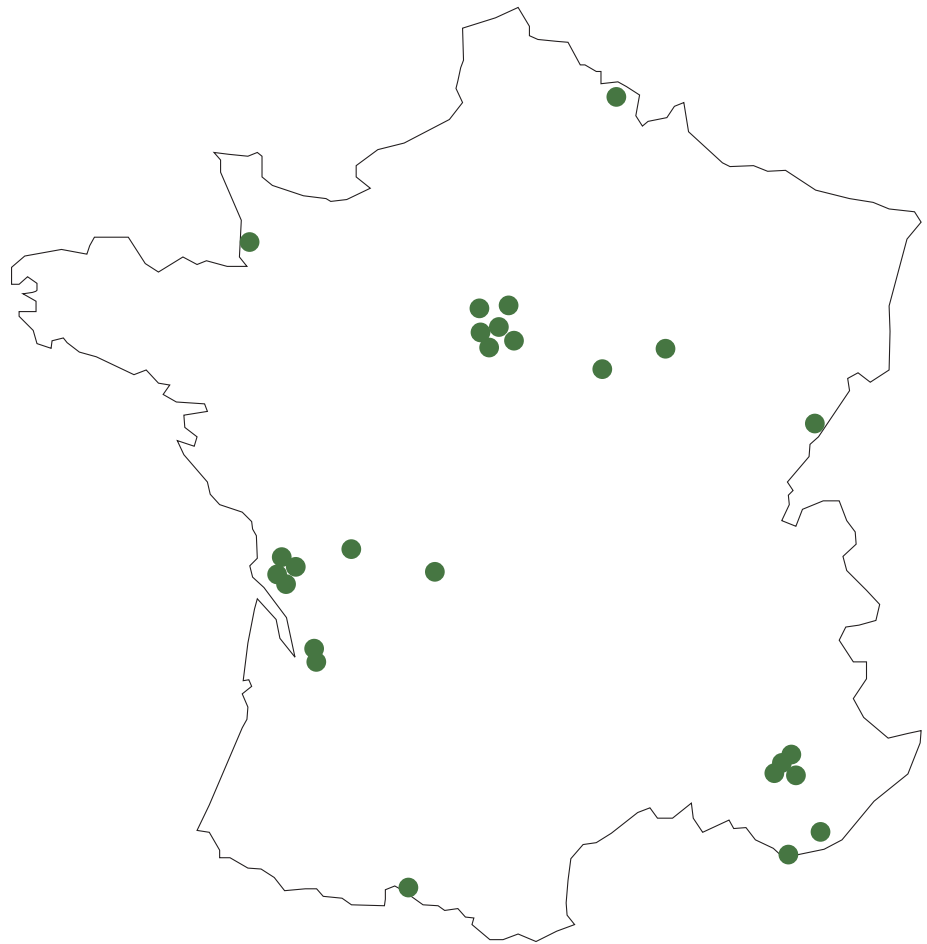


 Nombre d'établissements

 Nombre de lits

## Les Résidences

Mieux Vivre  exploite  
26 EHPAD  
répartis sur 14  
départements  
stratégiques.

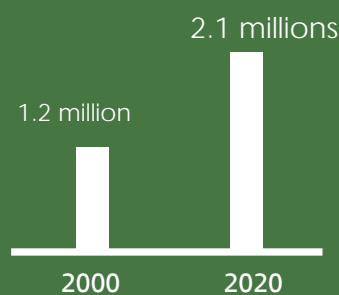


## Les Résidences

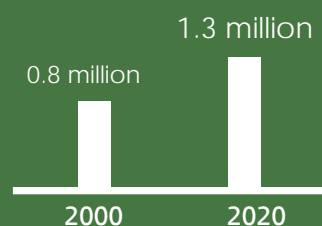


## Le Secteur

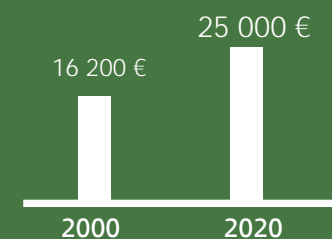
Les plus de 85 ans représentaient 2% de la population totale en 2000 et devraient en représenter 8% en 2050.



Nombre de personnes de 85 ans et +



Nombre de personnes de 65 ans et + atteinte de démences séniles



Niveau de vie des 85 ans et +

Le vieillissement des populations est un phénomène démographique observé dans la plupart des sociétés développées se traduisant par l'accroissement de la proportion des personnes âgées au sein de la population totale.

Il est la conséquence directe de la baisse de la fécondité, de la baisse de la mortalité et de l'allongement de la durée de la vie.

Cette inversion de la pyramide des âges conjuguée avec les bouleversements sociologiques de notre époque, en particulier l'éclatement du noyau familial et ses retombées ont conduit à l'augmentation des besoins en structures de prise en charge.

Aujourd'hui, avec **89** lits en Établissements d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes pour **1000** personnes âgées de 75 ans et +, la France accuse un déficit sévère entre l'offre actuellement disponible et une demande exponentielle.

D'ici l'année **2025**, le nombre de personnes âgées dépendantes va croître de près de **25%**, il faudra alors près de **500 000** places disponibles pour accueillir des patients nécessitant un encadrement et des soins adaptés.

## Le Secteur



Des structures dédiées à la dépendance doivent donc se développer pour équilibrer la situation : l'analyse de ces perspectives fait ressortir un besoin croissant de places en Établissements d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes chiffré par le gouvernement à environ **10 000** places pour les prochaines décennies.

Face à ces besoins incompressibles d'hébergement et de prise en charge, la collectivité sollicite de plus en plus le secteur privé pour assurer le financement de nouveaux établissements répondant à cette demande croissante et prévisible.

D'autre part, ce marché sensible est très encadré par les pouvoirs publics, avec pour objectif l'homogénéisation de la qualité et de l'éthique. Ainsi, chaque établissement doit répondre à des normes précises et évolutives définies notamment par la convention tripartite.

Pour toutes ces raisons, le secteur des Établissements d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes est des plus lisibles et attire de plus en plus les investisseurs institutionnels ou particuliers, rassurés par la stabilité évidente de ce secteur.