

Naissance du 1^{er} groupe d'accueil et de services aux personnes âgées en France

La fusion de DomusVi et de Dolcélia,

deux grands spécialistes de la prise en charge des personnes âgées dépendantes et des personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer, donne naissance au premier opérateur privé du secteur médico-social en France.



DOSSIER DE PRESSE
Décembre 2010

LES PARTENAIRES

Deux opérateurs majeurs
très complémentaires



1



Fondée en 1983 par Yves Journal (Président pendant 15 ans du Synerpa), qui en reste l'actionnaire majoritaire, DomusVi demeure la seule entreprise majeure du secteur présente dans tous les domaines des services aux aînés : EHPAD, filières de court séjour, aide et soins à domicile, résidences services, soins de suite (SSR).

En 2010, DomusVi gère près de 7 200 lits en France, au travers d'un réseau composé de 86 résidences médicalisées (EHPAD), 4 cliniques de soins de suite (SSR) et 5 résidences services. Par ailleurs, la société exploite 21 plates-formes d'aide et de soins à domicile générant un volume de 750 000 heures de prestations.



~ Création GDP Vendôme ~

A l'inverse, le groupe GDP Vendôme, créé en 1990 par Jean-François Gobertier, son actuel dirigeant et actionnaire, a connu, sous l'enseigne Dolcéa, le développement le plus rapide du secteur en 10 ans.

Depuis 2005, le groupe est passé en France de 3 600 lits à près de 9 800 lits et dispose d'un potentiel de développement de plus de 3 300 lits.

Le secret de cette «success story» réside dans une imbrication complète, dès l'origine, des métiers de promotion immobilière, de commercialisation auprès d'investisseurs et de gestion des résidences médicalisées.

DomusVi est également présent au Québec (1 900 lits) depuis l'acquisition en 2007 du groupe Sedna, premier opérateur privé québécois de soins de longue durée et de services aux aînés.

Le groupe, dirigé depuis janvier 2010 par Jean-François Vitoux, emploie 7 000 collaborateurs dont près de 5 000 en France. Il réalisera un chiffre d'affaires de 425 millions d'euros en 2010.

Depuis l'origine, DomusVi a fait de la qualité de la prise en charge médicale (avec une direction médicale dédiée) et du niveau de ses prestations hôtelières (restauration internalisée) les «marqueurs» de son identité, identité reconnue par les Pouvoirs publics. En revanche, malgré quelques acquisitions récentes à Manosque et Orange (560 lits), la trajectoire de développement du groupe apparaissait moins rapide que celle des autres leaders du marché.

Cette imbrication permet de maîtriser au mieux l'efficacité de chacune des étapes conduisant au service rendu à la personne âgée.

À ce jour, Dolcéa gère 126 résidences, dont 3 résidences services et une clinique SSR dédiée aux enfants, le reste étant composé d'EHPAD. L'ensemble totalise près de 9 800 lits.

La société emploie plus de 5 500 collaborateurs, pour un chiffre d'affaires 2010 estimé de 310 millions d'euros.

Du fait de ce développement récent, les résidences gérées par Dolcéa sont majoritairement situées dans des territoires où la demande d'établissements est forte (Ile-de-France, PACA). Sous la bannière Dolcéa, on retrouve des enseignes comme Les Villas Médicis, les Résidences Médicis, les Fontaines Médicis ou encore les Ambassadeurs...

LA FUSION

Une opération logique
dans un contexte démographique
et industriel en forte évolution



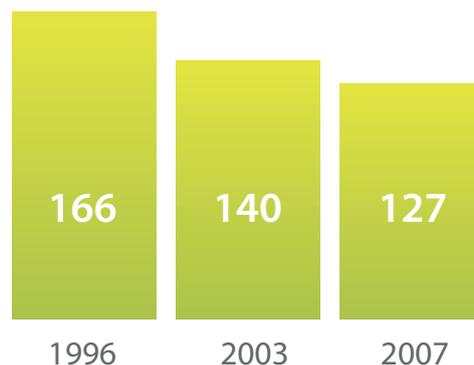
2

Contexte démographique

L'allongement de la durée de vie et l'élévation du niveau de vie ainsi que l'arrivée à la retraite des baby boomers entraînent une profonde mutation de la structure de la population française. D'après l'INSEE, le nombre de personnes de plus de 80 ans devrait croître de 233 % entre 2008 et 2040 et les seniors dépendants sont en constante croissance : ils étaient 1,1 million en France en 2008 et devraient être plus de 1,8 million dans 30 ans.

Parallèlement, le nombre de places en EHPAD pour 1 000 habitants de plus de 75 ans n'a cessé de diminuer, ce qui conduit à un besoin de places nouvelles estimées à 30 000 d'ici 2015.

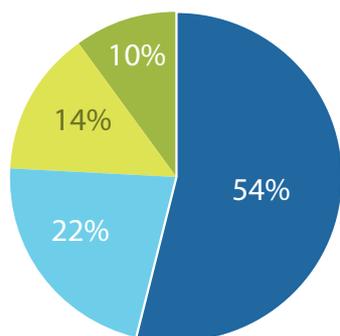
Nombre de places en EHPAD pour 1 000 habitants de plus de 75 ans



Contexte industriel

Le secteur reste profondément capitalistique. Produire une chambre coûte 120 000 €, soit 30 ans de résultat d'exploitation. La logique économique devrait pousser à une concentration du secteur.

Ce n'est pas le cas, en raison des procédures publiques d'autorisation antérieures, de l'importance historique du secteur public et associatif et de la forte rentabilité intrinsèque des exploitations.



Parts de marché des opérateurs médico-sociaux en France

- publics
- associations
- privés (hors 5 opérateurs majeurs)
- 5 opérateurs privés majeurs

Le secteur ne pourra qu'accélérer sa concentration, en raison :

- De la situation budgétaire qui rend peu probable une extension du parc conforme aux besoins, compte tenu du poids induit sur les finances publiques (près de 21,6 Mds € au titre des crédits CNSA, APA et Sécurité Sociale)
- De la mise en place des ARS, qui vont devoir rationaliser le secteur sur le modèle des ARH sanitaires (prix objectifs d'hébergement, dimensionnement au plus juste des appels à projet, ouverture aux modes alternatifs de prise en charge du type ASD, SSIAD, accueil de jour, accueil de nuit...)
- De la résilience des coûts de construction dans un pays qui connaît une insuffisance de logements et un cadre légal de plus en plus contraignant (Grenelle de l'environnement)
- De l'arrivée d'une génération d'entrepreneurs matures qui, au vu des points précités, vont souhaiter valoriser leurs entreprises

LE GROUPE DVD

Plus qu'un leader, un projet



3

Un projet

DVD, issu de la fusion de deux groupes privés, sera une entreprise privée et fière de l'être.

Mais pour les actionnaires et le management de DVD, il est évident que des opérateurs dont 30% au moins du chiffre d'affaires sont solvabilisés par des financements publics, et qui participent de ce fait à une mission de service public dans un cadre réglementaire, ne peuvent se limiter à un discours entrepreneurial classique.

DVD doit prendre en compte, au-delà des simples exigences légitimes des actionnaires, celles des Pouvoirs publics et du pays. Devenir le leader exige une approche socialement responsable du profit.

DVD ne sera donc pas que le 1^{er} gestionnaire privé d'EHPAD en France; il ambitionne d'être le 1^{er} groupe privé d'accueil des personnes âgées ou désorientées.

L'ADN de DVD ne se résume pas au dégagement de synergies opérationnelles. Il porte une vision revendiquée du métier :

- En s'appuyant sur l'expertise Alzheimer des «Eleusis», il se tourne vers les personnes les plus désorientées parce que le besoin est criant, mais en mettant en place des dispositifs d'accueil de jour ou de nuit parce que les besoins des familles au début de la maladie ne se résument pas au placement

- En se tournant vers les personnes les plus dépendantes parce que l'attrition des finances publiques doit conduire à privilégier de fait l'accueil de ces personnes, mais en développant son offre de résidences services, d'aide et soins à domicile et de SSIAD,



- Ces «filiales courtes» restent plus complexes à gérer et parfois moins rentables que la gestion d'un EHPAD classique de 80 lits. Il s'agit d'un choix assumé parce que répondant aux attentes des ARS et des Pouvoirs publics.

Un leader

Pour faciliter la gestion de la très forte croissance organique de DVD (le CA prévisionnel 2013 atteindrait 725 M€), les deux actionnaires de référence (DomusVi à 59% et GDP Vendôme à 41%) ont décidé :

- De conserver la propriété de leurs actifs immobiliers,
- De conserver au sein de GDP le potentiel de développement,
- De conserver au sein de DomusVi les activités internationales (SEDNA), l'aide et soins à domicile, les soins de suite (gérés par DVD).

Ces activités et ces actifs, qui représentent plus de 200 M€ de CA 2011, ont vocation à être apportés à

DVD, si les conditions de marché le permettent, avant l'entrée en Bourse (IPO), prévue pour 2013. Ils seront gérés par DVD.

Par ailleurs, DomusVi conserve la participation minoritaire détenue dans le groupe Emera (2 000 lits en 2010 et 2 800 à horizon 2013), ladite participation, assortie d'une option d'achat, pouvant être financée dans le cadre de l'IPO prévue.

Au total, avec 225 établissements en gestion, 16 500 lits EHPAD/EHPA, 10 000 collaborateurs et un chiffre d'affaires de 620 millions d'euros prévus en 2011, DVD devient le leader du secteur médico-social en France.

PRÉSENTATION SIMPLIFIÉE

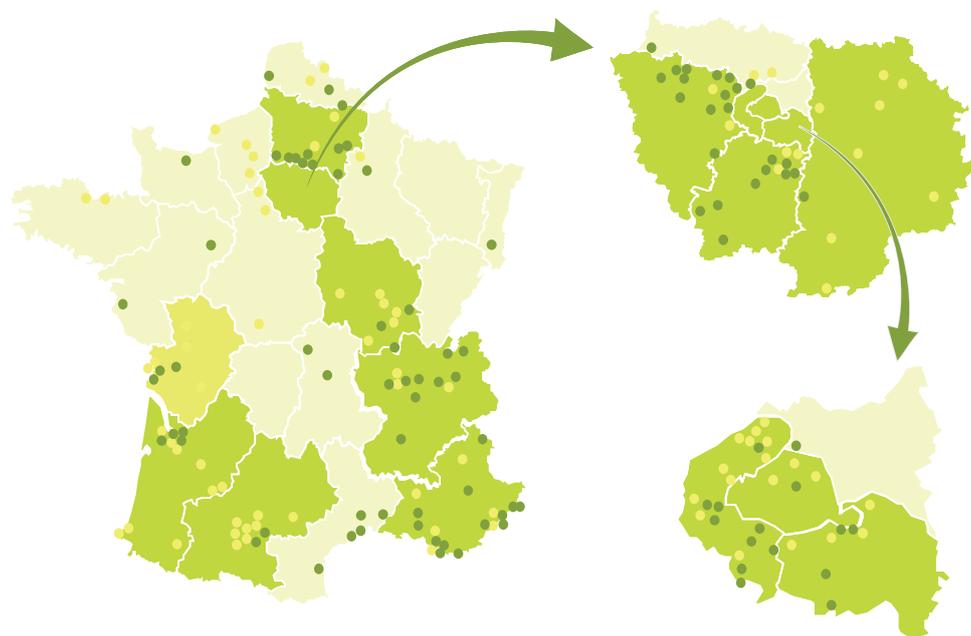
Implantations, développement,
organisation, performances financières...



Implantations 2011

En nombre d'établissements, le groupe DVD est n°1 : en Île de France, PACA, Midi Pyrénées, Aquitaine et Nord Pas de Calais et n°2 en région Rhône-Alpes.

La carte des implantations reflète bien le U des zones en croissance démographique, hors l'insuffisance constatée en Languedoc-Roussillon.



● DomusVi ● Dolcéa

Établissements gérés : 225, dont 212 EHPAD/EHPA, 5 SSR et 8 résidences services



Résidence Tiers Temps «Château Dranem» - Ris-Orangis (91)

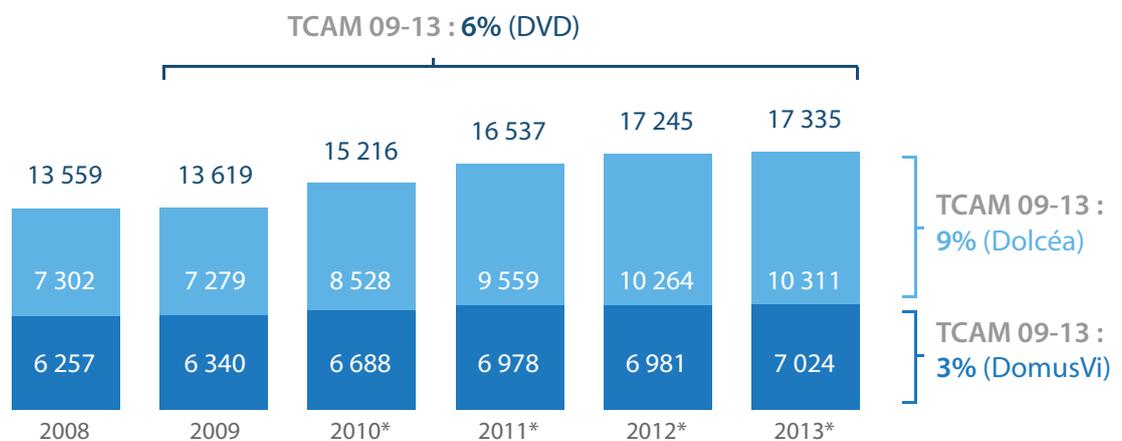


Résidence médicalisée L'Ermitage - Chevreuse (78)

Développement

La croissance du groupe décrite ci-dessous repose sur la seule composante organique. De ce fait, elle apparaît très sécurisée. Elle devrait être complétée d'ici 2013 par des acquisitions / apports en provenance des deux actionnaires et en particulier de GDP Vendôme.

Contribution en nombre de lits EHPAD / EHPA



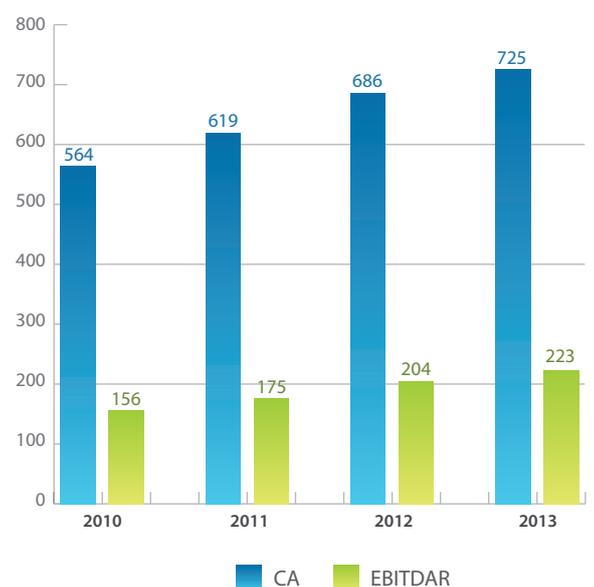
(*) estimation

Performances financières

Du fait de la maturation du périmètre, la rentabilité devrait se rapprocher des meilleurs standards de la profession : le ratio EBITDAR (excédent brut d'exploitation avant charges locatives) / CA devrait passer de 27,7% proforma 2010 à 30,5% en 2013.

Compte tenu du mode de financement de l'immobilier du groupe, la génération annuelle de cash flow, facteur clé du développement futur, dépasserait 20 M€ dès 2012.

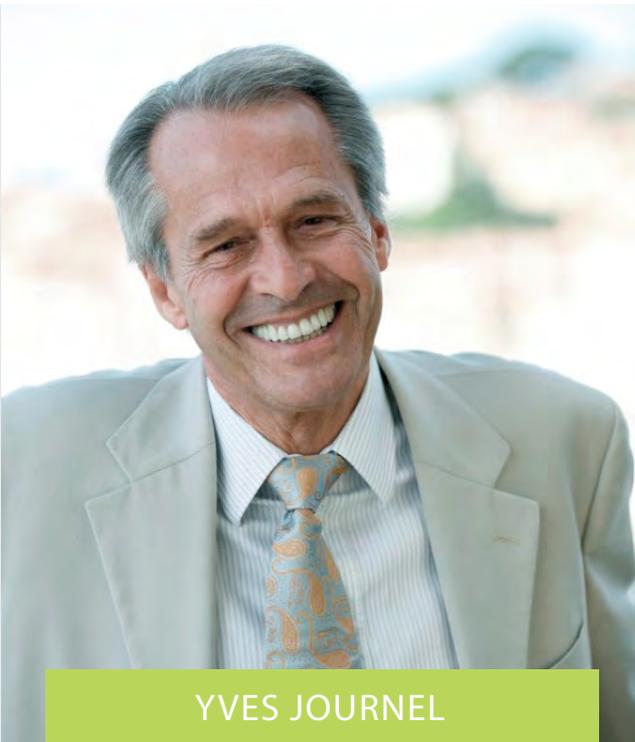
De ce fait, DVD devrait rapidement apparaître comme le moins endetté de tous les grands opérateurs (ratio d'endettement < 2,5 dès 2012).



Gouvernance

Les deux actionnaires fondateurs sont convenus, malgré la différence de parité économique que matérialiseront des Obligations Convertibles, d'une détention capitalistique à 50/50 avec une gouvernance paritaire.

A cette fin, deux entités communes, détenues à 50/50 ont été créées en décembre 2009.



La première, **DVD Participations**, dont Yves Journal assure la Présidence du Conseil de Surveillance, portera, à compter du 01/01/2011, les actifs et assurera leur gestion. Elle a vocation à être introduite en bourse au 1^{er} semestre 2013.

La seconde, **DVD Développement**, dont Jean-François Gobertier assure la Présidence du Conseil de Surveillance, interviendra en appui de GDP Vendôme pour porter des opérations de développement au profit de DVD Participations.

Management

DVD Participations est dirigée par un Directoire à trois :

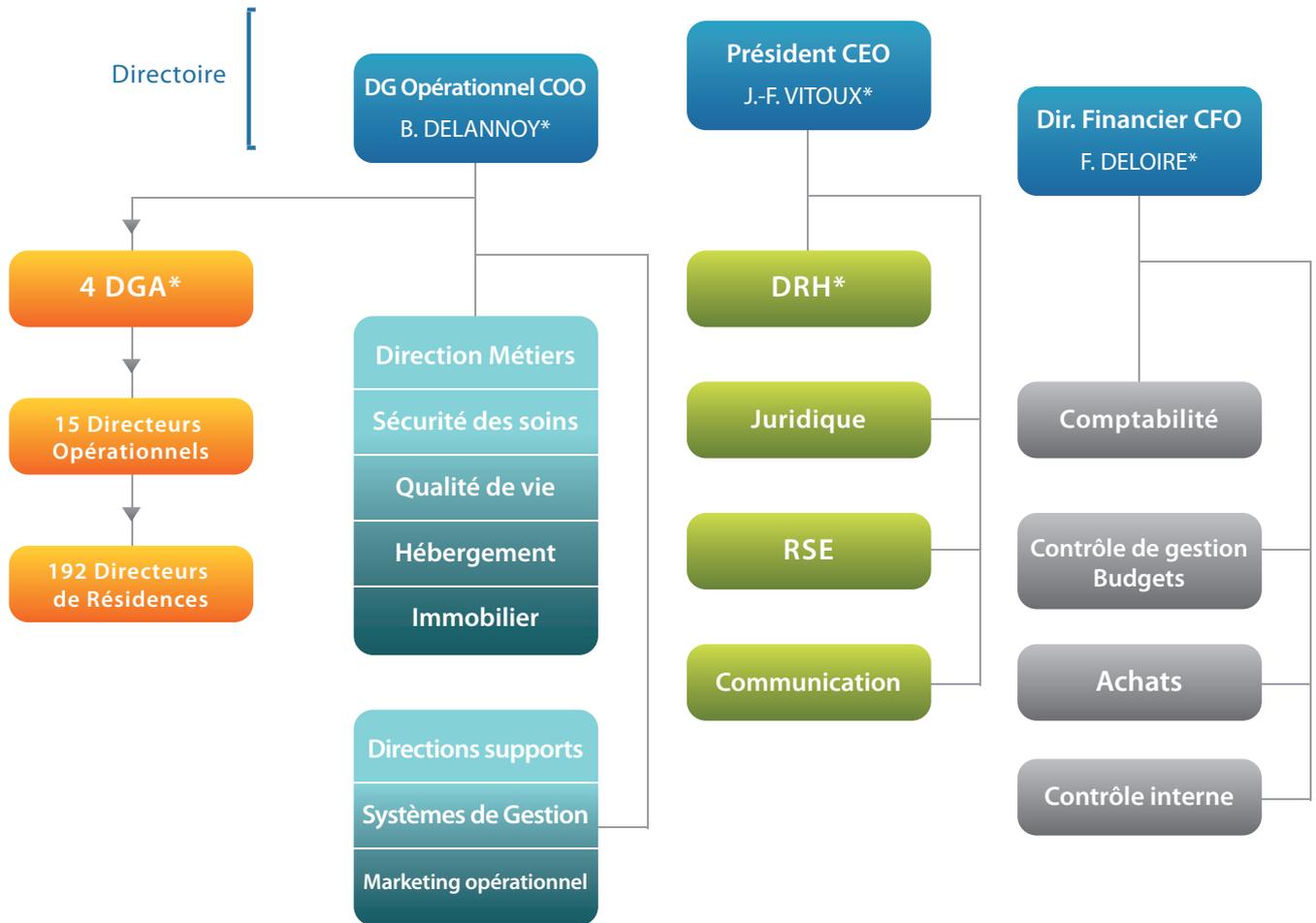
- Président (CEO), **Jean-François Vitoux**, ancien cadre dirigeant du groupe Caisse des dépôts ayant conduit durant 10 ans, avec André Yché, son Président, la transformation de la SNI pour en faire le 1^{er} bailleur français. Il avait démissionné peu après sa sortie de l'ENA pour faire carrière dans le conseil pendant 6 ans.
- DG Opérationnel (COO), **Bertrand Delannoy**, ancien cadre dirigeant d'Akerys, d'Icade et de Foncia dont il avait piloté les IPO en 2006 et 2000. Ingénieur des Mines, il avait commencé sa carrière dans le secteur du logement social, après avoir restructuré la SCET comme DG.
- Directeur Financier (CFO), **François Deloire**, directeur financier, ayant accompagné de nombreuses restructurations dans le cadre d'opérations de LBO dans des secteurs comme le textile ou les cliniques. Il avait débuté sa carrière comme officier.

Le Management de DVD Développement sera finalisé début 2011.



JEAN-FRANÇOIS VITOUX

Organigramme opérationnel



(*) Comité de Direction

CONTACTS PRESSE

Marjorie Castoriadis
Agence Article Onze
Tél. : 01 55 60 24 41
mcastoriadis@articleonze.com



Annick Gillonnier
Directrice de la communication
Groupe DVD
Tél. : 01 56 54 56 42
gillonnier@domusvi.com