

Ehpad Les Jardins d'Iroise à Rochefort : « si l'exploitant décampe, on sera propriétaire d'une coquille vide »

Lecture 4 min

[Accueil Charente-Maritime Rochefort](#)



Avant d'appartenir aux Jardins d'Iroise, le vieil Ehpad Pierre-Curie avait été agrandi jusqu'au boulevard Pouzet et mis aux normes en 2011 par un autre groupe, Auvence.

Par [Kharinne Charov](#)

Ces petits épargnants ont investi en achetant des chambres à l'Ehpad Les Jardins d'Iroise à Rochefort. Avec son déménagement annoncé, leurs quatre murs perdraient toute valeur et leurs économies partiraient en fumée

Si certains pestent contre Pays rochefortais alert' (PRA), d'autres bénissent ses actions juridiques. S'ils n'avaient pas découvert dans "[Sud Ouest](#)" [le recours de l'association environnementale contre le déménagement prochain des Jardins d'Iroise](#), ces lecteurs n'auraient pas su de sitôt que cet Ehpad (1) voulait quitter le centre-ville pour le lieu-dit Basse-Terre à Rochefort. Or le projet les concerne un peu puisqu'une bonne partie des murs de [la maison de retraite](#) leur appartient. Mais que les murs, pas l'activité. « Si l'exploitant décampe avec les lits et les résidents, on sera propriétaires... d'une coquille vide », résumant-ils pour souligner le hic.

Car ces murs, ces bailleurs les louent à [Iroise Bellevie, groupe gestionnaire d'ehpad sous la marque Les Jardins d'Iroise](#) (lire par ailleurs). Sur les 59 chambres du bâtiment du boulevard Pouzet et de la rue Pierre-et-Marie-Curie, 52 appartiennent à 40 particuliers répartis sur toute la France et 7 à Iroise Bellevie. Pour ces petits épargnants, [devenir loueurs de meublés non-professionnels \(LMNP\), c'était augmenter son patrimoine et compléter sa retraite sans effort](#). La plupart n'ont jamais mis un pied à Rochefort, ils ont juste acheté sur plan, une chambre à 150 000 euros environ.

Trop beau

Le discours des vendeurs et autres conseillers fiscaux était rodé : revenu peu ou pas fiscalisé, forte rentabilité, récupération de TVA, montage financier sécurisé, secteur d'activité réglementé par les autorisations des agences régionales de santé (ARS). L'idéal !



L'éhpad Les Jardins d'Iroise donne rue Pierre-et-Marie-Curie, site historique, ainsi que sur le boulevard Pouzet depuis 2011.

« On nous disait qu'avec un nombre de personnes âgées croissant et un manque de places d'Ehpad, le taux d'occupation était garanti à 100 %. C'était un placement sûr », raconte Didier Loth qui a acheté [en 2011 quand Auvergne reprenait la maison de retraite Pierre-et-Marie-Curie pour l'agrandir et la mettre aux normes](#). Encore aujourd'hui [ce groupe vante « les Ehpad Auvergne, un investissement attractif »](#) pour séduire des épargnants.

Les 40 particuliers ont fait confiance. Après tout, c'était sans souci : ils payaient et après, l'exploitant gérait la maison de retraite. « Le bail commercial précisait même que l'entretien du bien était à la charge du gestionnaire », précise Daniel Bidoli, autre copropriétaire. « Comme les Ehpad sont agréés par les ARS, on était sûr que le bâtiment respectait l'évolution des normes », dit David Gousseau, autre « collègue ».

On n'a tellement rien géré qu'aujourd'hui, on est dans la merde.

Jusqu'à tout allait bien. Mais avec le pot aux roses du déménagement, ils commencent à mettre le nez dans leur dossier. « On n'a tellement rien géré qu'aujourd'hui, on est dans la merde », reconnaît Daniel Bidoli. En effet, un bail commercial n'interdit pas à l'exploitant de partir après un préavis de six mois. « Le locataire a tous les droits », déplore David Gousseau. Brice Tirvert, directeur général du groupe Iroise Bellevie, est droit dans ses bottes : « le bail est réglementaire, il a été totalement respecté. »

Arnaque ?

Pourtant, les 40 propriétaires se sentent « enfumés par un montage opaque et scandaleux », selon Didier Loth. « On nous poussait à [investir en Ehpad](#), enjeu prioritaire de l'État, or c'est du vent. Et en plus, en tant qu'investisseurs, on est mal vu », peste David Gousseau. Il se souvient : « Après avoir racheté à Auvergne, Iroise Bellevie voulait racheter toutes nos chambres pour être unique propriétaire. Mais à des prix tellement bas que ça n'a pas pris. Aujourd'hui, l'astuce, c'est de partir. »



La maison de retraite, longtemps appelée Pierre-Curie pour être située rue Pierre-et-Marie-Curie, avait été totalement remise aux normes en 2011, il y a à peine 14 ans. Pourtant, l'actuel propriétaire, le groupe Iroise Bellevie, explique qu'elle n'est plus aux normes d'où le déménagement envisagé à Basse-Terre. Archives Kharinne Charov

Pour expliquer le déménagement, Brice Tirvert argue que son établissement « n'est pas totalement conforme aux normes d'accessibilité, ni totalement adapté aux personnes atteintes de maladies neurodégénératives ». Les petits bailleurs doutent : [l'Ehpad a été remis à neuf en 2011](#) : « Pourquoi l'ARS donne l'agrément si les normes ne sont pas respectées ? » Le diable se cache dans les détails : le bail prévoit qu'il incombe à l'exploitant la mise aux normes des chambres et sanitaires, mais pas de tout le bâtiment, et encore moins pour ce qui relève de l'accessibilité.



Juste avant l'agrandissement et la mise aux normes en 2011, de l'actuelle maison de retraite Les Jardins d'Iroise, Rochefort s'était émue de voir, boulevard Pouzet, la maison Pignon (une des rares de style Royan ici) démolie pour permettre l'extension. Archives Marie-Claude Aristegui

Que faire ? Iroise Bellevie sera l'unique détenteur du futur Ehpad, c'est sa façon de fonctionner. « Il n'y a pas d'avantages à louer à plusieurs propriétaires. Jusque-là nous avons récupéré une situation mise en place par l'ancien gestionnaire (NDLR Auvergne) », rappelle Brice Tirvert. Plus question non plus de racheter leurs chambres aux épargnants : « l'établissement n'étant plus aux normes, il n'est pas pertinent d'en être l'unique propriétaire », poursuit le patron.

Et après ?

Dépités, les 40 épargnants essaient de se regrouper, pas facile quand on ne s'est jamais vu. Ils ont écrit à Iroise Bellevie, toujours pas de réponse. Ils ont sollicité Thierry Lesauvage, élu rochefortais en charge de l'urbanisme, qui botte en touche : « Ces bailleurs ont investi dans un Ehpad pour toucher de l'argent selon un bail privé. Ce n'est pas le problème de la collectivité. Si les Jardins d'Iroise déménagent c'est parce que réhabiliter sur place serait trop cher. Aux copropriétaires de lancer un projet dans leur bâtiment. Un placement, ça ne peut pas que rapporter de l'argent ! »

Un placement, ça ne peut pas que rapporter de l'argent !

Résidences pour étudiants, seniors, touristes ou migrants, les idées ne manquent pas pour reconvertir le bâtiment. « Le mieux serait la résidence étudiante puisque [la mairie annonce un campus avec mille jeunes d'ici deux à trois ans](#) », confie Daniel Bidoli qui s'attend à « prendre un gros bouillon » au départ de l'Ehpad.

Pour l'heure, 29 des 40 investisseurs de Rochefort consultent [l'Ascop-Ehpad qui défend les droits des copropriétaires de chambres d'ehpad](#), parfois devant les tribunaux. Ils ne sont pas seuls puisque l'association compte 4 500 adhérents en France ! Preuve qu'il ne faut jamais placer ses sous à la légère, en particulier dans les maisons de retraite.

(1) Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes.

Le groupe Iroise Bellevie

Ce sont 26 Ehpad en France et en Espagne (Jardins d'Iroise), 6 résidences seniors (Iroise vie) et des services d'aide à domicile (Iroise services). La holding qui a son siège en Indre-et-Loire et qui emploie 1 200 salariés, fait partie des 15 grands groupes d'Ehpad français. Son parc pèse 1 900 lits. Son chiffre d'affaires est de 90 millions d'euros.