

# La douche froide pour des petits épargnants en Ehpad

Investisseurs dans des résidences pour personnes âgées, ils se disent "floués"

Imaginez : vous avez acheté un taxi, la voiture est à vous, mais le propriétaire de la licence, c'est le chauffeur. S'il s'en va, vous avez toujours une voiture, mais elle ne vous rapporte plus rien. Pour faire comprendre la situation des petits investisseurs en établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes, Didier Riebel recourt souvent à cette image.

L'association qu'il préside, l'Ascop-Ehpad, représente près de 3 000 petits épargnants qui ont misé sur le lucratif secteur du grand âge : ils ont acheté des chambres en maison de retraite médicalisée. Avec 4 à 6% de rendement ces dernières années, ainsi qu'une défiscalisation favorable (abrogée depuis le 1<sup>er</sup> janvier), le placement aurait, depuis vingt ans, profité à 30 000 particuliers. Sur internet encore aujourd'hui, une myriade d'intermédiaires propose aux Français de se lancer dans l' aventure. "Ce sont souvent des commerçants, des artisans, des professions libérales qui, pour préparer leur retraite, se sont vus proposer ce placement par leur gestionnaire de patrimoine, reprend Didier Riebel. Au-delà de l'aspect financier évident, beaucoup ont vu dans cet investissement un côté social, une façon de participer à la prise en charge du grand âge."

**"J'ai l'impression de m'être fait avoir."**

THIERRY LACAZE, INVESTISSEUR

On le sait peu, mais selon l'Ascop-Ehpad, la moitié des 70 000 chambres d'Ehpad en France seraient ainsi la propriété de particuliers, qui se partageraient un colossal patrimoine de 10 milliards d'euros. Le reste du parc serait dans l'escarcelle de puissantes foncières immobilières. Mais tous sont devenus propriétaires lors de "ventes à la découpe", chambre par chambre, des établissements fraîchement acquis par les leaders du secteur : Orpéa, Korian, DomusVi, etc.

Ceux-ci restent propriétaires des parties communes mais surtout de l'indispensable autorisation d'exploitation accordée -gratuitement- par les autorités de tutelle (ARS, Départements). En retour, ils versent chaque mois un loyer aux copropriétaires : Thierry Lacaze, 63 ans, ancien manager de centres commerciaux (en 1996, il a notamment ouvert Grand Littoral, à Marseille), percevait ainsi 24 000€ par an pour deux chambres acquises en 2007



Le grand public le sait peu, mais des dizaines de milliers de chambres en résidences pour personnes âgées appartiennent à des investisseurs, particuliers ou foncières immobilières. (PHOTO VALÉRIE VRIEL)

(235 000€ chacune) à la résidence Beau Site, dans le 9<sup>e</sup> arrondissement de Marseille.

## "On se sent floués"

Pendant des années, il en a été "très satisfait", admet-il. Mais aujourd'hui, j'ai l'impression de m'être fait avoir dans les grandes largeurs. Pour comprendre l'amertume de Thierry Lacaze, il faut revenir à l'image du taxi : en 2019, DomusVi, son exploitant, décide de ne pas renouveler le bail commercial des 40 copropriétaires qui se partagent les 120 chambres de sa résidence. "Il nous annonce qu'il s'en va, pour construire une autre résidence plus rentable, un peu plus loin", retrace-t-il, amer. Les résidents y seront de fait transférés.

Pour les petits épargnants, c'est la douche froide. L'impossibilité de renouveler leurs baux, une perte de revenus, des crédits qui courent toujours :

**250 M€**  
Patrimoine "parti en fumée" selon l'Ascop.

"On se retrouve avec un bien qui ne vaut plus rien et sur lequel il faut organiser le gardiennage, mais avec l'impossibilité d'y relocaliser une activité! On se sent floués." Ces 40 particuliers ont intenté des procédures judiciaires, toujours en cours, à l'encontre de l'exploitant.

Leur espoir d'indemnisation est cependant mince : "Tout ce qui est légal, l'exploitant a effectivement le droit de s'en aller à l'issue du bail initial de 9 ans", reconnaît à contrecœur Didier Riebel. "Depuis 20 ans, les groupes privés ont massivement racheté des maisons de retraite publiques ou associatives vieillissantes, fait la culbute en

revendant les chambres à la découpe et quand l'entretien, la mise aux normes se sont avérés trop coûteux, ils sont partis construire ailleurs", percute Didier Riebel. Selon l'association, 40 à 50 résidences sont ou seront prochainement concernées par ces fermetures en France. "1 000 à 2 000 petits copropriétaires ont déjà perdu leur patrimoine, 250 M€ sont partis en fumée."

L'Ascop-Ehpad espérait voir sa cause entendue dans la proposition de loi "Bien vieillir". Celle-ci a été adoptée en commission des affaires sociales de l'Assemblée nationale, mais sans les amendements des deux députés LR, Thibault Bazin et Patrick Hetzel, jugés irrecevables. Ils réclamaient une meilleure protection des petits épargnants. "Il y a des risques dans tout placement, balaise Jean-Christophe Amarantinis, président du Synerpa, premier syndicat des maisons de retraite privées. Construire un Ehpad, ça coûte 10 à 20 M€, l'exploitant a trouvé dans la participation d'investisseurs le moyen de financer. Ces ventes (à la découpe, NDLR) ont permis de créer des établissements dont le pays a besoin."

"On ne peut pas se priver de l'investissement privé, a acté Jean-Christophe Combe, ministre des Solidarités, de l'Autonomie et des Personnes handicapées. Mais il est nécessaire de l'encadrer, un choc de transparence doit avoir lieu."

Delphine TANGUY  
dt.tanguy@laprovence.com

## "On a été pris dans une course au profit"

Ces petits investisseurs ont aussi été ébloués par une tempête qu'ils n'avaient pas vue venir : la parution, en janvier 2022, du livre-enquête de Victor Castanet, *Les Fossoyeurs*, qui révélait les coulisses peu reluisantes (maltraitance, malversations financières) du groupe Orpéa. "Nous, on achetait de l'immobilier, comme on aurait pu le faire en résidence étudiante ou hôtelière. Et on ne savait pas ce qu'il y avait derrière", se défend aujourd'hui Thierry Lacaze. "On s'est retrouvés pris dans une course au profit, celle de groupes puissants, sur laquelle nous n'avons jamais rien su ou eu la main", ajoute Didier Riebel. Mais "les rendements promis contribuent à la pression sur la gestion des établissements et rejettent soit sur le personnel soit sur le niveau de prestations fournies aux résidents", estimait l'an dernier Annie de Vigie, fondatrice d'Agevillage.com, dans *Le Monde*.

## L'ANALYSE DE DOMUSVI L'UN DES LEADERS DU SECTEUR DES EHPAD

### "Ce modèle de financement n'est pas le nôtre"

Nous avons voulu savoir comment l'un des leaders du secteur des établissements pour personnes âgées dépendantes, par ailleurs cité par l'Ascop-Ehpad, recevait les doléances des petits épargnants. DomusVi nous a répondu par mail.

Les petits investisseurs s'estiment lésés par les décisions des grands groupes. Notre priorité absolue est le bien-être et le confort au quotidien des personnes âgées, de leurs familles et de nos collaborateurs. Cette priorité s'exprime entre autres par nos locaux (...) d'où le besoin de déménager quand ceux-ci ne correspondent plus à nos engagements. Si certains particuliers ont acheté des chambres récemment, ils l'ont fait de leur propre chef car DomusVi n'a pas une activité de promoteur et ne commercialise pas ce type de produits.

En tant que locataire, DomusVi a toujours respecté toutes ses obligations contractuelles envers ses propriétaires. Les travaux d'entretien ont toujours été effectués dans le respect des baux, c'est-à-dire en tant que locataire pour les besoins de ses activités, et les loyers ont toujours été payés aux propriétaires. De plus, un projet de déménagement ne se décide pas du jour au lendemain : il est pris après plusieurs études et est communiqué aux copropriétaires, validé par l'ARS et le Département.

#### Et à la résidence Beau Site ?

En 2016, nous avons déménagé au profit de la Résidence Val de Regny, afin de créer au sein du même arrondissement un centre gérontologique regroupant dans un même pôle 74 lits Ehpad, 80 lits USLD et 1 Pasa et 1 accueil de jour. Le tout au sein d'un ensemble immobilier neuf

proposant des espaces collectifs mieux dimensionnés et répondant aux normes handicaps, et uniquement des chambres simples. Bien entendu, ce transfert a été soumis et validé par les services de l'ARS, du CD13. Nous ne pouvons pas nous exprimer sur les procédures judiciaires en cours, mais nous avons pleinement confiance en la Justice.

#### Le fait de recourir à des investisseurs est-il une stratégie pertinente ?

Ce modèle n'est pas celui de DomusVi, qui n'en a qu'hérité, pour une partie de ses résidences, via des acquisitions ces dernières années. Pour les nouvelles constructions, nous finançons et construisons nos nouveaux établissements sur nos fonds propres avec des partenaires fonciers. Nous ne les finançons en aucun cas par des investisseurs épargnants privés.