



La chronique immo

de Marc Ezrati

Résidences gérées : le grand désenchantement du LMNP

Pendant des années, les résidences gérées ont été présentées comme l'un des placements les plus sûrs du marché. Un logement meublé, un bail commercial, des loyers réguliers et une fiscalité avantageuse : la promesse semblait idéale. Aujourd'hui, des milliers d'épargnants découvrent une réalité bien différente. La faillite du groupe Réside Études Seniors a mis en lumière les failles d'un modèle longtemps considéré comme sécurisé. Loyers impayés, biens difficiles à revendre, crédits toujours à rembourser : pour certains investisseurs, le choc est brutal.

L'avocat Bertrand de Campredon, qui accompagne de nombreuses victimes,

refuse d'ailleurs de parler d'un simple accident de parcours. « *Il ne l'est pas devenu, il l'a toujours été* », affirme-t-il à propos du risque. Selon lui, le problème réside dans la manière dont ces produits ont été commercialisés. « *Très souvent présenté comme un investissement à risque faible, voire inexistant* », le LMNP aurait parfois été vendu sans que les investisseurs en mesurent réellement les dangers. Les pertes de valeur atteindraient aujourd'hui entre 30 et 70 % selon les résidences.

Derrière ces chiffres, ce sont souvent des retraités ou des ménages qui voient leur épargne fragilisée. La bataille judiciaire est désormais engagée contre plusieurs

acteurs du secteur. « *Quand hier ils se disaient terriblement préoccupés du sort de nos clients, tous, aujourd'hui, estiment que ce vaste sinistre ne les concerne pas* », déplore Me de Campredon. Au-delà du seul dossier Réside Études, cette affaire pose une question essentielle : jusqu'où va le devoir de conseil lorsque le placement présenté comme sûr devient une source de pertes et d'inquiétudes ? ■

Retrouvez Marc Ezrati
tous les jours, à 16h05,
sur Radio J, 94.8 fm

