



► 5 October 2026

ÉCONOMIE. PLUS DE CENT INVESTISSEURS À CHERBOURG AUX GIRANDIÈRES SONT VICTIMES DE LOYERS IMPAYÉS

Ils investissent dans une résidence seniors, ils sont privés de loyer

• Louise BOERI



Une centaine de particuliers possèdent un appartement dans la résidence seniors située au 6, rue de la Polle, à Cherbourg. Depuis les difficultés de l'ancien exploitant et la reprise de l'établissement, plusieurs disent ne plus percevoir les loyers attendus tout en continuant à supporter leurs charges.

BRUNO ET Catherine Bertolini vivent à Mâcon, en Saône-et-Loire. À la suite d'un rendez-vous avec leur conseiller patrimonial, ils ont acheté en 2021 un appartement dans la résidence Les Girandières de Cherbourg.

« L'objectif était d'avoir un revenu en complément de notre retraite moyenne », explique le mari. Selon lui, les versements ont cessé un an après leur investissement. Puis Bruno Bertolini dit avoir reçu trois mois de loyers après la reprise de la résidence, avant une nouvelle interruption des versements.

Bruno Bertolini estime aujourd'hui sa perte à 50 000 €, en tenant compte des sommes engagées et des loyers non reçus. « Tous les mois, j'ai 600 € qui partent dans la nature », déplore-t-il.

La faillite de l'ancien exploitant

Les difficultés trouvent leur origine dans la défaillance de Réside Études Seniors, l'entreprise qui exploitait les résidences Les Girandières et Palazzo à travers la France.

Placée en redressement judiciaire le 11 juin 2024, la société a été mise en liquidation judiciaire le 28 novembre suivant. Le tribunal de commerce de Paris a arrêté un plan de cession au profit de Zenitude Senior Exploitation et de Stella Management. La résidence cherbourgeoise a été reprise par Zenitude.

Si cette reprise a permis de poursuivre l'activité de l'établissement, elle n'a pas réglé la situation de tous les propriétaires.

Comment fonctionne cet investissement

Le statut de loueur en meublé non professionnel, ou LMNP, permet à un particulier de déclarer les revenus tirés de la location d'un logement meublé. Dans une résidence services, le propriétaire signe généralement un bail commercial avec un exploitant. Celui-ci gère l'établissement, accueille les résidents et verse au propriétaire le loyer prévu au contrat.

Lorsque l'exploitant rencontre des difficultés financières, le propriétaire peut donc ne plus percevoir ce loyer tout en continuant à rembourser son emprunt.

« Certains investisseurs subissent aujourd'hui une dépréciation de leur

bien comprise entre 30 % et 70 % de sa valeur d'acquisition, à laquelle s'ajoutent des loyers impayés et des charges financières toujours dues auprès des établissements prêteurs », indique le cabinet Goethe avocats.

« C'est diabolique »

« Ils m'ont vendu ça comme étant sûr. Je n'aurais pas dû leur faire confiance », souffle Bruno Bertolini.

« On est complètement perdant. »

Bruno et Catherine Bertolini ont rejoint le collectif Re-Action, accompagné par le cabinet Goethe Avocats. Comme les autres propriétaires engagés dans cette démarche, ils savent que les négociations ou d'éventuelles procédures judiciaires peuvent prendre du temps. « C'est diabolique, mais il n'y a que ça à faire », raconte-t-il.

Les propriétaires ne dirigent pas seulement leurs critiques contre les exploitants successifs. Ils interrogent aussi les conditions dans lesquelles ces investissements leur ont été commercialisés. Bruno Bertolini reproche à sa banque de ne pas l'avoir suffisamment averti des risques. « Ils m'ont vendu ça comme étant sûr », répète-t-il.

Des négociations attendues

Contacté, le gérant du groupe Zenitude, Thomas Lubrano, reconnaît d'importants retards dans les négociations avec les propriétaires.

Selon lui, le projet initial prévoyait

une période de douze mois sans loyer, puis une reprise des versements à hauteur de 50 % du montant prévu auparavant. Les retards accumulés conduisent désormais le groupe à revoir son calendrier.

Zenitude proposerait aux propriétaires de renoncer aux loyers dus pour la fin de l'année 2025 et le premier trimestre 2026. Les versements reprendraient ensuite, à hauteur de 50 %, à partir du deuxième trimestre 2026. Un complément équivalent à 30 % pourrait s'ajouter selon les résultats de la résidence.

Zenitude annonce de nouvelles propositions d'ici à la fin du mois d'octobre. Elles devront préciser le montant des loyers auxquels les propriétaires seraient invités à renoncer, les conditions de reprise des paiements et l'éventuel complément lié aux résultats. Le cabinet Goethe Avocats entend poursuivre les discussions afin d'obtenir une indemnisation qu'il juge à la hauteur des pertes subies. ■