



Immobilier : Une formule adaptée aux seniors

L'idée révolutionnaire du Viager Solidaire

Le viager a toujours eu ses adeptes et connaît même un renouveau. Mais le viager dont parle Sébastien Tchernia est d'une autre nature. Un concept et une idée dans l'air du temps présent et à venir, celui du maintien à domicile de la personne âgée.

Les « 3 Colonnes » sont une coopérative créée en 2013 à Écully près de Lyon. Vous l'avez bâtie sur une idée maitresse, celle de l'économie circulaire par le viager solidaire. Pouvez-vous nous parler de la genèse de l'entreprise ?

Sébastien Tchernia : Plusieurs événements et prises de conscience ont contribué à la naissance des 3 Colonnes. En premier lieu, il a fallu accompagner la perte d'autonomie de 2006 à 2011 de ma grand-mère, atteinte d'un Alzheimer très marqué. Elle est allée chez ma mère, car les établissements étaient trop onéreux. Dans ce cas familial, on retrouve toutes les composantes à l'origine de l'initiative. En premier lieu, la délocalisation de la personne âgée chez un des enfants, ma mère en l'occurrence, qui se transforme en aidante. Ensuite le besoin d'aide financière pour des séjours en Ehpad de quelques mois que j'assumais alors même que j'étais outré par le fonctionnement de cet établissement. Enfin, une petite maison vide à Melun qui ne servait plus à rien, mais que ma mère ne souhaitait pas vendre par attachement et besoin de transmettre. J'avais sous les yeux un système qui préservait

les biens au lieu des personnes, un drame familial qui entraîne des troubles conséquents, comme un peu partout en France. S'occuper des couches de ses enfants est normal, alors que gérer celles des

parents est difficile à concevoir et souvent insupportable.

Quel fut le déclic ?

S.T. : Le déclic ne s'est pas fait pas tout de suite, je travaillais alors dans la gestion du patrimoine. Une solution pouvait être de mutualiser le risque de longévité via le viager et lancer un nouveau modèle économique. Il s'agit de créer une caisse collective qui prend de la valeur pour répondre aux besoins des plus fragiles financièrement, mais qui sont cependant propriétaires de leurs logements. Pour finaliser le concept, nous nous sommes appuyés sur de nombreux rapports gouvernementaux et sur le rapport Economique et Social de 2008.

Nous n'avons rien inventé, mais nous nous sommes attelés à assembler les maillons. Cela a été compliqué à mettre en place, car nous n'étions pas sur une démarche d'enrichissement. Aujourd'hui, cette boîte est comme un enfant. « *Nous sommes des actifs, professionnels, nous gérons des sociétés de capitaux destinés à l'immobilier locatif, une activité qui laisse la place à une réflexion. Il est apparu que notre épanouissement professionnel et personnel se devait de passer par la création d'une structure aux objectifs humanistes. Donner du sens à l'objet social, réunir des sociétaires et concentrer l'énergie vers la poursuite d'un but d'utilité collective.* »

Quel est en quelques mots le principe de fonctionnement ?



Avec l'obtention de tous les agréments officiels relatifs à une entreprise solidaire, Sébastien Tchernia a réussi à imposer sa noble vision : aider nos aînés.



S.T : La vocation du viager solidaire est de créer une alternative disruptive des établissements d'accueil. Au lieu de transférer la personne, on la garde chez elle, la coopérative devient propriétaire de son logement et en contrepartie, de l'argent est disponible pour s'offrir les services (évolutifs) nécessaires pour satisfaire le besoin de bien vieillir à domicile. Ces services sont souvent ponctuels, parfois permanents, il peut s'agir de repas, d'adaptation du logement, d'aides à domicile, en bref, un environnement personnalisable de maison de retraite chez soi. La personne âgée reste maîtresse de son destin. Nous ne vendons pas nos services à la personne, si une voisine, un parent est déjà présent, cela ne gêne en rien, car nous sommes dans un système coopératif. L'impact territorial et social du maintien à domicile. La personne âgée reste un consommateur, elle maintient des interactions sociales, même si la dépendance ne soigne pas, elle se retarde. Dans le cas de perte d'autonomie physique, on peut aller très, très loin dans l'hospitalisation à domicile, le but est de ne pas aller à l'hôpital, et nous militons pour ne pas aller en Ehpad.

En revanche en cas de perte d'autonomie mentale avancée, cela est trop risqué, il faut aller dans un établissement spécialisé.

« 80% des seniors veulent pouvoir vieillir à domicile. »

Avez-vous le projet de décliner le concept sur d'autres régions ?

S.T : Oui, sous deux formes d'abord, la création d'antennes physiques avec des coopérateurs salariés, en Ile-de-France, dans le Sud-Est et le Sud-Ouest. Pour les territoires plus isolés, nous prévoyons de travailler avec un système de plateforme numérique. Pour réussir, il nous faut des professionnels de proximité bien payés. Ces emplois sont souvent anormalement sous-payés. Notre système permet aussi de payer correctement ces personnes et de mettre en place l'organisation autour de la personne âgée. Tout le monde peut adhérer à ce « coopérage » et en sortir une fois la mission terminée.

Comment avez-vous financé cette

entreprise ?

S.T : Dans les débuts, nous étions perçus comme ridicules, même dangereux, et finalement dans la phase actuelle, tout le monde trouve cela logique et évident. À l'époque nous ne pouvions pas convaincre les financeurs et les banques. Nous avons commencé avec des personnes physiques à qui nous avons proposé un placement solidaire sérieux. Il a aussi fallu convaincre le monde des coopératives, qui craignait que nous soyons une agence immobilière déguisée et émettaient des doutes à l'intérêt collectif. À force de persévérance, nous avons eu tous les agréments officiels relatifs à une entreprise solidaire à utilité sociale (Banque des Territoires, Caisse des Dépôts, fonds IDES, et Union Régionale des Scop Auvergne Rhône-Alpes). En réalité, les paradigmes ont changé avec la colocation par exemple et notre outil a été reconnu étape après étape. C'était une question de bon sens. La caisse de la coopérative dispose de dépôts sous deux formes, soit des parts sociales pour des porteurs physiques (similaire à un

livret avec un avantage fiscal) et d'autres dépôts depuis quelques semaines permettant de mobiliser l'argent de personnes morales telles que des associations, entreprises, fondations. Une innovation chez nous.

Quel est votre parcours personnel ?

S.T : J'ai travaillé dans la gestion de patrimoine pendant une quinzaine d'années, et au fil du temps, j'ai ressenti que la spéculation à outrance était une aberration totale sur ce type de sujets. Les maisons de retraite étaient un placement intéressant, mais j'avais bien compris les systèmes de fonctionnement. J'ai assisté à une dérive du patrimoine avec des investisseurs qui ne se préoccupent pas des supports. Aujourd'hui, cela est devenu évident. La logique est que l'argent soit au service de l'homme, constructif, et dirigé vers les métiers utiles. Je suis au service d'une cause, il n'y a pas de

Le viager solidaire mandaté par l'État

- Il s'agit d'assurer la distribution non lucrative de la rente autonomie.
- 94% des personnes âgées préfèrent bien vieillir chez elles
- 72% sont propriétaires
- 1/3 de la population française a l'âge de la retraite.

spéculation possible avec cette coopérative, j'en vis, et je n'ai jamais été autant épanoui alors que mon salaire n'a jamais été aussi bas. J'ai le sentiment d'être utile, cela me rend et nous rend fiers. Nous contribuons aussi à bien payer les personnes du système, et créons de la valeur.

Quelles sont vos actualités ?

S.T : Il y a une vraie mise en lumière suite à la parution du livre sur les Ehpad surtout après les confinements. L'Etat ne peut pas tout faire, les familles le comprennent, il faut donc participer. On me pose la question de savoir si nous avons des problèmes avec les héritiers. Mais non, car les familles qui nous contactent veulent garder leurs parents à domicile. Ils ont déjà décidé qu'ils n'allaient pas privilégier donation et succession. Avant de penser à la transmission des biens, il faut éviter de transmettre les problèmes.

Une conclusion ?

S.T : Les 3 Colonnes ont anticipé les 3 piliers de loi Autonomie de 2015 qui sont :
- Adapter la société au vieillissement
- Anticiper la perte d'autonomie
- Accompagner la perte d'autonomie
La nouvelle loi en prévision va d'ailleurs intégrer le côté patrimoine pour financer le maintien à domicile. ■ A.F.

Un marché en plein essor

- Une vingtaine de coopérateurs salariés.
- 7000 partenaires (notaire, professeurs, portage de repas, conseil patrimoine...).
- 350 bénéficiaires.
- Projet 1000 interventions à l'année.
- 75 millions d'euros de valeur d'actif.