

Le principe de 3 Colonnes ? Racheter les logements à des personnes dépendantes en viager, pour favoriser leur maintien à domicile. Mais pas question de rafler des appartements à bas prix comme c'est le cas traditionnellement en viager

Mais le locataire n'a pas payé et a dégradé la maison... ", raconte Sébastien Tchernia. Ce Lyonnais, qui a travaillé 15 ans dans la finance, réfléchit alors au moyen de financer la dépendance, dans un contexte où les caisses collectives sont en difficulté. Il tombe sur un article d'Hippolyte d'Albis, un jeune économiste primé, qui parle du viager comme un moyen d'apporter des revenus supplémentaires aux personnes âgées en situation de dépendance. "D'autant que 94 % des personnes âgées souhaitent rester chez elles, dans leur environnement. C'est la seule chose qu'elles maîtrisent. Mais elles ont besoin d'aides pour des soins ou des équipements divers: l'aide à domicile, les aménagements de l'appartement, les déplacements...", explique Sébastien Tchernia. Il quitte donc le monde de la finance pour créer Les 3 Colonnes en octobre 2013. Le principe? Racheter les logements à des personnes dépendantes ou pré-dépendantes en viager, pour favoriser leur maintien à domicile. Mais pas question de rafler des appartements à bas prix comme c'est le cas traditionnellement en viager où l'économie réalisée par l'acheteur tourne autour de 30 % mais où il prie pour le décès rapide du vendeur!

La coopérative évalue le bien. Elle bloque l'équivalent des fonds, qui sont levés auprès d'investisseurs, pour le payer. Le bouquet, qui est la somme versée dès la signature du viager correspond environ à un tiers du prix. Le deuxième tiers est versé à l'occupant chaque mois jusqu'à sa mort. Le troisième tiers est versé à la Scie chaque mois, jusqu'au départ de l'occupant. "On a donc tout intérêt à ce qu'il reste le plus longtemps possible. C'est ce qui nous permet de réhabiliter le viager", fait remarquer Sébastien Tchernia. Avec ce modèle économique, Les 3 Colonnes redonne une bonne image à ce dispositif "Il faut savoir que le viager intéresse très peu d'acheteurs. Seuls les très beaux biens se vendent en viager. Parfois, ceux qui font appel à nous cherchent depuis plusieurs années des acquéreurs", souligne Sébastien Tchernia.

Si l'appartement se libère suite au placement d'une personne en maison de retraite, le domicile est loué, en priorité à des jeunes et à des loyers modérés. "On ajoute alors de la valeur à la rente du vendeur", précise le dirigeant. Pas question de gérer, à terme, un parc de logements, du coup, au décès de la personne, la Scie Les 3 Colonnes vend le logement. "On favorise l'accès à la propriété. On travaille avec des structures comme Habitat et Humanisme. On peut aussi les vendre de façon classique si on est contraints par la sortie de financeurs", détaille le dirigeant.

Lenjeu de la Scie est donc de lever des fonds pour financer des opérations en viager. Elle fait donc appel à des investisseurs. Tout d'abord privés puisqu'elle a été reconnue comme une entreprise innovante au même titre que les FPCI. Elle peut donc proposer des parts sociales de Scie et les investisseurs peuvent prétendre à des réductions ISE "C'est une alternative très intéressante pour ces gens habitués à miser sur du risque avec un éventuel retour sur

Sébastien Tchernia, en col roulé, entouré de son équipe



LES 3 COLONNES LE VIAGER POUR FINANCER LA DÉPENDANCE

C'est à partir d'une expérience personnelle que Sébastien Tchernia, cofondateur de 3 Colonnes, s'est intéressé à la dépendance. "Ma grand-mère a dû être placée sous tutelle puis en maison de retraite car elle avait Alzheimer. Cette expérience a été une vraie fracture familiale. Jusqu'à son décès, j'ai participé aux frais liés à son placement mais sans pouvoir être à son chevet car je vi-vais loin d'elle. Ma mère et ma tante s'en occupaient mais cette dernière culpabilisait grandement de ne pas pouvoir subvenir à ses besoins... Et au milieu il y avait une maison de famille, qu'on a tenté de louer afin d'avoir davantage de ressources.

investissement. Nous, on sécurise les fonds et ils sont destinés à une vraie utilité, en totale transparence", détaille Sébastien Tchernia. Les parts de Scie sont distribuées par 75 partenaires en France à l'image de FIP Patrimoine basé à Lyon. Les 3 Colonnes compte aussi faire de l'Appel public à l'épargne dès 2016 et s'appuyer sur les fonds solidaires dès la fin d'année. Enfin, la Scie vise aussi les banques, en souscrivant des emprunts bancaires en nom propre de la coopérative pour les personnes dépendantes. "Les Caisses de retraites sont aussi des partenaires potentiels", ajoute le dirigeant. Avec ces développements, l'objectif est de financer 200 à 250 viagers d'ici 5 ans. Il faut pour cela lever 50 millions d'euros. "Pour l'instant on répond aux besoins les plus urgents en finançant une cinquantaine de viagers par an. Mais les demandes sont très importantes". Pour l'instant, 35 opérations ont été financées sur la France entière. Le grand projet, à terme, de 3 Colonnes, est de créer un réseau de partenaires autour de la dépendance. La structure deviendrait alors une porte d'entrée pour les personnes âgées et serait son interlocuteur unique pour la gestion de ses besoins quotidiens.