

Louer en habitat partagé : la solution d'investissement solidaire de Maison et Partage.

Comment concilier gestion de patrimoine et projet social et solidaire ? L'association Maison et Partage relève le défi. Ses adhérents, investisseurs particuliers, lui permettent de proposer à la location en habitat partagé une ancienne maison de village à Colombiers, près de Béziers. Une colocation à caractère familial pour rompre l'isolement des seniors ou des personnes désireuses de recréer du lien social. Maison et Partage entend essaimer dans l'Hérault puis dans la région.

Dès février 2016, l'ancienne maison de retraite de Colombiers, bâtisse de village de deux étages, recouvrera sa vocation d'accueil solidaire. L'association Maison et Partage en a fait l'acquisition en 2015 pour y aménager 10 grandes chambres avec salle d'eau et toilettes, et un studio de responsable d'exploitation. Le logis dispose déjà d'espaces communs en rez-de-chaussée, en cours de rénovation : une salle à manger, un salon-bibliothèque avec cheminée, une cuisine professionnelle et un patio extérieur.

Maison et Partage a pour principal objectif de lutter contre la solitude en mettant à la disposition des locataires, individus ou couples, un logement, des repas et quelques services annexes (aides administratives, blanchisserie, entretien). L'association doit aussi favoriser le maintien de l'autonomie des personnes : les locataires prennent en charge leur dîner (en le préparant, en le commandant ou en programmant une sortie au restaurant) ; ils assurent leur blanchisserie personnelle. La situation de Colombiers permet d'accueillir des retraités qui veulent vivre au soleil, près de la nature et des plages, tout en bénéficiant de tous les services (commerces, administrations, médecins), ainsi que des actifs désireux de rompre leur isolement (étudiants, primo-salariés, indépendants).

Investir de façon responsable sur son territoire

À l'origine de cette opération immobilière originale, Stéphanie Rognon, conseillère en gestion de patrimoine sur Alès : « J'ai quitté la compagnie d'assurance qui m'employait pour créer mon activité début 2014 car je ne voulais plus agir en courtier. J'avais besoin d'élaborer des stratégies financières sur-mesure pour mes clients, quels qu'ils soient, et de leur proposer des investissements concrets et utiles, par exemple le soutien aux entreprises locales. » Sollicitée par une amie pour l'aider à vendre la maison de son fils à Colombiers, Stéphanie tombe alors sous le charme des lieux et de l'environnement. « C'était une évidence pour moi, la maison devait retrouver ses fonctions d'origine, mais dans un esprit différent, adapté à l'évolution de la société, en favorisant si possible la mixité sociale et générationnelle. »

Stéphanie a donc sollicité ses clients « petits investisseurs ». Le projet devait créer un effet de levier pour permettre à chacun de recevoir des revenus fonciers et de se créer individuellement un patrimoine, tout en œuvrant pour plus de solidarité : une forme d'investissement responsable. Conquis par l'idée, le petit groupe a souhaité agir collectivement au travers d'une association, qui réunit à ce jour six investisseurs. Stéphanie Rognon ne compte pas s'arrêter là : elle envisage de créer au moins trois maisons dans l'Hérault, puis d'étendre l'action de Maison et Partage à d'autres départements.

Colombiers côté locataires

- 10 chambres avec salle d'eau et toilettes de +/- 20 m2, dont trois avec terrasse.
- espaces communs : salle à manger, séjour-bibliothèque, cuisine, patio extérieur avec jacuzzi et barbecue.
- services compris : petits-déjeuners, déjeuners et goûters pris en commun (ou dîner pour les actifs), entretien, blanchisserie, gardiennage, aides administratives.
- participation mensuelle : +/- 1 200 euros selon la superficie de la chambre.

Colombiers côté investisseurs

- rendement du projet = 6,5% nets (emprunt, charges, fiscalité déduits) + rémunération de l'apport en compte courant associé (actuel 2,81%). Dès le crédit remboursé (15 ans) = 10% + rémunération du CCA au taux fiscal en vigueur.
- possibilité pacte d'associé sur mesure, selon les besoins de l'investisseur (durée, montants, retraits, transmission des parts, démembrement...).
- possibilité d'investir dès 15 000 euros.
- avantages : rendement supérieur à un projet d'habitat seniors classique, participation aux choix du projet, revente facilitée.