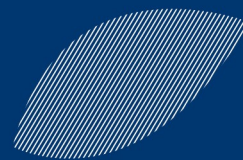


Le viager communal solidaire

Pour bien vieillir à St Julien





Les personnes âgées et le parc social à St Julien

Les personnes âgées à St Julien

- **De plus en plus nombreuses**
- **Des coûts de la dépendance très élevés**
- **Un coût de la vie local très élevé**
- **Souvent propriétaires de leur bien immobilier**
- **Des biens qui ont pris beaucoup de valeur**
- **De plus en plus sans héritiers ou avec des héritiers eux-mêmes âgés**

Un parc social à développer sans construire

Le parc social à St Julien représente 19% du parc de logements

Les servitudes de logements social élèvent la moyenne mais pas le nombre de logements de retard

Un parc social concentré dans les quartiers périphériques du centre ville

2 

La solution :
le viager communal solidaire

La solution du viager communal solidaire

- **Achat de la nue-propiété par un organisme coopératif (SCIC des 3 colonnes)**
- **Le vendeur reste dans son logement**
- **Il bénéficie d'un bouquet immédiatement et d'une rente dans les proportions qu'il souhaite**
- **Ce bouquet et cette rente lui permettent d'améliorer son pouvoir d'achat et de faire face aux coûts de la dépendance : aménagement du logement et aide à domicile notamment**
- **La SCIC des 3 Colonnes complète le dispositif par un suivi social des personnes âgées (l'EHPAD à domicile)**
- **Au décès du vendeur, la SCIC les 3 colonnes devient acquéreur du logement et le cède au coût d'acquisition réel + frais avec priorité d'achat à un bailleur social**

3

Les avantages et les inconvénients

Pour la personne âgée



+

Gain important de pouvoir d'achat

Suivi social de la SCIC

Permet de disposer de son patrimoine plus tôt soit à titre personnel soit au profit de ses héritiers

Contribution au développement du parc social dans la commune

-

Moindre valorisation du bien que dans le cadre d'une succession

Pour la commune



Gain de pouvoir d'achat pour les personnes âgées

Bénéfices économiques et sociaux : emplois locaux non délocalisables et commerce de proximité

Conversion du parc privé en parc social



Moindre valorisation du bien que dans le cadre d'une succession

Garanties d'emprunts

4 

Concrètement

SCIC des 3 colonnes

- **La Scic des 3 Colonnes est une société coopérative d'intérêt collectif qui compte à son actionnariat des institutions mutuelles**
- **Active essentiellement à Paris et Marseille, elle souhaite développer son modèle dans des villes moyennes du type de St Julien**
- **Elle propose son offre aux St Juliennois**
- **Conclut les viagers suite à une enquête sociale**
- **Assure le suivi des personnes âgées**
- **Vend à un bailleur social au terme du viager**

Les engagements de la commune

- **Garantir une enveloppe d'emprunt (exemple : 3 millions d'euros de garanties d'emprunt pour l'acquisition d'une dizaine de logements à St Julien)**
- **Possibilité d'une convention d'intervention sur la commune pour formaliser les engagements respectifs**
- **Communication du dispositif (bulletin, dépliants au CCAS..)**
- **Coordination avec les intervenants locaux (EHPAD, aide à domicile, portage de repas à domicile, repas des anciens...)**
- **Possibilité d'entrer au capital de la SCIC des 3 Colonnes**