

## Questions-réponses sur l'investissement en SCI solidaire

### **Combien de personnes constituent la SCI ?**

L'opération commence avec la constitution d'un petit groupe d'investisseurs (généralement 10 à 15 personnes).

### **Quel est l'investissement minimum ?**

Chaque futur associé s'engage sur le montant qu'il souhaite investir. Afin d'éviter de créer un groupe trop nombreux qui rendrait la gestion de la SCI difficile, il est souhaitable que chaque associé apporte au moins 2000 €. En pratique, l'apport moyen dans les dernières SCI est de 8000 €.

### **Qui pilote le projet immobilier ?**

Un Toit Pour tous et «Territoires», son Agence Immobilière à Vocation Sociale, aident à la constitution de la SCI, à la recherche et à la rénovation du logement et à la mobilisation des subventions. Le locataire est choisi par Territoires, sur une liste fournie par le Plan d'Aide au Logement des personnes Défavorisées de l'Isère (PALDI).

### **Comment se finance l'intégralité d'un projet ?**

Le capital de la SCI correspond à peu près à la valeur d'achat. Les subventions couvrent les travaux de réhabilitation et de mise aux normes de confort (dont le coût est environ le tiers de la valeur d'achat, pour les dernières SCI). Un petit emprunt assure le complément de l'investissement. Le remboursement de l'emprunt et les diverses autres charges sont couverts par le loyer, lui-même largement couvert par l'Aide Personnalisée au Logement, qui est perçue directement par le gestionnaire.

### **Combien de temps dure l'investissement ?**

En contre-partie des subventions reçues, la SCI s'engage à louer pendant 12 ans. Au bout des 12 ans, le logement peut être revendu aux conditions du marché et le capital investi est rendu disponible. Des associés peuvent cependant vendre leurs parts sans attendre ce délai. Les acquéreurs sont soit des co-associés, soit des tiers étrangers à la société. Le prix est fixé d'un commun accord, ou à dire d'expert. En règle générale, le prix de vente n'est pas inférieur à la valeur d'origine augmentée du taux d'inflation.

### **Quelle rentabilité ?**

L'objectif est l'équilibre comptable de la SCI pendant la durée de son fonctionnement. Il n'y a donc pas de revenu distribué, ni d'appel de fonds. Toutefois, l'exploitation dégage un résultat positif qu'il est proposé d'affecter en réserves pour d'éventuelles grosses réparations et une remise en état à l'issue des 12 ans. Il peut aussi être utilisé pour un remboursement anticipé d'une partie de l'emprunt.

## ***Interview de Jean-Claude Aglave en juillet 2012***

*Toutes les premières SCI ont des durées de conventionnement variant entre 9 et 15 ans, liées aux subventions utilisées pour la rénovation des logements (en particulier celles de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat). Depuis cette année les subventions ont énormément diminué (5600 € quel que soit le montant des travaux, alors qu'en 2011 les subventions couvraient pratiquement le montant des travaux). Le conventionnement ne sera donc plus que de 6 ans et les loyers seront portés à environ 7 € le m<sup>2</sup> au lieu de 6. Autre conséquence : il faut un investissement plus important de la part des associés. Tout naturellement l'effort moyen est déjà passé de 8000 à 10000 € ; peut-être faudra-t-il augmenter légèrement le nombre d'associés (une dizaine d'associés par SCI jusqu'à présent).*