



# UNE APPROCHE NOVATRICE DE L'IMMOBILIER

## LE PRINCIPE DU RÉSEAU COOPÉRATIF PARTICIPATIF

Il s'agit d'associer, à la fois les acteurs de l'élaboration d'un programme immobilier respectueux de l'environnement, et les futurs propriétaires (investisseurs et occupants) dans une approche participative axée sur l'autopromotion afin de limiter les coûts d'acquisition et d'établir une transparence financière.

Morgane Patrimoine s'adresse à deux types de personnes :

- Des futurs propriétaires résidents.
- Des investisseurs souhaitant investir dans un logement de qualité.

**Basé sur un modèle économique novateur et participatif mêlant partage et projet commun, les clients sont, avant tout, des associés.**



## UN COÛT RÉDUIT GRACE A LA RÉDUCTION DES INTERMÉDIAIRES

Novateur, le concept du réseau permet la construction de projets collectifs sans promoteur et commercialisés au prix de revient. *L'objectif prioritaire du réseau est la construction de logements neufs confortables, très économes en énergie et accessibles financièrement à la vente et à la location.*

## POUR PARVENIR À CE RÉSULTAT, LE RÉSEAU IMMOBILIER S'APPUIE SUR :

- La relation directe entre l'offre et la demande.
- Une organisation des projets dans le cadre civil des **SCIA** (société civile immobilière d'attribution).
- Une organisation économique « cluster » avec des partenaires régionaux incluant une absence de promoteur et de marge commerciale. Le projet de constructeur est dirigé par un architecte/maître d'œuvre et la société Morgane Aménagement encadre le projet pour le compte des associés/acquéreurs.

Le réseau privilégie pour la construction des bâtiments une solution modulaire industrielle en ossature bois. Cette approche innovante permet une optimisation des coûts, une construction rapide et sécurisée.





# SCIA/SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE D'ATTRIBUTION

La SCIA (société civile immobilière d'attribution) est une société de moyens qui a pour mission de concevoir et réaliser collectivement un projet immobilier.

Elle regroupe des associés qui souhaitent acquérir avec un excellent rapport qualité/prix un logement confortable dans le cadre de l'accession à la propriété ou de l'investissement locatif.

## DÉROULEMENT

Le réseau Morgane sélectionne un terrain et conçoit un projet immobilier avec l'aide des architectes et des constructeurs du réseau. Nous privilégions des solutions industrielles de construction pour leur fiabilité et la rapidité de construction.

Quand le permis de construire est accepté, nous recherchons des propriétaires occupants ou investisseurs.

**Un acquéreur n'est pas un client mais un associé qui achète un groupe de parts numérotées correspondant à son logement.**

La SCIA est dissoute après la livraison des logements.

## PROCESSUS

**Cette société civile coopérative permet :**

- D'être un associé et non un client du réseau.
- D'acquérir un logement au prix de revient. La transparence financière est totale.
- D'être informé sur le choix du budget, des équipements et des prestations.
- De bénéficier des avantages d'un concept coopératif sans être obligé de participer à l'ensemble des réunions techniques.
- De bénéficier de frais de notaire réduits. Les frais de notaire ne portent que sur le foncier.

## EXEMPLE

La famille M. acquiert les parts sociales 1 à 15 correspondant au logement T3 de son choix.

Une fois la livraison des logements réalisée, la SCIA est dissoute car elle a rempli son rôle. Le projet rentre alors dans le cadre classique de la copropriété.





# MIEUX COMPRENDRE LE FONCTIONNEMENT DE LA SCIA

Un compromis de vente est signé par la société Morgane Aménagement pour réserver un foncier.



Un projet immobilier collectif et participatif est élaboré avec un architecte partenaire du réseau.



La SCIA est ainsi créée avec l'ensemble des futurs propriétaires investisseurs.



La construction est alors lancée avec tous les membres partenaires du réseau.



La livraison des logements faite, la SCIA est dissoute au profit de la création d'une copropriété.





## DES LOGEMENTS SURÉQUIPÉS Tournés vers un avenir vert

Très économes en énergie, les projets immobiliers de Morgane Patrimoine anticipent l'évolution de la future réglementation thermique vers des bâtiments à énergie positive RT2020. Les logements s'inscrivent dans un avenir responsable, où les besoins en énergie sont fortement minorés dans son fonctionnement quotidien.

Ainsi, les charges sont allégées, tout en gardant le plaisir de vivre dans un logement sain et confortable. Des matériaux jusque dans les moindres équipements, les appartements sont conçus par nos partenaires architectes et industriels de la construction en ossature bois.

Quelques exemples d'équipements de série : plafonds tendus, volets roulants et brises soleil orientables intégrés aux bâtis, éclairage led ...



## UNE APPROCHE ÉCONOMIQUE, ÉCOLOGIQUE ET ÉTHIQUE DE L'IMMOBILIER

Morgane Patrimoine organise, autour des propriétaires, des locataires et de investisseurs, une synergie permettant la création et la gestion d'un patrimoine durable.

**Cette volonté de créer un nouveau modèle économique se traduit par plusieurs initiatives fortes.**

- La création d'un réseau économique régional organisé avec une approche transversale. L'ensemble des entrepreneurs sont spécialisés dans leur activité et responsabilisés dans la gestion des projets immobiliers.

- La volonté d'utiliser des circuits de production courts et de réduire au maximum la consommation énergétique des logements.

- Une recherche permanente pour optimiser l'outil de production, le prix de revient logements et favoriser la baisse des consommations d'énergie.

- La commercialisation des biens immobiliers au prix de revient et en toute transparence financière.

- Un plan de fidélisation des locataires leur permettant d'obtenir un prix d'acquisition privilégié sur n'importe quel logement du réseau en fonction des années de location.





**NE PAS ÊTRE EN RETARD DANS  
LE RÈGLEMENT DE SON LOYER**

**RESPECTER  
LE VOISINAGE**

**RESPECTER SON BIEN COMME  
S'IL EN ÉTAIT LE PROPRIÉTAIRE**

## LES ENGAGEMENTS CONTRACTUELS DES LOCATAIRES

Chaque locataire qui respectera ces 3 engagements bénéficiera d'une remise correspondant à un mois de loyer par année d'occupation, dans le cadre d'un investissement immobilier. Cette remise sera validée chaque année car le réseau privilégie une approche coopérative et responsable pour l'ensemble de ses membres !

Le réseau Morgane supervise la gestion locative et syndicale des résidences. Les locataires, par le biais de représentants, seront présents au comité d'administration de la SCIC.

La création d'une SAS SCIC (société coopérative d'intérêt collectif) pour fédérer le réseau social, sécuriser financièrement les promotions du réseau et permettre la création d'un fond commun d'investissement. *Pour plus d'information, consultez le dossier d'information de la SCIC*



### DANIEL SECHAUD

Concepteur du projet et  
président de la société Morgane  
Aménagement.

### JEAN-MARC SECHAUD

Directeur technique de la société  
Morgane Aménagement et  
responsable de la centrale de  
négociation du réseau.

## MORGANE PATRIMOINE EXISTE DEPUIS 2008 ET LE RÉSEAU BÉNÉFICIE DE SES ANNÉES D'EXPERIENCE

Le réseau se renforce en créant un groupement intégré fédérant des entrepreneurs, des particuliers, des investisseurs et des collectivités locales et territoriales.

Morgane Patrimoine est une aventure économique et une solution (parmi d'autres) pour que la société civile redevienne un acteur engagé de la vie économique. Ce concept est facilité par une approche globale de la construction et une utilisation dynamique des réseaux sociaux.

En conclusion, Morgane Patrimoine propose un nouveau modèle économique organisé dans le cadre participatif d'un réseau citoyen. Cette offre complète et modulable permet la création de projets immobiliers de tout type, en direct ou en association avec des partenaires partageant nos valeurs.

Ensemble, prenons notre destin en main et développons un puissant réseau économique, écologique et éthique pour la création de richesses durables et partagées !








**MORGANΞ**  
PATRIMOINE

# ANNEXES

*Les marchés du réseau Morgane Patrimoine*  
*Les sociétés du réseau participatif Morgane Patrimoine*



**MORGANΞ**  
PATRIMOINE

 [www.reseau-morgane.com](http://www.reseau-morgane.com)  
 [contact@reseau-morgane.com](mailto:contact@reseau-morgane.com)  
 06 71 89 26 42



# LES MARCHES DU RESEAU MORGANE PATRIMOINE

## LES LOGEMENTS COLLECTIFS SUPERPOSÉS OU EN BANDE

Le réseau privilégie des projets collectifs de petite taille (4 à 10 logements) pour répondre à une demande de densification raisonnable des communes. Nous privilégions le marché locatif et l'investissement Pinel (dispositif de défiscalisation immobilière). L'ensemble des locataires peuvent bénéficier du programme de fidélité de Morgane Patrimoine.



## LES RÉSIDENCES ÉTUDIANTES

Nous avons pour ambition de développer une offre de colocation destinée aux étudiants. Cette solution d'aménagement permet de proposer des loyers abordables dans de grands logements confortables, de limiter les besoins en place de stationnement et de favoriser une vie sociale épanouissante pour les étudiants. Morgane Patrimoine intègre les étudiants dans la cogestion de la résidence et les choix des équipements.



## LES RESIDENCES TOURISTIQUES

Morgane Patrimoine développe une offre de résidence touristique très confortable, économe en énergie et accessible financièrement. Nous avons choisi de développer (en partenariat avec des producteurs locaux) une offre de restauration 100 % terroir et bio destinée à promouvoir une nouvelle approche du tourisme durable.





# LES SOCIÉTÉS DU RÉSEAU PARTICIPATIF MORGANE PATRIMOINE

## SAS SCIC MORGANE PATRIMOINE

- Création et animation d'un réseau social regroupant l'ensemble des partenaires du réseau (professionnels, investisseurs, propriétaires occupants, locataires, mairies et institutions, associations).
- Fonds d'investissement, de sécurisation et d'amorçage pour les projets immobiliers du réseau.
- Animation d'un réseau d'investisseurs et recherche et développement dans les secteurs de l'écologie et de la gestion de patrimoine.

## SAS MORGANE AMENAGEMENT

- Direction et supervision des projets immobiliers du réseau.
- Mandataire des différentes SCIA (société civile immobilière d'attribution).
- Création et animation d'un réseau professionnel technique dédié à la construction.

## SAS MORGANE IMMOBILIER

- Gestion locative et syndicale des résidences du réseau.
- Recherche foncière auprès des professionnels, particuliers et collectivités locales.
- Animation du réseau de fidélisation des locataires et propriétaires.

