



IMMOBILIER

Nouvelle vie pour le patrimoine des seniors

Focus sur une nouvelle offre d'autofinancement pour les seniors.

MOBILISER le patrimoine immobilier des seniors pour financer leurs besoins. Telle est l'idée d'un contrat lancé mi-octobre 2016 par la société Monetivia et Allianz France. La formule proposée consiste à « *permettre à des personnes âgées de vendre leur bien et d'en garder l'usage jusqu'à leur mort* », mentionne Amaury de Calonne, co-fondateur de Monetivia. Si l'offre s'apparente au premier abord au viager, il n'en est rien. En effet, elle consiste à ce qu'une personne âgée de plus de 70 ans vende la nue-propriété de son bien et conserve un usufruit temporaire de 10 à 20 ans. Au moment de la vente, elle perçoit entre 50 et 70 % de la valeur de son bien. En cas de décès du vendeur avant la fin de l'usufruit, « *l'acheteur verse un complément de prix aux héritiers de façon à garantir qu'au minimum 95 % de la valeur du bien aura été perçue* », explique Amaury de Calonne. Inversement, il indique que si le vendeur vit au-delà de 20 ans, « *il conserve un droit d'usage car au moment de la transaction, il souscrit une assurance*

au profit de l'investisseur ». Allianz verse alors une rente à ce dernier à moins que le vendeur ne parte vivre, par exemple, en maison de retraite auquel cas c'est lui qui percevra ladite rente. Quant au prix de vente, il est fixé à la valeur de marché du jour de la transaction et n'est pas réévalué par la suite.

Quel est l'intérêt pour l'acheteur ? « *L'opération lui permet d'acheter un bien immobilier avec décote car il s'agit d'un démembrement de propriété temporaire* », répond Amaury de Calonne avant d'ajouter que « *plus le vendeur va consommer son usufruit, plus la décote va augmenter. Dans le viager classique, on parie sur le décès du vendeur alors que là, on parie sur sa longévité* ». Pour autant, « *les héritiers ne sont pas lésés* », assure-t-il.

S'agissant de sa rémunération, Monetivia prend une commission de 7 % du montant de la transaction sur la valeur vénale du bien dont le paiement est réparti à parts égales entre l'acheteur et le vendeur.

Clémentine Delzanno