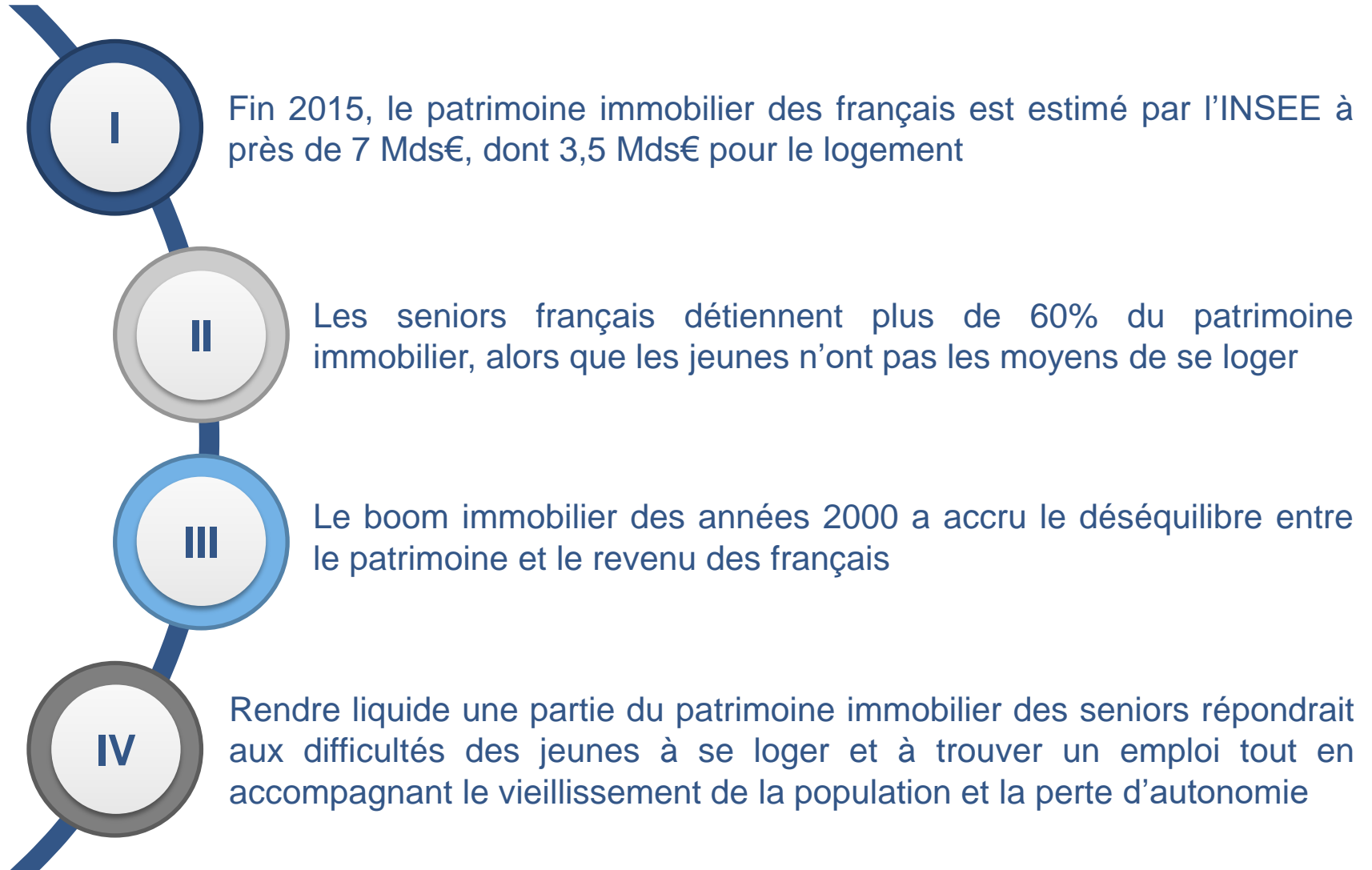




Quelle faisabilité financière pour la liquéfaction du patrimoine immobilier des seniors ?

Mars 2017

Le patrimoine des seniors : un stock de valeur à mieux utiliser



La location-transmission : une approche qui peut tout changer

A partir d'un certain âge :

- La valeur présente d'un bien immobilier est supérieure à la somme des loyers jusqu'au décès actualisés
- La valeur future d'un héritage immobilier est (potentiellement) inférieure à la valeur immédiate d'un moindre héritage financier

Le dispositif étudié consiste à céder son logement en s'engageant à en rester locataire



Disposer des moyens suffisants pour faire face à ses besoins immédiats



Etre assuré de pouvoir rester à son domicile



Transmettre une partie de son patrimoine au bon moment

Un dispositif cohérent avec les attentes des investisseurs

Profiter du regain d'intérêt des investisseurs institutionnels pour l'immobilier résidentiel

Objectif de l'étude

STABILITE

Cadre contractuel strict et absence de risque de vacance locative

RENTABILITE

Taux de rentabilité bonifié par l'introduction d'une décote de cession



DIVERSIFICATION

Exposition aux évolutions démographiques et sociétales

PROTECTION

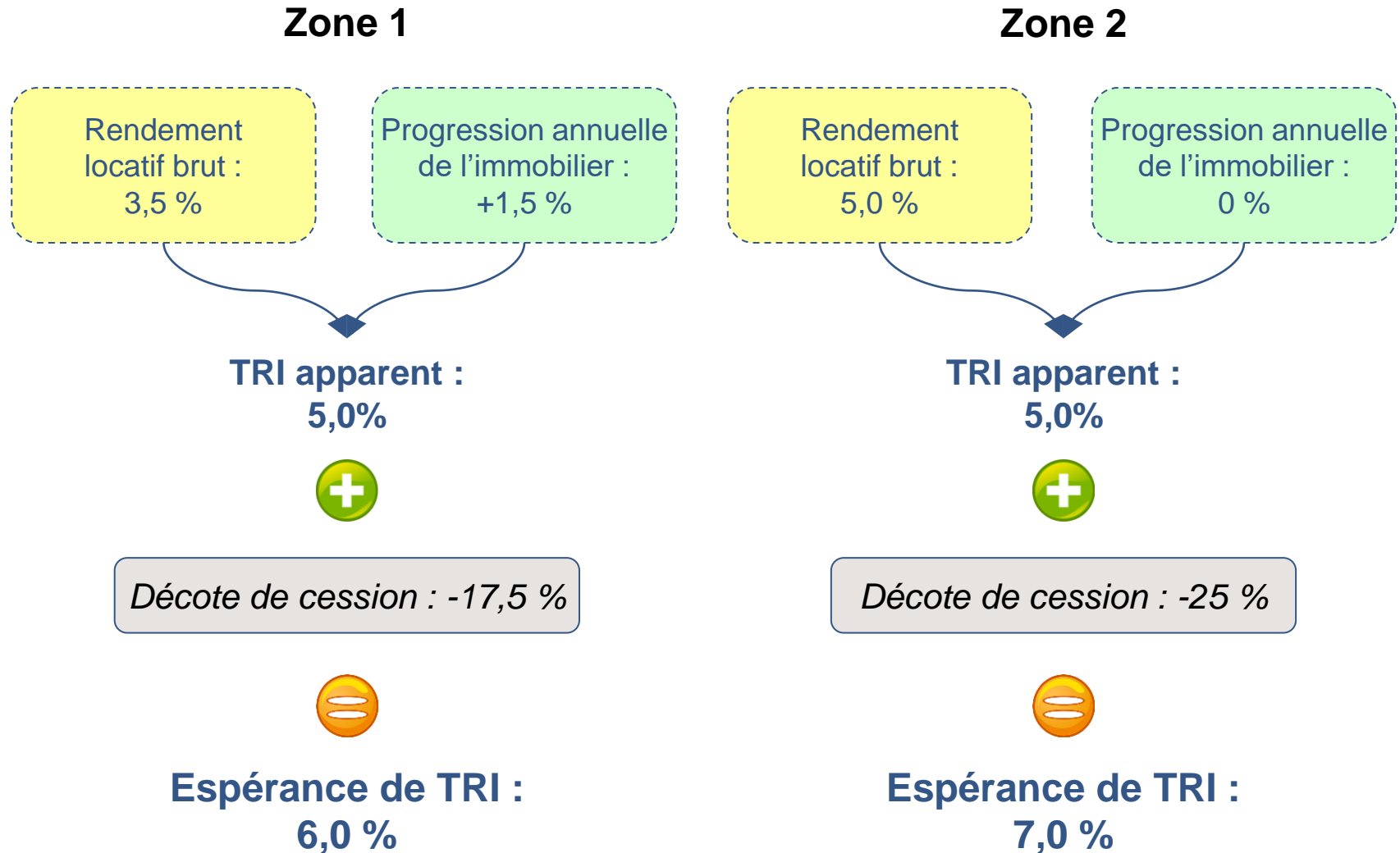
Eventuelle garantie donnée par l'Etat sur le risque immobilier

- Comment évaluer l'intérêt du dispositif pour les ménages ?

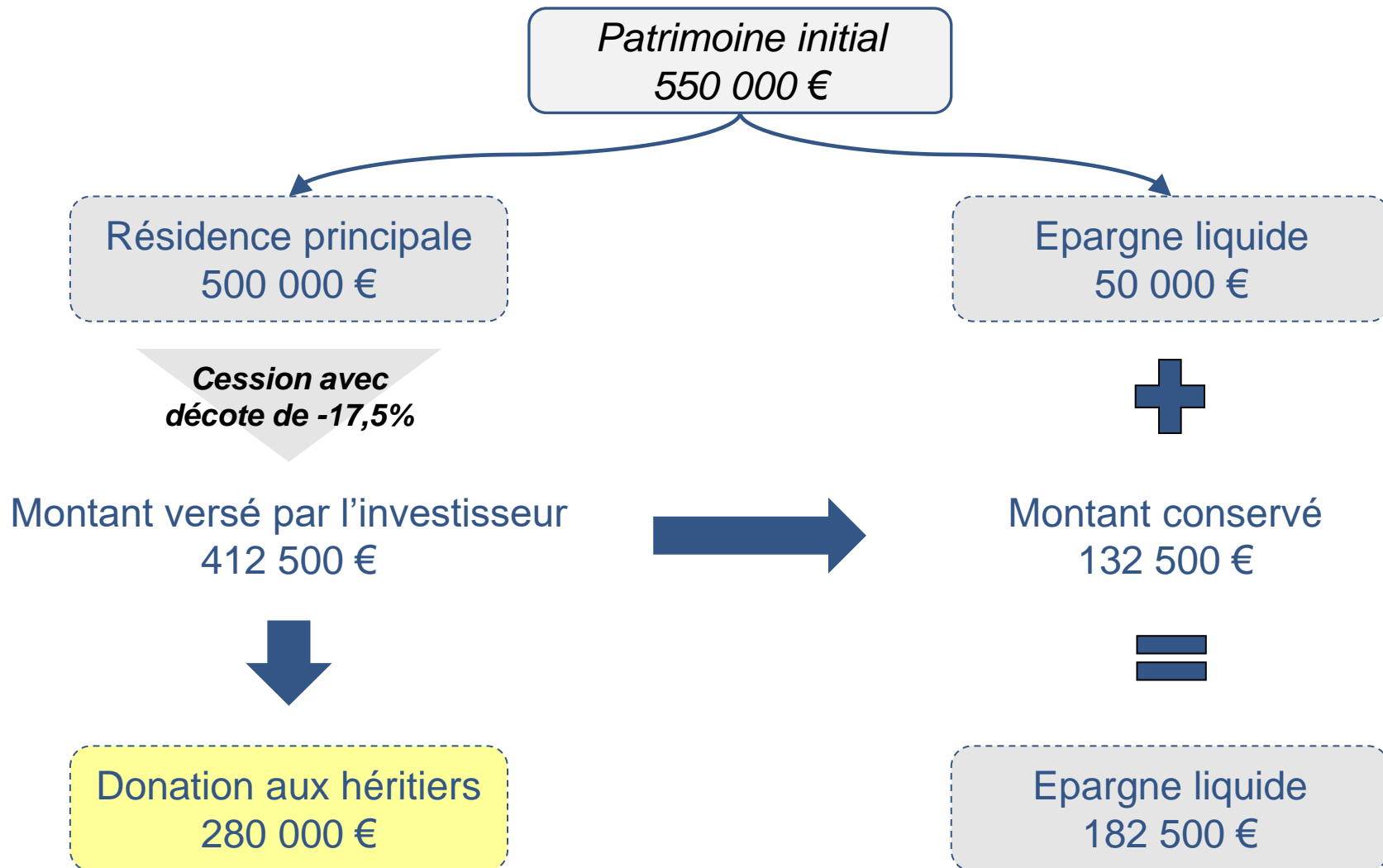
Des disparités territoriales qui nécessitent de découper le territoire en plusieurs zones...

		Loyer mensuel (€/m ²)	Prix médian (€/m ²)	Rendement locatif brut (%)
Zone 1	Paris	25,0	8 300	3,6%
	Paris immédiat	22,4	7 043	3,8%
	Moyenne	23,7	7 671	3,7%
Zone 2	Lyon	12,7	3 380	4,5%
	Petite couronne	16,7	3 921	5,1%
	Bordeaux	12,9	3 240	4,8%
	Lille	13,2	3 000	5,3%
	Nice	15,6	3 520	5,3%
	Aix en Provence	16,0	3 910	4,9%
	Marseille	12,1	2 290	6,3%
Moyenne	14,2	3 323	5,1%	
Zone 3	Le Havre	11,5	1 600	8,6%
	Angers	10,2	1 740	7,0%
	Tours	10,8	2 090	6,2%
	Nimes	9,9	1 500	7,9%
	Reims	11,5	2 000	6,9%
	Dijon	10,8	1 940	6,7%
	Clermont-Ferrand	9,9	1 640	7,2%
Moyenne	10,7	1 787	7,2%	

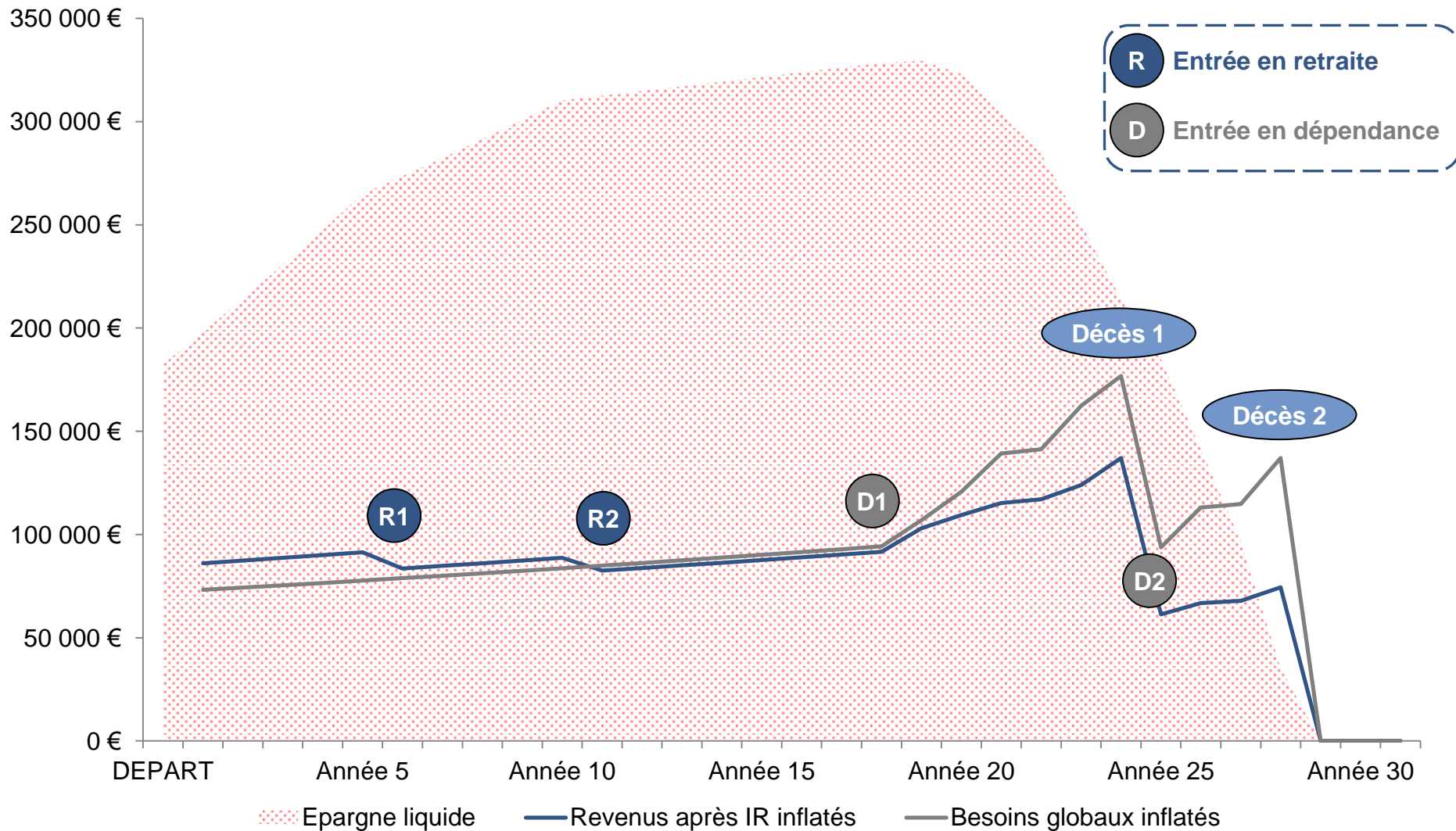
... et un dispositif qui se concentrera sur les zones, où son efficacité est avérée



Situation d'un couple en zone 1 quelques années avant l'entrée en retraite



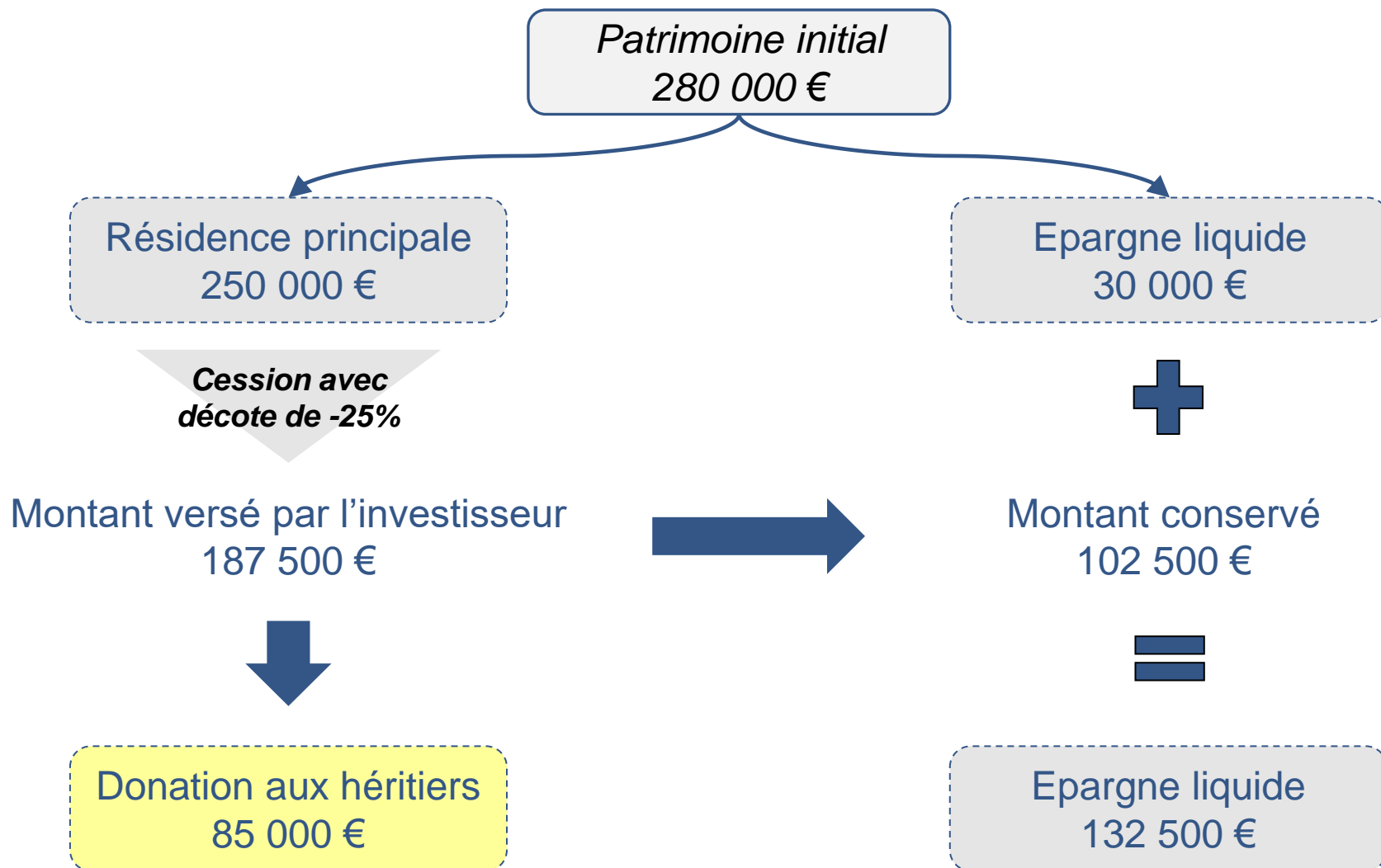
Un dispositif qui permet de répondre aux aléas liés au vieillissement



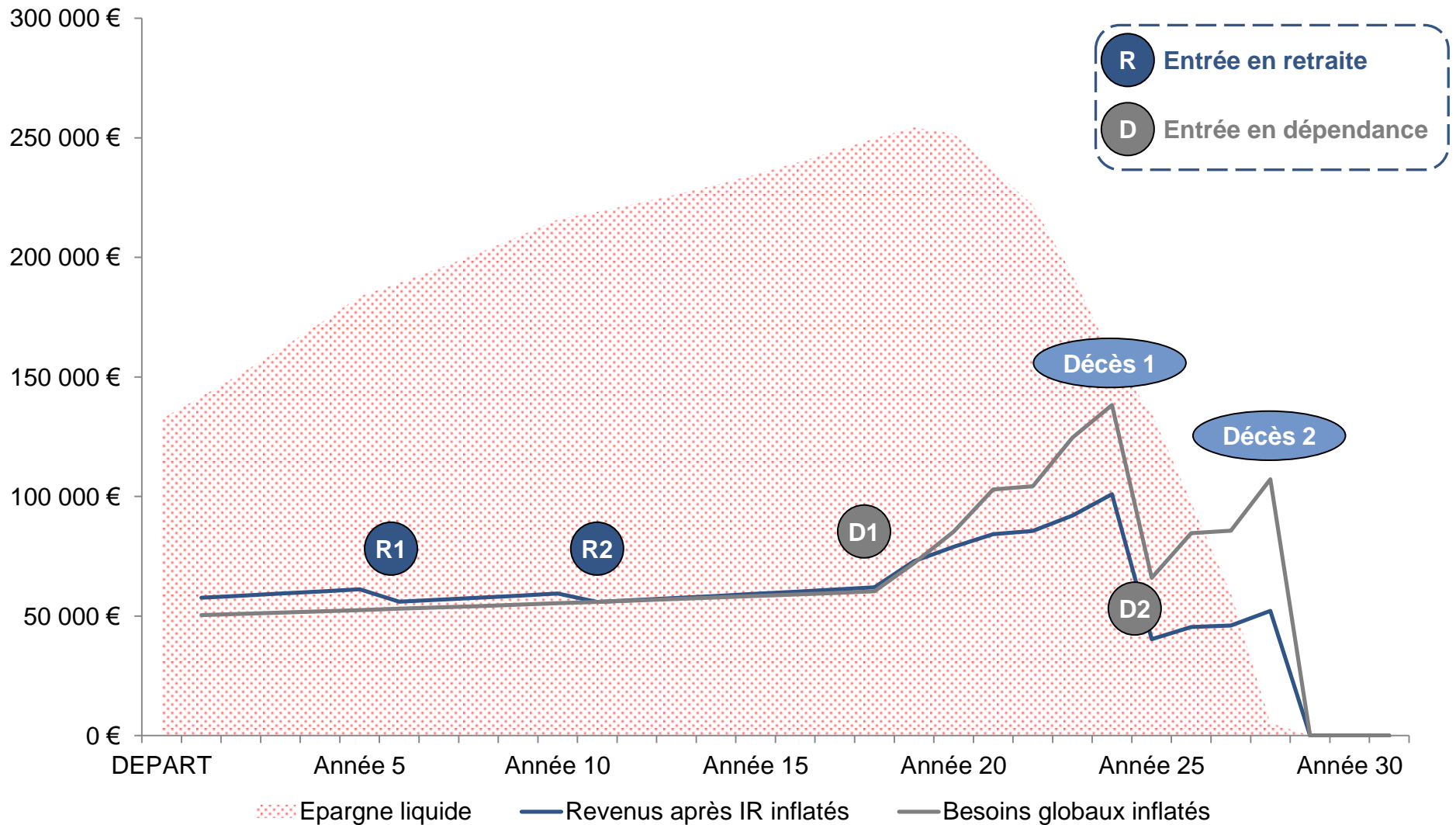
Une appréciation de +133 266 € de la valeur de l'héritage pour une donation anticipée de 280 000 €

		Age moyen des héritiers				
		35	30	25	20	18
Progression annuelle de l'immobilier	0,5%	102 188 €	124 275 €	141 196 €	154 160 €	158 453 €
	1,0%	92 943 €	117 926 €	137 547 €	152 958 €	158 152 €
	1,5%	82 526 €	110 637 €	133 266 €	151 483 €	157 733 €
	2,0%	70 778 €	102 306 €	128 317 €	149 777 €	157 271 €
	2,5%	57 254 €	92 559 €	122 409 €	147 645 €	156 612 €

Situation d'un couple en zone 2 quelques années avant l'entrée en retraite



Un dispositif qui permet de répondre aux aléas liés au vieillissement



Une appréciation de +20 539 € de la valeur de l'héritage pour une donation anticipée de 85 000 €

		Age moyen des héritiers				
		35	30	25	20	18
Progression annuelle de l'immobilier	-1,0%	15 684 €	22 591 €	27 275 €	30 451 €	31 413 €
	-0,5%	11 184 €	18 802 €	24 099 €	27 782 €	28 919 €
	0,0%	6 241 €	14 588 €	20 539 €	24 782 €	26 117 €
	0,5%	756 €	9 858 €	16 511 €	21 375 €	22 932 €
	1,0%	-5 444 €	4 446 €	11 858 €	17 412 €	19 222 €

Rendre le dispositif encore plus attractif pour les investisseurs en zone 2 par une garantie de l'Etat

Mécanisme

Compensation par l'Etat de l'éventuelle perte en capital au décès des locataires (ou à la fin de leur engagement)

s'assimile à

Option de vente du bien immobilier

- Terme : espérance de vie des locataires
- Prix d'exercice : prix d'acquisition du bien
- Espérance d'évolution de l'immobilier : 0% (zone 2)

Valorisation par la méthode de Monte-Carlo

Garantie « offerte » par l'Etat :

5% de la valeur du bien

Prime d'assurance payée par l'investisseur :

0,15% par an



Réduction significative du risque pris par l'investisseur, de son exigence de rentabilité et donc de la décote de cession

50 Mds€ de transfert vers les jeunes et 20 Mds€ de réévaluation des héritages en liquéfiant 5% du stock

