

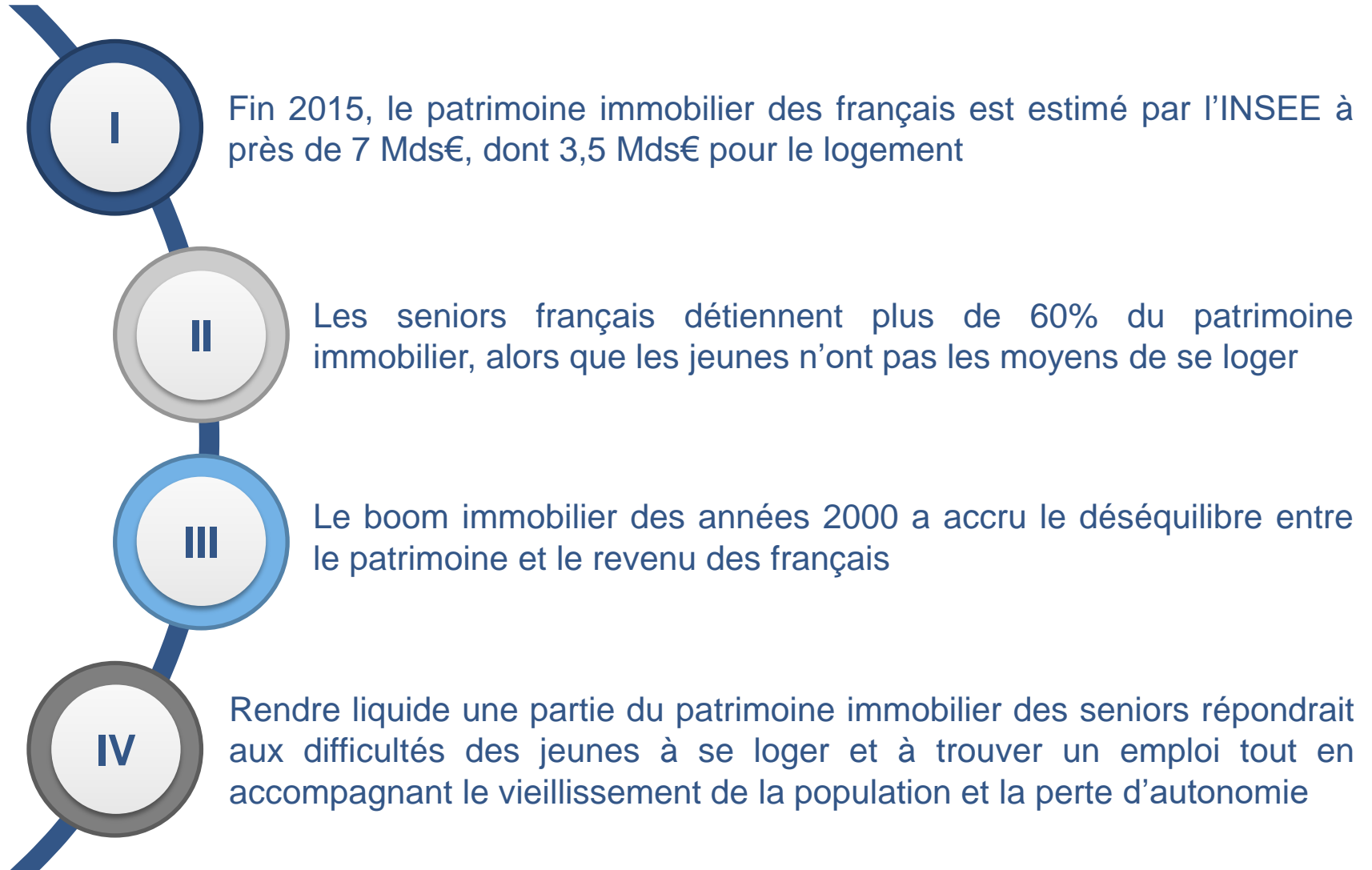


## Quelle faisabilité financière pour la liquéfaction du patrimoine immobilier des seniors ?

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**

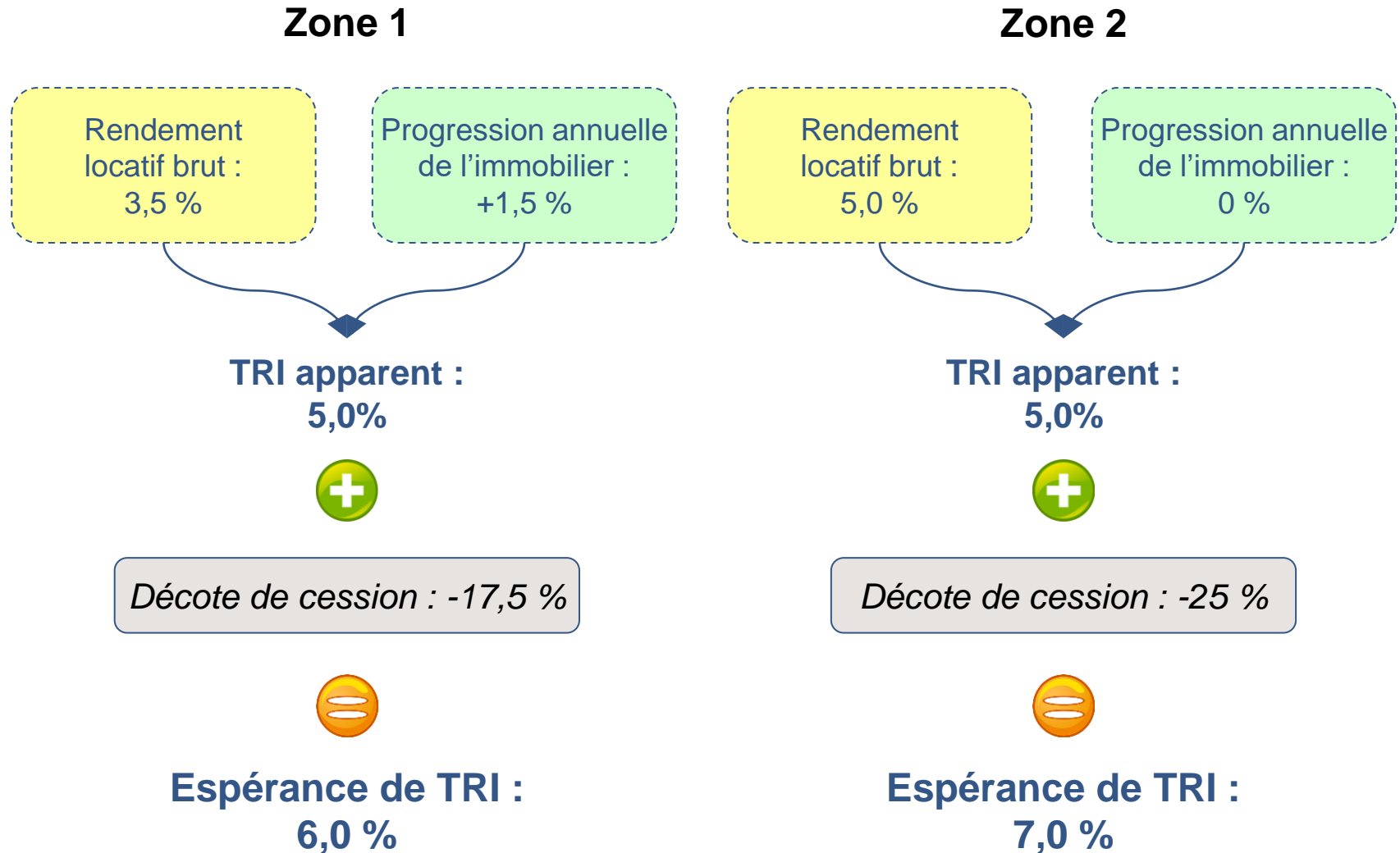
Eventuelle garantie donnée par l'Etat sur le risque immobilier

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

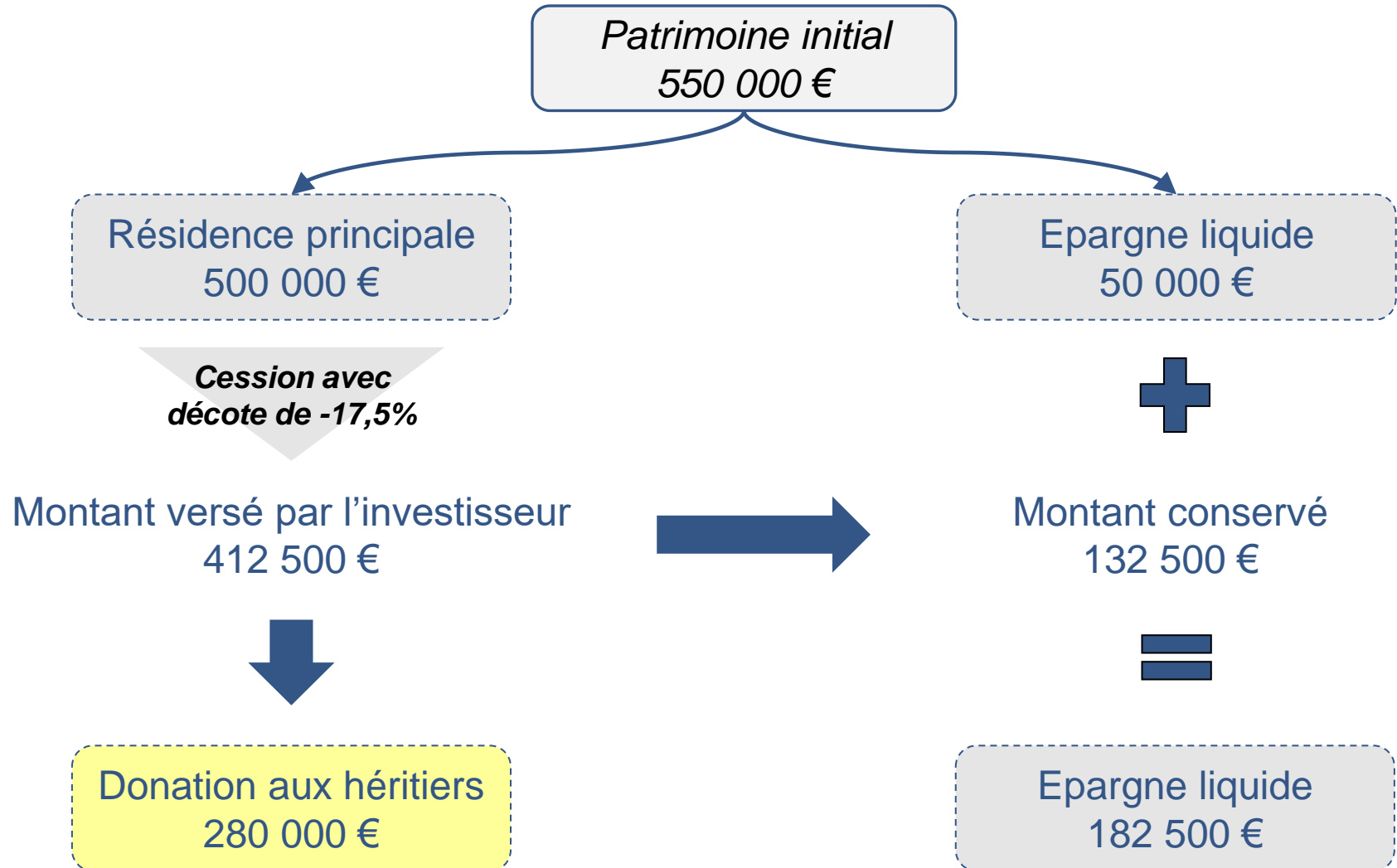
# Des disparités territoriales qui nécessitent de découper le territoire en plusieurs zones...

		Loyer mensuel (€/m <sup>2</sup> )	Prix médian (€/m <sup>2</sup> )	Rendement locatif brut (%)
Zone 1	Paris	25,0	8 300	3,6%
	Paris immédiat	22,4	7 043	3,8%
	<b>Moyenne</b>	<b>23,7</b>	<b>7 671</b>	<b>3,7%</b>
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%
<b>Moyenne</b>	<b>14,2</b>	<b>3 323</b>	<b>5,1%</b>	
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%
<b>Moyenne</b>	<b>10,7</b>	<b>1 787</b>	<b>7,2%</b>	

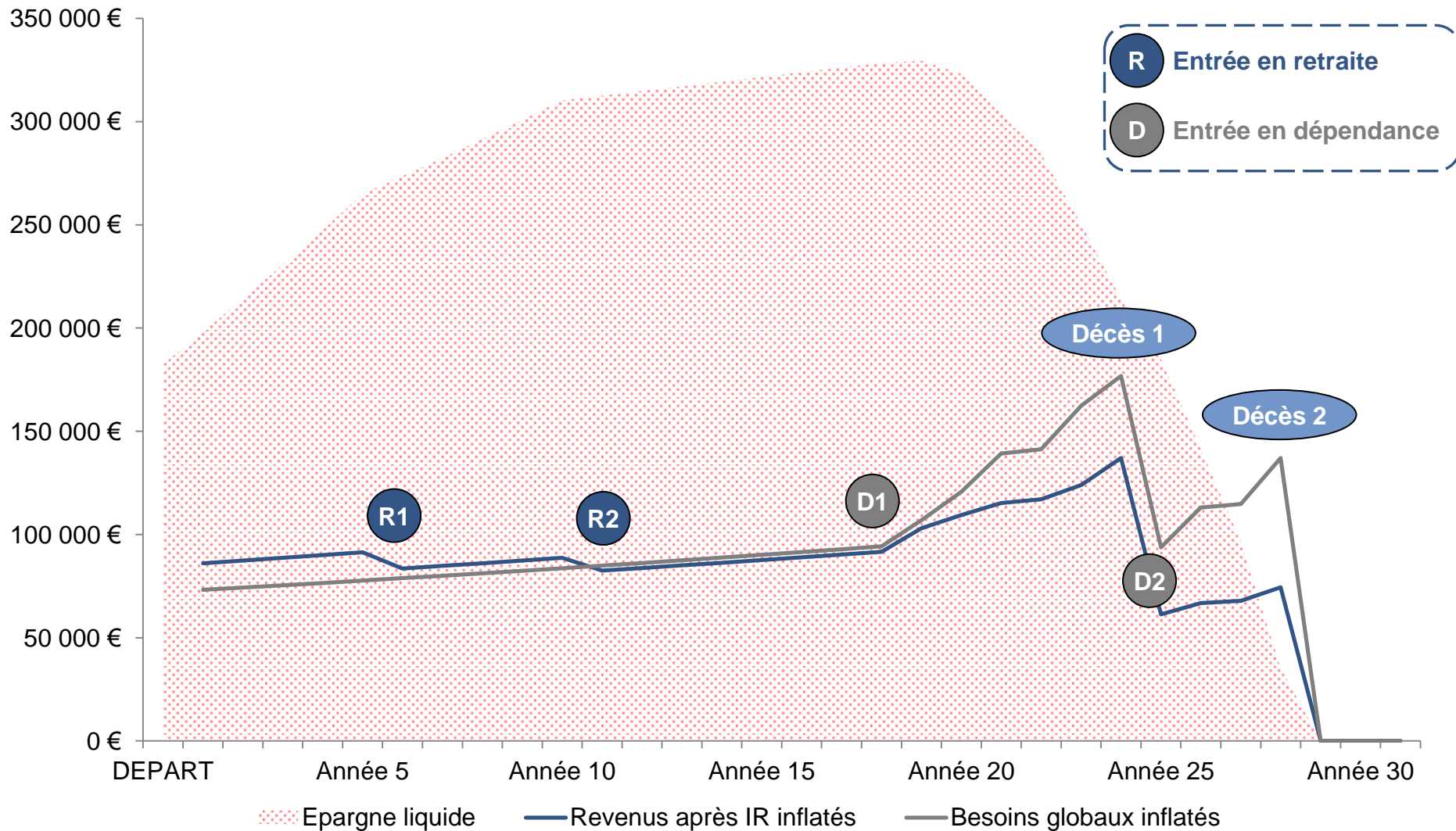
... et un dispositif qui se concentrera sur les zones, où son efficacité est avérée



# 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

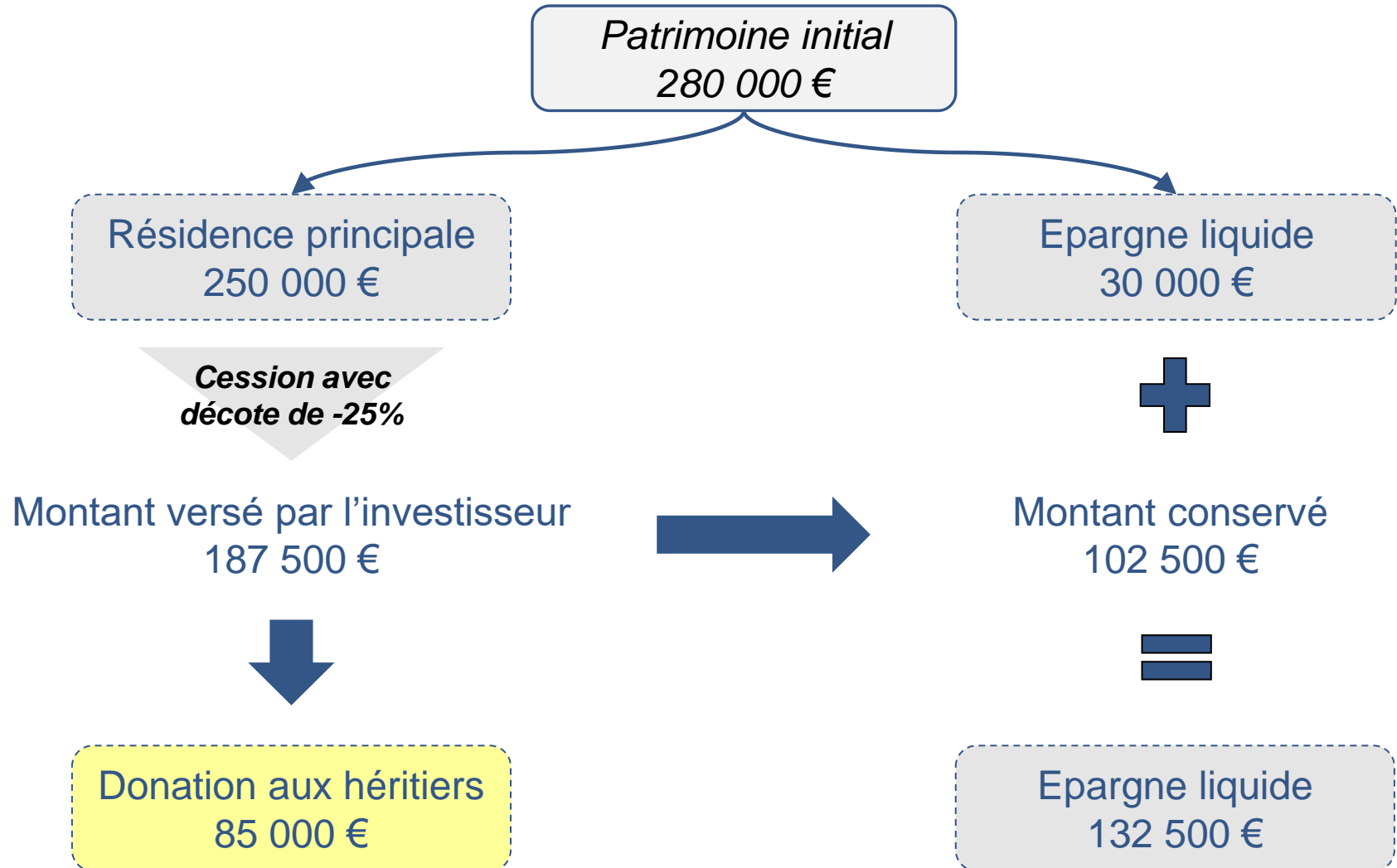




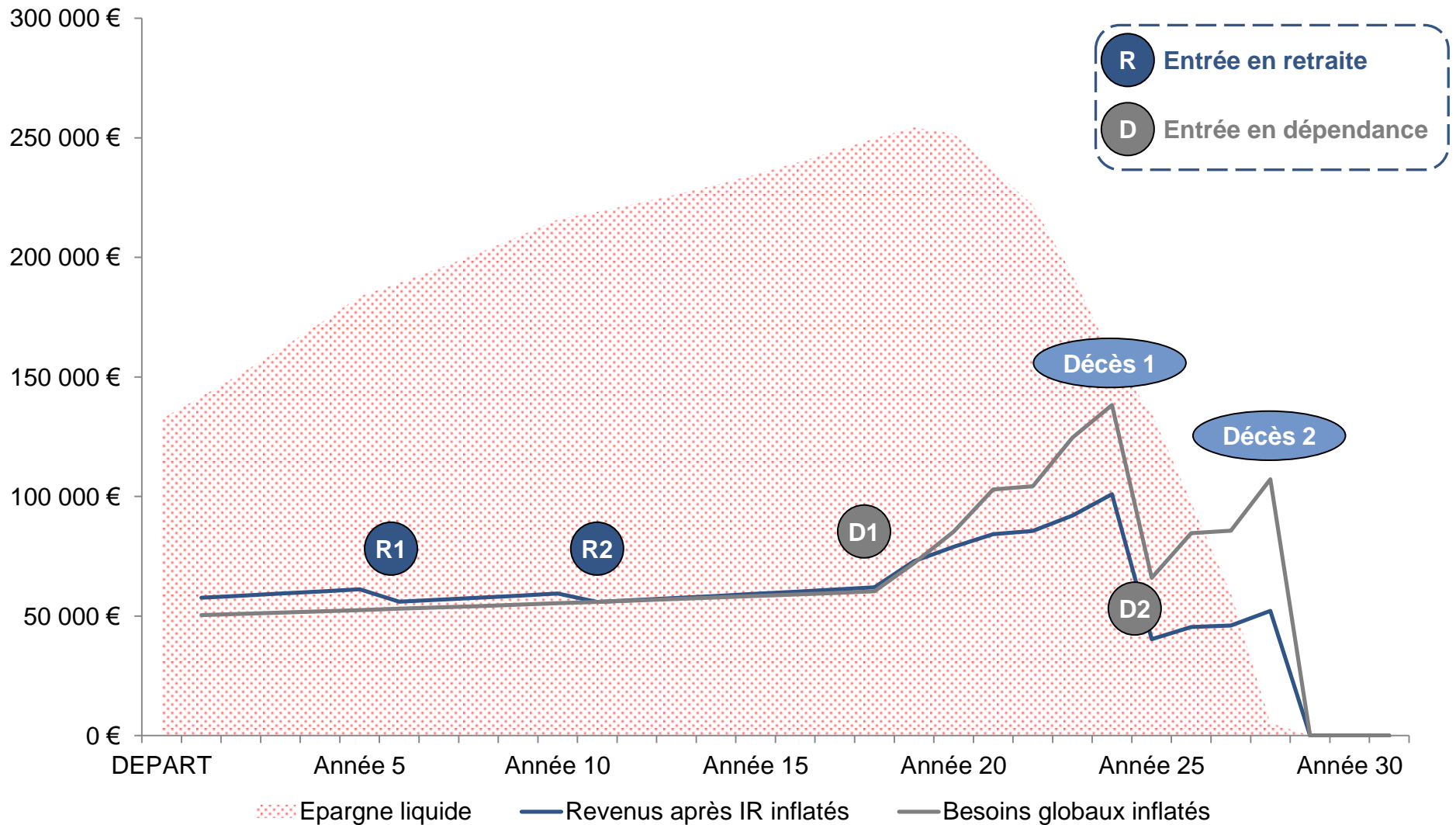
# Une appréciation de +133 266 € de la valeur de l'héritage pour une donation anticipée de 280 000 €

		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

