



## Le concept qui révolutionne l'idée du viager

Communiqué de presse  
19.11.2005

À l'occasion du 1<sup>er</sup> Salon du Bien Vieillir à Paris, **Immo-Retraite**<sup>®</sup> présente une réponse inventive au problème de l'insuffisance de revenus de certains retraités possédant par ailleurs un patrimoine immobilier - comme disent les Anglais : "house rich, cash poor".

**Immo-Retraite Dépendance** est **LE PRODUIT** destiné aux retraités particulièrement sensibilisés aux situations de dépendance : le complément de retraite augmente lorsqu'une situation de dépendance est avérée. Le versement mensuel peut alors être doublé, ou plus selon les situations, pour faire face aux surcoûts liés à la dépendance...

**Le Concept Immo-Retraite**<sup>®</sup> repose sur une idée nouvelle du viager, adaptée à la résidence de vacances :

### Le principe :

- **Des personnes retraitées** de plus de 65 ans peuvent recevoir des compléments de revenus grâce à la vente d'un **bien immobilier de villégiature**, tout en continuant à utiliser normalement cette habitation à raison de **10 mois par an**.
- **L'acquéreur** achète en **pleine propriété** un bien immobilier, meublé, situé dans un lieu de villégiature coté. Il bénéficie de l'usage de l'habitation 2 mois par an.
- **Une compagnie d'assurances** sécurise l'opération financière.

### Le mécanisme financier :

- **Le vendeur** :  
Il perçoit le produit de la vente, soit **70 à 80 %** de la valeur du bien, sous forme d'un capital versé immédiatement **et** d'une rente mensuelle, versée à vie.
- Il bénéficie d'avantages fiscaux : la rente n'est imposée qu'à hauteur de **30 à 40%** et en termes de transmission patrimoniale elle **n'entre pas dans la masse successorale**.
- **L'acquéreur** :  
Il achète le bien avec une **décote de 20 à 30%**. La mise en place d'un crédit pour le financement, et la valorisation du bien à hauteur de **2/12ème** de sa valeur d'achat permettent de bénéficier de **leviers fiscaux ISF**.
- **La compagnie d'assurances** :  
Elle assure la **solvabilité** de l'opération par le versement mensuel de la rente au vendeur, rendant les parties financièrement indépendantes l'une de l'autre.  
Elle **garantit** au vendeur (à défaut, ses héritiers) qu'il recevra au minimum le **produit intégral de la vente** du bien.

### Le positionnement du produit :

- Alors que le capital immobilisé dans l'immobilier de certains retraités n'a jamais été aussi élevé, leurs besoins en liquidités s'accroissent de jour en jour. Le concept **Immo-Retraite**<sup>®</sup> est une réponse inventive à cette préoccupation restée sans solution à ce jour de la part des acteurs traditionnels (mutuelles, organismes de retraite,...) et des pouvoirs publics : **comment transformer en trésorerie un capital immobilier**.

**Le produit est sans équivalent aujourd'hui sur le marché.**

- C'est un produit "**créé par des femmes pour des femmes**", le plus souvent concernées par cette situation (divorcées ou veuves vivant avec une pension de réversion insuffisante).