



Immo-*Retraite*



PRÉSENTATION DU CONCEPT

Immo-*Retraite*®

75, Boulevard Haussmann - 75008 PARIS www.immoretraitegroupe.fr Tél. : 01 42 63 15 77



Le constat

- ❑ **Les plus de 60 ans** représentent actuellement 20% de la population française et ce pourcentage devrait atteindre 25% dans 15 ans. La pyramide des âges montre que **les femmes** y sont majoritaires. Le phénomène s'amplifie dans le temps.
- ❑ Elles restent alertes de plus en plus longtemps.
- ❑ **Certaines veuves, divorcées ou célibataires retraitées** disposent de **deux résidences** dont une située dans un lieu de villégiature coté. Le montant de leur retraite devenant trop faible, elles se voient contraintes de vendre, à regret, l'un de ces biens immobiliers chargés de souvenirs...
- ❑ **Des "quadras"**, qui ont généralement terminé de rembourser leur résidence principale, cherchent à investir dans une résidence de vacances familiale.
- ❑ **Le marché de l'immobilier des résidences secondaires** s'est fortement développé ces dernières années. L'insuffisance de l'offre provoque une hausse des prix notamment dans les lieux cotés où le coût du foncier est très élevé.



Le concept Immo-*Retraite*

Immo-*Retraite* a créé un concept qui révolutionne le viager, en faisant intervenir trois parties :

- Un vendeur
- Un acquéreur
- Un assureur

Le concept Immo-*Retraite* repose sur quatre principes :

- **La vente** en pleine propriété d'un bien immobilier meublé, situé dans un lieu de villégiature coté.
- **Le paiement** au vendeur d'un capital immédiat et d'un complément de revenus faiblement imposée (ex: 30 % si le bénéficiaire a plus de 70 ans) payé à vie par une compagnie d'assurances.
- **L'usage** partiel d'habitation à raison de **10 mois** par an pour le **Vendeur** tant qu'il n'est pas dépendant et de **2 mois** par an pour l'**acquéreur**.
- **Le bénéfice** d'avantages fiscaux pour l'acquéreur et le vendeur.



Avantages pour chaque partie

□ Pour le vendeur :



- Vente en pleine propriété du bien lui permettant de **ne plus payer les charges et taxes de propriétaire ni les gros travaux.**
- **Le droit d'usage et d'habitation de 304 jours (~10 mois)** par an tant qu'il est autonome et n'habite ni dans une maison de retraite ni dans une maison médicalisée.
- Le paiement du prix se fait sous forme d'un **capital et d'une rente viagère immédiate** très faiblement imposée.
- En cas de décès, les sommes seront versées aux héritiers avec un abattement fiscal total ou partiel.
- Pas de perte de la jouissance pendant tout l'été.
- Pas de recherche des (bons ou mauvais) locataires, ni d'états des lieux d'entrée et de sortie à effectuer.



Avantages pour chaque partie

❑ Pourquoi *Immo-Retraite* est-il plus intéressant qu'un viager pour le vendeur ?

▪ Dans le cadre d'un viager :

1. Le bien sera vendu au mieux à **50 %** de sa valeur
2. Il peut y avoir un problème d'insolvabilité du débirentier
3. L'acquéreur a un intérêt financier au décès du vendeur



▪ Dans le cadre d'*Immo-Retraite* :

1. Le bien sera vendu entre **70% et 80 %** de sa valeur
2. C'est une Compagnie d'assurances qui verse le complément de revenus à vie, donc **pas de soucis de solvabilité**
3. L'acquéreur n'a aucun intérêt financier au décès du vendeur, puisque c'est un tiers assureur qui verse le complément de revenus à vie, assurant ainsi une certaine «**moralité**» à l'opération.



Avantages pour chaque partie

- Pourquoi *Immo-Retraite* est-il plus intéressant qu'un prêt viager hypothécaire pour le vendeur éligible au concept *Immo-Retraite* ?
 - Dans le cadre d'un prêt viager hypothécaire :
 1. Le prêt ou le capital versé par la banque sera de **50 à 70 %** de la valeur du bien
 2. Le prêt viager hypothécaire met la personne en position de débiteur face à une banque qui devient son créancier.
 3. L'emprunteur reste propriétaire en titre du bien hypothéqué. Il en assume donc **toutes les charges et taxes**.
 - Dans le cadre d'*Immo-Retraite* :
 1. La rente ou le capital ou versé sera de **70 et 80 %** de la valeur du bien
 2. Le vendeur est en position de **rentier** face à une compagnie d'assurance, et ce sans aucun risque, jusqu'à la fin de ses jours
 3. Le vendeur cède son titre de propriété mais garde son droit d'habitation. Il **s'exonère ainsi des taxes et charges d'un propriétaire**, allégeant d'autant son budget quotidien.





Avantages pour chaque partie

□ Pour l'acquéreur :



- **Acquisition de la pleine propriété** moyennant une décote de 20 à 30 % d'un bien immobilier et de ses meubles situé à un emplacement exceptionnel qui garantit sa valeur dans le temps
- Valorisation du bien au prix de marché d'aujourd'hui
- Emplacement exceptionnel
- **Jouissance immédiate de 61 jours par an** dont au moins un mois en été
- Au titre de l'ISF, l'achat n'est évalué que pour 2/12 de sa valeur
- Un montage financier spécifique permet, le cas échéant, de **diminuer son ISF**



Avantages pour chaque partie

❑ Pourquoi Immo-*Retraite* est-il plus intéressant qu'un viager pour l'acquéreur ?

▪ Dans le cadre d'un viager :

1. Le coût de l'opération est directement lié à la date de décès du vendeur, ce qui crée un lien «particulier», peu favorable à une bonne relation dans la durée.
2. Le bien peut être mal entretenu par le vendeur occupant.

▪ Dans le cadre d'*Immo-Retraite* :

1. Le coût de l'opération est indépendant de la date de décès puisque le montant de la transaction est fixé et payé lors de la vente. L'acquéreur n'est donc pas "intéressé" au décès du vendeur sur le plan économique. La relation avec le vendeur peut alors s'inscrire dans la continuité et le respect des intérêts communs.
2. Le bien est normalement entretenu par le vendeur selon les règles stipulées dans l'acte de vente spécifique *Immo-Retraite*.





Un exemple chiffré

Vous avez 75 ans, vous n'avez pas d'enfant, votre mari commerçant, avec lequel vous avez toujours travaillé sans être salariée, est mort depuis 5 ans.

Votre résidence à Bordeaux est estimée 1.100.000€ et celle d'Arcachon est valorisée 1.250.000€. Vous recevez au titre de la pension de reversion de votre conjoint **une retraite de 2.000€ par mois**. Vous allez devoir vendre votre résidence de Arcachon dans l'année.



Compte tenu du fait que vous gardez la jouissance pendant 304 jours par an de votre résidence d'Arcachon, une diminution de 250.000 € est pratiquée sur le prix de vente. Après règlement des honoraires d'Immo-Retraite (70.000€), vous recevrez un complément de revenus et, si vous le souhaitez, une part de liquidités :

- ❑ **4.920 € par mois** (rente viagère garantie qui ne sera imposée qu'à hauteur de 30% soit 1.476 € de base imposable).
- ❑ **4.538 € par mois** (rente viagère garantie qui ne sera imposée qu'à 30% soit 1.361 € de base imposable) si vous choisissez de recevoir lors de la vente (par exemple) une somme de 72.000€.

Vous allez retrouver un train de vie confortable puisque vos revenus mensuels passent de **2.000 € à plus de 6.500 € par mois**.



Un exemple chiffré

Les frais pour l'Acquéreur dans le concept Immo-Retraite sont-ils plus élevés que dans un achat classique ? NON

Exemple : pour un bien d'une valeur de 500.000 €, la venderesse ayant 65 ans => abattement de 30%, soit un prix Immo-Retraite de 350.000€ (plus jouissance immédiate de 61 jours par an)



Exemple	Immo-Retraite			Achat classique		
	env %	base assiette	€ coût	env %	base assiette	€ coût
Commission d'agence 6% TTC du bien libre	6	350 000	21 000	6	500 000	30 000
Privilège de prêteurs de deniers	1	350 000	3 500	1	500 000	5 000
Frais d'acte notarié	7	350 000	24 500	6,6	500 000	33 000
Multirisque habitation + assistance			2 200			2 200
Honoraires Commissaire priseur TTC	1	25 000	250			
Total			51 450			70 200
Si crédit immobilier à 100% sur 15 ans à 4,50%	4,5	350 000	139 500	4,5	500 000	198 732
Coût total de l'Acquisition			540 950			768 932
<i>Tableau non contractuel (lois de finance)</i>						



Immo-Retraite

« ... Offrir la possibilité de mobiliser une partie de la valeur de son logement, tout en en conservant l'usage, pour se procurer des ressources complémentaires, notamment après avoir cessé son activité professionnelle, s'inscrit en cohérence avec le souhait du Gouvernement qu'un plus grand nombre de ménages bénéficie des avantages de l'accession à la propriété. »

Francis MER & Gilles de ROBIEN
2 mars 2004

CONTACTS :

Christine AZEMAR

06 30 34 21 91

Christophe ZELLER

06 62 82 13 99

contactimmoretraite@yahoo.fr