

MONETIVIA

Communiqué de presse

16 mai 2023

Contrat Monetivia, la financiarisation responsable et éthique du logement des seniors

Plusieurs dispositifs permettent aux seniors de monétiser leur logement tout en continuant à l'occuper. Mais ils sont entachés d'une mauvaise réputation, car ils spéculent sur la date du décès de la personne âgée. En promouvant une transaction équilibrée entre le senior vendeur et l'investisseur, le Contrat Monetivia supprime cet aléa.

Une garantie de logement à vie

Le Contrat Monetivia repose sur le principe du démembrement de propriété. Le senior vend la nue-propriété de son logement à un investisseur. Il en conserve l'usufruit pour une durée fixe – entre 10 et 25 ans – déterminée en fonction de son âge. Il perçoit le produit de la cession immédiatement, en une seule fois ; celui-ci est estimé en fonction de la valeur vénale du bien minorée de celle de l'usufruit (tableau ci-dessous). Cet apport financier permet au vendeur d'améliorer son train de vie, de réaliser des travaux d'envergure (rénovation thermique, adaptation à l'âge ou au handicap...) ou encore d'anticiper la transmission de son patrimoine en gratifiant ses descendants de son vivant, enfants et petits-enfants. Ce qui peut être l'opportunité d'optimiser les abattements sur les droits de donations, renouvelables tous les 15 ans.

Durée d'usufruit	Décote sur le prix d'acquisition
10 ans	25 à 30 %
15 ans	35 à 40 %
20 ans	50 à 55 %

© Monetivia

Pendant la durée du démembrement, le senior a la liberté d'occuper le bien pour y vivre, ou de le louer.

Si à l'échéance du démembrement, le senior est toujours en vie, il bénéficie d'un droit d'usage et d'habitation. Celui-ci est plus restrictif que l'usufruit : le senior continue d'occuper son logement aussi longtemps qu'il le souhaite, mais il ne peut pas le mettre en location.

Relations Presse Immobilier - Galivel & Associés

Carol Galivel / Tiphany Rouaud – 01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63
21-23, rue Klock – 92110 Clichy - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

Pas de spéculation sur la date du décès du senior

Contrairement à d'autres formules telles que le viager ou le démembrement « classique », l'investisseur nu-proprétaire ne parie pas sur l'espérance de vie du vendeur usufruitier. Il est, en effet, indemnisé si ce dernier vit au-delà de la durée du démembrement et occupe le bien au titre de son droit d'usage et d'habitation, grâce à un partenariat conclu avec l'assureur Allianz. La prime d'assurance versée par le senior vendeur lors de la vente, qui représente entre 3 et 5% de la valeur du bien, permet d'assurer le versement d'une rente à l'acheteur.

Si le senior décide de quitter son logement en abandonnant son droit d'usage et d'habitation pour, par exemple, partir en maison de retraite ou s'installer dans sa résidence secondaire, c'est alors lui qui perçoit la rente. Le montant minimum garanti de la rente est égal à 3% du prix de la nue-proprété payée par l'investisseur.

Le fonctionnement de l'assurance Allianz

Coût de l'assurance	Rente minimum garantie versée	Rente versée
Entre 3 et 5% de la valeur du bien	2,5 à 3% du prix de la nue-proprété	Rente minimum garantie revalorisée selon les performances du portefeuille général d'Allianz Vie

© Monetivia

Une protection des héritiers

Pour que le contrat soit équilibré, il faut aussi prévoir d'indemniser le vendeur s'il ne consomme pas tout son usufruit pour cause de décès. C'est une autre spécificité du Contrat Monetivia : si le senior décède avant la fin de la période d'usufruit, l'acquéreur verse un « complément de prix » à ses héritiers. Il correspond à la valeur de l'usufruit non « consommé » à laquelle on applique un abattement. Grâce à ce mécanisme exclusif, la valeur du patrimoine familial est ainsi préservée.

A propos de Monetivia :

Fondée en juillet 2015 par Thomas Abinal et Amaury de Calonne, Monetivia est une entreprise française spécialisée en ingénierie immobilière. Grâce à son expertise en démembrement de propriété dans l'ancien, Monetivia propose trois solutions pour monétiser son patrimoine immobilier : le démembrement temporaire, la nue-proprété simple et la nue-proprété à prix ajusté, le Contrat Monetivia, créé en partenariat avec Allianz - un nouveau type de transaction immobilière gagnant-gagnant entre un vendeur senior et un investisseur de long terme.

Présente sur les régions de Lyon, Annecy, Cannes, Nice, Marseille, Aix-en-Provence, Biarritz, Bordeaux, Nantes, Rennes et Paris, Monetivia compte 25 collaborateurs et a réalisé un volume d'affaires de plus de 250 millions d'actifs immobiliers vendus. <https://www.monetivia.com>

Relations Presse Immobilier - Galivel & Associés

Carol Galivel / Tiphany Rouaud – 01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>