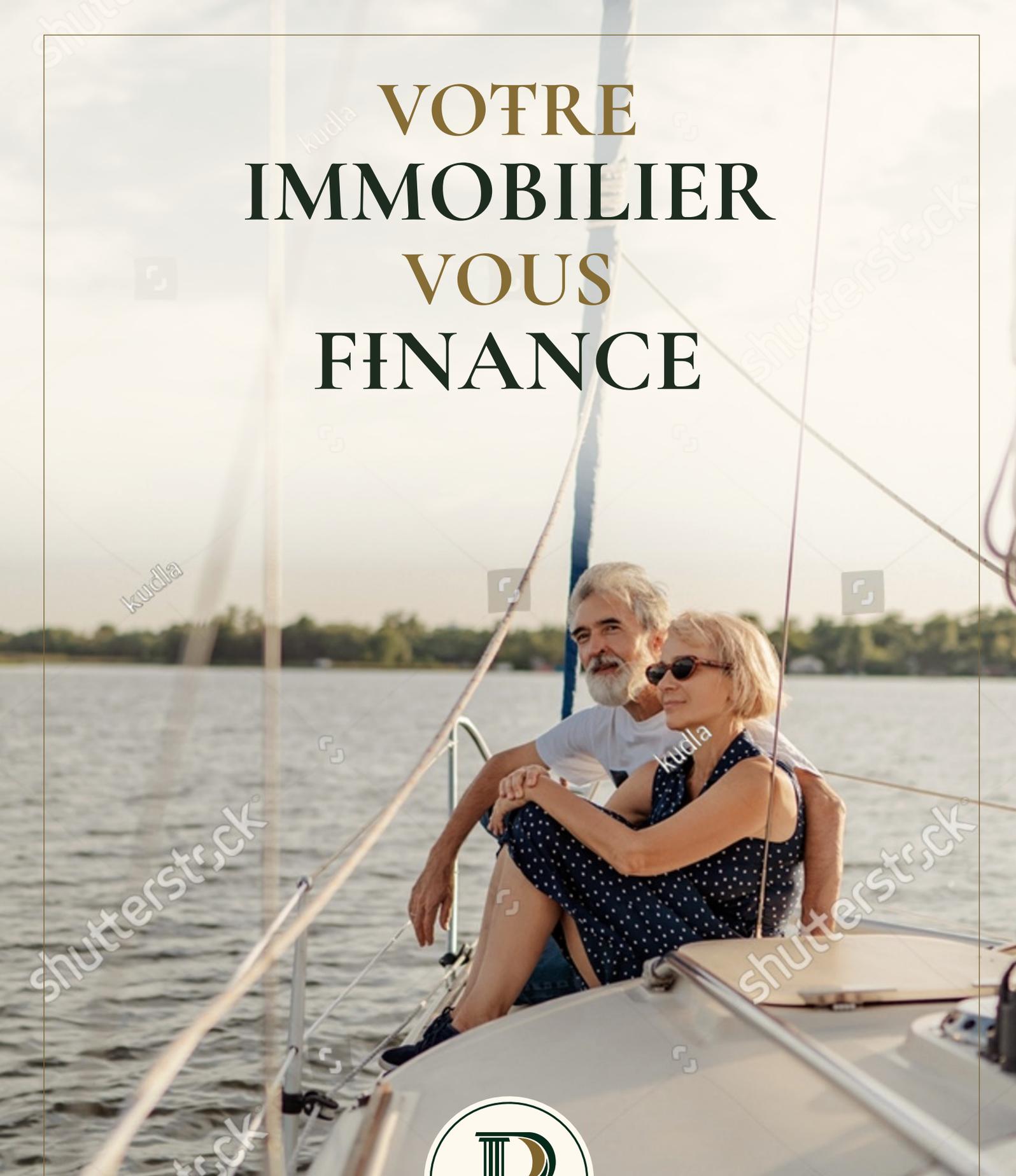


VOTRE IMMOBILIER VOUS FINANCE



PROPRIUM

MONÉTISATION IMMOBILIÈRE

SOMMAIRE

INTRODUCTION	04
PANORAMA DE NOS SOLUTIONS	06
NOTRE EXPERTISE	08
LE BAIL VIAGER	09
LE VIAGER OCCUPÉ	10
LE VIAGER LIBRE	11
LA NUE-PROPRIÉTÉ	12
LE PORTAGE IMMOBILIER	13
LE PRÊT VIAGER HYPOTHÉCAIRE	14
LE CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE	15
NOTRE MISSION	16
VOS QUESTIONS, NOS RÉPONSES	18



LIBÉREZ LA RICHESSE DÉTENUE DANS VOTRE IMMOBILIER

À la retraite, il est essentiel de disposer de ressources financières suffisantes pour maintenir son niveau de vie, concrétiser ses projets et anticiper l'avenir. Pourtant, une grande partie du patrimoine des seniors est souvent immobilisée dans leur résidence principale ou secondaire, sans générer aucun revenus. Avec la **monétisation immobilière permise par Proprium**, il est désormais possible de valoriser son bien tout en continuant à l'occuper.

Valorisez votre bien immobilier sans le vendre

Devenir propriétaire est un investissement à long terme, mais passé un certain âge, votre logement peut représenter une charge financière (taxes, entretien, charges...). **Pourquoi laisser votre patrimoine dormir alors qu'il peut travailler pour vous ?**

Monétiser son patrimoine est une opération sécurisée et encadrée chez le notaire, vous permettant d'obtenir rapidement des capitaux afin de financer vos projets :

- ✓ Générer un **revenu complémentaire** pour améliorer votre confort de vie ;
- ✓ **Réaliser des travaux** pour adapter votre logement à vos besoins ;
- ✓ **Aider vos proches** ou transmettre dès maintenant des capitaux ;
- ✓ **Profiter de votre retraite** en toute sérénité.



Une solution sécurisée et transparente

La monétisation immobilière avec **Proprium** repose sur un cadre clair et sécurisé :

- ➔ Vous **restez chez vous à vie**, sans changer vos habitudes ;
- ➔ Vos **droits et ceux de vos proches** sont protégés ;
- ➔ Les capitaux perçus sont **définis dès le départ**.

Optimisez votre patrimoine, en toute confiance

Cette solution s'adresse aux propriétaires souhaitant **libérer de la trésorerie** sans devoir vendre et déménager de manière classique. Elle offre une alternative fiable et avantageuse pour **transformer un actif immobilier en levier financier**, tout en assurant la transmission du patrimoine dans des conditions optimales.

Reprenez le contrôle de votre patrimoine grâce à Proprium, et faites de votre immobilier un moteur pour vos projets.

70%

ÉPARGNE IMMOBILISÉE

70% des seniors sont propriétaires de leur résidence principale, ce qui représente 3 600 Mds € immobilisés.



55%

IMPACT QUOTIDIEN

55% des seniors font face à des difficultés financières qui impactent leur quotidien.

PANORAMA DE NOS SOLUTIONS



**PRÊT VIAGER
HYPOTHÉCAIRE**

**CRÉDIT
HYPOTHÉCAIRE**

**VIAGER
OCCUPÉ**

**VIAGER
LIBRE**

**NUE-
PROPRIÉTÉ**

BAIL VIAGER

**PORTAGE
IMMOBILIER**


**Combien puis-je
obtenir ?**

DE 50K€
À 1M€

JUSQU'À
70%

JUSQU'À 95%
EN RENTES

>100%
EN RENTES

JUSQU'À
75%

JUSQU'À
85%

JUSQU'À
70%


**Puis-je rester
chez moi ?**

OUI

OUI

OUI

NON

OUI

OUI

OUI


**Suis-je toujours
propriétaire ?**

OUI

OUI

NON

NON

NON

NON

FACULTÉ DE
RACHAT


**Dois-je rembourser
quelque chose ?**

LORS DE LA
SUCCESSION

OUI

NON

NON

NON

NON MAIS
JE PAIE
UN LOYER

SI JE
SOUHAITE
RACHETER


**Quel horizon
de temps ?**

VOTRE
ESPÉRANCE
DE VIE

DE 5
À 15 ANS

VOTRE
ESPÉRANCE
DE VIE

VOTRE
ESPÉRANCE
DE VIE

DE 5
À 25 ANS

VOTRE
ESPÉRANCE
DE VIE

DE 12
À 60 MOIS

NOTRE EXPERTISE

LE BAIL VIAGER : le capital le plus important

Bail viager : vendre son bien tout en conservant son logement à vie. C'est une alternative au viager occupé qui permet au vendeur de **céder son bien tout en y restant locataire à vie.** Cette solution repose sur deux contrats signés simultanément :

➔ **Une vente immobilière**, qui permet au vendeur de récupérer immédiatement un capital représentant **jusqu'à 90 % de la valeur du bien ;**

➔ **Un bail viager**, garantissant au vendeur-locataire un **droit de jouissance à vie avec un loyer fixe et encadré.**

Un dispositif idéal pour optimiser son patrimoine.

Le bail viager est une solution innovante qui permet aux propriétaires seniors de **monétiser leur bien avec le plus gros levier possible.** Avec **Proprium**, bénéficiez d'un accompagnement expert pour sécuriser votre transaction et optimiser votre patrimoine.

NB : En devenant locataire, le vendeur peut être éligible à des aides sociales comme les APL (Aides personnalisées au logement).

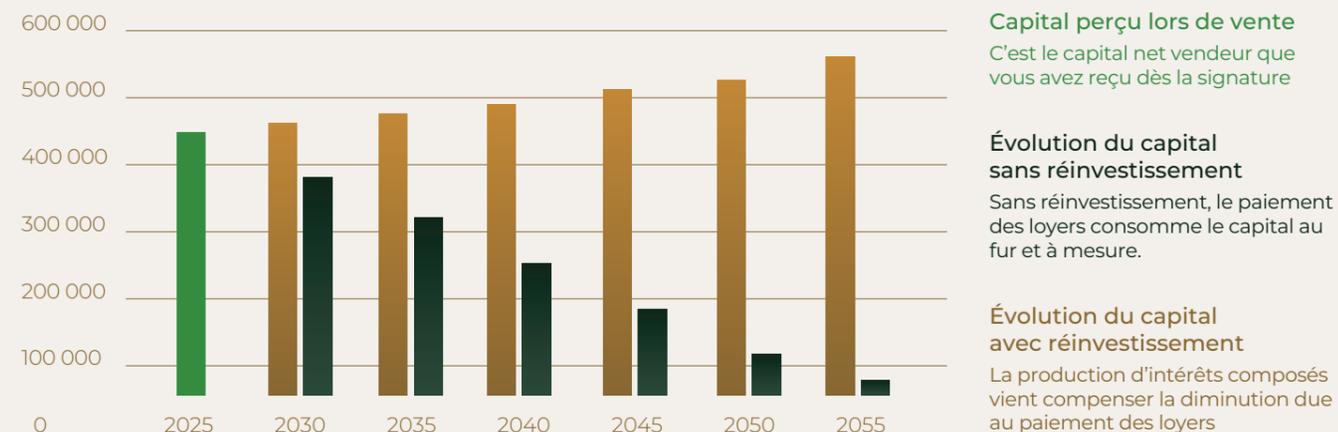
AVANTAGES

- Un capital immédiat, bien plus élevé que le bouquet d'un viager classique.
- La sécurité d'un logement garanti à vie, avec la liberté d'y vivre, d'y accueillir des proches ou même de le sous-louer.
- Un loyer négocié et prévisible, financé par le capital perçu.
- Moins de charges, puisque la taxe foncière est à la charge du nouveau propriétaire.
- Une fiscalité avantageuse, avec une exonération d'impôt sur la plus-value sous certaines conditions.

IDÉAL POUR :

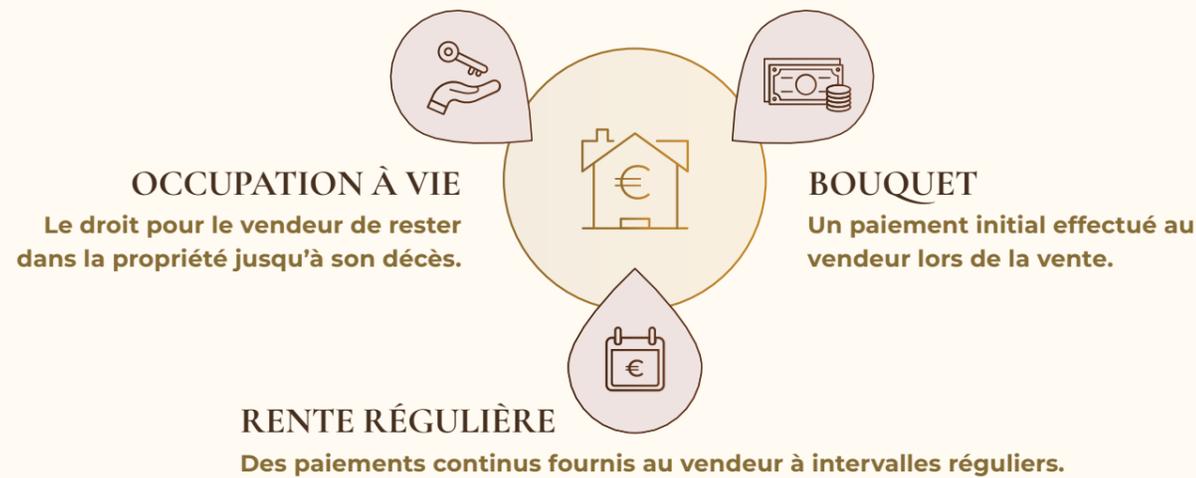
Ceux qui préfèrent un paiement unique au lieu de mensualités régulières.

Réinvestir ou non le capital perçu en bail viager ?



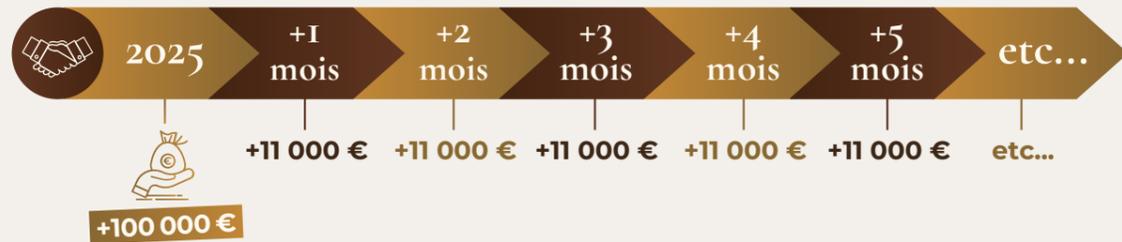
LE VIAGER OCCUPÉ : votre âge est un avantage

Le viager occupé est la forme la plus répandue de viager. C'est la solution la plus connue pour libérer l'argent bloqué dans son patrimoine immobilier : vous restez vivre chez vous à vie, tout en bénéficiant d'un bouquet versé lors de la vente et d'une rente viagère régulière.



LE VIAGER OCCUPÉ DANS LE TEMPS

POUR LA VENTE D'UN BIEN ESTIMÉ À 500 000 €



Le viager occupé est une forme de vente immobilière particulière où le vendeur cède son bien immobilier à un acquéreur moyennant le versement d'un capital, appelé le bouquet, suivi de rentes viagères régulières jusqu'au décès du vendeur.

Le vendeur, conserve le droit d'occuper le logement jusqu'à son décès. L'acheteur, ne peut donc pas occuper les lieux tant que le vendeur souhaite continuer à habiter chez lui. La rente viagère est révisée tous les ans pour tenir compte de l'augmentation de l'inflation.

AVANTAGES

Vous restez dans votre maison tout en ayant un revenu régulier, ce qui peut être utile pour compléter votre retraite.

IDÉAL POUR :

Les seniors qui veulent rester dans leur logement tout en profitant de l'argent issu de la vente.

LE VIAGER LIBRE : vendre plus cher

Le **viager libre** est une solution de vente immobilière qui permet au propriétaire (crédientier) de céder son bien tout en percevant une **rente viagère à vie**. L'acheteur (débirentier) prend immédiatement possession du logement.

Ce type de transaction repose sur un paiement en deux modalités :

- ✓ Un bouquet, un capital versé dès la vente ;
- ✓ Une rente viagère, un revenu régulier durant toute la vie du vendeur.

Ces modalités de paiement ont une double conséquence dans votre processus de vente :

- ➔ Vous ouvrez la porte aux (candidatures de) primo accédants ;
- ➔ Vous vous substituez à la banque aux yeux de votre acquéreur. C'est ce que l'on appelle le « crédit-vendeur ».

Grâce à cela, votre prix de vente peut être amélioré à la hauteur du service que vous rendez à cette génération.

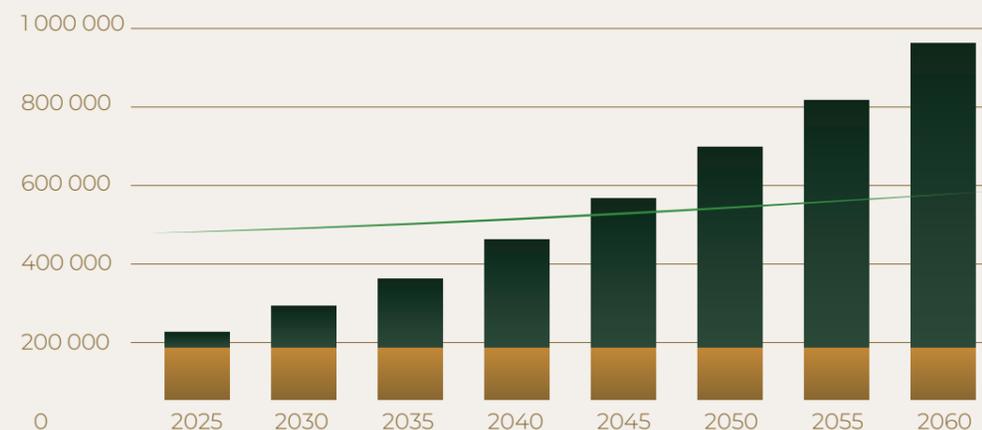
Enfin avec sa **fiscalité avantageuse**, le viager libre représente une alternative sûre et rentable pour optimiser son patrimoine.

Une solution idéale pour ceux qui n'ont plus de lien affectif avec leur bien ou qui souhaitent déménager.

AVANTAGES

- Il peut bénéficier d'un complément de revenu à vie.
- Il permet de purger intelligemment d'importantes plus-values.
- Il peut préparer sa succession.
- Il se décharge des responsabilités liées à la propriété (entretien, taxes, etc.)
- Il peut aussi réaliser un nouvel achat ou financer sereinement un hébergement (ex. maison de retraite).

Battre le marché grâce au viager libre



Valeur du bien

C'est le prix auquel vous pourriez vendre votre bien en pleine propriété

Rentes cumulées

C'est le montant cumulé des rentes que vous avez perçues

Bouquet

C'est le capital net vendeur que vous avez reçu dès la signature



LA NUE-PROPRIÉTÉ : le plus sécurisé

Vendre la nue-propiété de son bien permet d'encaisser un **capital financier important instantanément**, à l'instar d'un viager intégralement payé en bouquet et sans aucune rente. Il vous est possible de choisir la durée de jouissance que vous allez conserver dans votre logement, et donc ainsi augmenter le capital immédiatement perçu pour venir répondre à un besoin spécifique (projet, achat, donation, dette, etc).



AVANTAGES

Cette solution offre une grande sécurité car tout est payé sous forme de capital, ainsi qu'une grande flexibilité en ce qu'elle offre le choix de la durée sélectionnée.

Quels sont les avantages de vendre la nue-propiété de son bien ?

Cela permet d'encaisser un capital financier important instantanément, sans rente, comme dans un viager payé en bouquet.

Puis-je choisir la durée de jouissance dans mon logement ?

Oui, vous pouvez choisir la durée de jouissance, ce qui augmente le capital perçu pour répondre à un besoin spécifique.

IDÉAL POUR :

Ceux qui souhaitent jouir de leur bien pour une **durée déterminée**, ou bien qui ont un besoin de trésorerie important.



LE PORTAGE IMMOBILIER : la vente réversible

C'est un propriétaire qui vend son bien immobilier tout en continuant à l'occuper et avec la possibilité de **le racheter ou le revendre** à tout moment.

La vente à réméré est un **acte notarié**, par lequel tout propriétaire peut vendre temporairement son bien à un investisseur pour en dégager des liquidités.

Cette transaction, appelée aussi **vente avec faculté de rachat** permet de débloquer des fonds rapidement pour **rembourser un prêt immobilier**, des **dettes** de toute nature ou encore disposer de **trésorerie supplémentaire**.

NB : En fonction du montant dont vous avez besoin, indivision ou réméré.

Cette faculté de réméré fut introduite dans le code civil napoléonien le 16 mars 1804 mais elle est mentionnée dans des actes notariés bien antérieurs. Son utilisation la plus célèbre restera certainement la vente à réméré du futur « général Dumas » (par son propre père qui le rachètera ensuite), héros de la révolution et père de l'écrivain Alexandre Dumas.

Le mot « réméré » est une forme altérée du latin classique « redimere », « racheter ».

LE PORTAGE IMMOBILIER DANS LE TEMPS

POUR LA VENTE À RÉMÉRÉ D'UN BIEN ESTIMÉ À 500 000 €



AVANTAGES

- Ouvert à tous les profils : retraités, salariés en CDD, entrepreneurs, fichés, etc.
- Sans conditions de revenus.
- Arrêter une procédure de saisie immobilière.
- Une alternative au prêt hypothécaire.

LE PRÊT VIAGER HYPOTHÉCAIRE : un crédit sans mensualité

Le Prêt viager hypothécaire ou PVH permet à l'emprunteur de recevoir la somme prêtée sans avoir à rembourser de mensualités, ni de capital ni d'intérêts, pendant toute sa vie.

Cela lui offre une grande **liberté financière** pour financer ses projets, sans impacter son budget, et la **somme perçue n'est pas imposable**. Le remboursement n'intervient qu'au moment du décès de l'emprunteur ou lors de la vente de son bien immobilier.

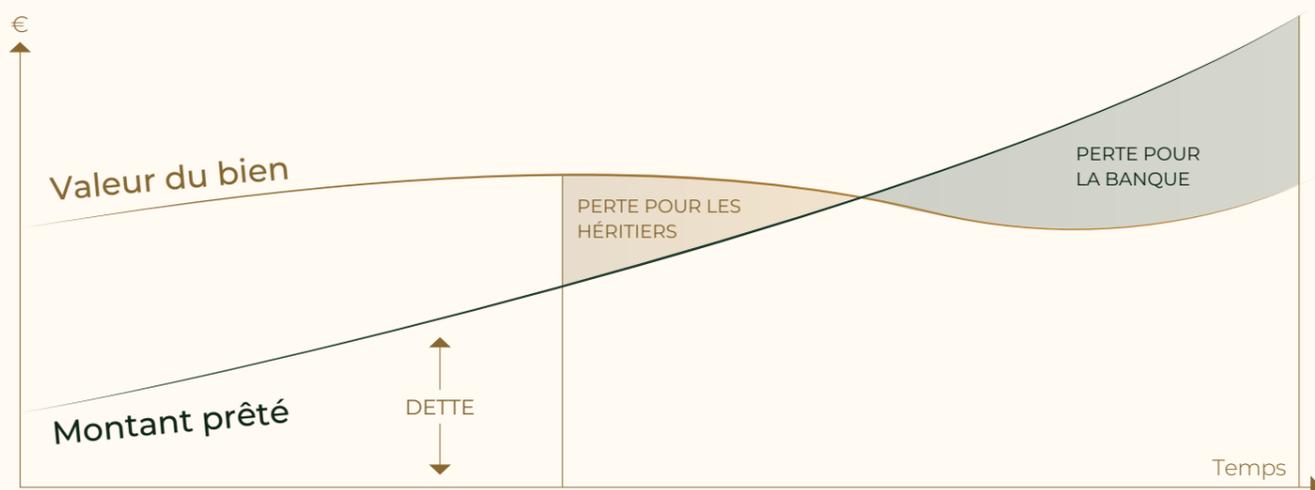
Ce prêt viager hypothécaire est **garanti par une hypothèque sur le bien**, et les fonds prêtés peuvent être utilisés librement, sauf pour des dépenses professionnelles.

Le **prêt viager hypothécaire se distingue par sa souplesse**, offrant une totale liberté d'utilisation des fonds et aucun délai de remboursement imposé.

AVANTAGES

- Restez propriétaire : Vous conservez la propriété de votre bien tout en obtenant le crédit.
- Capital rapide : Le capital est versé rapidement sur votre compte.
- Restez chez vous : Vous pouvez vivre chez vous aussi longtemps que vous le souhaitez.
- Emprunt sans limite d'âge : L'âge ne limite pas l'emprunt et aucun questionnaire médical n'est nécessaire.
- Protection des héritiers : Pas de dettes à laisser à vos héritiers, le crédit est remboursé par la vente de votre bien.
- Pas d'impôt supplémentaire : Le capital reçu n'est pas imposable, car il s'agit d'un crédit, non d'un revenu.

LE PRÊT VIAGER HYPOTHÉCAIRE : TOUJOURS FAVORABLE AUX HÉRITIERS



SOURCE : CRÉDIT FONCIER

LE CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE : financez vos projets

Le prêt de trésorerie hypothécaire (PTH) permet de financer des projets sans les contraintes financières habituelles des banques, notamment pour les personnes de plus de 60 ans.

En garantissant un bien immobilier ou des actifs financiers (compte titre, assurance-vie), **ce prêt débloque des liquidités pour régler des dettes, financer un voyage ou soutenir des proches**. L'emprunteur peut obtenir jusqu'à **60 % de la valeur du bien** immobilier ou **90 % pour un actif financier**, selon les conditions de la banque.

Ce prêt présente plusieurs avantages : une grande **souplesse d'utilisation des fonds**, des **taux d'intérêt avantageux** et une **durée de remboursement flexible**. Il permet aussi

de regrouper d'autres crédits, simplifiant la gestion financière. Il offre une **solution pratique pour les seniors**, qui peuvent libérer de la trésorerie en utilisant la valeur de leur bien immobilier, même si les banques sont parfois réticentes à accorder des prêts aux personnes âgées. **Le PTH est donc particulièrement utile pour financer des projets personnels ou améliorer la qualité de vie à la retraite.**

AVANTAGES

- Restez propriétaire.
- Obtenez jusqu'à 70% de la valeur de votre bien.
- Financez vos projets.
- Regroupez vos crédits en cours.
- Amortissable ou in fine.



LE CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE DANS LE TEMPS

POUR LA VENTE D'UN BIEN ESTIMÉ À 500 000 €



2025

Monétisation de mon bien grâce au crédit hypothécaire pour **+250 000 €**

2035

Durée de remboursement flexible pour **-380 000 €**

NOTRE MISSION

Encourager les échanges transgénérationnels

Au fur et à mesure de l'élaboration de nombreux bilans patrimoniaux, force a été de constater que les problématiques rencontrées lors des échanges en clientèle sont très fréquemment liées à la tranche d'âge ou la génération dont est issu le client :

Ainsi, **le senior** a souvent eu l'opportunité d'acquérir un ou plusieurs biens immobiliers grâce à une croissance économique forte et cet investissement s'est beaucoup apprécié avec le temps, jusqu'au point où il représente aujourd'hui un poids considérable dans le patrimoine global de son propriétaire.
À l'inverse, les dépôts bancaires sont peu rémunérés, les pensions de retraite subissent les assauts incessants de l'inflation, et il y a urgence à trouver des moyens de financer le grand âge.

La solution est donc d'extraire la valeur financière, encapsulée dans son immobilier.



L'investisseur qui s'intéresse à l'immobilier est en règle générale plus jeune et fait preuve d'une vive volonté de préparer l'avenir. Sa réussite professionnelle est souvent autant sa force que sa faiblesse, car si elle lui donne la capacité financière d'agir, elle est également consommatrice de temps, d'énergie ou bien le conduit régulièrement à l'étranger.

La solution est donc d'extraire la valeur financière, encapsulée dans son immobilier.



Une complémentarité se dessine donc entre ces deux générations. Les solutions dites de « monétisation immobilière » sur lesquelles Proprium a fondé son expertise, permettent grâce à un démembrement du droit de propriété par exemple, d'opérer un échange de valeurs transgénérationnel avantageux pour chaque partie.

VOS QUESTIONS, NOS RÉPONSES

Comment bénéficier d'un complément de revenus ?

Nos solutions sont personnalisables pour vous offrir une réponse sur-mesure et clé en main, comme la conversion d'une somme d'argent en revenu régulier.

Puis-je continuer à louer mon bien ?

En principe, la grande majorité de nos solutions vous permettent de conserver cette faculté.

J'ai besoin d'un capital important rapidement afin de solder une dette, Proprium peut-il m'aider ?

Nous savons gérer les situations à fort enjeu grâce à notre expertise et notre connaissance des financeurs et investisseurs, ce qui nous permet d'intervenir rapidement et efficacement en trouvant la contrepartie idéale.

Pourquoi envisager un viager libre plutôt qu'une vente classique ?

Vendre en viager libre offre plusieurs avantages :

- Percevoir des rentes viagères peut être avantageux sans réinvestir le capital en totalité.
- Les rentes, cumulées au bouquet, peuvent dépasser la valeur marchande du bien.
- En cas de plus-value latente, la rente est généralement mieux fiscalisée qu'un capital.
- C'est aussi une vente éthique qui facilite l'accès à la propriété pour les jeunes générations sans passer par le système bancaire.

Comment protéger mes héritiers ? Comment optimiser le montant que je vais pouvoir transmettre à mes enfants ?

Il existe de nombreuses façons d'optimiser la transmission du patrimoine, mais trois principes s'appliquent à toutes les successions :

- Plus tôt les dispositions sont prises, plus l'optimisation est efficace.
- Il est plus simple d'optimiser une somme d'argent liquide que de l'immobilier direct.
- Le démembrement de propriété (usufruit/nue-propriété) est l'outil idéal pour transmettre. C'est la spécialité de Proprium !

Puis-je vendre mon bien immobilier maintenant pour éviter que mes enfants s'en occupent lors de ma succession ?

70 % des successions avec un bien immobilier mènent à une vente, souvent pour payer les droits. Il est donc essentiel d'anticiper. Nous prenons en compte votre situation familiale et impliquons vos héritiers dans les décisions si nécessaire.

Je souhaite rester propriétaire de mon bien. Existe-t'il des solutions qui n'impliquent pas de vendre ?

Il est possible de monétiser un bien immobilier sans transfert de propriété, comme dans les financements bancaires où vous restez propriétaire. Vous pouvez même vendre temporairement votre bien à un tiers et le racheter ensuite !



Proprium est une entreprise française spécialisée en immobilier et ingénierie patrimoniale. Sa vocation est d'aider à la mobilisation du patrimoine immobilier avec clairvoyance.

Notre expertise nous permet de développer des solutions sur-mesure pour nos clients :

- L'importance d'un arbitrage patrimonial, qui va apporter de la liquidité rapidement à un propriétaire souhaitant financer de nouveaux projets.
- La nécessité pour l'épargnant éclairé, de se constituer un patrimoine grâce aux atouts de l'investissement immobilier, tout en s'affranchissant de ses contraintes.

Parce que nous sommes convaincus que la bonne solution est celle de la rencontre d'intérêts complémentaires, souvent symbolisée comme un passage de relais entre générations, nous engageons toute notre expertise au service de cet objectif.



samy.delagrance@proprium.expert
(+33) 6 37 94 48 35 | (+33) 1 88 24 53 42
25 rue de Ponthieu 75008 Paris
www.proprium.expert