



Communiqué de presse

Le 16 juin 2022

## Se financer après 70 ans, quelles solutions et initiatives pour les séniors ?

Les prévisions de l'Insee le confirment : le paysage démographique français va voir ses cheveux blanchir. D'ici à 2070, le nombre des plus de 75 ans devrait croître de 5,7 millions, portant la part globale des 65 ans et plus à près de 29 % de la population. Près du tiers des Français sera donc retraité dans 50 ans.

Malheureusement, la grande majorité des personnes subit une baisse de revenus de 15 à 40 % lors du passage à la retraite. Selon l'institut CSA, le revenu moyen pour un retraité vivant seul est d'environ 1 560 € brut par mois. Or, on estime les coûts liés au vieillissement à plus de 1 000 euros par mois chez les plus de 75 ans : on comprend les difficultés financières dans lesquelles se retrouve un certain nombre de séniors. A cela viennent s'ajouter l'inflation, la chute du niveau des pensions, l'augmentation des prix à la consommation, la nouvelle réforme des retraites...

Vieillir ne devrait pas être l'étape de sa vie où l'on renonce à ses projets personnels. Mais comment les financer quand les pensions octroyées par les régimes de retraite ne permettent plus de maintenir sa qualité de vie ? Quelles possibilités s'offrent aux séniors pour obtenir des liquidités ou se financer après 70 ans ?

### Les limites des solutions traditionnelles de financement et des aides gouvernementales

#### Le surcoût des financements bancaires

En théorie, il n'existe pas de limite d'âge pour souscrire à un prêt ou faire la demande d'un quelconque crédit bancaire. Cependant, dans les faits, les établissements bancaires, ou de crédits en général, ont tendance à fermer leurs portes aux clients de plus de 70 ans. La raison principale est le risque de décès de l'emprunteur avant remboursement.

En fonction de l'emprunt envisagé, les banques exigeront à minima un remboursement sur une période plus courte ou un apport plus élevé. Mais les surcoûts ou surprimes proviennent essentiellement des assurances qui doivent être souscrites lors du prêt ; le montant de ces dernières est calculé en fonction du capital prêté, de la durée du crédit, mais aussi de l'âge de l'emprunteur et de son état de santé. Ainsi, de fait, les assurances reviennent beaucoup plus chères aux séniors / Alors que le taux annuel d'un jeune actif est généralement compris entre 0,15 et 0,30 %, il peut atteindre 1,50 % pour les plus de 70 ans.

Les séniors n'ont donc pas forcément intérêt à recourir au levier bancaire comme source de financement pour leurs projets personnels, quand bien même ils parviendraient à trouver une banque prête à les suivre.

### Relations Presse Immobilier - Galivel & Associés

---

### Des politiques d'aides qui ne suffisent pas toujours au maintien à domicile des séniors

Aujourd'hui, les seniors veulent pouvoir vieillir à domicile dans les meilleures conditions, en évitant les solutions de type Ehpad ou résidence médicalisée.

De nombreuses aides financières, sous forme d'allocations ou prestations, ont été créées par les autorités publiques ou locales pour aider les plus modestes. Ainsi, les retraités peuvent bénéficier du minimum vieillesse (allocation de solidarité aux personnes âgées, ASPA) qui permet un complément de revenu de 916,78 € maximum pour une personne vivant seule (1 402,22 € pour un couple). Des allocations existent également pour les séniors en perte d'autonomie ou en situation de handicap, afin de les aider à financer des aides à domicile, humaines (ménage, repas, toilette, administratif...) ou techniques (équipements médicalisés ou adaptés, transformation du logement ou véhicule...). Les caisses de retraite ont également mis en place des prestations comme l'aide « pour bien vieillir chez soi » qui permet d'aménager la résidence principale des retraités (sous régime général). Il existe enfin des aides au logement pour les personnes ayant du mal à payer leur loyer ou leurs mensualités de remboursement. Cependant, les montants des allocations sont plafonnés et sous condition (de revenu notamment), ce qui exclut une grande partie de la population âgée.

### **Monétiser son logement sans le quitter, une initiative intéressante pour les séniors propriétaires**

Comme le souligne Stéphane Revault, co-fondateur de Dillan, « *un des paradoxes que rencontre une grande partie des séniors est le décalage entre leurs besoins en liquidités et la valeur de leur patrimoine illiquide, leurs résidences principales par exemple* ». Considérés comme « aisés » sur le papier, ils n'en demeurent pas moins enclins à des difficultés financières dans leurs projets à court ou plus long terme. On pense évidemment à l'exemple des agriculteurs de l'île de Ré, mais de nombreux séniors habitant les centres urbains, dont la valeur du foncier a explosé ces dernières années, sont concernés également.

Pour éviter aux séniors de devoir vendre et déménager pour trouver une aisance financière, les trois fondateurs de Dillan ont eu l'idée innovante de permettre aux propriétaires séniors de monétiser leur logement en restant propriétaires. Le principe est simple, les retraités cèdent à Dillan une part de leur bien immobilier en fonction du montant dont ils ont besoin. La quote-part vendue à Dillan peut représenter jusqu'à 30 % de la valeur du bien. Reposant sur le principe d'indivision, le contrat entre la société et le sénior permet à ce dernier de rester propriétaire de son bien, de garder l'entière jouissance du logement (Dillan n'étant qu'un « partenaire dormant ») et de libérer des liquidités normalement bloquées. Atout majeur de cette solution de financement alternative, le sénior demeure propriétaire majoritaire de son bien et pourra toujours le transmettre, contrairement à un viager par exemple. Chaque vendeur (ou ses héritiers) a bien sûr la possibilité de racheter sa quote-part à tout moment en fonction de l'évolution de sa situation personnelle.

Pour les personnes souhaitant mobiliser un capital plus important, Dillan propose également d'autres offres complémentaires impliquant cette fois une cession complète du bien – le senior conserve l'usage de son bien – qui permettent de percevoir jusqu'à 85 % de la valeur libre du bien.

---

### **Relations Presse Immobilier - Galivel & Associés**

**Le Plan Retraite Immobilier, permettre aux épargnants de participer indirectement au financement des séniors**

Afin de clôturer la boucle vertueuse du financement des séniors, Dillan residential a, en parallèle des offres destinées aux aînés, créé le Plan Retraite IMMObilier (PRIMMO), pour les épargnants.

Le principe est simple : les investisseurs préparent leur retraite en améliorant celle des autres en devenant actionnaires d'un placement innovant et vertueux investi à 100 % dans l'immobilier résidentiel des séniors.

Accessible à partir de 1 000 euros seulement, la souscription se fait entièrement en ligne, sans intermédiaire, ce qui limite les frais au minimum pour les investisseurs (compter 1 % de frais de gestion uniquement et zéro frais d'entrée ou de sortie). L'avantage d'un placement exclusivement en résidentiel et de surcroît orienté sur un marché sénior est double : ce secteur est notoirement plus stable que les bureaux ou le tertiaire et le risque de vacance locative est ici quasi nul – les occupants sont des propriétaires séniors souhaitant rester chez eux le plus longtemps possible. Ainsi, les investisseurs peuvent espérer un rendement cible attractif de 5 % via une solution d'investissement éthique et responsable qui participe à la solidarité intergénérationnelle.

Dillan réussit le pari de traiter la question du financement des séniors en proposant des solutions simples, efficaces tout en étant porteuses de sens.

**À propos de Dillan**

Fondée début 2021 par Stéphane Revault, Aurélien Simon et Yazid Aksas, Dillan est une entreprise innovante permettant aux séniors propriétaires d'accéder au patrimoine bloqué dans leur immobilier. Avec ses solutions de financement personnalisables Reverso, Reverso Flex et Reverso Max, Dillan acquiert une partie ou la totalité du logement des séniors, en échange d'une somme fixée à l'avance ; le vendeur peut ainsi rentabiliser son patrimoine immobilier, disposer de liquidités et surtout rester à son domicile.

Pour l'instant présente en région parisienne et le Grand Ouest, Dillan se positionne sur des biens de valeur supérieure à 150 000 euros, en périphérie ou en cœur de ville. La start-up a déjà versé 1,5 million d'euros à des séniors qui avaient besoin d'améliorer leur retraite et compte atteindre un volume de 10 millions d'euros en 2022. Pour son financement propre, elle a créé un placement immobilier ouvert à tous les particuliers : PRIMMO, le Plan d'Épargne Retraite Immobilier. PRIMMO cible un rendement annuel de 5% avec des frais très faibles. Dillan organise ainsi la rencontre des épargnants qui souhaitent préparer leur retraite et des séniors qui veulent l'améliorer.

Pour plus d'informations : [www.dillan.fr](http://www.dillan.fr)

**Relations Presse Immobilier - Galivel & Associés**

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

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - [galivel@galivel.com](mailto:galivel@galivel.com) - <http://www.galivel.com>