

VOTRE ARGENT

Le dossier de la semaine

# Le viager a la cote

Si ce mode de transaction immobilière est intéressant, des précautions s'imposent.

PAR MARIE PELLEFIGUE

**D**epuis une dizaine d'années, le viager a du succès en France. « Pour un senior, c'est un bon moyen de vendre son logement et donc de récupérer un capital, tout en s'assurant de rester chez soi et de toucher un complément de revenus à vie », affirme Sophie Richard, fondatrice du réseau Viagimmo. « Mais le viager permet aussi de continuer de profiter d'une résidence secondaire que les enfants ne souhaitent pas conserver, tout en allégeant ses charges », ajoute-t-elle.

Lors de la mise en vente, un professionnel fixe la valeur vénale du logement, puis estime une décote, essentiellement liée à l'espérance de vie du propriétaire. Il en déduit la valeur occupée du bien, sur laquelle est fixé le « bouquet », montant versé par l'acheteur en une fois au moment de la vente. Ensuite, « la différence entre la valeur occupée et le bouquet donne la base de calcul de la rente, qui dépend du

## Cinq exemples d'investissements en viager

	Vendeur(s)	Valeur vénale	Bouquet	Rente mensuelle
<b>Viager occupé</b>				
Appartement de 69 m <sup>2</sup> au Touquet	Homme (78 ans) et femme (76 ans)	690 000 €	100 000 €	1 330 €
Appartement de 53 m <sup>2</sup> à Vannes	Homme (81 ans)	225 000 €	80 000 €	620 €
Maison de 110 m <sup>2</sup> à Thonon-les-Bains	Femme (71 ans)	350 000 €	30 000 €	650 €
<b>Viager libre</b>				
Appartement de 90 m <sup>2</sup> à Lille	Femme (74 ans)	510 000 €	150 000 €	2 000 €
Maison de 130 m <sup>2</sup> à Tours	Homme (75 ans) et femme (75 ans)	450 000 €	100 000 €	1 850 €

SOURCE : VIAGIMMO

m<sup>2</sup> : mètres carrés

sexe et de l'âge du vendeur », explique Reza Nakhaï, cofondateur de Viva Viager. On peut choisir un bouquet important et une petite rente, ou l'inverse. « Il est toujours possible de négocier la ventilation entre le bouquet et la rente », note Sophie Richard.

Techniquement, plus le vendeur est un homme âgé, plus son espérance de vie est courte, donc plus la rente est élevée. A contrario, une femme plus jeune touchera une rente inférieure. D'autres facteurs jouent aussi. Par exemple, un couple qui prévoit une réversion sur la tête du survivant bénéficiera d'une rente minorée. Bon à savoir : la plupart des viagers sont vendus occupés, c'est-à-dire que l'acheteur ne peut en disposer qu'au décès du propriétaire. Mais certains sont cédés libres : l'acquéreur peut alors occuper ou le mettre le

logement en location, mais il ne peut pas le vendre tant que le propriétaire est en vie.

Attention : si grâce au viager, vous pouvez acquérir un bien à moyen ou long terme, ne vous laissez pas appâter par des perspectives de gain rapide, car ces opérations présentent des risques. Tout d'abord, l'aléa lié à la durée de vie du vendeur : s'il bat des records de longévité, le prix final de votre achat s'avèrera largement supérieur à celui du marché. Aussi, intéressez-vous au viager seulement si vous disposez de revenus suffisants pour assurer le paiement de la rente sur le long terme. Autre point noir : comme les banques ne financent jamais intégralement les opérations à crédit, mieux vaut aussi disposer d'un patrimoine suffisant pour payer le bouquet et assumer toutes les charges.