

LE BON PLAN

Gel des pensions, difficultés croissantes des régimes complémentaires : la retraite suscite de plus en plus de questions et d'angoisses. Raison de plus pour anticiper au mieux cette échéance. Investir en viager trouve aujourd'hui de plus en plus d'adeptes. À juste titre, car cet investissement présente de nombreux atouts, pour les vendeurs comme pour les acquéreurs.

Le viager, un placement souvent rentable... et qui demeure éthique

PASCALE BESSÉS-BOUMARD

De tous les investissements immobiliers, le viager est sans doute celui qui a la moins bonne cote. Et pour cause : on lui reproche d'être fondé sur un aspect peu moral, à savoir la spéculation sur la mort de quelqu'un. Pour mémoire, le viager occupé (qui représente 95% du marché, par opposition au viager libre) permet à un propriétaire d'un certain âge de vendre son bien en récupérant une partie en cash (le bouquet) et une autre partie sous forme d'une rente à vie, calculée dès la cession du bien. Avec, bien évidemment, cet aléa pour l'acheteur : plus le vendeur profitera des bienfaits de la vie, plus le bien immobilier lui coûtera cher. D'où la décote concédée lors de la fixation du prix par rapport à la valeur vénale du bien. Décote qui varie entre 40 et 60%.

LES BANQUES RÉTICENTES À PRÊTER POUR DU VIAGER

S'il n'a pas bonne image pour ces raisons morales, le viager recèle cependant de nombreux avantages pour les deux parties prenantes. Côté investisseur, acheter un bien en viager est un placement de long terme qui correspond parfaitement à la constitution d'une épargne retraite. De fait, en calculant le bon rapport entre le bouquet et les rentes mensuelles, l'acquéreur peut investir dans un actif qui sera bien entretenu (puisque le locataire qui l'occupe n'a pas intérêt à le laisser se dégrader) et qui prend de la valeur avec le temps, et ce alors que les rentes restent fixes (ou presque : elles sont justes indexées au coût de la vie). « Le pari peut certes être risqué si le vendeur vit au-delà des statistiques habituelles, mais le retour sur investissement peut s'avérer très intéressant », soutient ainsi Alexandre Boutin, directeur ingénierie patrimoniale chez Fiducée Gestion privée.

« Il faut considérer le viager comme un produit retraite mais aussi comme un placement éthique, fait également remarquer Hélène Leraître, expert immobilier Fnaim. Car en recourant à ce type d'investissement, on permet à des personnes âgées de financer leurs vieux



L'essentiel du marché du viager se concentre en Île-de-France. (LIZULEE/FOTOLIA)

Repères

LES VENTES EN VIAGER
EN 2011 → 5 000 sur
783 000 transactions au total en
France (soit 0,65% du total).

EN 2010 → 8 000.

EN 2006 → 2 350.

jours. On ne spéculer pas ici sur la mort du vendeur. On lui permet de toucher une rente à vie, alors qu'ils sont nombreux à toucher des retraites bien modestes, celles-ci risquant en plus aujourd'hui d'être gelées. »

Il faut savoir, toutefois, que les banques n'aiment pas financer le système du viager car elles ne sont pas, dans ce cas précis, les premiers prêteurs. Du coup, pour investir dans ce type de bien il faut avoir la trésorerie nécessaire. De même est-il primordial d'anticiper très en amont le versement des rentes, car en cas de non-paiement le vendeur peut annuler la cession en faisant valoir la clause résolutoire, et ce sans verser aucune indemnité...

ACHETER « UNE PART » PLUTÔT QU'UN BIEN ?

« Cet investissement peut être très intéressant comme il peut s'avérer trop onéreux par rapport à la valeur du bien acquis. Pour mutualiser les risques, je conseille de réaliser plusieurs opérations en viager, quitte à se mettre à plusieurs pour y parvenir », recommande de son côté Hervé de La Tour d'Artaise, président de CGPC (Association française des conseils en gestion de patrimoine certifiés).

Pour lui, il ne faut pas consacrer plus de 5% de son patrimoine total. Hélène Leraître propose

pour sa part d'investir dans un fonds d'investissement en viager sous forme d'une SCI dans laquelle l'investisseur place de l'argent bloqué vingt ans et récupère, à terme, le fruit des placements et des plus-values réalisées par le fonds.

« Ce fonds permet aux investisseurs d'acheter une part et non plus un bien dont la valeur est liée à sa libération. Les biens retenus sont situés en Île-de-France, là où se situe l'essentiel du marché du viager pour un montant de 4 millions d'euros au total, la moitié ayant déjà été souscrite depuis un an. »

Côté vendeur, le viager présente, là aussi, de réels atouts. Surtout lorsque le propriétaire n'a pas d'héritiers ou de descendants directs, qu'il a du mal à joindre les

deux bouts ou qu'il veut, de son vivant, aider ses enfants. De même, cette solution trouve tout son intérêt pour permettre au vendeur de

60%

c'est, selon l'usage, la décote maximale à laquelle on peut prétendre en achetant un bien en viager.

financer les coûts d'une maison de retraite en cas de dépendance.

« Cette solution est effectivement pertinente puisqu'en cas de libération du bien de façon anticipée la rente est réévaluée à la hausse », précise Hélène Leraître. Le calcul de la rente est très variable puisqu'il dépend

d'un grand nombre de paramètres. Dont l'âge du vendeur, mais aussi du nombre de personnes vivant dans le bien vendu. On parle ici d'une ou deux têtes, pour un couple. L'idée étant que, en cas de décès de la première personne, le conjoint puisse lui aussi percevoir la rente jusqu'à son décès. Dans ce

cas, la rente est moins importante puisque l'acquéreur devra payer plus longtemps. De même est-il possible d'organiser le versement d'une rente pour un enfant handicapé à charge d'un couple ou d'une personne seule et qui n'a pas les moyens, ni physiques ni financiers, de se loger. Et c'est là aussi où le viager est un placement éthique, puisqu'il soulage de façon pérenne des personnes soucieuses d'organiser leur transmission lorsqu'ils ont ce genre de problèmes.

POUR INVESTIR VIA UN FONDS, IL FAUDRA ATTENDRE

Reste à trouver le bon compromis, et pour l'acquéreur qui a le souci de faire un bon investissement, et pour le vendeur qui souhaite constituer un complément de retraite sans léser ses héritiers. Pour ce faire, il est indispensable d'en parler à des professionnels de l'immobilier. Très encadrée, la transaction passe de toute façon devant notaire, de manière justement à ne pas faciliter les escroqueries.

Ceux qui souhaiteraient investir via un fonds, sur le modèle de celui développé par Hélène Leraître, devront encore attendre un petit moment, l'Autorité des marchés financiers limitant cette possibilité aux seuls investisseurs avertis. Au grand dam des assureurs qui aimeraient bien pouvoir proposer ce type de produits dans leurs contrats d'assurance-vie. Une demande de référencement est en cours, mais on ne sait pas encore quand le gendarme des marchés financiers donnera son quitus.

En attendant, le gel constaté sur les transactions immobilières a également touché le marché du viager, lui aussi en repli, selon les dernières statistiques disponibles auprès des agents immobiliers. ▼