



PLACEMENTS

OCCUPÉ, LIBRE OU NUE-PROPRIÉTÉ

Bien choisir son type de viager en fonction de son projet

Vendeurs et acquéreurs, avant de vous lancer, il faut commencer par réfléchir à votre projet. Du côté des crédientiers (vendeur), souhaitez-vous continuer à vivre dans le logement ou simplement profiter de revenus complémentaires ? Pour les débirentiers (acquéreur), aimeriez-vous disposer du bien immédiatement pour l'habiter ou réaliser un investissement ? Une fois les réponses trouvées, il faudra bien choisir votre type de viager.

Le viager occupé, le plus courant, permet au crédientier de continuer à vivre dans son logement tout en percevant des revenus complémentaires, grâce à la rente. Pour les acquéreurs, ce type de transaction

« s'adresse plutôt à des investisseurs qui veulent se constituer un patrimoine dans le temps et à prix réduit, tout en évitant les tracasseries locatives, comme la vacance ou les impayés », explique Sophie Richard, fondatrice de Viagimmo.

DÉCOTE EN OCCUPÉ

Ainsi, le bien étant occupé, le débirentier profite d'une décote sur le prix du logement. Celle-ci se calcule à partir de la valeur vénale du bien, de l'espérance de vie du vendeur (voir tableau ci-contre) et du montant du loyer qui serait normalement dû par le crédientier s'il louait le bien. Par exemple, pour un appartement de 400.000 € détenu par une personne âgée de 70 ans et un loyer théorique de 1.248 € par mois, la décote ressortirait à 224.600 € (on multiplie le loyer annuel par l'espérance de vie, de quinze ans pour un homme de 70 ans). Le bien se vendrait donc à 175.400 € (les chiffres sont arrondis).

Cette somme se décompose ensuite entre le bouquet (de 20 à 30 % de la valeur vénale) et la rente. A noter que le versement d'un bouquet n'est pas obligatoire. Dans notre exemple, il ressort à 100.000 € et la rente à 650 € par mois, soit 7.800 € par an (voir infographie ci-dessus). Pour calculer la rente, il faut soustraire le montant du bou-

L'espérance de vie du vendeur détermine le montant de la rente

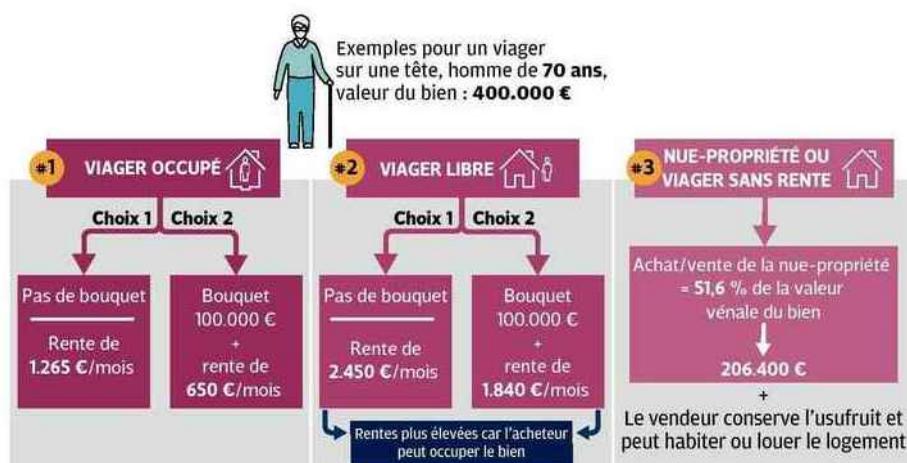
Age du crédientier	Espérance de vie moyenne (en années)	
	Hommes	Femmes
50 ANS	31,26	36,52
60 ANS	22,96	27,47
70 ANS	15,49	18,83
80 ANS	8,82	10,91
85 ANS	6,16	7,6
90 ANS	4,18	5,04
95 ANS	2,91	3,33
99 ANS	2,4	2,45
100 ANS	2,34	2,29

Source : Ined, table de mortalité 2013-2015.

Pays : France
Périodicité : Hebdomadaire
OJD : 64935



Des situations différentes selon le viager choisi



Source : simulations de BM Finance établies selon le Barème Viager Daubry.

Les coefficients diviseurs du viager

Age du vendeur	Coefficient
60 ANS	12,702
65 ANS	11,212
70 ANS	9,667
71 ANS	9,358
72 ANS	9,051
73 ANS	8,745
74 ANS	8,442
75 ANS	8,143
76 ANS	7,848
77 ANS	7,558
78 ANS	7,273
79 ANS	6,995
80 ANS	6,723
81 ANS	6,458
82 ANS	6,201
83 ANS	5,952
84 ANS	5,711
85 ANS	5,48
86 ANS	5,257
87 ANS	5,044
88 ANS	4,84
89 ANS	4,646
90 ANS	4,461
91 ANS	4,286
92 ANS	4,12
93 ANS	3,963
94 ANS	3,814
95 ANS	3,675

Source : viager-vente.com.

quet à la valeur du bien décoté (on obtient 75.400 €) puis appliquer le coefficient diviseur (9,667 pour une personne de 70 ans).

LE VIAGER LIBRE POUR ACCÉDER À LA PROPRIÉTÉ

A l'inverse, si le débirentier veut profiter immédiatement du bien pour y vivre ou le louer, mieux vaut opter pour le viager libre. Dans ce cas, s'il met tout de suite le bien en location, « les loyers perçus peuvent financer le versement de la rente au crédirentier », fait savoir Thierry Delesalle, notaire à Paris. Mais, en

réalité, ce marché s'adresse principalement à des particuliers n'ayant pas « le profil type de l'emprunteur (pas de CDI, pas de revenus réguliers, pas d'apport personnel) et qui souhaitent accéder à la propriété », précise Sophie Richard. L'acquéreur peut donc prétendre à un logement plus facilement qu'avec un achat classique. Attention tout de même, il ne profite plus d'une décote sur le prix, le bien n'étant pas occupé. La rente et le bouquet sont donc plus élevés.

Quant aux vendeurs, ils optent souvent pour le viager libre lors

de leur départ en maison de retraite. La rente perçue leur permet d'y financer leur séjour.

SANS RENTE

Les deux parties peuvent aussi opter pour le viager sans rente (100 % bouquet). Il s'agit là d'acheter (ou de vendre) la nue-propriété. Dans ce cas, le crédirentier conserve l'usufruit et peut continuer à vivre dans le logement. Il peut aussi le louer, seulement en saisonnier s'il se situe en zone touristique ou en meublé ailleurs. Dans ce cas, le bouquet est logiquement plus élevé qu'en viager libre ou

occupé. L'intérêt pour le débirentier est de s'émanciper du côté aléatoire lié au versement de la rente. Sinon, « certains acquéreurs décident de panacher, en achetant plusieurs biens en nue-propriété et d'autres sans bouquet », relève Vincent Desmarie, directeur de **Barnes Viager**.