



IMMOBILIER
avec **Explorimmo**
LE MEILLEUR DE L'IMMOBILIER

L'investissement en viager

Au cours d'une table ronde, quatre professionnels de l'immobilier s'expriment sur un marché spécifique et présentent une sélection de biens. Aujourd'hui, les grandes lignes d'un investissement à part.

Par Nelly Chevais



« L'âge idéal
va de 75 à 85 ans »

**BRUNO LEGASSE,
LEGASSE VIAGER :**

Le marché du viager fait actuellement preuve d'un bon équilibre, sans distorsion entre l'offre et la demande. En général, lorsqu'un bien est de qualité et au bon prix, nous sommes certains de le vendre. La transaction dure en moyenne deux mois, puis est notariée en autant de temps. A notre avis, les meilleurs viagers sont cédés par des propriétaires de 75 à 85 ans et se trouvent plutôt dans la capitale qu'en périphérie. Les côtes, dont Nice et Cannes, sont aussi recherchées.



« Des prix plus doux
en périphérie »

**HUBERT THOMASSIAN,
VIAGER PRÉVOYANCE :**

Il est vrai qu'un viager peut être un peu plus long à vendre en périphérie qu'à Paris, mais tout dépend des villes. A Paris, ce marché affiche une reprise des ventes. A Neuilly, les valeurs étaient élevées il y a un an. Désormais, elles ont baissé et l'investissement y retrouve de l'intérêt. Dans l'ensemble, le marché du viager est actif. Ceci étant, alors que la reprise de l'offre s'amorce, certains vendeurs auraient tendance à hausser leurs prétentions.



« Un bon investissement
à Paris »

**HERVÉ LAPOUS,
VIAGERS LAPOUS :**

Le micro marché du viager tourne autour de 7000 transactions/an, sans profondes évolutions sur les volumes. Je pense qu'il mérite davantage d'incitations fiscales, car il contribue à la solidarité envers les personnes âgées. Pour autant, c'est déjà un investissement attractif qui évite l'emprunt bancaire. A Paris, il permet d'acquérir à moindre coût un bon produit, comme celui-ci : près de l'Etoile, bel immeuble en pierre de taille, cheminée en marbre, parquet en chêne...



LOCALISATION :
Paris/Vaugirard
SURFACE : 72 m²,
4^e ascenseur + box,
couple 82 et 86 ans
PRIX : 210 000 € +
1850 €/mois. Valeur
vé nale : 650 000 €
CONTACT :
01 45 55 86 18



LOCALISATION :
Neuilly/Bineau
SURFACE : 99 m² +
jardin 250 m²,
couple 81 et 84 ans
PRIX : 195 000 € +
3500 €/mois. Valeur
vé nale : 935 000 €
CONTACT :
01 45 05 56 56



LOCALISATION :
Paris/Victor Hugo
SURFACE : 100 m²,
1^{er} asc, dame 74 ans
PRIX : 250 000 € +
2500 €rente/mois.
Valeur vé nale :
1 000 000 €
CONTACT :
01 45 54 28 66

Rubrique réalisée par FIGARO CLASSIFIEDS - 01 56 52 80 00

Photos DR

**<< Des acquéreurs résidant à l'étranger >>****VINCENT DESMARIE,****BARNES :**

Les transactions en viager échappent à la tension habituelle des ventes classiques. Les acquéreurs témoignent un profond respect à ces aînés qui cèdent leur bien. Les relations sont cordiales... Pour nous, ce marché s'avère dynamique. Nos investisseurs sont presque tous français, mais les 3/4 résident à l'étranger. La plupart diluent le risque sur plusieurs viagers, et presque tous possèdent une excellente connaissance de cet investissement qui revient sur le devant de la scène.

**LOCALISATION :**
Paris / Av. de Saxe
SURFACE : 142 m²,
Haussmannien ré-
nové, homme 78 ans
PRIX : 895 000 € sans
rente. Valeur vénale:
1 420 000 €
CONTACT :
06 01 74 16 78