

Mai 2015

## LE CERCLE DE L'ÉPARGNE

### LE DOSSIER DU MOIS

---

## LE RETOUR DU VIAGER !

*Par Sarah Le Gouez  
Secrétaire générale du Cercle de l'Épargne*



LE CERCLE DE L'ÉPARGNE

## LE RETOUR DU VIAGER !

*Par Sarah Le Gouez, Secrétaire générale du Cercle de l'Épargne*

### LE SOMMAIRE

<b>LE VIAGER IMMOBILIER, LA FORME TRADITIONNELLE DU VIAGER.....</b>	<b>3</b>
INDEXATION DE LA RENTE.....	4
QUE FAIRE SI LE DEBIRENTIER NE PAIE PAS LA RENTE ? .....	4
ET SI LE DEBIRENTIER DECEDE ? .....	4
EN CAS DE DECES DU CREDIRENTIER.....	4
FISCALEMENT, LE VIAGER EST-IL ATTRACTIF ? .....	4
<b>LE VIAGER FINANCIER, UN CONTRAT AVEC UNE COMPAGNIE D'ASSURANCE-VIE .....</b>	<b>5</b>
<b>LES FONDS VIAGERS MUTUALISES, LE VIAGER TITRISE .....</b>	<b>5</b>
<b>LE PRET VIAGER HYPOTHECAIRE, UNE NOUVELLE FORMULE D'INSPIRATION ANGLO-SAXONNE.....</b>	<b>6</b>

## LE RETOUR DU VIAGER !

*Par Sarah Le Gouez, Secrétaire générale du Cercle de l'Épargne*

Quand vous pensez viager vous pensez sûrement au film de Pierre Tchernia avec Michel Serrault ou encore à Jeanne Calment, décédée à l'âge de 122 ans qui avait, en 1965, à l'âge de 90 ans et sans héritier, vendu son appartement en viager à son notaire, un dénommé André-François Raffray. Il avait alors 47 ans. Ce dernier lui a versé jusqu'à sa mort – intervenue en 1995, à 77 ans – une rente mensuelle de 2 500 francs. Sa femme a continué à la payer, jusqu'à la mort de Jeanne Calment intervenue le 4 août 1997. Les époux Raffray ont été contraints de verser plus de deux fois le prix de l'appartement de Jeanne Calment. Au-delà de ce cas atypique, depuis quelques années, après avoir été fortement décrié, le viager retrouve quelques lustres avec l'augmentation des prix de l'immobilier et avec la nécessité pour les retraités à faire face à des dépenses importantes surtout en cas de dépendance.

La formule du viager évolue avec le développement de fonds d'investissement permettant de réduire les aléas démographiques (cas Calment par exemple). Le viager représentait en 2010 près de 1 % de l'ensemble des transactions immobilières et qu'entre 2006 et 2010, le nombre de ventes en viager est passé de 2350 à près de 8000.

Plusieurs catégories de viagers doivent être distinguées :

- Le viager immobilier
- Le viager financier
- Le viager papier ou le viager titrisé
- Le prêt viager hypothécaire

### **LE VIAGER IMMOBILIER, LA FORME TRADITIONNELLE DU VIAGER**

Le viager immobilier est la formule la plus connue. Elle est une quasi-spécificité française. Elle permet à un propriétaire de vendre un logement à une personne, le débirentier, en échange d'un versement d'un capital et d'une rente pendant toute la durée de vie du vendeur appelé le crédirentier. La vente en viager conduit donc à une cession de propriété et fait donc l'objet d'un contrat devant notaire. Elle repose par essence sur l'existence d'un aléa, à savoir la durée de vie d'une personne, généralement le vendeur. Sans cet aléa, le contrat est réputé nul.

De manière pratique, l'acquéreur achète un bien immobilier sans avoir à verser la totalité du prix de vente le jour de l'acquisition. Il ne pourra jouir du bien qu'au décès du vendeur (viager occupé) à moins que le contrat prévoit que le bien soit libre de suite (viager libre). Le vendeur perçoit, au jour de la cession de propriété, une somme représentant une partie de sa valeur, le bouquet, et une rente mensuelle jusqu'à son décès.

Le montant de la rente est fixé par le contrat en fonction du montant du bien, de son occupation ou pas par le crédientier et de l'âge de ce dernier.

Si les conditions sont fixées par le contrat de cession, le bouquet comme la rente obéit à des règles assez précises. Le montant de la rente doit correspondre à la valeur réelle du bien. Les professionnels de l'immobilier calculent la rente à partir de tables de mortalité et de bases de données. Sont ainsi pris en compte pour fixer son montant : la valeur du bouquet, l'âge et l'espérance de vie du vendeur sur lequel repose l'aléa, l'existence ou non d'une clause de réversibilité, des modalités de jouissance du bien...

### **Indexation de la rente**

En matière de rente, évitez les clauses exotiques tel que l'aluminium dans le film avec Michel Serrault. Pour éviter tout excès de part et d'autre, la loi fixe un plancher et un plafond de revalorisation. A minima, le montant des arrérages doit évoluer, à chaque date anniversaire, en fonction des majorations forfaitaires légales fixées par arrêté ministériel tous les ans. L'indice retenu ne doit pas en outre conduire à ce que le montant des arrérages soit supérieur à la valeur du bien cédé. En règle générale, les rentes sont revalorisées en fonction de l'indice général des prix à la consommation.

### **Que faire si le débirentier ne paie pas la rente ?**

Certains crédientiers ont été confrontés à des non-paiements de rente de la part d'acheteurs, particuliers ou professionnels. La loi prévoit, dans ce cas, que le crédientier puisse demander au juge civil la réintégration du bien dans son patrimoine sans avoir nécessairement l'obligation de restituer les sommes déjà perçues.

Le crédientier peut, par ailleurs, se prémunir d'un non-paiement en intégrant à l'acte notarié une garantie hypothécaire qui lui permettra le cas échéant de saisir le bien et de procéder à sa vente judiciaire.

### **Et si le débirentier décède ?**

Si le décès du crédientier emporte extinction du versement de la rente, la réciproque n'est pas vraie. Ainsi en cas de décès du débirentier, le contrat continue à produire ses effets et les héritiers devront, dès lors, poursuivre le versement des rentes.

### **En cas de décès du crédientier**

Le décès du crédientier efface l'obligation du paiement de la rente mais le contrat de viager peut prévoir une rente réversible sur le conjoint ou un membre de la famille direct (parent, enfants, petits-enfants...). Les ayants-droit seront exonérés de droits de succession.

### **Fiscalement, le viager est-il attractif ?**

Dans le cas le plus répandu du viager occupé, le vendeur occupant sera tenu d'entretenir le bien et de prendre à sa charge la taxe d'habitation ainsi que les factures d'énergie ; en revanche, la taxe foncière aura été transférée au débirentier acquéreur du bien. Evidemment, le crédientier n'est guère enclin à réaliser les travaux d'entretien d'un bien qui est sorti de son patrimoine.

Comme tout bien immobilier, la vente d'un bien en viager est soumise à des droits d'enregistrement. Elle est, par ailleurs, soumise au régime d'imposition des plus-values privées. La plus-value est calculée à partir du prix total d'acquisition, soit le prix fixé dans l'acte de vente qui sera ensuite converti en rente et, éventuellement, pour une fraction du prix, la somme payée comptant à la signature de l'acte.

La rente perçue par le vendeur l'est à titre onéreux et bénéficie d'un régime fiscal attractif. La fraction imposable de la rente varie en fonction de l'âge du vendeur au moment de l'entrée en jouissance de la rente passant de 70 % de la valeur de la rente perçue sur l'année quand le bénéficiaire a moins de 50 ans à 30 % pour les crédirentiers de 70 ans et plus. Pour un viager constitué sur un ménage c'est l'âge de l'ainé qui doit être pris en compte.

En revanche, le débirentier ne peut pas bénéficier d'une déduction sur le revenu au titre de la rente qu'il verse quand le crédirentier sera soumis à l'impôt que pour une fraction de la rente qu'il percevra.

Le débirentier doit intégrer, le cas échéant, à sa déclaration pour l'ISF le montant de la nue-propriété ou de la pleine-propriété. Il peut déduire la valeur de capitalisation des rentes et la valeur d'occupation du bien si ce dernier est occupé par le vendeur. Le crédirentier doit intégrer, à l'assiette de l'ISF, la valeur de capitalisation de la rente viagère.

### **LE VIAGER FINANCIER, UN CONTRAT AVEC UNE COMPAGNIE D'ASSURANCE-VIE**

Le viager financier prend la forme d'un contrat entre le vendeur d'un bien, toujours le crédirentier et une compagnie d'assurance, le débirentier qui en contrepartie verse une somme d'argent jusqu'au décès du premier. Le transfert de propriété est immédiat et le versement de la rente intervient dans le mois qui suit.

Le viager financier peut être constitué pour une ou deux personnes. Il est possible de choisir la fréquence du versement de la rente. Cette dernière est fonction de l'espérance de vie des souscripteurs. En cas de décès, le capital est perdu sauf clause de réversion précisée dans le contrat. Une garantie de réserve peut être également ajoutée afin de protéger les héritiers en cas de décès intervenant par exemple entre 5 à 10 ans après la signature.

La fiscalité applicable sur les rentes est celle des rentes à titre onéreux :

- Abattement de 30 % pour les crédirentiers de moins de 50 ans ;
- Abattement de 50 % entre 50 et 59 ans ;
- Abattement de 60 % entre 60 et 69 ans ;
- Abattement de 70 % au-delà de 70 ans.

### **LES FONDS VIAGERS MUTUALISES, LE VIAGER TITRISE**

Depuis plusieurs années, des initiatives sont prises afin de développer des fonds viagers qui évitent une relation directe entre vendeur et acheteur. Ils permettent de lisser l'aléa démographique à travers une mutualisation des biens.

Le 9 septembre 2014, la Caisse des Dépôts, CNP Assurances, Suravenir, AG2R LA MONDIALE (partenaire du Cercle de l'Épargne), Groupama, la Maif, le groupe Macif, le groupe Mutuel Nord Europe et Unéo ont créé CERTIVIA, un fonds dédié à l'achat et à la gestion de biens immobiliers en viager. Ce fond a pour objectif l'acquisition de biens immobiliers en viager occupé. Il a été doté de 120 millions d'euros et pourra atteindre 150 millions d'euros. Compte tenu de sa taille, CERTIVIA dispose d'une forte solidité financière ce qui constitue un gage de sécurité pour les créditeurs. Ce fonds offre une forte protection juridique et permet un accompagnement des personnes âgées. Le fonds devrait acquérir entre 400 et 500 logements et espère un rendement de 5 à 6 %.

### **LE PRÊT VIAGER HYPOTHECAIRE, UNE NOUVELLE FORMULE D'INSPIRATION ANGLO-SAXONNE**

Le prêt viager hypothécaire est une importation américaine. Cette formule est apparue en France en 2007. Elle consiste à monétiser une partie de la valeur de son bien contre une hypothèque. Comme dans le cas du viager occupé, le propriétaire conserve le droit d'usage et d'habitation du bien et reçoit en contrepartie de l'hypothèque le versement d'une somme en capital puis une rente jusqu'à sa mort.

Au décès du propriétaire, les sommes qui lui ont été versées sont alors restituées au prêteur (banque ou intermédiaire financier) grâce à la vente du bien avec le paiement des intérêts associés au prêt.

Le reliquat de la vente est destiné aux héritiers qui peuvent en outre décider de racheter le bien familial en procédant directement au remboursement.

Le prêt viager hypothécaire permet de maintenir les biens dans la succession sous réserve de rembourser le prêt. La part allant aux héritiers peut être très aléatoire puisqu'elle fait intervenir plusieurs inconnues à savoir la valeur du logement au moment de sa mise en vente et du coût réel du prêt (somme empruntée + intérêts) à restituer au prêteur. Par ailleurs, s'agissant d'un prêt, le prêteur tendra à minimiser la prise de risque. Il en résulte des frais de gestion assez importants.

**Retrouvez toutes les informations concernant le Cercle sur notre site :**

[www.cerclEDELEPARGNE.fr](http://www.cerclEDELEPARGNE.fr)

Sur le site vous pouvez accéder à :

- L'actualité du Cercle
- Les bases de données économiques et juridiques
- Les simulateurs épargne / retraite du Cercle

Le Cercle de l'Épargne, de la Retraite et de la Prévoyance est un centre d'études et d'information présidé par Jean-Pierre Thomas et animé par Philippe Crevel.

Le Cercle a pour objet la réalisation d'études et de propositions sur toutes les questions concernant l'épargne, la retraite et la prévoyance. Il entend contribuer au débat public sur ces sujets.

Pour mener à bien sa mission le Cercle est doté d'un Conseil Scientifique auquel participent des experts reconnus en matière économique, sociale, démographique, juridique, financière et d'étude de l'opinion.

Le conseil scientifique du Cercle comprend Robert Baconnier, ancien Directeur général des impôts et ancien Président de l'Association Nationale des Sociétés par Actions, Jacques Barthélémy, avocat conseil en droit social et ancien professeur associé à la faculté de droit de Montpellier, Philippe Brossard, chef économiste d'AG2R LA MONDIALE, Jean-Marie Colombani, ancien Directeur du Monde et fondateur de Slate.fr, Jean-Paul Fitoussi, professeur des universités à l'IEP de Paris, Jean-Pierre Gaillard, journaliste et chroniqueur boursier, Christian Gollier, Directeur de la Fondation Jean-Jacques Laffont - Toulouse Sciences Economiques, membre du Laboratoire d'Économie des Ressources Naturelles (LERNA) et Directeur de recherche à l'Institut d'Économie Industrielle (IDEI) à Toulouse, François Héran, ancien Directeur de l'INED et Directeur du département des sciences humaines et sociales de l'Agence Nationale de la Recherche, Jérôme Jaffré, Directeur du CECOP, Florence Legros, professeur d'université à Paris Dauphine et Jean-Pierre Thomas, ancien député et Président de Thomas Vendôme Investment.

---

**Contact relations presse, gestion du Mensuel :**



Sarah Le Gouez

06 13 90 75 48

[slegouez@cercledelepargne.fr](mailto:slegouez@cercledelepargne.fr)