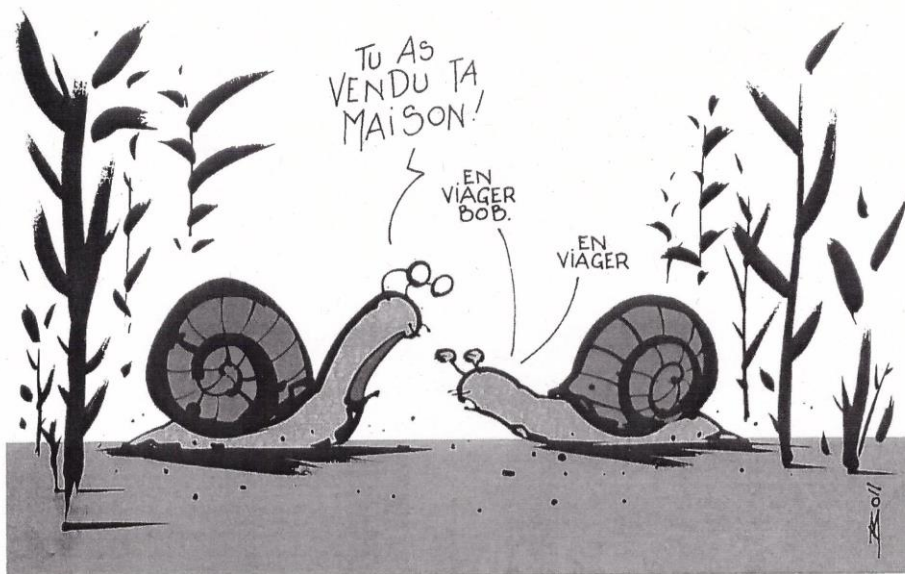


VIAGER Et si on optait pour un fonds ?



Mutualisation. En achetant plusieurs biens, on réduit le risque.

PAR ÉRIC LEROUX

Les investisseurs institutionnels y ont d'abord pensé pour eux. La Caisse des dépôts a lancé un fonds qui achète des appartements ou maisons en viager, tandis que

l'Union mutualiste retraite acquiert depuis deux ans des biens auprès de personnes à la recherche de capitaux frais. Il faut dire qu'avec le vieillissement de la population, l'augmentation des prix et la faible revalorisation des retraites les besoins des personnes âgées se sont envolés. La vente en viager leur permet, tout en continuant à habiter leur logement, de recevoir immédiatement un capital (le « bouquet »), puis de toucher une rente régulière jusqu'à leur décès.

20 000 biens

C'est le nombre proposé à la vente en viager. Mais seuls 4 000 à 6 000 trouvent preneur chaque année.

Pour l'acheteur, le viager permet d'acheter un bien moins cher, le droit d'occupation étant déduit. Si le rentier disparaît précocement, c'est une bonne affaire; s'il bat des records de longévité, c'est un fiasco.

En achetant plusieurs dizaines de biens, le fonds réduit le risque, offrant ainsi une meilleure visibilité sur la rentabilité attendue. Il supprime aussi le côté « glauque » du viager classique, puisque l'acheteur n'est pas en train de prier

ILLUSTRATION BOB POUR LE POINT

Etes-vous un investisseur « qualifié » ?

Plusieurs des produits de viager sont réservés aux investisseurs qualifiés. Pour prétendre à ce « titre », il faut satisfaire deux des trois critères suivants :

- la détention d'un portefeuille d'instruments financiers d'une valeur de plus de 500 000 euros ;
- la réalisation d'opérations, chacune d'une taille significative – 600 euros au moins –, sur des instruments financiers, à raison d'au moins dix par trimestre en moyenne sur les quatre trimestres précédents ;
- l'occupation pendant au moins un an, dans le secteur financier, d'une position professionnelle exigeant une connaissance de l'investissement en instruments financiers ■

4
c'est le nombre de fonds viagers proposés aux particuliers. Un cinquième est en préparation.

chaque jour pour que son vendeur trépane d'une maladie fulgurante ou tombe dans son escalier...

Précurseurs, ces fonds institutionnels ont fait des petits. Il en existe au moins quatre destinés aux particuliers : 123 Viager, une sicav de 123 Venture, Silver Estate de Perial, Viager Life Fund, un fonds luxembourgeois qui vise le marché français, et Vitalicio 1, une SCI de France Viager. Un cinquième, France Invest Viager, est en préparation. Plusieurs d'entre eux sont cependant réservés aux investisseurs « qualifiés » (lire encadré) et ne sont donc pas à la portée de tous les épargnants, à moins de passer par un mandat de gestion confié à un professionnel.

L'intérêt pour le particulier est multiple. Le prix, tout d'abord. « Pour un rentier ayant dix ans d'espérance de vie, la valeur d'usage du bien est estimée à 4 % par an, soit 40 % sur dix ans. Nous achetons donc

le bien à 60 % de son prix, ce qui est plus intéressant que le démembrement qui pour une même période évaluerait le prix de la nue-propriété à 64 % », explique Julien Haumont, directeur d'investissement chez 123 Venture. Le prix de vente est lui-même fermement négocié, puisque les vendeurs sont plus nombreux que les acheteurs.

Autre atout, commun à l'achat en direct en viager, l'acquisition n'alourdit pas les revenus de l'investisseur, puisqu'il n'y en a aucun. Elle ne génère donc pas d'impôt supplémentaire.

Le placement enfin est lucratif. « Nous visons un taux de rendement de 5 à 7 % par an, hors revalorisation des actifs », indique Alexandre Claudet, directeur général délégué de Perial Asset Management. Julien Haumont est encore plus optimiste : « Nous escomptons un rendement annuel de 7 à 8 % ou 6 % hors inflation. Les premiers mois d'existence du fonds

sont d'ailleurs au-delà de cet espoir : sur dix-huit mois, sa valeur a progressé de 15 % ». La SCI de France Viager, qui a une durée de vie de vingt ans, vise « une rentabilité de 6 à 7 % par an, hors évolution des prix de la pierre » précise Hélène Leraître, sa fondatrice.

Les risques ? Selon les promoteurs, ils sont assez faibles, car l'achat d'un grand nombre de biens – en général, au moins une cinquantaine – permet de parier sur une espérance de vie moyenne des rentiers proche des chiffres des statistiques officielles et, chaque année, les biens se valorisent par le seul fait de la réduction de la durée d'occupation restante.

Reste à faire le tri parmi les différents fonds proposés. Le fonds 123 Viager est une sicav classique qui fait l'objet d'une valorisation régulière, déterminée chaque trimestre en fonction de la valeur d'expertise et d'un calcul ■■■

UN BAR À VIN
WINE ART OFFERT
POUR L'ACHAT D'UNE CAVE À VIN

EUROCAVE

EuroCave, l'inventeur de la cave à vin.
La qualité et l'expertise françaises au service de vos bouteilles.

www.eurocave.com - 04 26 10 18 11

L'ART DE LA VIE EST LA VIE. EUROCAVE EST LA VIE. C'EST LA SANTÉ, L'ACCORDABLE ET LE PLAISIR DE VIVRE EN BIEN.



■■■ régulier de la valeur du bien occupé selon l'âge du vendeur. Il s'agit d'un fonds ouvert, d'où on peut sortir à tout moment, mais des pénalités s'appliquent en cas de rachat avant huit ans (5% pendant les cinq premières années, puis 3% entre 5 et 8 ans). Les plus-values éventuellement retirées à la sortie sont imposées comme des valeurs mobilières, à savoir avec l'ensemble des revenus, mais après abattement dépendant de la durée de détention.

Périal utilise un schéma différent avec Silver Estate : le fonds est un FPCI (fonds professionnel de capital investissement, ex-fonds commun de placement à risque) d'une durée de dix ans. Passé la phase de collecte, la

société achète des biens qu'elle revendra pour liquider le fonds à son 10^e anniversaire, avec la possibilité de proroger cette durée pendant deux fois un an. « Si certains rentiers occupent encore leur logement, nous revendrons le bien sur le marché secondaire du viager, avec un prix tenant compte de leur espérance de vie à ce moment-là », précise Alexandre Claudet. Les sorties pourront s'opérer à partir de la huitième année, mais au compte-gouttes, puisqu'une limite égale à 5% de la valeur du patrimoine est fixée pour chaque semestre des dernières années. En contrepartie de ce blocage, les investisseurs profitent d'une fiscalité plus clémente : les plus-values éventuelles ne seront pas

imposables, seuls les prélèvements sociaux (15,5% aujourd'hui) seront dus.

Ces fonds viagers, quelle que soit leur forme, s'adressent en priorité à des investisseurs patrimoniaux, qui ne cherchent pas de revenus dans l'immédiat mais visent la plus-value au terme. Ils sont une alternative à un investissement dans un bien locatif (sans les soucis de gestion ou de loyers impayés). Pour profiter à plein du mécanisme, il faut aussi avoir du temps devant soi, car l'essentiel de la performance s'effectuera en fin de parcours. Il faut également être prêt à assumer les risques liés à une mauvaise estimation de l'espérance de vie. Si les rentiers vivent par exemple un an de plus que les dix ans estimés, c'est 10% de rendement qui s'évanouira. Idem si les prix de l'immobilier diminuent dans les prochaines années. « La professionnalisation devrait assainir le marché du viager, juge Sophie Sosamrith, gérante d'Axa Drouot Estate, mais il faut regarder la situation des biens achetés par le fonds, le type de biens, leur nombre, et à qui revient la sélection. S'il s'agit de viagers en zone rurale, cela ne présente guère d'intérêt. » Pas question, donc, de souscrire les yeux fermés, d'autant que l'investissement de départ se chiffre généralement en dizaines de milliers d'euros ■

5 à 8% de rendement annuel

C'est la performance attendue à laquelle s'ajoute la revalorisation des prix des logements.

Des biens très ordinaires

Un studio de 31 m² dans le 12^e arrondissement de Paris, un appartement de 76 m² dans le 16^e arrondissement, un 60 m² à Versailles : les fonds viagers ne visent pas l'immobilier de prestige, mais plutôt l'appartement ou la maison de M. ou Mme Tout-le-Monde, dès lors qu'ils sont situés dans une zone attractive et qu'ils puissent être revendus rapidement ■

Les quatre fonds ouverts aux particuliers

Nom du fonds	Société de gestion	Nature du fonds	Versement mini	Durée
123 Viager	123 Venture	Slow	10 000 €	Libre (8 ans minimum recommandés)
Silver Estate	Périal	FPCI (ex-FPPI)	30 000 €	10 ans
Viager Life Fund	Turquoise Finance	Slow	125 000 €	2 ans minimum
Vitalicio	France Viager	SCI	100 000 €	20 ans