

On parle beaucoup des viagers...en savoir plus.

Le viager gagne en popularité, mais des freins tant moraux que fiscaux l'empêchent de véritablement décoller. Mais il y a des solutions...

Le fonctionnement

Introduit il y a déjà **200 ans** dans le Code civil, revu et corrigé en **1968 et 1983**, le viager est un dispositif avec lequel un vendeur cède un bien immobilier à un acheteur moyennant le paiement d'une rente pendant le reste de ses jours.

Le viager permet de toucher une somme d'argent (le bouquet) et une rente à vie, tout en continuant à vivre chez soi. Autre avantage pour le vendeur : son budget logement diminue, puisque, si les réparations courantes et la taxe d'habitation restent à sa charge, les gros travaux et la taxe foncière sont supportés par l'acquéreur. Quant à la fiscalité, seule une fraction de la rente viagère est soumise à l'impôt sur le revenu : de 30 % à 70 %, selon l'âge du vendeur.

Depuis les années 2000, les chiffres augmentent et l'image négative du viager a tendance à s'estomper. Il représente environ 5 000 transactions par an, soit 0,7 % des ventes du marché immobilier. Pourtant, ce dispositif peut être une bonne solution pour compléter sa retraite, étant donné que les deux tiers des personnes de plus de 70 ans sont propriétaires de leur logement, et que comme l'indique une récente [étude de la banque HSBC](#), trois actifs sur cinq (**60 %**) n'ont pas confiance en leur capacité à maintenir un niveau de vie confortable à la retraite. Cette proportion concerne plus de deux femmes sur trois (**70 %**), pour un peu plus d'un homme sur deux (**52 %**)

L'évolution du marché

Comment expliquer ce frémissement sur le marché du viager ? Deux hypothèses prédominent. La première : le désir croissant des personnes âgées de rester chez elles. [Comme indiquait le réseau d'agences immobilières Orpi](#) dans une étude publiée en **novembre 2015**, **77 % des 65 ans** et plus souhaitent vivre en cas de dépendance dans leur logement. Une tendance analysée par le sociologue Jean-Claude Kaufman, lors du dernier Lab Orpi : *"Seul 4 % des séniors envisagent désormais de vivre chez un proche une fois dépendantes. Nous assistons sur ce point à un véritable changement dans les mentalités."*

La seconde hypothèse se rattache au contexte économique, les retraités étant de plus en plus précaires. L'Insee rappelle qu'entre **2012 et 2013**, le nombre des plus de séniors à la retraite vivant sous le seuil de pauvreté, c'est-à-dire sous les **1 000 €/mois**, est passé à **1,08 million**, soit **40 000 personnes** supplémentaires en un an

De nouvelles solutions : les fonds communs

Outre les opérations individuelles, on voit se développer de nouvelles formes de financement collectif. Ainsi la Caisse des Dépôts et Consignations a lancé un fonds en 2014 (<http://www.certivia.fr/>) doté de 120 millions d'euros.

Quel intérêt ? Mettre de la distance entre l'investisseur et les retraités, pour rendre le viager moins..."amoral"

voir aussi notre ancien [blog](#) sur le sujet