

## Le viager se porte bien

*La vente en viager suit la courbe ascendante de l'immobilier. Un dispositif intéressant les investisseurs et petits épargnants, ciblé sur trois quartiers phares*

**N**ICE avec la Côte d'Azur représenterait le deuxième gros marché du viager en France après Paris. L'achat au futur, dont la réalisation dépend du décès du vendeur, intéresse les investisseurs par... qu'il intègre une notion de plus-value.

« L'activité a très bien redémarré, grâce à la reprise générale de l'immobilier, mais aussi à cause des mauvaises performances des placements financiers classiques ».

M. et M<sup>me</sup> Sonnatì « baignent » dans le viager depuis vingt à trente ans. L'agence Lodel qu'ils dirigent, rue Gioffredo existe depuis soixante ans. Leur regard professionnel permet de cerner la scène et les acteurs de ce secteur d'activité.

« Le viager revêt d'abord un intérêt financier parce qu'il offre des attraits pour les investisseurs, mais, paradoxalement, la première motivation des acheteurs est le coup de cœur », explique M<sup>me</sup> Sonnatì.

C'est ainsi que les quartiers phares de la ville sont le centre ville, pour des raisons de commodité évidente, Cimiez et le Mont-Boron. « La clientèle qui s'intéresse à cette forme d'achat est, à 90 %, en train de préparer sa retraite, en majorité des Français ou des gens installés outremer qui souhaitent anticiper leur retour en métropole.

« Le viager est une formule qui séduit lorsqu'on l'étudie de près, estime M. Sonnatì. Le vendeur acquiert un logement avec une souplesse que ne lui procure pas le crédit. On peut, par exemple, convenir d'un bouquet de 165 000 F avec une rente mensuelle de 2 600 F pour un appartement d'une valeur de 600 000 F, ou bien d'un versement de 40 000 F associé à une mensualité de 6 000 F pour un bien estimé à 900 000 F. Il n'y a



Nice et la Côte d'Azur : au deuxième rang du marché du viager après Paris.

(Photo Anaïs Brochiero)

pas de bouquet quand le vendeur occupant d'un viager est âgé de moins de 80 ans ».

- ✓ Un calcul mathématique
- ✓ Un complément de revenu garanti
- ✓ Centre, Musiciens et Mont-Boron

La formule est mathématique. On estime que l'espérance de vie est de 88 ans pour les femmes et de 82 ans pour les hommes. En rapprochant la durée théorique du viager de la valeur du bien, on obtient un éventail de bouquets et de rentes.

« Bien sûr, il reste une inconnue, la date réelle du décès... »

Gérard TINELLI.

## Dès trente ans

Sans aller jusqu'à évoquer le cas de Jeanne Calment, qui survécut, jusqu'à 120 ans, à son débit-rentier, M. Sonnatì est formel : « Les acheteurs se décident rarement en tablant sur l'espérance de vie. Ils prennent toujours une marge de manœuvre.

« C'est en contractant un viager avec un vendeur jeune, qu'on a des chances d'être gagnant. Car, dans ce cas, la rente est généralement modeste et il n'y a pas de bouquet. Nous avons des clients qui achètent un viager à trente ans. Ce peut-être intéressant lorsqu'on dispose d'un logement de fonction, par exemple, ou qu'on souhaite un pied à terre pour sa retraite ».

### Vendeurs : un complément de ressources garanti

« Les crédit-rentiers vivent plus longtemps, assure M<sup>me</sup> Sonnatì. Peut-être parce qu'ils s'assurent un confort de vie et s'épargnent des soucis. Ce qui n'est pas toujours le cas des propriétaires loueurs. Et puis le versement des rentes est protégé. Le non-versement constitue une clause résolutoire de la vente ».

Pratiquement, le vendeur d'un viager occupé devient locataire, à vie, dans son propre logement. Ses charges sont réduites aux parts locatives comme les taxes. « Les gens intéressés pensent quelquefois qu'ils évitent ainsi d'être à la charge de leurs enfants ».

G.T.