



### **Tendance**

Le viager semble avoir un véritable avenir en Suisse, où il ne cesse de faire des émules.

### **Retraite**

- Le viager s'affirme comme
- un moyen pour les aînés de financer
- différemment leur retraite.

### **Gagnant-gagnant**

- Si les vendeurs y trouvent
- des avantages, les acheteurs
- ne sont pas non plus en reste.

# Le viager serait-il au seuil d'un nouvel engouement ?

Texte **Frédéric Rein** Illustration **Synthèse / Freepik**

Cette manière singulière de vendre un bien immobilier tout en gardant son usage sa vie durant semble correspondre à un besoin sociétal. De plus en plus de seniors y voient notamment une solution financièrement intéressante. Décryptage d'un phénomène en devenir.

**C'**est, en quelque sorte, l'histoire de l'arroseur arrosé. Quand le notaire de Jeanne Calment a signé un contrat en viager avec sa cliente de 90 ans, il n'imaginait certainement pas que cette dernière deviendrait la doyenne de l'humanité. Mal lui en a donc pris, quand on sait que le viager représente la vente d'un bien immobilier à un tiers, externe à la famille, par un propriétaire qui se réserve en principe un droit d'habitation ou d'usage, afin de demeurer, sa vie durant, dans son logement. Résultat des courses: le notaire est décédé 20 ans avant sa cliente et a en plus déboursé le double de la valeur vénale du bien en question!

Si ce récit tourne en boucle comme une mauvaise blague, il serait dommage qu'il discrédite cette pratique qui semble, aujourd'hui, connaître un engouement nouveau et tend à se démocratiser en Suisse romande. Le viager – terme issu de l'ancien français «viage» qui signifie «durée de vie» – fait en effet de plus en plus d'émules dans les rangs des seniors. «C'est un sujet d'actualité qui correspond sans doute à un changement sociétal, à un besoin de liquidités d'un bon nombre de retraités, atteste la notaire vaudoise Regina Wenger. Il constitue un outil de planification pour des seniors propriétaires, avec ou sans descendants, qui ne peuvent ou ne veulent pas transmettre leur bien au sein de leur»

« Il est indispensable que le propriétaire vendeur comprenne à l'avance toutes les conséquences liées à la signature d'un tel acte »



**REGINA WENGER**  
Notaire vaudoise

famille, tout en souhaitant rester dans leur logement le plus longtemps possible. Il a sa place dans notre système juridique et, plus largement, dans notre société. Raison pour laquelle il s'institutionnalise par le biais de sociétés qui le pratiquent de manière professionnelle.»

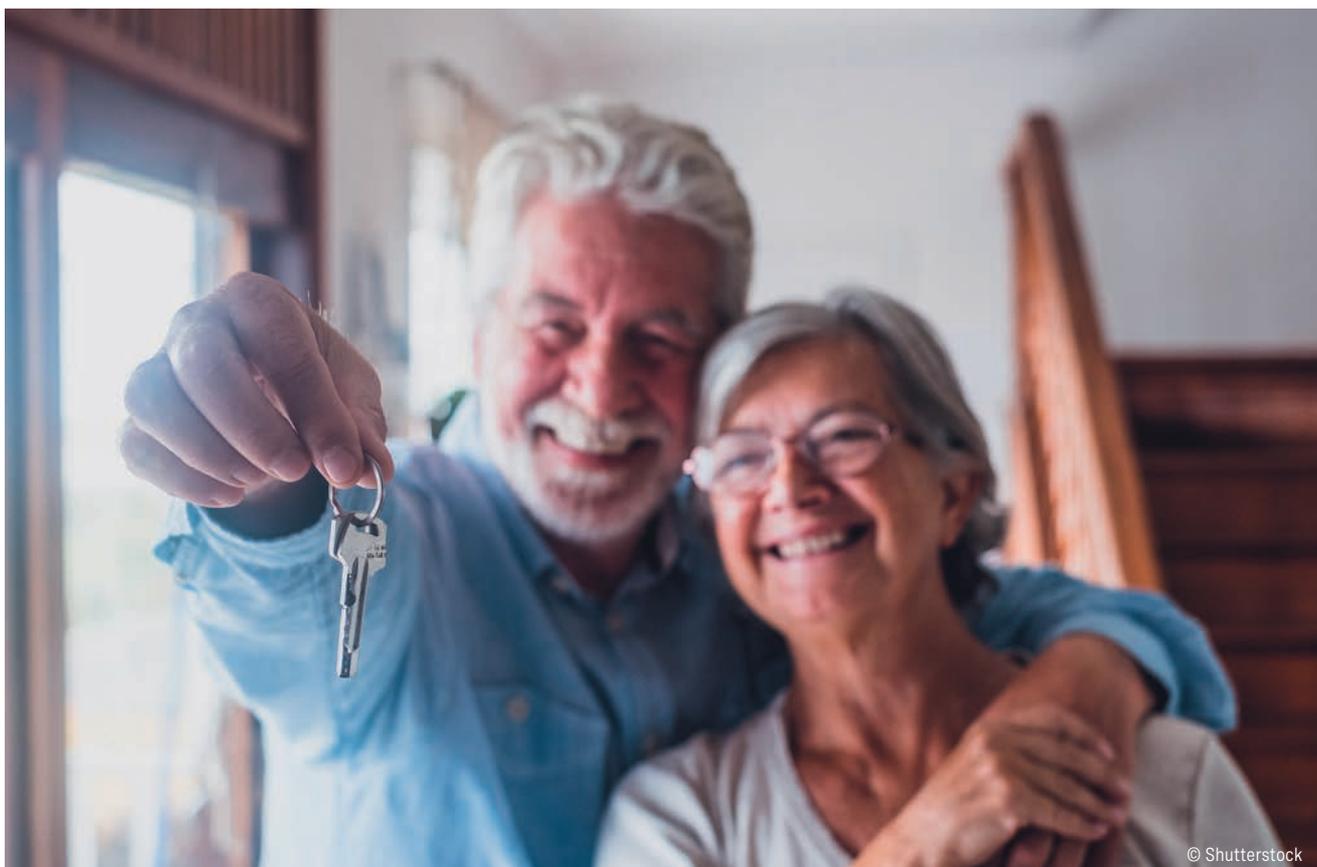
Pour les retraités, le viager représente une façon de pouvoir rester dans leurs murs, quand bien même la banque ne reconduirait pas leur crédit hypothécaire. Un vrai soulagement !

### Une augmentation des transactions

Et ce n'est pas François Normand, CEO de Viage SA, unique et nouveau fonds suisse immobilier dédié au viager et réservé aux institutionnels (caisses de pension, assurances...), qui dira le contraire. «Nous estimons qu'il y a un vrai marché,

un besoin pour les aînés de financer différemment leur retraite, souligne-t-il. C'est aussi, pour eux, une façon de pouvoir rester dans leurs murs, quand bien même la banque ne reconduirait pas leur crédit hypothécaire une fois que leurs revenus de retraités seraient devenus insuffisants.» Si les chiffres se font rares, quelques indices semblent confirmer cette tendance. Ainsi, Viage SA fait état de 2 à 3 demandes par jour. Chez Bien en Viager, agence immobilière leader sur le marché helvétique du viager, on évoque une augmentation des ventes en Romandie d'environ 20% de 2021 à 2022, ce qui équivaut désormais à 3 ou 4 transactions par mois. Serait-on au seuil d'un nouveau phénomène? Les spécialistes aiment à le croire. «Le potentiel est immense, car près de 40% des baby-boomers sont propriétaires», note Christophe Andrié, de Bien en Viager.

Mais revenons sur les raisons qui poussent les seniors (seuls ou en couple) à opter pour le viager. Existe-t-il des profils types? Aux dires des connaisseurs, la signature d'un contrat en viager découlerait principalement de trois situations: quand on souhaite anticiper une succession jugée compliquée, car distribuer de l'argent est plus aisé que de partager des murs; lorsque, au lieu de laisser dormir son capital, on préfère en profiter de son vivant afin de >



© Shutterstock

pouvoir se permettre de petits plaisirs (voyages...); et, enfin, quand on voit dans ce mécanisme une manière de lutter contre un coût de la vie qui ne cesse d'augmenter, à la différence des retraites. «Le viager est une bonne solution pour la plupart des retraités qui sont propriétaires, mais il est une évidence pour ceux qui n'ont pas de descendance...», insiste Christophe Andrié.

### A quoi faire attention avant de signer ?

Avant de parapher pareil contrat, à quoi faut-il faire particulièrement attention? «Les deux parties doivent être bien conseillées en amont, répond Regina Wenger. Il est indispensable que le propriétaire vendeur comprenne à l'avance toutes les conséquences liées à la signature d'un tel acte: il ne sera plus propriétaire du bien et ne touchera

«Le viager est une bonne solution pour la plupart des retraités qui sont propriétaires, mais il est une évidence pour ceux qui n'ont pas de descendance.»



### CHRISTOPHE ANDRIÉ

expert-courtier chez l'agence Bien en Viager, basée à Yverdon-les-Bains (VD) et à Genève

qu'une partie du prix de vente en espèce, la seconde se matérialisant en principe par une rente ou par la valeur capitalisée du droit d'habitation. S'agissant >

## « Le viager nous amène une sécurité financière »

### Rolande et Hansruedi, 84 ans et 90 ans, Crissier (VD)

Rolande et Hansruedi ont vendu en 2019 leur vieille grange partiellement reconstruite en 2005, mais ils y habitent toujours. Et ils comptent même vivre encore de nombreuses années dans leur logement situé au centre de Crissier (VD). Et pour cause. Ils ont signé un contrat en viager. «Nous avons découvert cette possibilité au travers d'articles et de publicités dans les journaux, notent-ils d'une même voix. Toute notre vie, nous avons investi dans nos différents logements. De fait, nous n'avions que l'AVS et nos économies pour

vivre. Le viager nous amène une sécurité financière, la garantie de pouvoir finir notre vie dans la maison que nous avons pu aménager pour nos besoins et moins d'inquiétudes à l'égard des grosses réparations qui peuvent survenir avec les années. Bref, en trois mots: plus de soucis! En plus, ils ne s'agit pas d'une maison familiale et tous nos enfants sont déjà propriétaires.» Rolande et Hansruedi avouent avoir été accompagnés au mieux dans ces démarches par une agence professionnelle et ne pas regretter une seule seconde leur choix.

ANNONCE





**EgoKiefer**  
Fenêtres et portes

Économiser de l'énergie  
avec des fenêtres et des portes.  
**Et être responsable.**



**#FenêtresPourDesGénérationns**  
Nous pensons déjà à demain.  
À l'environnement. Au monde d'après.



Scannez le code et  
en savoir plus!

**Simplement confortable.**

egokiefer.ch

« Nous estimons qu'il y a un vrai marché, un besoin pour les aînés de financer différemment leur retraite »



**FRANÇOIS NORMAND**  
CEO de Viage SA à Genève

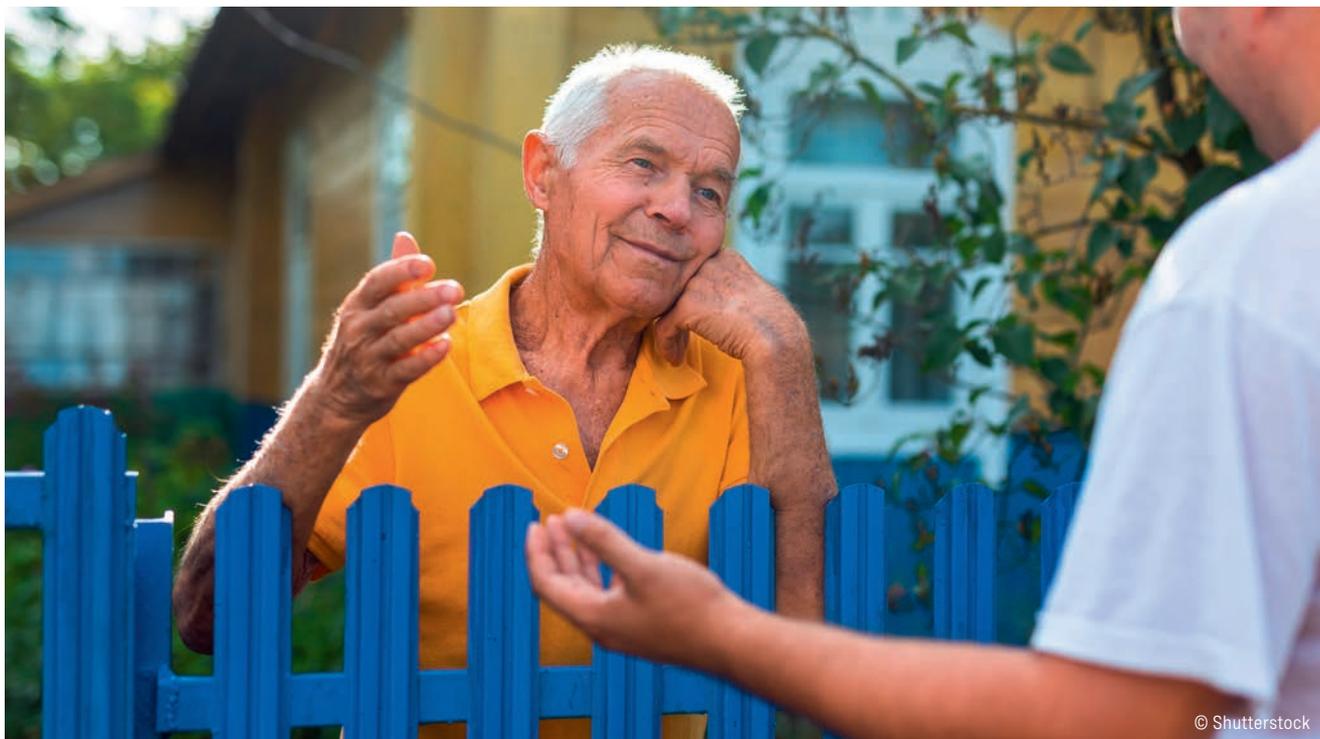
de l'acquéreur, deux éléments sont à retenir: d'une part, la prise de possession du bien est liée à un élément aléatoire, à savoir la fin de vie du propriétaire précédent; d'autre part, s'il s'agit d'un privé, le financement du bien par un tiers sera moins aisé, puisqu'il ne pourra pas y constituer sa résidence principale dans l'immédiat.» François Normand prêche pour sa paroisse en vantant les avantages de son fonds pour le vendeur: «Comme nous sommes contrôlés par l'autorité suisse de surveillance (FINMA), nous devons offrir une protection maximale aux seniors. C'est pour cela que nous avons recours à un spécialiste indépendant et certifié pour expertiser le bien, et que nous nous alignons toujours sur le prix qu'il a fixé. Une fois par année, nous procédons en outre à un «suivi de bienveillance», qui permet de voir s'il y a des travaux à effectuer ou des coups de main à donner au senior, notamment en matière de jardinage.»

Le viager correspond à un changement sociétal et permet à un bon nombre de seniors de dégager des liquidités.

Et fiscalement, est-ce intéressant? «Dans la plupart des cantons suisses, la personne qui vend son bien en conservant un droit d'habitation ou un usufruit devra toujours annoncer son logement dans sa fortune, ainsi que la valeur locative en revenu, poursuit la notaire. L'usufruitier assume les frais d'entretien, les impôts et taxes, ainsi que les primes d'assurance. En cas de droit d'habitation, dans le canton de Vaud, par exemple, le vendeur ne supporte que les frais d'entretien ordinaires, ses impôts et déclare une valeur locative.»

### Versement unique ou rente ?

D'un point de vue fiscal, mais aussi pratique, se pose également, à la signature du contrat, la question du versement unique, appelé le bouquet, ou de la rente, qui permet d'obtenir un revenu pour le reste de sa vie. Les deux parties doivent s'accorder sur la manière dont est payé le capital. Théoriquement, tout du moins. Chez Viage SA, par exemple, une rente minimale de 500 francs est exigée, afin d'éviter une dilapidation trop rapide. Mais dans un cas comme dans l'autre, le vendeur s'affranchit des charges hypothécaires, de la dette et des inquiétudes face à la hausse des taux. «Autre avantage: une imposition unique en tant que revenu sur 40% de la rente, mais, grâce à l'entrée en vigueur d'une nouvelle loi le 1<sup>er</sup> janvier 2025, la rente viagère sera nettement plus attractive fiscalement dans le futur, explique François Normand, CEO de Viage SA.



© Shutterstock

Opter pour un versement unique, en revanche, permet d'avoir un capital disponible immédiatement, de ne pas avoir d'imposition sur le revenu, juste sur la fortune, ainsi que de pouvoir transmettre un capital à ses héritiers.» Par conséquent, il est très important de bien réfléchir à ses besoins, car cette décision est ensuite irrévocable.

### Un investissement éthique

Si les avantages du propriétaire semblent clairs, quels sont ceux de l'acheteur, qui ne sait pas à l'avance quand il pourra disposer de son bien et qui risque de se retrouver, s'il n'a vraiment pas de chance, dans la peau du notaire de Jeanne Calment? «Réaliser un investissement éthique qui aide les aînés, préparer son propre avenir ou acquérir des biens pour ses enfants, répond Christophe Andrié. De plus, investir dans un bien immobilier en viager rapporte plus qu'un troisième pilier et permet aussi de faire des économies au niveau des impôts.» Le viager parvient donc à préserver, sous un même toit, les intérêts des vendeurs et des acheteurs. —



Le viager offre la possibilité d'anticiper une succession jugée compliquée, dans la mesure où distribuer de l'argent est plus aisé que de partager des murs.

ANNONCE

**Chair de poule garantie**



Autres thèmes inspirants sur l'énergie  
primeo-energie.ch

# #ressentezl'énergie

## Vos émotions, notre énergie!

**Pour l'avenir:**  
des énergies respectueuses de l'environnement. Des infrastructures et des services intelligents. Une chaleur innovante.





© Shutterstock

## Le viager résumé en quelques avantages et inconvénients

### Les avantages

#### Pour le vendeur

- Disposer d'un capital et d'une rente, donc de liquidités permettant d'améliorer le quotidien, tout en pouvant continuer à habiter dans son logement jusqu'à la fin de ses jours.
- Pouvoir rester dans sa maison dans l'hypothèse où la banque résilie le prêt hypothécaire, puisque celui-ci est remboursé à la vente.
- Ne plus avoir de dette hypothécaire, ni les tracas du propriétaire, comme de devoir financer de gros travaux à l'avenir.
- Bénéficier d'un outil de planification successorale.
- Pouvoir effectuer des donations de son vivant.

#### Pour l'acquéreur

- Obtenir un logement dans un marché immobilier soutenu.

- Investir dans un « produit » qui rapporte plus qu'un troisième pilier.
- Dans le cas d'un fonds immobilier, bénéficier d'un nouveau véhicule de placement immobilier.
- Optimiser ses impôts.
- Réaliser un investissement éthique.

### Les inconvénients

#### Pour le vendeur

- Ne plus être propriétaire.
- Ne plus avoir la flexibilité de changer de logement si l'on a opté pour le droit d'habitation.

#### Pour l'acquéreur

- Ne pas disposer tout de suite du bien et ignorer quand ce sera le cas.
- Devoir avancer immédiatement une part importante du prix d'achat.