

Vivre âgé, viv(r)e le viager !

Document de Travail n° 12
Juin 2019

VALICI Thomas



Remerciements

IDEA tient à remercier tout particulièrement Maître Anja Holtz, notaire à Esch-sur-Alzette, Monsieur Julien Licheron, docteur et chercheur au Luxembourg Institute of Socio-Economic Research (LISER) à Belval et coordinateur de l'Observatoire de l'Habitat ainsi que l'Administration de l'Enregistrement, des Domaines et de la TVA (AED), pour leur aide précieuse.

Introduction

Etant donné que le pourcentage de propriétaires parmi les personnes en risque de pauvreté « *n'était que de 42,8%* » selon le STATEC¹ et que le parc immobilier recensait 15,9%² de propriétaires qui avaient un minimum de 65 ans en 2014, que de nombreux locataires et travailleurs frontaliers souhaiteraient sans doute accéder à la propriété, que les perspectives démographiques et les profonds déséquilibres qu'elles annoncent (avec l'allongement de la durée de la vie appelant à un besoin accru de trésorerie pour les particuliers), ainsi que les incertitudes économiques et le développement de la précarité (avec le taux de risque de pauvreté³ qui croit également chez les personnes âgées alors même que les conditions sont actuellement favorables pour les retraités actuels au détriment des retraités de demain⁴), la formule du viager pourrait être une solution pertinente pour le Grand-Duché. L'importante épargne détenue par les particuliers sous forme d'actifs immobiliers⁵, à des niveaux de prix probablement jamais aussi élevés⁶, suscite en effet un intérêt grandissant pour la pratique. En plus de démocratiser l'accès à la propriété, le viager permettrait d'atténuer les charges liées à la vieillesse pour les propriétaires, de réduire la progression des encours de crédit de long terme du côté des ménages, d'optimiser l'occupation des logements et de parachever une éventuelle réforme des retraites.

Comment se fait-il que la formule du viager soit plus développée en France et en Belgique qu'au Luxembourg ? Quels sont les différents types de viager ? Quels sont leurs avantages, inconvénients et les principaux risques associés ? Et finalement, comment l'Etat ainsi que les activités commerciales sous-jacentes pourraient tirer parti du développement de sa pratique ?

Les rouages des différents types de viager seront expliqués et présentés en première partie. La deuxième partie abordera quant à elle les principaux risques encourus ainsi que les avantages et inconvénients d'un viager immobilier. Enfin, la dernière partie traitera des bénéfices pour l'Etat et les activités commerciales, si l'utilisation du viager devenait monnaie courante au Grand-Duché.

¹ Voir : <https://statistiques.public.lu/catalogue-publications/regards/2014/PDF-26-2014.pdf>

² En 2014, plus de deux tiers des habitants du pays étaient propriétaires de leur logement (70,8%). Cette proportion s'élevait à environ 80% chez les personnes âgées de 65 ans et plus (voir : <http://luxembourg.public.lu/en/actualites/2014/12/10-logement/index.html>). A cette époque, le nombre de résidents âgés de 65 ans et plus était de 77 374 sur 549 680, soit 14,1% de la population (voir : <https://statistiques.public.lu/stat/TableView/tableView.aspx>). Autrement dit, il y avait aux alentours de 62 000 propriétaires âgés de 65 ans et plus, contre approximativement 327 000 pour les autres tranches d'âge. Dès lors, le parc immobilier luxembourgeois comptait 15,9% (explications : $61899/389173$ où $61899 = (0,8*77374)$ & $389173 = (0,708*549680)$) de propriétaires qui avaient un minimum de 65 ans.

³ De 2014 à 2017, le taux de risque de pauvreté des personnes âgées de 65 ans et plus est passé de 6,3 à 11,8% selon Eurostat. Le taux de risque de pauvreté pour l'entièreté du pays est toutefois supérieur. Ce dernier est passé à 18,7% de la population en 2017, contre 16,4% en 2014 (Eurostat). Sont inclus dans le risque de pauvreté, la part des agents économiques percevant une compensation se situant en dessous de 60% du revenu médian au niveau national. C'est-à-dire la part des individus qui ont reçu un revenu médian après impôts et transferts sociaux (revenu disponible) en dessous de 20 592€, soit 1716€ par mois en 2014 et 21 646€, soit 1 804€ par mois en 2017.

⁴ Voir : http://www.fondation-idea.lu/wp-content/uploads/sites/2/2018/10/IDM_pension.pdf

⁵ Voir : <https://www.ecb.europa.eu/pub/pdf/scpsps/ecbsp18.en.pdf?d2911394a25c444cd8d3db4b77e8891a>

⁶ Voir : http://www.bcl.lu/fr/publications/revue_stabilite/Revue-de-stabilite-2018/217901_BCL_RS_2018_web_2.pdf

I. Les fondamentaux du viager

A. L'histoire du viager

Dès l'Antiquité, des questions sur l'héritage et les droits de transmission étaient présentes dans la vie des membres de la cité grecque. Le code de Gortyne⁷ de l'île de Crète, dans la première moitié du V^{ème} siècle avant J.-C, en témoigne parfaitement. Mais ce sont les Romains qui auraient inventé la notion de rentes viagères. L'éclatement de l'Empire allait donner naissance à un grand nombre d'Etats avec de nouveaux souverains à leur tête. Ces derniers distribuèrent ainsi à leurs proches, à titre viager et héréditaire, des terres qu'ils avaient conquises. En échange, ceux-ci devaient effectuer un service militaire.

Après s'être estompée durant plusieurs siècles, la pratique du viager réapparut au Moyen Âge et semble avoir perduré depuis. A cette époque, les établissements « *précaires* » permettaient la transmission de terres à une église ou à un monastère moyennant une jouissance viagère sous forme d'usufruit ou de rente. Le viager fut ensuite introduit dans le Code civil français par Napoléon, ce qui contribua à son développement. L'héritage légué par le Premier Empire influença grandement les Codes civils belge et luxembourgeois, expliquant la raison de sa présence dans les textes de loi. Mais l'avènement des prêts hypothécaires fit tomber le viager, autrefois populaire, dans l'oubli. Le début de l'affaissement de la pyramide des âges, ouvre toutefois un autre chapitre dans l'histoire du viager, en réintroduisant la pratique au goût du jour, plus particulièrement en France et en Belgique.

B. Qu'est-ce qu'un « viager » ?

Etymologiquement⁸, le terme « *viager* » est un dérivé du mot « *viage* » de l'ancien français, signifiant « *cours, durée de la vie* ». Il peut être défini comme celui qui « *jouit d'une rente* ». Au sens plus littéral, ce terme peut s'entendre comme : « *vie âgée* » ou « *vivre âgé* ».

Le viager traditionnel est un contrat de vente immobilière au terme duquel le vendeur (le **crédientier**), qui est le plus souvent âgé et propriétaire d'un patrimoine immobilier, vend son ou ses biens à un acheteur (le **débientier**), contre un **bouquet** (somme en capital) plus une **rente** à vie au moyen d'échéances (mensuelles, trimestrielles ou annuelles). En cas de non-paiement de la rente, la vente peut être annulée de plein droit (*art. 1977 du Code Civil*)⁹. Le crédientier peut ainsi retrouver la pleine propriété de son bien et conserver les arrérages perçus comme dommages et intérêts. Le bouquet doit souvent être restitué en fonction de l'accord inclus dans la clause résolutoire du contrat en cas de cessation de paiement de la rente¹⁰.

⁷ Le code de Gortyne est un important recueil de lois, gravé sur pierre dans la cité de Gortyne en Crète (voir : <https://journals.openedition.org/mondesanciens/2026>)

⁸ Voir : <https://www.cnrtl.fr/etymologie/viager>

⁹ Voir : http://legilux.public.lu/eli/etat/leg/code/civil/art_1964/20180401

¹⁰ Cependant, « *le seul défaut de paiement des arrérages de la rente n'autorise point celui en faveur de qui elle est constituée, à demander le remboursement du capital (...): il n'a que le droit de saisir et de faire vendre les biens de son débiteur, et de faire ordonner ou consentir sur le produit de la vente, l'emploi d'une somme suffisante pour le service des arrérages* » (*art. 1978 du Code Civil*).

L'assimilation automatique d'un viager à la vente d'un bien immobilier serait bien trop simpliste. Cette généralité provient du fait que la grande majorité des ventes en viager s'effectuent pour des biens immobiliers (un appartement ou une maison). Néanmoins, une vente en viager pourrait également permettre de négocier d'autres actifs sous-jacents : une entreprise, une exploitation agricole, un terrain, un commerce, un bois, un bateau, un avion, ou encore une œuvre d'art. Une vente en viager est en réalité un type d'acquisition. Sa particularité porte essentiellement sur le mode de paiement. Elle peut être comparée à une forme de crédit, pour lequel le nombre d'échéances est aléatoire étant donné qu'elle est liée à la durée de vie du cédant.

C. Le fonctionnement d'un viager immobilier

Un viager immobilier traditionnel peut prendre plusieurs formes, mais leur point commun réside dans le caractère aléatoire du contrat. En outre, la pluralité des types de contrat possibles est due aux désirs, besoins et contraintes des deux parties. Au moment de la signature, ni le vendeur (crédientier) ni l'acheteur (débirentier) ne connaissent avec certitude le montant final de la transaction de vente. D'ailleurs, s'il est prouvé que l'acheteur avait connaissance de l'état de santé du vendeur, la vente peut être annulée par une décision de justice¹¹. Dans la même veine, si le vendeur est atteint d'une maladie et décède dans les vingt jours suivant la vente, le contrat est révoqué.

- ***Le viager occupé / libre / vacances :***

Le viager occupé, qui garantit au vendeur (crédientier) de conserver son logement, représente la très grande majorité des transactions en viager. On dit alors qu'il a le droit d'usage (« *usus* »). Il peut résider sereinement à son domicile jusqu'à la fin de ses jours. Il a le droit de se servir du bien comme bon lui semble, mais il n'a pas le droit de le louer. Le vendeur peut toutefois négocier un viager lui donnant le droit d'usage (« *usus* ») ainsi que le droit de jouissance (« *fructus* »). Dans ce cas, on dira qu'il est usufruitier. Le vendeur a le droit aux fruits, c'est-à-dire qu'il a le droit de louer et de percevoir les loyers. Le viager occupé peut toutefois inclure une date limite du droit d'occupation et/ou une date limite du droit de jouissance.

Dans la première situation, le vendeur cède à l'acheteur (débirentier), au moment de la signature du contrat contre un dédommagement financier (bouquet et/ou rentes), le droit réel de disposer du bien, de l'abandonner, de le détruire et de le céder à titre onéreux ou gratuit (« *abusus* ») et le droit de jouissance (« *fructus* »). Dans la seconde, l'acheteur est uniquement nu-propriétaire (« *abusus* »), puisque le vendeur a le droit de jouissance en plus du droit d'usage. Autrement dit, l'acheteur détient seulement les « murs » d'un bien immobilier. Pour compenser ce dénuement, le prix de vente du viager doit être moindre.

Le viager libre est la forme de viager qui pourrait s'apparenter le plus à l'acquisition d'un bien avec un crédit classique. Puisqu'il y a transfert de la pleine propriété (l'usufruit ainsi que la nue-propriété) entre le vendeur et l'acheteur, ce qui permet au débirentier de bénéficier du droit d'usage (« *usus* »), du droit de jouissance (« *fructus* ») et du droit d'aliénation (« *abusus* »). L'acheteur peut alors louer le bien, y vivre ou le vendre. En contrepartie, le vendeur n'a plus qu'un droit personnel à l'encontre de l'acheteur : la rente viagère, certes plus élevée dans ce cas. Tout comme le viager occupé, le viager libre peut également être pratiqué

¹¹ De par la disparition de la notion d'aléa (*art. 1964 du Code Civil* ; voir : http://legilux.public.lu/eli/etat/leg/code/civil/art_1964/20180401)

sur une résidence principale, une résidence secondaire, un investissement locatif ou l'entièreté d'un patrimoine immobilier.

Enfin, le viager « vacances » est une formule de viager extrêmement rare. Elle permet au vendeur d'être usufruitier et l'acheteur nu-propiétaire. Ce dernier peut alors séjourner lorsque le vendeur met en location de manière saisonnière son bien. Cette formule garantit au vendeur la possibilité de louer son bien, lors par exemple des pics d'activité touristique.

- **Le paiement d'un bouquet :**

Le contrat peut donner lieu au paiement d'un bouquet (somme en capital) au moment de la vente. Celui-ci est fixé librement par le vendeur et l'acheteur. En règle générale, le bouquet varie de 0 à 50% de la valeur du bien.

- **Durée de versement de la rente :**

Le contrat peut donner lieu au versement d'une rente, jusqu'au décès du crédientier ou alors jusqu'à une certaine date. Celle-ci peut être indexée sur n'importe quel indice souhaité (*art. 1976 du Code Civil*¹²). Le plus souvent, elle est indexée sur l'indice des prix à la consommation (IPCN). Toutes choses égales par ailleurs, plus le versement de la rente viagère est important, moins le paiement du bouquet doit être important, et réciproquement.

- **Réversibilité de la rente :**

En cas d'occupation d'un logement par un couple et si un décès survenait, la rente viagère et/ou l'usufruit pourraient être reportés sur l'autre bénéficiaire. Le cas échéant, on parlera d'un contrat à « deux têtes » (*art. 1972 du Code Civil*¹³).

- **Un contrat sur mesure :**

En définitive, chaque viager peut être unique. La rédaction du contrat peut être complexe, de sorte qu'il faille prévoir un nombre de clauses qui doivent être établies avec précision et équité. L'acte notarié prévoit et définit avec clarté : la formule du viager retenue, si le vendeur dispose de l'usufruit ou uniquement du droit d'usage, la répartition des charges, des petits et grands travaux ainsi que les taxes foncières, la présence ou non d'un bouquet et de rentes, l'indexation de celle-ci ainsi que la fréquence et le délai de versement, une date limite ou non d'occupation (avec possibilité de convertir un viager occupé en viager libre au bout d'un certain temps ou alors au moment où le vendeur ne sera plus à même de gérer les tâches administratives et/ou les tâches d'entretien de son logement), la clause résolutoire obligeant l'acquéreur à payer la rente sous peine de voir le vendeur redevenir propriétaire du bien (en conservant ainsi les rentes pour dommages et intérêts et en remboursant ou non le bouquet au débirentier), le nombre de « tête(s) » sur le contrat, etc.

- **Sociologie des usagers du viager :**

Théoriquement, il est possible de vendre un bien immobilier en viager à tout âge. Toutefois, il peut être extrêmement difficile de trouver un acheteur si le vendeur est trop jeune. A supposer que ce dernier arrive à trouver un acheteur qui accepte de courir un risque de longévité, le montant de la rente viagère qu'il pourrait espérer serait en effet très modeste.

¹² http://legilux.public.lu/eli/etat/leg/code/civil/art_1964/20180401

¹³ Voir : http://legilux.public.lu/eli/etat/leg/code/civil/art_1964/20180401

Selon le Conseil économique, social et environnemental français (CESE)¹⁴, il est « *presqu'impossible à un homme de moins de 65 à 70 ans et à une femme de moins de 70 à 75 ans de rencontrer un acquéreur* ». Les vendeurs en viager ont d'ailleurs très majoritairement entre 65 et 90 ans, avec un pic à 80 ans. L'âge moyen des vendeuses est situé entre 75 et 80 ans et celui des vendeurs entre 70 et 75 ans, mais la tendance serait à la hausse. « *En 1965, on pouvait vendre en viager dès 50 ans, et dix ans plus tard, plus avant 60... pour atteindre aujourd'hui près de 80 ans* ». En France, les durées moyennes de contrat seraient quant à elles d'environ 12 ans.

Parmi les vendeurs en viager, les couples sont sous-représentés et les femmes sont majoritaires, du fait d'une espérance de vie plus longue et non d'une propension supérieure à recourir au viager. « *Certains professionnels soulignent également l'existence de vendeurs en nombre plus important chez les veufs ou veuves, au moment de la succession, et chez les célibataires âgés. Pour (...) les acheteurs, les mêmes font état d'une catégorie constituée de Français de l'étranger, voire d'étrangers (...) achetant dans une perspective de long terme* » (CESE).

- **Les grandes caractéristiques de ce marché :**

Selon l'Administration de l'Enregistrement, des Domaines et de la TVA (AED), il y aurait une vingtaine de logements vendus en viager par an au Luxembourg, soit 0,2% du nombre total de ventes de logements¹⁵. A titre de comparaison, il y aurait entre 5 000 et 6 000 voire 8000¹⁶ logements¹⁷ vendus en viager par an en France, soit 0,7%¹⁸ du nombre total de ventes de logements. Un rapport¹⁹ du Conseil général de l'environnement et du développement durable français estimait à 2 960 le nombre annuel moyen de ventes en viager pour des logements anciens de 2000 à 2006. En Belgique, il y aurait entre 800 et 1 000 ventes de logement en viager par an²⁰, soit aux alentours de 0,7% du nombre total de ventes de logements²¹. Ces ventes en viager seraient majoritairement concentrées dans les capitales et sur les littoraux.

D. La fixation du prix et des rentes d'un viager immobilier

Le prix d'un bien en viager constitue un élément essentiel à prendre en compte avant de souscrire à un contrat. Afin de faciliter la compréhension du lecteur, l'exemple du viager libre sera présenté en amont de celui du viager occupé. Le viager « vacances » ne sera pas inclus dans cette partie, puisqu'il est extrêmement marginal. Toutefois, la fixation du prix de ce contrat procéderait du même raisonnement.

- **Viager libre :**

En 2013, le STATEC a calculé que l'espérance théorique de vie d'un homme luxembourgeois était de 80,2 ans²². Imaginons que cette espérance soit inchangée. Si Monsieur Schmit vient

¹⁴ Voir : https://www.lecese.fr/sites/default/files/pdf/Avis/2008/2008_08_corinne_griffond.pdf

¹⁵ Voir :

https://sdw.ecb.europa.eu/quickview.do;jsessionid=B6C872E01C90309C93F141F664643C7C?SERIES_KEY=381.SHI.A.LU.HTRA.A

¹⁶ Voir : https://immobilier.lefigaro.fr/article/les-cinq-chiffres-que-vous-ignomez-peut-etre-sur-le-viager_b684b3f6-b4b8-11e7-9d08-87d71e0f1c12/ & <https://www.guy-hoquet.com/news/72784/le-viager-est-il-interessant.html>

¹⁷ Voir : <https://www.capital.fr/immobilier/viager-libre-ou-occupe-vente-ou-achat-comment-ca-marche-1293784>

¹⁸ Voir : <https://www.fnaim.fr/3986-marche-immobilier-bilan-2017-et-perspectives-2018.htm>

¹⁹ Voir : http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/doc/viager_cle12cf8f.doc

²⁰ Voir : <https://www.lesoir.be/112798/article/2017-09-08/le-viager-une-niche-qui-ne-demande-qua-decoller>

²¹ Voir : <https://statbel.fgov.be/en/open-data/sales-real-estate-belgium-according-nature-property-land-register>

²² Voir : <http://luxembourg.public.lu/fr/actualites/2015/11/24-esperancevie/index.html>

d'avoir 72 ans et qu'il souhaite réaliser un viager, alors le coefficient diviseur s'élèverait schématiquement à 8,2 ans (80,2 - 72).

Si le prix de son appartement de 76m² à Belair est évalué à 600 000€ (soit 7 895€ le m²) et que Monsieur Schmit souhaite qu'on lui verse un bouquet de 180 000€ (soit 30% du montant total), alors sa rente annuelle correspondra à la valeur résiduelle du bien divisé par le coefficient diviseur.

Nous obtiendrions une rente annuelle de 51 219,51€, soit 4 268,29€ par mois. Le calcul s'effectue de la manière suivante : $420\,000 (600\,000 - 180\,000)/8,2$.

En résumé, pour un bouquet de 180 000€ et une rente mensuelle de 4 268,29€, Monsieur Schmit transmettrait le droit de pleine propriété à l'acheteur. Ce dernier, pourrait y vivre, mettre en location cet appartement ou encore le revendre.

Bien que le montant des rentes mensuelles puisse paraître onéreux au premier abord, rappelons toutefois que la location mensuelle d'un bien à Belair s'estime à 1 394€ pour une chambre, 1 924€ pour deux et enfin 2 696 euros pour trois²³.

Si l'appartement a 2 chambres²⁴, le débirentier paierait en plus du bouquet à 180 000€, un montant additionnel de 2 344,29€ par mois (4 268,29 - 1 924). Puisque l'acheteur aurait eu besoin de se loger à un prix de 1 924€ par mois pour profiter d'un bien semblable.

- **Viager occupé :**

Reprenons le même exemple que le précédent, mais cette fois-ci, Monsieur Schmit décide de vendre son appartement en viager occupé. Comme ce dernier souhaite continuer à y résider, une décote de la valeur doit s'appliquer. Cette remise correspond au montant que l'acheteur aurait perçu si l'appartement avait été mis en location sur le marché.

Le manque à gagner pour l'acheteur s'estime donc à $8,2*12*1924 = 189\,321,60€$. La valeur du bien, après avoir réalisé cette décote serait donc de 410 678,40€ (600 000 - 189 321,60).

Si Monsieur Schmit décide de demander un bouquet de 180 000€, alors le montant total des rentes se chiffrera à 230 678,40€ (410 678,40 - 180 000). La rente annuelle correspond à la valeur résiduelle du bien (230 678,40) divisé par le coefficient diviseur (8,2). Celle-ci est donc de 28 131,51€, soit 2 344,29€ par mois.

Sans surprise donc, nous retombons sur les 2 344,29€ par mois, puisque l'acheteur ne bénéficierait pas du droit d'habiter qui est de l'ordre de 1 924€ pour un bien semblable.

En résumé, pour un bouquet de 180 000€ et une rente mensuelle de 2 344,29€, le vendeur garde le droit d'usage (« *usus* »), mais transmet à l'acheteur les droits de disposer du bien (« *abusus* ») et de jouissance (« *fructus* »). Pour un bouquet de 180 000€ et une rente mensuelle de 4 268,29€ (2 344,29 + 1924), le vendeur transmet à l'acheteur la pleine propriété, c'est-à-dire le droit d'usage (« *usus* »), le droit de jouissance (« *fructus* ») et le droit d'aliénation (« *abusus* »). En

²³ Selon l'agence atHome (il s'agit ici d'illustrer un exemple, en donnant une valeur de marché actuelle).

²⁴ Dans cet exemple, la rentabilité brute locative de l'appartement de 76m² à Belair (composé de 2 chambres) est de 3,8%. Celle-ci a été obtenue en calculant le loyer annualisé ($1924*12$)=23 088/600000.

définitive, dans cet exemple, le droit d'usage (« *usus* ») s'élève à 1 924€, ce qui correspond bien au loyer mensuel moyen d'un bien similaire dans ce quartier²⁵.

Dans le cas d'un viager occupé, si le propriétaire souhaitait acquérir l'usufruit, il devrait en toute logique faire une concession à l'acheteur lors de la négociation et percevoir une rente mensuelle inférieure à 2 344,29€. Puisque ce dernier ne serait dans le cas échéant que nu-propriétaire de l'appartement.

E. La fiscalité autour du viager immobilier au Luxembourg

• **Du côté du vendeur (crédirentier) :**

L'imposition de la rente viagère²⁶ répond aux critères suivants :

-Abattement forfaitaire de 300 euros par an pour toutes les pensions ou rentes perçues durant l'année. En cas d'imposition collective, ce forfait est accordé à chaque époux ou partenaire percevant une pension ou rente²⁷.

-Exemption de la 1^{ère} tranche de 50% de la rente viagère (*art. 115 alinéa 14 de la loi concernant l'impôt sur le revenu du 4 décembre 1967*²⁸)

-Imposition de la 2^{ème} tranche de 50% de la rente viagère au barème de l'impôt sur le revenu (*art. 96 de la loi concernant l'impôt sur le revenu du 4 décembre 1967*). Celui-ci est composé de 23 tranches allant de 0 à 42%.

L'imposition du bouquet répond aux critères suivants :

-Exemption du bouquet si la vente en viager s'effectue sur la résidence principale²⁹ (*art. 102bis de la loi concernant l'impôt sur le revenu*)

-Imposition du bouquet si la vente en viager s'effectue sur une résidence secondaire ou un logement locatif en fonction des durées de détention³⁰ (*arts. 99bis & 99ter de la loi concernant l'impôt sur le revenu*) :

Si la période de détention est inférieure ou égale à 2 ans, alors le bénéficiaire est considéré comme spéculatif. Dans ce cas, le tarif ordinaire applicable aux personnes physiques (barème de l'impôt sur le revenu) s'applique.

Si la période de détention est supérieure à 2 ans, alors le bénéficiaire est considéré comme une plus-value (non spéculative). Dans ce cas, le demi-taux global s'applique.

• **Du côté de l'acheteur (débirentier) :**

S'agissant de la rente, tout dépendra de la formulation de l'acte notarié. Selon l'Administration de l'Enregistrement, des Domaines et de la TVA (AED) : si le contrat fait état d'une clause impliquant le paiement d'une rente, il faudra alors s'acquitter d'une disposition indépendante soumise au droit de 0,24% sur celle-ci.

²⁵ Cet exemple, qui a pour but d'illustrer la logique du viager, ne prend pas en compte les frais additionnels et la fiscalité.

²⁶ Voir : https://impotsdirects.public.lu/fr/az/p/prevoyance_vieillesse/trait_fiscal.html#renteviagere

²⁷ Voir : <https://guichet.public.lu/fr/citoyens/impots-taxes/pension-rente/perception-pension/plan-prevoyance-vieillesse.html>

²⁸ Voir : <http://legilux.public.lu/eli/etat/leg/loi/1967/12/04/n1/jo>

²⁹ Voir : https://impotsdirects.public.lu/fr/az/v/vente_resid_principale.html

³⁰ Voir : https://impotsdirects.public.lu/fr/az/v/vente_immeuble.html

Les droits d'enregistrement et de transcription s'élèvent quant à eux à 7% (respectivement à 6 et 1%)³¹. Il s'agit du taux total habituellement applicable aux transactions immobilières. Pour un viager, le montant à prendre en compte est celui du prix de vente (bouquet plus les rentes), et non la valeur en pleine propriété du bien, dans le cas d'un viager occupé.

F. Le viager financier

Cette formule permet au souscripteur de céder à une compagnie d'assurance un capital financier. En contrepartie, celle-ci s'engage à lui verser une rente viagère jusqu'à son décès. Le viager financier reprend les mêmes principes que le viager immobilier, mais substitue un capital financier à la valeur d'un bien immobilier sous-jacent. Les rentes perçues sont fiscalisées de la même manière que pour le viager immobilier.

Les rentes financières sont revalorisées de deux façons : un taux technique de départ faible (voire nul) avec une revalorisation basée sur l'évolution de la participation au bénéfice de l'assureur, ou au contraire, un taux technique élevé avec une revalorisation limitée sur la base des résultats. Un agent souhaitant conserver le niveau de vie dès la retraite peut ainsi opter pour un taux technique élevé et une revalorisation faible. En revanche, si le but est de financer à terme une dépendance, celui-ci pourrait choisir un taux technique faible voire nul qui devrait permettre une majoration à terme plus élevée de la rente.

Les viagers financiers peuvent également décliner les rentes sous diverses formes : avec un critère ou non de réversibilité ou alors pour certains avec des annuités garanties, permettant une continuité de la rente même en cas de décès précoce. Ces deux dernières options peuvent constituer des filets de sécurité pour des créditeurs relativement anxieux.

G. Le prêt viager hypothécaire

- **Origine et concept :**

Inexistant au Luxembourg, le prêt viager hypothécaire est né à l'initiative du gouvernement français de réflexions lancées en 2004 et traduites en 2006 dans un dispositif législatif et est bien différent de la vente en viager et de l'hypothèque classique. Ses origines sont en réalité plus récentes qu'un viager traditionnel et inspirées de produits financiers comme le « *lifetime mortgage* », « *reverse mortgage* » ou « *hypothèque inversée* » pratiqués au Royaume-Uni, aux Etats-Unis ou encore au Canada. La Belgique a d'ailleurs également reproduit cette idée de prêt en viager.

« *Il s'agit d'un prêt, destiné aux personnes âgées qui sont propriétaires d'un bien immobilier (...), qui ont besoin de financements et ne souhaitent pas le vendre* » (Thierry Breton³²). Créé afin de soutenir la consommation, ce prêt peut être versé sous forme d'un capital ou de versements périodiques. En plus de la résidence principale, il peut s'étendre également aux résidences secondaires ou à des biens à usage locatif. Le bien immobilier sert en réalité de collatéral. Au décès de l'emprunteur, l'organisme financier se rembourse en revendant le bien

³¹ Voir : <https://guichet.public.lu/fr/citoyens/impots-taxes/bien-immobilier/achat-bien-immobilier/credit-impot-actes-notaries.html>

³² Thierry Breton était ministre français de l'Economie, des Finances et de l'Industrie de février 2005 à mai 2007

immobilier mis en garantie. Toutefois, il est possible de faire un remboursement anticipé, moyennant le paiement de pénalités, ou d'un remboursement de la part des héritiers.

La rationalité économique veut que l'usage de ce type de prêt aide les agents trop âgés ou de santé trop fragile, qui ne veulent ou ne peuvent avoir recours à un viager ou à un prêt bancaire traditionnels. Le Crédit Foncier de France a d'ailleurs récemment abaissé l'âge minimum d'éligibilité à ce prêt de 65 à 60 ans³³. En pourcentage prêté de la valeur du bien, exprimé en quotités³⁴, la fourchette varie en moyenne, selon le sexe et la situation de l'emprunteur, de 15% pour un emprunteur de 60 ans à 75% pour un emprunteur de 95 ans.

- **Avantages et inconvénients du prêt viager hypothécaire :**

Les besoins de financement peuvent être multiples et sont similaires au viager traditionnel. Il y a ici aussi un bénéfice espéré pour la consommation de l'extraction hypothécaire. Néanmoins, à la différence d'un viager, le débirentier n'aura pas un droit sur l'entièreté de la nue-propriété du bien. Le créirentier pourrait par exemple utiliser ce prêt afin de réaliser des travaux dans une perspective ou non de revente avec une plus-value immédiate. Toutefois, de nombreux inconvénients méritent d'être soulignés. Le taux du prêt viager hypothécaire est très élevé : de l'ordre de 5 à 6% voire plus, à la moyenne des crédits immobiliers classiques. S'ajoutent à cela des frais de dossiers, de garantie et d'expertise du bien qui peuvent être onéreux.

Du côté de l'organisme financier, le risque de longévité est limité, puisqu'uniquement une fraction du bien peut être transformée en capital. De surcroît, les taux pratiqués nettement plus élevés garantissent une rentabilité attractive pour le produit. En revanche, des risques peuvent exister quant à la dégradation du bien. Ce point fait d'ailleurs le plus souvent partie d'une des conditions à respecter scrupuleusement lors de la signature du contrat.

- **Les caractéristiques de ce marché :**

En France, entre juin 2007 et janvier 2010, 4 352 prêts hypothécaires en viager ont été souscrits (parmi 7 159 demandes), pour un total de 352 millions d'euros accordés³⁵. Le Crédit foncier estimait alors à l'époque que les emprunteurs recevaient en moyenne 85 000€. Les prêts viagers hypothécaires auraient été le plus souvent utilisés pour l'aménagement des biens. Selon un rapport conjoint de l'Inspection Générale des Finances (IGF), du Conseil en Gestion de Patrimoine Certifiés (CGPC) et de l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL)³⁶, l'âge des emprunteurs français est d'au moins 75 ans et la valeur de leurs biens se chiffre au minimum à 250 000€.

³³ Voir : <https://www.groupebpce.fr/Journaliste/Actus-et-Communiquees-de-Presse/Marque-produits-et-services/Le-pret-viager-hypothecaire-du-Credit-Foncier>

³⁴ Quotité : montant du prêt rapporté à la valeur du logement.

³⁵ Voir : https://www.cairn.info/revue-retraite-et-societe1-2012-1-page-167.htm?try_download=1#no44

³⁶ Voir : <http://www.assemblee-nationale.fr/14/propositions/pion3032.asp>

II. Les risques, avantages et inconvénients d'un viager immobilier

A. Les principaux risques d'un viager immobilier

- **Le risque de longévité :**

Le risque de longévité est celui qui obligera l'acquéreur à verser une rente cumulée supérieure à celle de la valeur du bien, dans le cas où le vendeur vit plus longtemps que l'espérance de vie utilisée lors des calculs établis en début de contrat³⁷.

Toutefois, plusieurs possibilités existent pour l'acquéreur :

-Acquérir un viager auprès d'une personne âgée d'au moins une génération d'écart, dans le but d'éviter de payer une rente lorsque l'acheteur est en retraite. Un écart d'au moins vingt ans entre le crédientier et le débirentier est conseillé.

-Inclure un délai de la rente (viager à terme), permettant à l'acquéreur de faire un paiement comptant et des mensualités sur une durée déterminée. Ce type de viager peut même inclure une période limite de résidence pour le vendeur. En contrepartie, le contrat peut prévoir une rente sur une durée déterminée pour le crédientier, de sorte que si un décès prématuré devait arriver, les héritiers percevraient quand même les arrérages durant un certain temps.

-Diversifier ou mutualiser en achetant plusieurs viagers, limitant ainsi le risque en tendant effectivement vers l'espérance de vie moyenne³⁸.

- **Le risque d'annulation dans une vente en viager :**

Une vente en viager peut être annulée par une décision de justice suivant plusieurs cas :

-l'absence d'aléa : s'il est prouvé que le paramètre aléatoire n'est pas respecté. S'il est par exemple prouvé que l'acheteur a eu connaissance que le vendeur est atteint d'une maladie incurable (*art. 1964 du Code Civil*)³⁹.

-une mort précoce : si le vendeur, atteint d'une maladie, décède dans les vingt jours de la signature du contrat (*art. 1975 du Code Civil*)⁴⁰. Cependant, si le crédientier décède brutalement le jour de la signature du contrat, à cause d'un accident de voiture par exemple, la vente n'est pas annulée (*art. 1974 du Code Civil*)⁴¹.

-l'absence de prix réel et sérieux : s'il est par exemple prouvé que le viager est utilisé pour réaliser une donation masquée à un prix nettement en-dessous de la valeur vénale. A ce titre,

³⁷ Le cas de Jeanne Calment est souvent cité pour illustrer ce type de risque. Alors âgée de 90 ans en 1965, elle décida de vendre en viager son patrimoine immobilier à son notaire Maître André-François Raffray, âgé de 47 ans. Ce dernier accepta mais ne se songea pas un seul instant qu'elle allait devenir la doyenne de l'humanité en mourant en 1997 à l'âge de 122 ans, soit 2 ans après le décès du notaire. La veuve de ce dernier a été contrainte de verser la rente durant ce laps de temps. Au final, il est estimé que le couple aurait dépensé deux fois le prix pour acquérir son logement.

³⁸ Pour les acquéreurs les plus aisés. Ceci dit, les acheteurs les plus modestes pourraient acheter un pool de logements, via un fonds d'investissement, si le but à terme n'est pas d'y vivre.

³⁹ <http://legilux.public.lu/eli/etat/leg/code/civil/20181101>

⁴⁰ Voir : http://legilux.public.lu/eli/etat/leg/code/civil/art_1964/20180401

⁴¹ Voir : http://legilux.public.lu/eli/etat/leg/code/civil/art_1964/20180401

il faut éviter la rente viagère à un successible⁴², surtout s'il y a des héritiers réservataires (*art. 918 du Code Civil*)⁴³.

- ***Le risque mathématique dans une vente en viager :***

Outre les clauses du contrat qui doivent être entièrement analysées et comprises par le vendeur et l'acheteur, une attention toute particulière devra être portée au prix de vente. Une fois le contrat de vente signé, il n'est pas possible de se libérer du paiement de la rente (*art 1979 du Code Civil*⁴⁴). Rien n'oppose en effet aux professionnels du viager d'utiliser des tables différentes de celles des instituts statiques nationaux, des compagnies d'assurance ou d'effectuer et d'apporter leurs propres corrections. Les tables de mortalité sont à vrai dire des instruments qui peuvent être extrêmement ambigus, car aucune d'entre elles n'est officielle. La réglementation est malheureusement inexistante sur ce point.

- ***Le risque de la pratique contestée au nom de la morale :***

Les réticences à l'égard du viager peuvent être nombreuses. Dans la vente en viager, le caractère aléatoire du contrat réside dans la durée de vie du vendeur. Dès lors, l'acheteur peut être soupçonné de parier sur la mort d'autrui, voire de la souhaiter, au nom d'une vision tronquée de la rationalité économique. Dans la même veine, le vendeur pourrait travestir la réalité, en se présentant physiquement plus mal portant qu'il ne l'est réellement.

Encadré 1 : Critique culturelle du viager

La littérature et le cinéma se sont d'ailleurs emparés du sujet à plusieurs reprises. Il est toutefois intéressant d'observer que l'acheteur joue constamment le mauvais rôle, les traditions religieuses pouvant renforcer ou expliquer ce penchant. La Bible proscrit en effet l'enrichissement, la spéculation et l'utilisation de la notion de temps à des fins personnelles. Dans le conte de Guy de Maupassant, *Le petit fût*, l'aubergiste Maître Chicot conduit par un stratagème machiavélique (basé sur l'alcool) la mère Magloire à un décès prématuré, suite à un achat de sa ferme en viager. Dans le film de Pierre Tchernia, *Le viager*, la famille Galipeau parie sur la mort prochaine d'un septuagénaire, Louis Martinet, et lui achète sa maison en viager en lui versant une rente indexée sur le cours de l'aluminium. L'échec de cette double spéculation (le viager et l'indexation de la rente sur le cours de l'aluminium au lieu de l'indice des prix à la consommation) est alors présenté comme une punition de l'immoralité des acheteurs.

Dans ces deux exemples, l'impatience, les ruses et les visées criminelles des acheteurs sont stigmatisées. Parce que les intérêts apparaissent au premier abord opposés et divergents, les deux parties sont en définitive couramment présentées en face à face. Pourtant, dans bien des cas, la vente en viager est une pratique avantageuse pour les deux parties. Elle peut même contribuer à renforcer la solidarité intergénérationnelle. Il s'agit là d'une autre valeur morale, qui pourrait aussi être mise en avant.

- ***Le risque de la pratique contestée pour cause de privation d'un héritage :***

La vente en viager peut être vue d'un mauvais œil de la part des futurs héritiers, puisque ces derniers peuvent se sentir lésés de ne pas hériter totalement de « leur dû ». A ce titre, il faut

⁴² Dans un souci d'équité. Le successible = l'héritier présomptif. Héritier réservataire = ne peut être écarté de la succession.

⁴³ Voir : http://legilux.public.lu/eli/etat/leg/code/civil/art_913/20181101

⁴⁴ Voir : http://legilux.public.lu/eli/etat/leg/code/civil/art_1964/20180401

souligner que la vente en viager est parfois utilisée par certains crédiérentiers comme un moyen de déshériter les générations suivantes.

Toutefois, la vente en viager est la plupart du temps pratiquée par les personnes âgées qui souhaitent augmenter leurs ressources financières pour conserver leur train de vie ou subvenir à leurs besoins. Aussi, il arrive que la somme perçue à travers les rentes et le bouquet aide les héritiers à financer un projet de vie (achat d'un logement par exemple), grâce à des donations anticipées. En outre, les agences immobilières sont très souvent contactées par les enfants de ces propres personnes « *qui voient là une façon d'assurer l'autonomie financière de leurs parents les dispensant de subvenir à leurs besoins* » (CESE 2008).

B. Les avantages d'un viager immobilier

• Viager occupé :

Du côté du vendeur	Du côté de l'acheteur
<ul style="list-style-type: none"> • somme en capital aussitôt (entre 0 et 50% du prix de la vente) • les rentes (à vie) sont très souvent indexées sur le coût de la vie • dispose d'un droit d'usage et d'habitation ou de l'usufruit pendant sa vie durant • peut aider ou soutenir sa famille et/ou ses proches (réversion de la rente au conjoint survivant, donation des bouquets et/ou des rentes) • bénéficie d'un cadre fiscal favorable pour les rentes • réalise des économies étant donné qu'il ne paie plus les taxes foncières et les travaux de rénovation • peut, en cas de non-paiement de la rente viagère, récupérer son bien en pleine propriété 	<ul style="list-style-type: none"> • peut devenir propriétaire d'un bien immobilier à moindre prix (-32% dans notre exemple) car les loyers indirectement perçus (dans la décote du prix) ne sont pas fiscalisés • est garanti de l'absence de risque et de souci de gestion locative (le locataire est le vendeur) • acquiert un bien immobilier avec un paiement échelonné dans le temps nécessitant un crédit immobilier moins important (pour le bouquet dans le cas où il n'y a aucun capital de départ) et donc des intérêts bancaires moins élevés • peut devenir propriétaire même s'il a auparavant obtenu un refus de sa banque pour l'octroi d'un crédit pour l'achat d'un logement en condition dite « normale » • est en mesure de déduire la rente viagère de son impôt sur le revenu⁴⁵

• Viager libre :

Du côté du vendeur	Du côté de l'acheteur
<ul style="list-style-type: none"> • perçoit une somme en capital aussitôt (entre 0 et 50% du prix de la vente) • rentes à vie indexées • est libéré des impôts et dépenses en lien avec son bien immobilier (taxe 	<ul style="list-style-type: none"> • acquiert le bien en pleine propriété et peut de suite y loger, le louer ou encore le revendre • acquiert un bien immobilier avec un paiement échelonné dans le temps nécessitant un crédit immobilier

⁴⁵ Voir : <https://guichet.public.lu/fr/citoyens/impots-taxes/pension-rente/depenses-deductibles/rentes-conjoint-divorce.html>

<p>foncière, travaux de rénovation, charges ...)</p> <ul style="list-style-type: none"> • peut aider ou soutenir sa famille et/ou ses proches (réversion de la rente au conjoint survivant, donation des bouquets et/ou des rentes) • bénéficie d'un cadre fiscal favorable pour les rentes, • peut, en cas de non-paiement de la rente viagère, récupérer son bien en pleine propriété • vend son bien à un prix plus intéressant qu'un viager occupé (en règle générale de l'ordre de 25 à 50%) 	<p>moins important (pour le bouquet dans le cas où il n'y a aucun capital de départ) et donc des intérêts bancaires moins élevés</p> <ul style="list-style-type: none"> • peut devenir propriétaire même s'il a auparavant obtenu un refus de sa banque pour l'octroi d'un crédit pour l'achat d'un logement en condition dite « normale ». • est en mesure de déduire la rente viagère de son impôt sur le revenu
---	--

C. Les inconvénients d'un viager immobilier

- **Viager occupé :**

Du côté du vendeur	Du côté de l'acheteur
<ul style="list-style-type: none"> • bénéficie d'une rente viagère inférieure à celle qu'il aurait perçue si le bien avait été vendu en viager libre • doit payer les charges courantes • perd au minimum le droit de disposer du bien lors de la signature du contrat et par conséquent sa famille ou ses héritiers ne pourront plus hériter de celui-ci (ces derniers peuvent toutefois bénéficier des rentes en cas de décès prématuré selon les clauses du contrat) 	<ul style="list-style-type: none"> • n'a pas le droit d'usage et ne peut donc pas y résider ni le louer jusqu'au décès du vendeur (selon les clauses du contrat) • est contraint de payer l'impôt foncier ainsi que les travaux de rénovation • ne peut se servir de l'inflation pour rembourser plus facilement ses dettes, à la différence d'un prêt à taux fixe, puisque la rente est le plus souvent indexée sur le coût de la vie • peut être contraint d'acheter un logement plus cher et/ou d'attendre plus longtemps que prévu (le viager à terme permet toutefois de payer des mensualités sur une durée déterminée et inclure une date limite d'occupation)

- **Viager libre :**

Du côté du vendeur	Du côté de l'acheteur
<ul style="list-style-type: none"> • perd la pleine propriété de son bien dès la signature du contrat et par conséquent sa famille ou ses héritiers ne pourront plus hériter de celui-ci (ces derniers peuvent toutefois bénéficier des rentes en cas de décès) 	<ul style="list-style-type: none"> • est incapable de soustraire les loyers virtuels d'occupation au prix de vente permettant une décote du prix du bien et l'obligeant en moyenne à payer 100% de sa valeur • ne peut se servir de l'inflation pour rembourser plus facilement ses

<p><i>prématuré selon les clauses du contrat).</i></p>	<p><i>dettes, à la différence d'un prêt à taux fixe, puisque la rente est le plus souvent indexée sur le coût de la vie.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>• peut être contraint d'acheter un logement plus cher que prévu (le viager à terme permet toutefois de payer des mensualités sur une durée déterminée)</i>
--	--

III. Le viager : une opportunité pour le Grand-Duché

A. Bénéfices potentiels du viager pour l'Etat luxembourgeois

- Un véhicule financier pour acquérir des logements résidentiels :***

Via un fonds d'investissement public entièrement spécialisé dans ce type de transaction, l'Etat pourrait acquérir des biens immobiliers en viager. Avec une acquisition multiple de biens, le risque de longévité se réduirait drastiquement grâce au principe de mutualisation. Ce fonds aurait vocation à conserver ou non les biens après les décès des vendeurs. L'Etat pourrait les conserver et les louer, en constituant ainsi une réserve immobilière et foncière publique pour étendre le parc social locatif ou les revendre soit à la valeur vénale, soit au prix d'acquisition ou encore avec un rabais pour les couches sociales les plus défavorisées. Aussi, une clause du contrat pourrait également inclure un droit de préférence, qui permettrait à un individu qui vend en viager de désigner une personne de son entourage à qui le bien devrait être proposé en priorité lors de la revente.

Encadré 2 : Exemple de partenariat public-privé dans le domaine du viager

L'Etat luxembourgeois pourrait alternativement se positionner de façon active sur ce marché avec l'aide d'entreprises privées. En France, la Caisse des Dépôts s'est associée au Conseil Supérieur du Notariat (CSN) et à un ensemble d'investisseurs institutionnels afin de créer Certivia en 2014. Agréé par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), ce fonds est associé à deux agences pour les transactions immobilières et la gestion des biens. Doté d'un capital de 150 millions d'euros, son but est d'acquérir un pool de 400 biens. Il s'agit principalement d'investir dans « *des appartements (90%) et quelques maisons individuelles (10%), dont 90% en Ile-de-France et en Paca⁴⁶, 5% dans la métropole lyonnaise et 5% dans d'autres grandes agglomérations* » (Banque des Territoires 2014). L'âge des vendeurs en viager doit être au minimum de 70 ans et la rentabilité espérée de ce fonds est de 6 à 6,5%. Au décès des vendeurs, le fonds remet sur le marché le bien immobilier et le produit de la vente est redistribué sous forme de dividende aux actionnaires. Ce dispositif pourrait être élargi à d'autres territoires et à d'autres types de biens. La Caisse des Dépôts est d'ailleurs en réflexion avec l'Union sociale pour l'habitat afin de créer un « *viager HLM⁴⁷* ». Consciente de l'image négative qui peut être assimilée au viager, l'Institution souhaite quand même relever le défi. Elle compte sur sa

⁴⁶ Paca = Provence-Alpes-Côte d'Azur (est une région du Sud-Est de la France).

⁴⁷ HLM = habitation à loyer modéré, réservée aux personnes de condition modeste. Il s'agit d'un ou de grands immeubles à appartements bon marché.

réputation acquise au cours du temps. Ce fonds se veut d'ailleurs être un acteur responsable sociétal, éthique et innovateur.

- ***Un outil support pour une réforme des retraites et pour faciliter l'accès à la propriété:***

Pour Pierre-René Lemas⁴⁸, « *le viager est un outil d'adaptation au vieillissement de la société.* » Il est en l'occurrence une formule pragmatique pour l'Etat, puisqu'il fait notamment face à de profondes mutations : « *le nombre de personnes âgées de plus de 60 ans devrait progresser de plus de 8 millions d'ici à 2040, pour constituer plus de 30 % de la population française selon l'INSEE ; la tendance à la diminution relative des revenus observée chez les personnes âgées devant faire face à des dépenses supplémentaires ; 72 % des personnes âgées de plus de 70 ans sont propriétaires de leur résidence principale ; l'impossibilité pour la famille de loger les ascendants compte tenu des prix de l'immobilier* » (Certivia 2014).

Le Luxembourg ne semble pas épargné par ces changements économiques et démographiques structurels. Qui plus est, le Grand-Duché aura sans doute à faire face une fuite de fonds (via ses futurs retraités) proportionnellement bien plus importante, avec les salariés frontaliers ou les retraités souhaitant quitter le pays. Ceci pourrait affecter négativement la consommation et donc le produit intérieur brut et corrélativement les recettes fiscales.

Selon le STATEC⁴⁹, le nombre de personnes âgées de 65 ans⁵⁰ et plus passera au Luxembourg de 111 726 personnes, soit 17,8% de la population totale en 2018, à 229 747 personnes, soit 25,2% de la population totale en 2040 et à 353 518, soit 32,5% de la population totale en 2060 (Graphe 1). Ces personnes âgées devront faire face à des dépenses supplémentaires, tandis que l'équilibre financier du système de pension sera vraisemblablement remis en cause, à moins « *qu'en 2060 le PIB luxembourgeois atteigne près de 8 fois sa valeur actuelle, soit l'équivalent de la Belgique* » (Muriel Bouchet⁵¹). Enfin, environ 80% des personnes âgées de 65 ans et plus étaient propriétaires en 2014, alors même qu'avec l'envolée des prix des logements, les actifs souhaitant accéder à la propriété doivent s'endetter de plus en plus⁵². Cette augmentation forte du nombre de seniors représenterait a priori un intérêt croissant pour la pratique du viager sous toutes ses formes.

⁴⁸ Pierre-René Lemas était directeur général du groupe Caisse des Dépôts de mai 2014 à décembre 2017.

⁴⁹ Voir : <http://www.grande-region.lu/portal/donnees/territoire-et-population/projections-de-la-population/projections-de-la-population-par-certaines-classes-d-age>

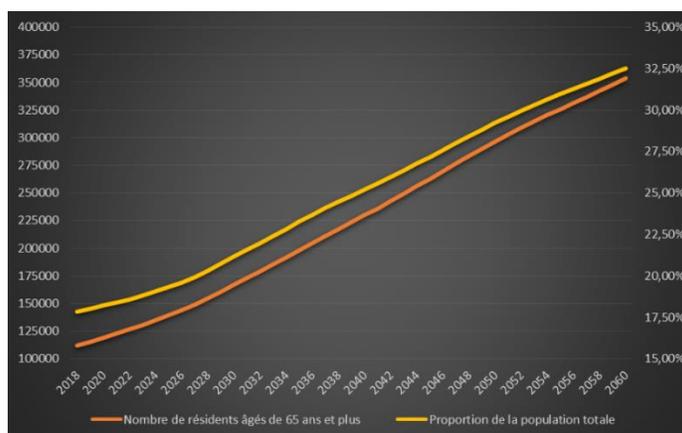
⁵⁰ L'âge légal de départ à la retraite est fixé au Luxembourg à 65 ans. Voir :

https://www.cnap.lu/fileadmin/file/cnap/publications/Publications_CNAP/Brochures/F_Brochure_Pension_de_vieillesse.pdf

⁵¹ Voir : http://www.fondation-idea.lu/wp-content/uploads/sites/2/2018/10/IDM_pension.pdf

⁵² Voir : http://www.bcl.lu/fr/publications/revue_stabilite/Revue-de-stabilite-2018/217901_BCL_RS_2018_web_2.pdf

Graphe 1 : Evolution du nombre de résidents âgés de 65 ans et plus (axe des ordonnées de gauche) ainsi que de la proportion de celui-ci dans la population totale (axe des ordonnées de droite) de 2018 à 2060



Sources : STATEC et calculs de l'auteur

De 1974 à 2017, le nombre de transactions de logements résidentiels au Grand-Duché est passé de 2 180 à 10 700 par an selon la BCE⁵³, soit une croissance annuelle moyenne de 3,8%. En partant de l'hypothèse que le nombre de transactions continueraient à progresser à la même allure⁵⁴, nous arriverions à 25 060 ventes de logements qui seraient enregistrées en 2040 et 52 520 en 2060. Pour rappel, le pays comptait 352 700 habitants en 1974, 590 667 en 2017 et en compterait 912 101 en 2040 et 1 086 897 en 2060 selon les projections⁵⁵.

Deux scénarii peuvent être formulés. Le premier porte sur un nombre de ventes en logements en viager qui demeurerait stable à 0,2% par rapport au nombre total de ventes de logements (cas actuel au Luxembourg) et le second à 0,7% (identiquement à la Belgique et à la France). Sans doute pourrions-nous penser que ces deux scénarii permettraient d'obtenir des valeurs « planchers » (minimales) et « plafonds » (maximales). Nous obtiendrions ainsi les résultats suivants (tableau 1 & graphe 2) :

Tableau 1 : Estimation des ventes annuelles en viager immobilier au Luxembourg selon 2 scénarii :

	2020	2030	2040	2050	2060
Scénario : 0,2%	24	35	51	73	105
Scénario : 0,7%	84	122	176	254	368

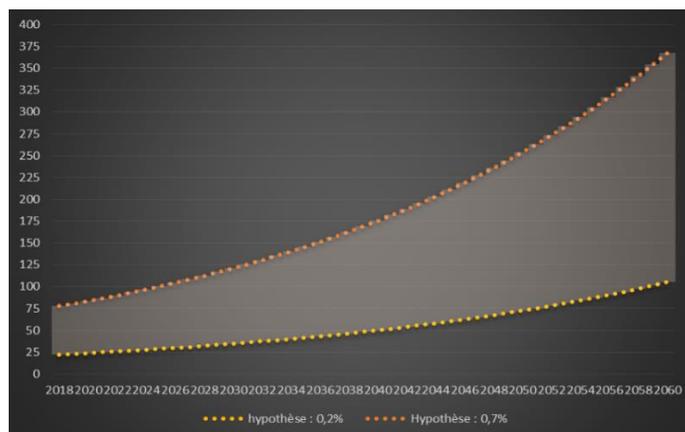
⁵³ Voir :

https://sdw.ecb.europa.eu/quickview.do;jsessionid=B6C872E01C90309C93F141F664643C7C?SERIES_KEY=381.SHI.A.LU.HTRA.A

⁵⁴ Cette hypothèse permet en réalité de simplifier les prévisions du nombre de transactions de logements. Il est en effet probable que ces transactions soient amenées à évoluer à un taux de croissance annuel moyen différent. Puisque le taux de prévalence sera modifié entres autres par les variables suivantes : la croissance économique, l'attractivité du pays, la construction, le futur du travail, l'évolution de la structure de l'âge, le désir inchangé de devenir propriétaire, etc.)

⁵⁵Voir : <http://www.grande-region.lu/portal/>

Graphe 2 : Evolution des ventes annuelles en viager immobilier au Luxembourg selon 2 scenarii de 2018 à 2060



Sources : STATEC et calculs de l'auteur

Ces transactions futures en viager contrasteraient a priori nettement avec la situation présente. Pour autant, nous ne devrions pas oublier le prêt viager hypothécaire et le viager financier, qui seraient également susceptibles de séduire d'autres agents économiques.

B. Bénéfices potentiels du viager pour les entreprises luxembourgeoises

- **Plus d'activités commerciales pour les professionnels de l'immobilier :**

En premier lieu, l'usage plus courant du viager permettrait de développer les activités commerciales des professionnels de l'immobilier. Les notaires et les agences immobilières seraient ainsi les premiers à tirer parti du développement de ce marché. De surcroît, les carnets de commande des entreprises de rénovation (terrassement, plomberie, carrelage, peinture, toiture, etc.) en bénéficieraient, puisqu'une part non négligeable de personnes âgées seraient incitées à entreprendre des rénovations⁵⁶ de leur logement⁵⁷. Enfin, un éventail d'entreprises nouvelles pourrait aussi se greffer autour de cet écosystème.

- **Plus d'activités commerciales pour d'autres secteurs :**

En second lieu, l'usage plus courant du viager permettrait sans doute de développer d'autres activités commerciales, telles que : les entreprises liées aux services à la personne et à l'entretien ménager, les maisons de retraite et certains commerces de proximité. Il est cependant difficile d'affirmer si une hausse de la consommation et des recettes fiscales peut survenir pour les cas des viagers occupé et libre, puisqu'un transfert financier se produit entre l'acheteur et le vendeur. Il sera toutefois sans doute plus le cas si l'Etat et/ou des investisseurs institutionnels se portent acquéreurs et pour la formule du prêt viager hypothécaire.

- **Plus d'activités commerciales pour les professions financières et juridiques :**

En dernier lieu, l'usage plus courant du viager développerait certaines activités financières et juridiques du Grand-Duché, avec les fonds d'investissement qui pourraient proposer de nouveaux produits comportant plusieurs pools de viagers à la fois au Luxembourg, mais aussi,

⁵⁶ Voir : https://www.cairn.info/revue-retraite-et-societe1-2012-1-page-167.htm?try_download=1#no44

⁵⁷ Grâce aux rentes et au bouquet perçus.

en les combinant avec d'autres pays comme la France et la Belgique pour une meilleure diversification et donc une meilleure mutualisation des risques, les cabinets d'audit qui auditeraient ou conseilleraient ces fonds nouveaux, les assurances qui prendraient part dans les marchés du prêt viager hypothécaire et financier et qui inaugurerait de nouveaux produits pour assurer les risques de longévité, les cabinets juridiques qui couvriraient le volet réglementaire de ces activités nouvelles et enfin les banques qui tireraient des revenus supplémentaires grâce aux actifs sous gestion et aux divers frais d'achat et de vente.

Conclusion

Le viager, décliné sous toutes ses formes -vente en viager d'un bien immobilier, d'un capital financier ou encore la souscription à un prêt viager, peut être un moyen de maintenir à domicile un vendeur âgé, de l'aider à subvenir à ses besoins, de lui permettre de conserver son train de vie ou alors de réaliser des donations anticipées⁵⁸. En d'autres termes, cet instrument financier joue le rôle d'une assurance « vieux jours » pour le vendeur grâce au bouquet et aux rentes garanties. D'autre part, il peut être utilisé comme un outil facilitant l'accès à la propriété à un plus grand nombre d'acheteurs, intéressés par un bien de plus ou moins long terme, contribuant ainsi à réduire les inégalités qui peuvent survenir face à l'octroi d'un crédit immobilier et, dans certains cas, optimisant l'utilisation de l'espace des logements⁵⁹.

Le viager peut également être un véhicule financier facilement exploitable par l'Etat en partenariat ou non avec d'autres investisseurs institutionnels ou par le privé, dans le but d'acquérir un pool de logements pour les conserver et les louer, en constituant ainsi une réserve foncière publique, ou bien de les revendre à la valeur vénale, au prix d'acquisition, ou à des conditions plus favorables pour les couches sociales les plus défavorisées. Il peut être un outil venant compléter une réforme des retraites, grâce aux rentes et au bouquet, diminuant l'abaissement du salaire au passage à la retraite et un instrument de réduction de la progression des encours de crédit de long terme du côté des ménages. Enfin, il peut être un moyen de développer de nombreuses activités commerciales liées directement au développement de ce marché.

La réussite d'un tel projet n'est envisageable qu'au prix d'une communication efficace, reposant sur une information claire et précise relative à ce nouvel instrument financier de transaction si particulier. Un travail important de pédagogie devra ainsi être réalisé en amont afin de sensibiliser la population. Au-delà des retraites encore généreuses, les Luxembourgeois semblent peu familiers avec le principe du viager. Cette pratique notariale est en effet très rare dans le pays. Toutefois, « *l'origine du désintérêt actuel au Luxembourg à l'égard du viager n'est pas à chercher dans une différence au niveau du droit civil, puisque ce dernier qui le régit est sensiblement le même que chez nos voisins* » (Philippe Verdonck)⁶⁰.

Cette campagne d'information et de sensibilisation devrait insister sur la solidarité intergénérationnelle et combattre les préjugés, qui associent constamment et catégoriquement la pratique du viager à une spéculation immorale sur la durée de vie d'un individu. Une mise en application sur une période de 24 à 36 mois pourrait être utile afin de quantifier les résultats

⁵⁸ La somme perçue par les crédientiers à travers les rentes et le bouquet peut être un moyen pour ces derniers d'effectuer des donations en liquide afin d'aider leurs héritiers pour un projet de vie (création entreprise, achat d'un logement, etc.)

⁵⁹ Dans le cas d'un viager libre et si une famille entière venait à emménager à la place d'un ou de deux adultes vivant seul(s).

⁶⁰ Voir : <https://www.legitech.lu/newsroom/articles/vente-viager-dela/>

et établir des premières études et analyses économiques sur les bienfaits potentiels. La mise en place du viager à plus grande échelle requerra de facto l'adhésion des agences immobilières ainsi que des notaires en raison de leur rôle de conseiller, plus particulièrement auprès de leur clientèle âgée.

Afin de protéger le consommateur et les héritiers, une vigilance toute particulière devra être accordée par les services publics au prêt viager hypothécaire. De surcroît, afin d'optimiser l'utilisation de la formule du viager et pour rendre compatible l'intérêt du propriétaire avec l'intérêt général, les travaux effectués qui sont en faveur du développement durable et des économies d'énergie et qui sont déjà déductibles des rentes et du bouquet, devraient être davantage encouragés par les pouvoirs publics. Somme toute, des incitations fiscales pourraient être également accordées au profit des acheteurs pour promouvoir le développement du viager au Luxembourg. L'achat en viager est en effet moins intéressant lorsque les taux d'intérêt des crédits immobiliers sont faibles. La réciproque est également vraie. Dès lors, la période actuelle n'est pas la plus propice à sa mise en application. D'autant que les débirentiers ne peuvent se servir de l'inflation pour rembourser plus facilement leurs dettes, car ces dernières sont le plus souvent indexées.

Enfin, le viager peut également être un moyen de séparer le droit de disposer du bien ou d'aliénation (« *abusus* »), des droits d'usage (« *usus* ») et de jouissance (« *fructus* ») au moment de la signature de l'acte, arrêtant de ce fait la spéculation ou le renchérissement plus ou moins probable du foncier. Il modifie ainsi par nature profondément le droit de propriété et s'inscrit dans la continuité des principes ou fondements de l'économie collaborative ou du partage, déjà présents au sein des marchés immobiliers luxembourgeois et britannique au travers du bail emphytéotique et du « *leasehold property* »⁶¹.

Que l'on ait un point de vue rifkinnien⁶² quant aux bienfaits qu'apporte l'économie du partage, annonçant la fin du système économique tel qu'il existe aujourd'hui ou une vision marxiste pouvant à l'inverse croire que l'économie du partage s'agirait de l'étape ultime du capitalisme, puisqu'elle permettrait l'optimisation de l'usage personnel et la vente ou location des services à autrui lorsque l'objet ou le bien est non utilisé par le propriétaire ; la séparation du droit d'occupation à très long terme non cessible avec une plus-value et le droit de propriété pourrait être un élément de réponse pour libérer des terrains à des fins de construction et combattre le phénomène⁶³ de rétention⁶⁴ au Luxembourg. La possibilité de retrouver la pleine propriété des biens fonciers après un certain temps, combinée avec des rentrées financières issues des loyers, pourrait être une réelle incitation et un gage de sûreté pour les propriétaires. L'investissement initial de construction, voire de démolition si le propriétaire souhaite retrouver un terrain vierge à la fin du temps imparti, pourrait être financé ou cofinancé par des institutions financières (banques ou fonds d'investissement). Ces derniers pourraient ainsi être remboursés en prélevant un pourcentage des futurs loyers actualisés perçus.

⁶¹ Il s'agit également, comme un bail emphytéotique, d'un droit légal de vivre ou d'utiliser un bâtiment ou terrain pendant une période convenue. Les baux sont généralement à long terme -souvent 90 ans ou 120 ans, mais ils peuvent monter jusqu'à 999 ans ou être bien plus courts (40 ans).

⁶² Voir : « La Troisième Révolution Industrielle » de Jeremy Rifkin

⁶³ Voir : https://logement.public.lu/fr/actualites/2019/02/190228_Conference_de_presse_OBS.html

⁶⁴ Le phénomène de rétention au Luxembourg peut être le résultat d'une relation de cause à effet. C'est en effet parce que les prix du foncier montent que les agents économiques peuvent conserver leurs biens pour des raisons spéculatives, mais c'est aussi parce que les prix montent que les agents économiques sont susceptibles de conserver leurs biens par peur de ne plus jamais être en mesure d'en acquérir.