

*Objet : Publication du Document de Travail n° 12*

## **Vivre âgé, viv(r)e le viager !**

Le viager a souvent mauvaise presse. Pouvant être considéré comme tabou, car l'acheteur pourrait être soupçonné de parier sur le décès du vendeur au nom de la rationalité économique, il n'en demeure pas moins que cet instrument financier si particulier apporterait des réponses à de nombreux défis auxquels la société luxembourgeoise est confrontée. Vieillesse de la population, soutenabilité du système de retraite, progression du taux de risque de pauvreté, hausse des prix des logements et difficultés d'accès à la propriété pour certaines catégories sociales, accroissement de l'endettement des ménages, la liste est longue. Pourtant, le Luxembourg ne fait pas figure d'exception. De nombreux pays dits matures rencontrent déjà ces maux économiques et sociétaux, et certains d'entre eux font un usage plus soutenu du viager pour contribuer à remédier à ces problèmes. Avec plus ou moins 0,2% de ventes de logements en viager au Luxembourg par rapport au nombre total de ventes enregistrées en 2017, contre 0,7% en Belgique et en France -la population luxembourgeoise semble peu encline à recourir au viager. Pour autant, l'importante épargne détenue par les particuliers sous forme d'actifs immobiliers, à des niveaux de prix probablement jamais aussi élevés, suscite un intérêt grandissant pour la pratique.

### ***Avantages et inconvénients d'un viager pour les ménages***

Le viager, décliné sous toutes ses formes, 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 anticipées. En d'autres termes, cet instrument financier joue le rôle d'une assurance « vieux jours » pour le vendeur grâce au paiement d'un capital initial à la signature du contrat de vente (« 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 démocratiser l'accès à la propriété et à réduire les inégalités qui peuvent survenir face à l'octroi d'un crédit immobilier. Il peut aussi optimiser l'utilisation de l'espace des logements. Le viager comporte toutefois des inconvénients qu'il convient de ne pas négliger. Au rang desquels nous retrouvons les risques associés à la longévité du créancier, d'annulation d'une vente, de calculs de la rente et du bouquet, de la pratique contestée au nom de la morale ou pour cause de privation d'un héritage.

### ***Bénéfices potentiels du viager pour l'Etat et les entreprises***

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. 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 à des conditions plus favorables pour les catégories sociales les plus défavorisées. Par ailleurs, un usage plus courant du viager développerait certaines activités financières et juridiques du Grand-Duché. Les fonds d'investissement pourraient proposer de nouveaux produits comportant plusieurs pools de

viagers à la fois au Luxembourg, mais aussi, en les combinant avec d'autres pays comme la France et la Belgique pour une meilleure diversification. Les cabinets d'audit auditeraient ou conseilleraient ces fonds nouveaux. Les assurances prendraient part dans les marchés du prêt viager hypothécaire et financier et inaugurerait de nouveaux produits pour assurer les risques de longévité. Les cabinets juridiques couvriraient le volet réglementaire de ces activités nouvelles et les banques tireraient des revenus supplémentaires grâce aux actifs sous gestion et aux divers frais d'achat et de vente. Finalement, un usage plus soutenu du viager pourrait développer les activités commerciales des professionnels de l'immobilier et des entreprises liées aux services à la personne et à l'entretien ménager ainsi que les carnets de commande des entreprises de rénovation.

### ***Un outil de lutte contre les phénomènes de spéculation et de rétention***

Le viager peut également être un moyen de séparer le droit de disposer du bien, des droits d'usage et de jouissance 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 » (droit légal de vivre ou d'utiliser un bâtiment ou terrain pendant une période convenue). A ce titre, il pourrait aussi être un élément de réponse pour libérer des terrains à des fins de construction et combattre le phénomène de rétention 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.

### ***Un instrument qui devrait être davantage promu par les pouvoirs publics***

Les Luxembourgeois semblent peu familiers avec le principe du viager. Cette pratique notariale est en effet très rare dans le pays. Dès lors, une campagne d'information et de sensibilisation devrait combattre les préjugés, qui associent la pratique du viager à une spéculation immorale sur la durée de vie d'un individu, puisque 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. Somme toute, pour les acheteurs et vendeurs encore réticents à « sauter le pas », il existe le viager à terme. Ce dernier autorise l'acquéreur à 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.

Quinze siècles après avoir été inventé par les Romains, le concept du viager reste d'actualité et mériterait d'être sérieusement étudié au Grand-Duché.

Le Document de Travail n°12 est disponible sur le site : <https://www.fondation-idea.lu/2019/06/19/document-de-travail-n12-vivre-age-vivre-le-viager/>

Personne de contact : Thomas Valici ([thomas.valici@fondation-idea.lu](mailto:thomas.valici@fondation-idea.lu)) ; T : 42 39 39 - 359)