

10 conseils pour investir en viager

Le viager est une formule d'acquisition très intéressante pour les investisseurs. Reste à savoir comment bien sélectionner le(s) bien(s) dans lesquels investir. Voici les conseils de trois professionnels.

ISABELLE DYKMANS

En 2018, l'achat en viager sera plus intéressant en Wallonie, car les droits d'enregistrement seront calculés à 6% et uniquement sur la valeur de la nue-propriété, en cas de viager occupé. Mais même ailleurs, il s'agit d'une formule d'achat qui a du sens pour les investisseurs.

Comme l'explique Daniel Domb, du réseau d'agences Trevi, «on investit des montants raisonnables sans recourir au circuit bancaire. En général, 10% de la valeur du bien et les frais d'acte suffisent pour se lancer». De fait, l'acquéreur paie un montant de départ (le bouquet) et verse ensuite une rente mensuelle aux propriétaires, calculée en fonction de leur âge et de la valeur du bien. La rente est la plupart du temps limitée à 10, 15 ou 20 ans.

Par ailleurs, l'aspect fiscal est avantageux. «Vous ne payez pas le précompte immobilier, qui reste à charge de l'occupant, et ne déclarez pas le revenu cadastral dans vos revenus», poursuit-il. Et bien sûr, l'aléa de mortalité des propriétaires peut vous être favorable, ce qui est un

peu le pari principal de votre investissement...

Mais comment bien investir dans un immeuble en viager ? Voici quelques conseils des professionnels.

1 Viager occupé

Comme l'explique Jacqueline Jacobs, gérante de l'agence Viagerim, «en achetant en nue-propriété et pas en pleine propriété, vous ne devez pas vous occuper de la gestion locative, étant donné que votre bien reste occupé par le propriétaire».

2 Propriétaires soigneux

Investissez dans un bien en bon état et bien soigné par les occupants. «Si les vendeurs sont soigneux, vous aurez l'assurance de retrouver un bien en bon état le jour où vous serez plein propriétaire», souligne Daniel Domb.

3 Appartement

«Si vous voulez consacrer un minimum de temps à la gestion de votre viager, optez pour un appartement dont l'extérieur (murs, toits, ...) est géré par une copropriété et un syndic», explique Philippe Verdonck, CEO du fonds viager V-Fund et de l'agence VIAH! «Acquérir une maison de-

mande au moins une visite par an du bien, histoire de vérifier que le créancier ne laisse pas partir le bâtiment à rien. Pour un appartement, vérifiez, avant de vous engager, dans les procès-verbaux d'assemblées générales, si des gros travaux sont programmés, provisionnés, entamés... il faut garder à l'esprit que sauf convention contraire, les 'grosses réparations' sont à charge de l'acquéreur», prévient-il toutefois.

4 Vendeurs plus âgés que vous

«Il est conseillé d'avoir au moins 20 ans de moins que le vendeur afin de pouvoir profiter un jour de votre investissement, sauf si vous achetez dans un cadre patrimonial et successoral», explique Daniel Domb.

5 Entre 70 et 80 ans

Les investisseurs devraient en priorité viser des propriétaires âgés de 70 à 80 ans. «S'ils sont plus âgés, le bien sera beaucoup plus cher et s'ils sont plus jeunes, l'investisseur a plus de risques de devoir payer la rente pendant toute la durée du contrat», explique Jacqueline Jacobs.

Par ailleurs, il vaut mieux idéalement investir dans un viager sur une seule tête

plutôt que sur deux.

6 Au bon prix

S'assurer que la valeur en pleine propriété n'est pas surévaluée, c'est le Ba-Ba. «Mais en viager c'est surtout la combinaison entre 'bouquet/rentes/durée/usufruit' qui doit retenir votre attention. Retenez que si le vendeur à environ 75 ans et que l'addition du bouquet et de toutes les rentes payables donne un montant égal ou proche de la valeur en pleine propriété... passez votre chemin», explique Philippe Verdonck.

7 En fonction de vos moyens

Investissez en fonction de vos moyens. «Il faut être sûr de pouvoir assumer le paiement des rentes pendant toute la durée du contrat au risque de devoir revendre ou dans le pire des cas perdre le bien», prévient Daniel Domb. En cas de non-paiement de la rente, le contrat risque en effet d'être simplement annulé et le bien revient alors à son propriétaire.

8 Potentiel de revente/locatif

«Ne réfléchissez pas en termes de prix mais de potentiel de revente ou de potentiel locatif. Une petite maison au milieu de nulle part évaluée

50.000 euros avec un bouquet de 5.000 euros et une rente mensuelle de 100 euros ce n'est évidemment pas grand-chose... mais est-ce que cela vaut plus ? Parviendrez-vous à la revendre ou la louer, le jour où... ? La localisation et les surfaces doivent rester votre credo», rappelle Philippe Verdonck.

9 Rentes longues

Privilégiez les rentes sur 20 ans, plutôt que 15 ans ou 10 ans. «Sachant que les rentes sont calculées sur la base d'un montant déterminé, lorsqu'elles sont divisées en 20 ans, cela génère une rente plus faible que sur 15 ans évidemment et comme statistiquement il est moins probable que vous payez les dernières rentes, mieux vaut opter pour des durées longues et des petits bouquets», explique Philippe Verdonck.

10 Plusieurs «petits» biens

Pour disperser l'aléa viager, «mieux vaut vous lancer dans deux petits biens, si c'est possible, que dans un gros puisque vous multipliez par deux la possibilité de récupérer le bien rapidement», conclut Philippe Verdonck. Investir à plusieurs personnes ou au travers d'un fond d'investissement en viager est également une option.

L'hyper bien

650.000 €

LOCALISATION: Genvai
SUPERFICIE: 200 M²
AGENCE: Trevi

Genvai

