

ÊTRE AUTONOME
CHEZ SOI

Comment être autonome tout en vivant chez soi ? C'est le souhait de nombreuses personnes, pour elles-mêmes ou pour leurs proches. C'est aussi un objectif que les pouvoirs publics se sont donnés : pouvoir vivre le plus longtemps à son domicile. Mais cette volonté se heurte bien souvent à des impératifs économiques, logistiques ou de santé. Quelles solutions peut-on trouver pour aider ses proches à rester dans leur environnement familial ? Sur le volet économique, il existe de nombreuses solutions. Certaines sont assurées par les collectivités, comme des aides assurées par le conseil départemental, mais elles sont conditionnées. Une solution qui revient au goût du jour est le viager qui permet des possibilités très intéressantes. Être autonome chez soi, nécessite également des aménagements. En fonction des besoins, différents procédés permettent de se maintenir à son domicile. Et dans les cas où le logement n'est plus adapté ou adaptable, il existe désormais des résidences pensées aux besoins des séniors...

Plus d'actualité que jamais...
le viager

C'est un fait, nous vivons de plus en plus vieux. L'espérance de vie dépasse les 80 ans en moyenne en France et le nombre d'octogénaires ne cesse de progresser. Or, comme de nombreux sondages l'attestent, 80 à 90% des français souhaitent vieillir chez eux.

Un souhait qui pose aussi la question du financement de ce maintien à domicile, dont le coût est élevé.

Pour répondre à ce défi, une solution fait de plus en plus d'émules chez les séniors : le viager. Ce dispositif permet en effet de vendre son bien tout en ayant la possibilité d'y vivre jusqu'à son décès et ainsi de générer des revenus supplémentaires afin de couvrir de nouveaux besoins de vie.

« Le viager permet d'hériter de soi-même. C'est un outil intéressant pour les personnes ou les couples qui n'ont pas, pour des raisons diverses, d'héritier et souhaitent équilibrer leur bud-



Xavier Jurquet et Nathalie Gagneux. © DR

get, tout en connaissant de leur vivant les personnes qui habiteront ensuite leur maison. », explique Xavier Jurquet, expert en patrimoine immobilier et gérant du cabinet bayonnais Experts et Viagers.

Solution avantageuse

Le viager permet de bénéficier de deux modes de rémunération modulables et cumulables : le bouquet, c'est à dire un capital payé directement à l'achat du bien et la rente, soit une mensualité versée tout au long de la vie. Cette dernière, imposable uniquement sur 30% de sa valeur, peut également être majorée en cas de libération anticipée du bien. Par ailleurs, le vendeur jouit de son bien sans en supporter les charges (taxe foncière, charges de copropriété...). Autant de garanties qui ont convaincu Jackie de Souter. Cette jeune octogénaire débordante d'énergie a fait appel à Experts et Viagers pour sa belle maison à Biarritz. « Je refuse de me retrouver en maison de retraite. Mais il me fallait des revenus réguliers pour faire appel à une aide à domicile et faire face aux dépenses. Le viager, c'est une forme de sécurité pour rester dans les lieux qui nous sont chers. On sait qu'on va avoir notre maison jusqu'à notre mort et c'est le plus important », explique t-elle.

Mieux vivre sa retraite

Avec le viager, oubliées les contraintes liées aux charges de copropriété, aux gros travaux ou à la taxe foncière. Les vendeurs se libèrent du poids de la propriété tout en jouissant de leur bien. D'autant que

le viager s'adapte aux besoins de chacun, avec deux modes de rémunération modulables et cumulables : le bouquet, c'est à dire un capital payé directement à l'achat du bien (non imposable), et une rente viagère sous la forme d'une mensualité versée tout au long de sa vie et imposable uniquement sur 30% de sa valeur (pour les plus de 70 ans).

Créer du lien intergénérationnel

Le viager est un parfait exemple de solidarité intergénérationnelle. En effet, les acquéreurs donnent du sens à leur investissement en contribuant à améliorer les conditions de vie des vendeurs. En contrepartie, ils peuvent accéder à la propriété à des conditions très avantageuses et sans prêt immobilier. « Nous avons eu récemment le cas d'un jeune couple de 25 ans qui a pu acquérir un bien à la hauteur de leurs moyens, en emménageant dans une aile de la propriété couverte par la rente mensuelle. Les vendeurs, un couple de septuagénaires, bénéficient de leur côté d'un capital, d'une rente à vie et de la présence de jeunes à proximité ».

Un investissement éthique

Si le viager séduit de plus en plus de vendeurs et d'acquéreurs, cela reste pour autant

un mode de vente très technique, qui nécessite d'être parfaitement encadré et réalisé dans le respect d'une certaine éthique. Le viager n'est pas une vente immobilière classique. Il demande une maîtrise approfondie des lois immobilières, fiscales et patrimoniales.

Faire confiance à des experts

Si le viager a particulièrement la cote au Pays basque et dans le Sud Landes, où la demande est soutenue, il ne faut pas oublier que cela reste un mode de vente à part. « Le viager est une affaire de spécialistes et d'expertise, qui demande une connaissance approfondie des lois immobilières, fiscales et patrimoniales et un encadrement très précis. C'est aussi un métier qui nécessite d'être à l'écoute de chaque situation et de conseiller autant les acheteurs que les vendeurs », précise Xavier Jurquet. D'où la nécessité d'avoir un cabinet spécialisé à ses côtés, comme Experts et Viagers, qui accompagne ces projets depuis 20 ans.



VENDRE EN VIAGER POUR MIEUX VIVRE SA RETRAITE

Le Viager est une solution patrimoniale qui permet de percevoir un capital accompagné d'une rente mensuelle à vie, tout en restant chez soi.

LES 5 AVANTAGES

Rester autonome, chez soi

Diminuer ses charges

Créer un lien intergénérationnel

Augmenter ses revenus mensuels

Organiser sa succession

Sollicitez-nous pour une étude
personnalisée et confidentielle

05 59 74 00 84



Xavier JURQUET et Nathalie GAGNEUX
5 avenue Foch - 64100 BAYONNE

 Experts et Viagers
www.experts-et-viagers.fr



Experts et Viagers
www.experts-et-viagers.fr