

Vous voulez déterminer une rente viagère d'un bien libre de toute occupation, une valeur d'un bien occupé la vie durant du vendeur et la rente viagère correspondante :
Vous devez intégrer de multiples paramètres qui vous permettront d'effectuer de nombreux calculs

I. Vous devez commencez par prendre l'espérance de vie du vendeur.

Elle peut avoir plusieurs origines : les dernières de l'Insee, celles des compagnies d'assurances pour les rentes viagères, celles retenues par les parties.

Celles-ci ont fortement varié au cours de ces trente dernières années. Aujourd'hui celles à utiliser de préférence sont soit celles de l'Insee (2003–2005 hommes et femmes), soit celles des compagnies d'assurances (TGF05 pour les femmes, TGH05 pour les hommes). Nous avons également mentionné d'anciennes espérances de vie qui pourront être utilisées pour effectuer des calculs d'opérations réalisées dans le passé (en cas de contestation par exemple).

Les actuaires se servent pour le calcul des rentes viagères financières des tables de mortalité des compagnies d'assurances (jointes en annexe) difficilement compréhensibles pour un public non averti. Nous nous sommes servis de ces tables pour déterminer les espérances de vie pour chaque âge.

Vous remarquerez que les espérances de vie d'un couple sont supérieures à celles prises pour un individu seul.

Vous pourrez toujours utiliser d'autres espérances de vie pour vos calculs.

Pourquoi de telles différences entre toutes ces espérances de vie ?

Celles de l'Insee concernent l'ensemble de la population.

Ces espérances de vie peuvent être prises en considération dans certains cas, mais sont à utiliser avec de grandes précautions : elles s'appliquent en effet à l'ensemble de la population, quelle que soit son état de santé. Or pour les rentiers, l'INSEE n'effectue aucune correction liée à l'anti sélection. En effet les rentiers viagers :

1/ font en général partie d'une population dont l'espérance de vie est supérieure à la moyenne constatée pour l'ensemble de la population.

2/ sont ceux qui en général ont une bonne santé à la conclusion du contrat. A défaut, ils opteront, s'ils le peuvent, pour une autre solution.

Celles des compagnies d'assurances pour les rentes viagères

Elles semblent excessives pour un couple, alors même qu'elles sont basées sur l'expérience passée des assureurs en matière de rentes viagères financières. Ainsi pour un couple de 75 ans elle atteint 19,60 années (le survivant atteindra pratiquement 95 ans), alors que pour un homme et une femme du même âge elles s'élèvent respectivement à 13,87 années et à 16,69 années. A titre de comparaison, pour l'Insee, elle s'élève pour ce couple à 15,98 années (10,70 années pour un homme, 13,58 années pour une femme).

Il est conseillé d'utiliser ces espérances de vie avec une grande prudence. Les parties pourront prendre en considération une espérance de vie mieux adaptée à une situation particulière. Ce choix sera bien entendu délicat mais permettra de s'engager sur des calculs connus par l'ensemble des parties.

1. Calculs pour un viager libre

Les calculs sont relativement simples.

S'il s'agit d'un local d'habitation nous vous conseillons de prendre pour le calcul du taux de la rente viagère un taux d'intérêt se situant entre 2 et 3 % et l'espérance de vie du vendeur. En effet la rente viagère est indexée sur le coût de la vie à la différence d'une mensualité d'un prêt bancaire (sauf si taux d'intérêt variable), c'est pourquoi le taux de rente doit être déterminé avec un taux d'intérêt relativement modeste.

Attention le taux de la rente viagère devra toujours être supérieur au taux de la rentabilité nette (avant impôt sur le revenu) du bien cédé s'il était loué. A défaut de l'être, la vente en viager pourrait être annulée faute d'aléa : l'acquéreur serait a priori certain de gagner (les loyers nets perçus seront supérieurs à la rente viagère). Pour un local commercial à rentabilité élevée, un taux d'intérêt plus important pour le calcul de la rente viagère, devra être pris en considération, afin d'éviter l'absence d'aléa tout particulièrement si le vendeur est jeune.

Bien entendu, le montant du bouquet devra être pris en considération pour ces calculs. Ne prenez en considération les frais d'acquisition et les charges annuelles du propriétaire. En effet il ne s'agit pas cette fois d'une opération d'investissement comparable à un viager occupé.

C'est à vous de comparer le versement d'une rente viagère indexée sur le coût de la vie pour une période indéterminée à la mensualité (hors assurance) à taux fixe ou variable d'un prêt bancaire.

Les conseils du Centre Privé d'Etude du Viager vous seront souvent nécessaires, tant sur le plan des calculs que sur le plan juridique et fiscal, ce pour le vendeur comme pour l'acquéreur.

Prenons un exemple : calculer le taux de rente viagère (à partir d'une aliénation de 100€ ou d'un bien d'une même valeur et ce sans bouquet) pour une rente viagère financière ou immobilière.

Si vous ne mentionnez ni le taux annuel de revalorisation des rentes, ni le taux annuel d'intérêt, le taux de rente sera calculé à partir d'un taux d'intérêt de 0 % et de l'espérance de vie prise en considération.

En fait en aliénant 100 € le taux de rente annuel pour un homme de 69 ans avec un taux d'intérêt de 0% sera de 5,22% pour une compagnie d'assurances. Il sera de 5,24 %, en prenant cette fois un calcul financier. La différence de 0,02 % est immatérielle.

En revanche, si vous prenez un taux d'intérêt de 2,25%, le taux de rente de la compagnie d'assurances s'élèvera à 6,62%, celui ressortant des calculs financiers sera à 6,43%.

Toutes ces rentes (tant sur le viager libre que le viager occupé) sont supposées être versées à terme échu une fois par an. En fait les rentes seront légèrement inférieures, dès l'instant où elles seront servies mensuellement.

Attention, les taux de rente pour les viagers libres ne sont surtout pas à comparer à ceux utilisés pour le viager occupé. Il existe dans ce dernier cas une étroite corrélation entre le calcul de la valeur occupée, de la rente viagère et du TRIP (taux de rendement interne prévisionnel) annuel pris en considération.

C'est pourquoi, les taux de rente pour le viager occupé sont très supérieurs à ceux du viager libre, considérant qu'ils sont souvent calculés avec des taux d'intérêt liés au TRIP.

Nous déconseillons, pour le calcul d'un taux de rente viagère, de mentionner le taux annuel de revalorisation des rentes : le taux de la rente serait alors inexact.

2. Calculs pour un viager occupé effectués à partir d'un TRIP pour l'acquéreur (cf annexe)

Commencez par déterminer la valeur occupée :

Dans un premier temps ne mentionnez aucune rente viagère, elle vous permettra de déterminer les frais d'acquisition qui devront toujours être calculés sur ce montant et en aucun cas sur la valeur libre. Ces frais seront à prendre pour tous autres calculs : celui de la rente viagère, du TRIP.

Nous vous conseillons de demander leur montant au notaire chargé de la vente en lui précisant la valeur du bien occupé.

Vous pouvez également consulter le site web du notariat (www.notaires.fr) sur lequel vous pourrez effectuer le calcul de ces frais d'acquisition.

Rajoutez aux montants obtenus 10%, afin d'éviter les mauvaises surprises.

Vous pouvez également prendre un ordre de grandeur de ces frais : 7,5 % par exemple de la valeur occupée.

La valeur occupée et la rente dépendront du TRIP que l'acquéreur souhaitera obtenir au terme présumé de l'opération et varieront très sensiblement selon les éléments pris en considération. Elle devra donc tenir compte des charges supportées par le propriétaire qu'il s'agisse de sommes payées initialement ou de celles supportées chaque année.

Une fois déterminée la valeur occupée, les frais d'acquisition, vous pourrez déterminer le bouquet souhaité et la rente viagère correspondante. Vous pourrez également déterminer le TRIP correspondant à partir :

- soit d'une valeur occupée sans rente viagère
- soit d'un bouquet et de la rente souhaitée par le vendeur ou l'acquéreur.

Vous pourrez ensuite prendre le TRIP de votre choix et déterminer toutes les valeurs correspondantes.

Nous vous conseillons, pour le calcul de la valeur occupée, de ne pas prendre de taux de revalorisation pour la rente et les charges. En effet celle-ci ne doit pas être polluée par des revalorisations inconnues au jour de la cession.

En revanche, vous pourrez toujours prendre différents taux de revalorisation qui vous permettront de connaître différents TRIP liés à l'évolution de la valeur du bien, de la rente et des charges prises en considération.

Toutes les explications apportées ci-dessus s'appliqueront à tous les autres calculs pour la détermination :

- de la rente viagère,
- du TRIP
- des pertes et gains pour le vendeur, pour ses ayants droit.

En fait chacun pourra y intégrer les paramètres mentionnés ci-dessus comme il l'entendra.

Un investisseur traditionnel intégrera l'ensemble des dépenses prévisibles. Elles pourront être d'un montant incertain, comme les charges annuelles du propriétaire et être ou ne pas être prises en considération. Ces charges varieront sensiblement selon la répartition prévue dans l'acte de vente.

Ainsi de multiples TRIP pourront être déterminés :

- ▶ **TRIP brut** sans prise en compte des frais d'acquisition, de la commission d'agence, des charges annuelles du propriétaire.
- ▶ **TRIP net** en tenant compte cette fois de toutes les dépenses possibles pour l'acquéreur.
- ▶ **D'autres TRIP intermédiaires** entre brut et net pourront être calculés.

Tous ces calculs pourront être transmis aux deux parties : chacun connaîtra ainsi les conditions financières de l'opération envisagée en prenant diverses espérances de vie, diverses évolutions de la rente viagère, des charges, de la valeur du bien.

Pour tous ces calculs vous devez tenir compte :

Des sommes payées initialement

- Au vendeur : celles-ci peuvent ne pas exister (si absence de bouquet) ou au contraire correspondre à la valeur du bien occupé la vie durant du vendeur, donc sans rente viagère pendant l'occupation.
- A l'agent immobilier : si la commission est à la charge de l'acquéreur.
- Au notaire : droits d'enregistrement, divers autres frais, ses émoluments.

Des sommes estimées à payer annuellement :

- charges du propriétaire, y compris impôt foncier (hors ordures ménagères).

Il est certain que de telles négociations directement entre particuliers ou sans la présence d'un spécialiste de la rente viagère seront difficiles. C'est pourquoi l'intervention du Centre Privé d'Etude du Viager, d'un intermédiaire spécialiste dans le domaine du viager est vivement recommandée.

Que signifie le TRIP (taux de rendement interne prévisionnel) annuel pour un achat d'un bien occupé la vie durant du vendeur ?

Le viager occupé ne permet pas à l'acquéreur d'obtenir un revenu ou une revalorisation de l'épargne régulière à la différence de certains placements. En revanche, l'acquéreur bénéficiera d'une plus value certaine (sauf catastrophe économique) sur la valeur du bien le jour de la disparition du crédientier.

Cette plus value rémunérera l'épargne qu'il aura investie tout au long des années. C'est cette plus value globale que nous avons ramenée à l'année, en déterminant ce TRIP. Il permettra de pouvoir être ainsi comparé à d'autres placements.

Bien entendu, le taux de rendement annuel réel de l'épargne investie variera selon la durée réelle du placement, de l'évolution du prix du bien, des rentes et charges que l'acquéreur aura à supporter et pourra, en conséquence, être sensiblement différent de celui indiqué.

Aujourd'hui, les opérations proposées aux vendeurs permettent aux acquéreurs d'escompter, au terme de l'espérance de vie du crédientier, **un taux de rendement interne prévisionnel (dit TRIP)** se situant en général entre 3 et 6% par an.

Le Centre Privé d'Etude du Viager (CPEV) est aujourd'hui le seul en France à donner aux acquéreurs (et accessoirement aux vendeurs), avec autant de précisions, les calculs leur permettant de connaître ce qu'ils peuvent attendre d'une opération viagère à son terme.

Si le vendeur et l'acquéreur en sont d'accord tous nos calculs pourront être soit annexés à l'acte de vente, soit conservés sous la forme d'un acte sous seing privé.

Nous entreprenons actuellement une démarche auprès des médias et des notaires leur préconisant de mentionner deux TRIP (avant charges annuelles et après charges annuelles estimées) dans tous les actes. Ainsi seront évitées des opérations souvent peu avantageuses pour l'une ou l'autre des parties et d'éventuels conflits ultérieurs.

Calculs relatifs à un viager libre

Les opérations sont cette fois simples. Il s'agit alors de déterminer le taux de rente applicable à l'opération.

Pour le calcul de la rente viagère, nous conseillons de prendre un taux d'intérêt se situant entre 2 et 3%. En effet la rente viagère est indexée sur le coût de la vie à la différence des mensualités d'un prêt immobilier (sauf si taux d'intérêt variable).

D'autres informations sont éventuellement à prendre en considération :

Quelle est la valeur locative brute et nette du bien vendu ? En effet ne pas oublier que le taux de la rente devra toujours être supérieur au taux de la rentabilité nette du bien acquis. Or l'application d'un taux d'intérêt modeste pour le calcul du taux de rente pourrait générer, pour un vendeur jeune, un taux de rente trop faible susceptible d'entraîner l'annulation d'une vente en viager pour absence d'aléa.

Vendeur et acquéreur devront cependant être conseillés.

Les conséquences fiscales pour chacune des parties seront à examiner : absence de déduction fiscale par exemple de la rente viagère des revenus fonciers, si le bien est loué par l'acquéreur.

La rente viagère immobilière est-elle le meilleur choix pour le vendeur qui pourrait très bien louer son bien ou le vendre au comptant pour replacer le produit en une rente viagère financière ?

2. Vous devez commencer par déterminer l'espérance de vie du vendeur.

De nombreux TRIP, selon tous les paramètres et hypothèses pris en considération, pourront être déterminés à partir :

- De diverses espérances de vie.
- Des commissions versées.
- Des frais d'acquisition.
- De diverses hypothèses de taux de revalorisation du bien, de la rente viagère et des charges.
- De la rente annuelle à verser.
- De l'estimation des charges annuelles du propriétaire.

