



juillet 2011

France Viager a créé VITALICIO Premier fonds immobilier viager français

À la demande d'un groupe d'investisseurs privés, France Viager, spécialiste de l'expertise et de la vente viagère a créé un fonds d'investissement en viager sous forme de société civile immobilière (SCI).

« *Le viager est l'opportunité de réaliser un investissement éthique et solidaire à l'égard du vendeur tout en étant pérenne, sûr et rentable sur le long terme pour l'acquéreur* », dit Hélène Leraître, expert en évaluation immobilière, membre de la Chambre des Experts Immobiliers de France FNAIM.

La redécouverte du viager

Un dispositif ancien. Le viager est un mode d'acquisition de biens immobiliers très ancien et relativement peu pratiqué dont le potentiel est pourtant considérable. Il réunit, en effet, deux problématiques totalement déconnectées : l'accroissement des moyens financiers pour les seniors, dont la longévité crée de nouveaux besoins financiers, et la « cherté » du marché immobilier actuel qui rend plus difficile l'investissement dans cette classe d'actif toujours très recherchée.

Une approche modernisée. Le regain d'intérêt pour le viager s'accompagne d'une professionnalisation à tous les niveaux. Le montant de la rente est calculé en application d'une méthode rigoureuse : expertise du bien immobilier, détermination de la valeur du droit d'usage et d'habitation réservé par le vendeur, déduction du bouquet, transformation du solde du prix en rente viagère par application des tables de mortalité...

Les avantages du fonds immobilier

La garantie de paiement de la rente. Pour le vendeur en viager (crédientier), savoir que son acheteur est un fonds immobilier constitue une garantie de premier ordre : il est sûr que sa rente lui sera versée et n'a pas à redouter la faillite de son débirentier.

L'aléa mutualisé. Pour l'associé de VITALICIO, savoir qu'il a investi dans un fonds qui possède plusieurs dizaines de biens immobiliers en viager le rassure contre le risque de sur-longévité du crédientier, crainte de tous les acquéreurs en viager. Les inconvénients liés à l'imprévisibilité de la durée de vie du vendeur se trouvent lissés par le jeu de la loi des grands nombres.

Un gain en plus-value sans impôt. Les avantages du système d'achat en viager sont bien connus : une décote importante à l'achat, une plus-value substantielle le jour où le bien sera libéré. Les associés de VITALICIO verront ainsi le prix de leurs parts se valoriser avec le temps. S'ils les conservent jusqu'au terme de la dissolution de la SCI, c'est-à-dire plus de 15 ans, la plus-value qu'ils réaliseront sera exonérée d'impôt.

Contact Presse

Galivel & Ass. - Carol Galivel / Pascale Pradère - 01 41 05 02 02

Fiche pratique VITALICIO

SCI VITALICIO 1 est une société civile immobilière constituée pour une durée de 99 années, dont le siège est à Paris 8^e, 102 Bis Rue de Miromesnil, en cours d'immatriculation. Son capital est fixé à 4 millions d'euros, divisé en 4 000 parts de 1 000 euros chacune. Le gérant est Hélène Leraître fondatrice de France Viager.

Le capital social de la SCI est ventilé à raison de 6% de frais d'émission versés à France Viager, 47% en vue des achats viagers (bouquets et frais d'actes étant entendu qu'aucune commission d'agence ne sera versée pour l'acquisition des biens) et 47% en provision des rentes viagères et frais divers.

La SCI acquiert dès le départ une vingtaine de biens en viager, nombre qui devra au minimum doubler sur les 10 premières années. La société ne verse pas de dividendes et son capital n'est pas en lui-même productif d'intérêts.

La SCI compte moins de 100 associés, chacun ayant souscrit entre 100 et 250 parts sociales. La qualité d'associé permet de participer pleinement aux Assemblées Générales annuelles au cours desquelles les comptes annuels de la SCI sont présentés et soumis à l'approbation des associés.

A propos de la Chambre des Experts Immobiliers de France FNAIM ...Créée en 1973, la Chambre des Experts Immobiliers de France FNAIM est une organisation professionnelle nationale représentative d'experts en évaluation immobilière. Elle rassemble plus de 700 professionnels, tous membres de la FNAIM, qui exercent leur mission en France métropolitaine ainsi que dans les départements d'Outre-Mer. Les experts en évaluation immobilière interviennent pour le compte de valorisation de portefeuilles : investisseurs institutionnels ou à destination de donneurs d'ordre privé dans le cadre d'une transmission à titre onéreux ou gratuit (vente ou donation), dans le cadre d'une séparation de patrimoine, d'une succession, dans les rapports avec l'administration fiscale pour le calcul de l'ISF (impôt sur la fortune), pour la valorisation des murs ou encore pour le calcul de l'indemnité d'éviction et l'évaluation de la valeur locative de locaux commerciaux.

Contact Presse

Galivel & Ass. - Carol Galivel / Pascale Pradère - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - www.galivel.com