



Le Guide Stratégique du Viager au Luxembourg

Comprendre, Sécuriser et Valoriser le Patrimoine Immobilier.

Une expertise présentée par **viager.lu**

Transformer la pierre en qualité de vie : une solution financière et sociale pour l'avenir du Grand-Duché.

Le Paradoxe Luxembourgeois : "Asset Rich, Cash Poor"

Patrimoine Élevé



Propriétaires Aînés : Environ 80% des résidents de 65 ans et plus sont propriétaires de leur logement.

Liquidités Limitées



Le Risque : Un patrimoine immobilier record, mais des pensions limitées face au coût de la vie.

Tendance : Le risque de pauvreté chez les 65+ est passé de 6,3% à 11,8% (2014-2017).

Le Viager : Définition Fondamentale

Le viager est la vente d'un bien immobilier en échange du versement d'une rente à vie. C'est un contrat aléatoire où la durée de paiement dépend de la longévité du vendeur.



Le Crédirentier (Vendeur)

Senior cherchant sécurité et confort. Il vend son bien tout en conservant le droit d'y vivre.

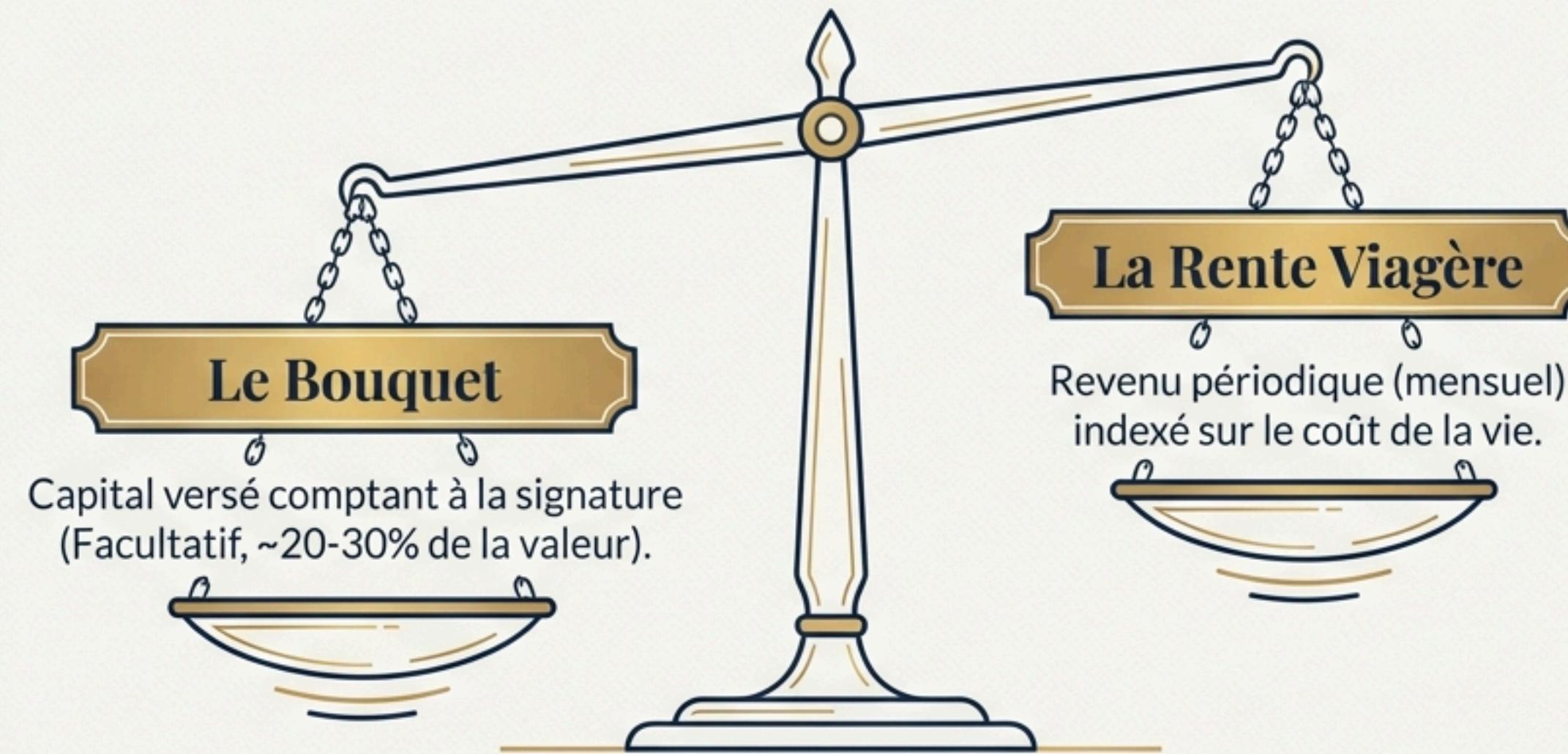
Le Débirentier (Acquéreur)

Investisseur ou primo-accédant. Il achète un bien à prix réduit sans recours au crédit bancaire classique.



Transformation d'un capital dormant en flux financier actif

L'Équilibre Financier : Le Duo Bouquet & Rente



- Plus le bouquet est élevé, plus la rente est faible.
- Plus le bouquet est faible, plus la rente est élevée.

Note Stratégique : La répartition est librement négociable entre les parties selon les besoins de liquidité immédiate du vendeur.

Deux Stratégies Distinctes



Le Viager Occupé (95% du marché)

- **Concept :** Le vendeur reste chez lui à vie.
- **Avantage Vendeur :** Maintien à domicile ("Vieillir chez soi"), économie de loyer.
- **Avantage Acheteur :** Décote importante sur le prix d'achat.



Le Viager Libre (Plus rare)

- **Concept :** Le vendeur remet les clés immédiatement.
- **Avantage Vendeur :** Rente beaucoup plus élevée, plus de charges liées au bien.
- **Avantage Acheteur :** Peut habiter le bien ou le louer immédiatement.

Pour le vendeur luxembourgeois, le viager occupé est l'assurance de conserver ses habitudes tout en augmentant son pouvoir d'achat.

Nuance Juridique : Droit d'Usage vs Usufruit

Caractéristiques	Droit d'Usage et d'Habitation (DUH)	Usufruit
Définition	Droit strictement personnel d'habiter le bien.	Droit d'user du bien et d'en percevoir les fruits.
Mise en Location	Impossible de louer le bien à un tiers.	Le vendeur peut louer le bien et encaisser les loyers.
Fiscalité & Charges	Moins taxé, charges locatives pour le vendeur.	Charges réparties différemment, décote plus faible.
Usage Courant	Strictement pour l'habitation personnelle.	Habitation personnelle OU source de revenus locatifs.



Le DUH est la formule privilégiée pour le viager occupé classique car plus protectrice fiscalement pour le vendeur.

L'Alchimie du Calcul : Comment fixer le 'Juste Prix' ?



Un calcul actuariel précis protège contre la requalification fiscale en donation déguisée.

Pourquoi Vendre ? (Le Crédirentier)



Sécurité Financière

Revenus garantis et indexés à vie.
Une réponse concrète au risque de
pauvreté grandissant chez les aînés.



Cadre de Vie

Maintien à domicile ("Vieillir chez soi").
Le vendeur conserve ses habitudes,
son quartier et son voisinage.



Fiscalité Luxembourgeoise

Exemption d'impôt sur le bouquet (si
résidence principale). Abattements
fiscaux importants sur la rente selon
l'âge.



Protection du Conjoint

Clause de réversibilité : la rente
continue d'être versée à 100% au
conjoint survivant en cas de décès.

Pourquoi Acheter ? (Le Débirentier)



Investissement Socialement Responsable

Soutien direct au pouvoir d'achat des seniors. Une forme concrète de solidarité intergénérationnelle.



Crédit Vendeur (0% Intérêt)

Pas de frais bancaires, pas d'intérêts d'emprunt. L'acheteur finance le bien progressivement directement auprès du vendeur.



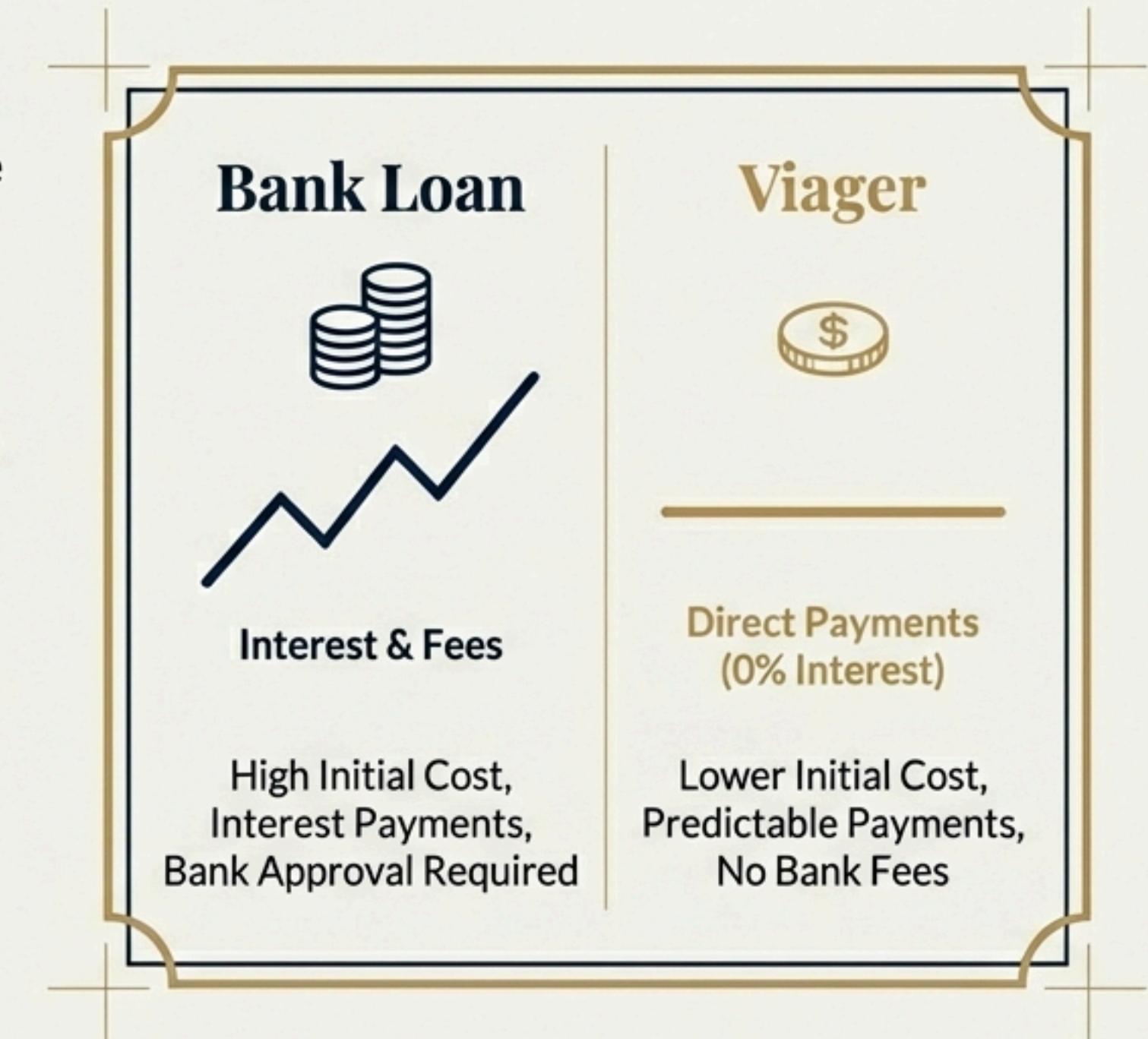
Décote à l'Achat

Acquisition d'un bien avec une réduction significative liée à l'occupation (ex: payer 60% de la valeur vénale).



Constitution de Patrimoine

Idéal pour les expatriés ou l'investissement long terme sans les soucis de la gestion locative quotidienne.



Briser les Tabous & Gérer les Risques

Le Mythe

“Le Pari sur la Mort”

La crainte du ‘Syndrome Jeanne Calment’ et l’idée fausse d’une spéculation morbide.



La Réalité

“Un Contrat Aléatoire Assurantiel”

- **Pour le vendeur :** Une assurance contre le risque de vivre vieux sans ressources (risque de longévité).
- **Pour l'acheteur :** Un investissement immobilier lissé dans le temps.
- **Sécurité :** Le contrat inclut une Clause Résolutoire – si l'acheteur ne paie plus, le vendeur récupère son bien et garde les rentes.



Qui Paie Quoi ? La Répartition des Charges

Le Vendeur (Occupant)	L'Acheteur (Propriétaire)
<ul style="list-style-type: none">Entretien courant (chaudière, jardin, menues réparations).Taxe d'habitation / Ordures ménagères.Factures d'énergie (eau, gaz, électricité).	<ul style="list-style-type: none">Taxe foncière.Grosses réparations structurelles (Clos et couvert - Art. 606 du Code Civil : toiture, murs porteurs).Assurance propriétaire non-occupant.



Les Étapes d'une Vente Sereine

Étude Viagère



Estimation & Calculs

Valeur vénale et
barèmes
(Bouquet/Rente).

Mise en Vente



Compromis

Accord sur les
clauses (DUH,
indexation).

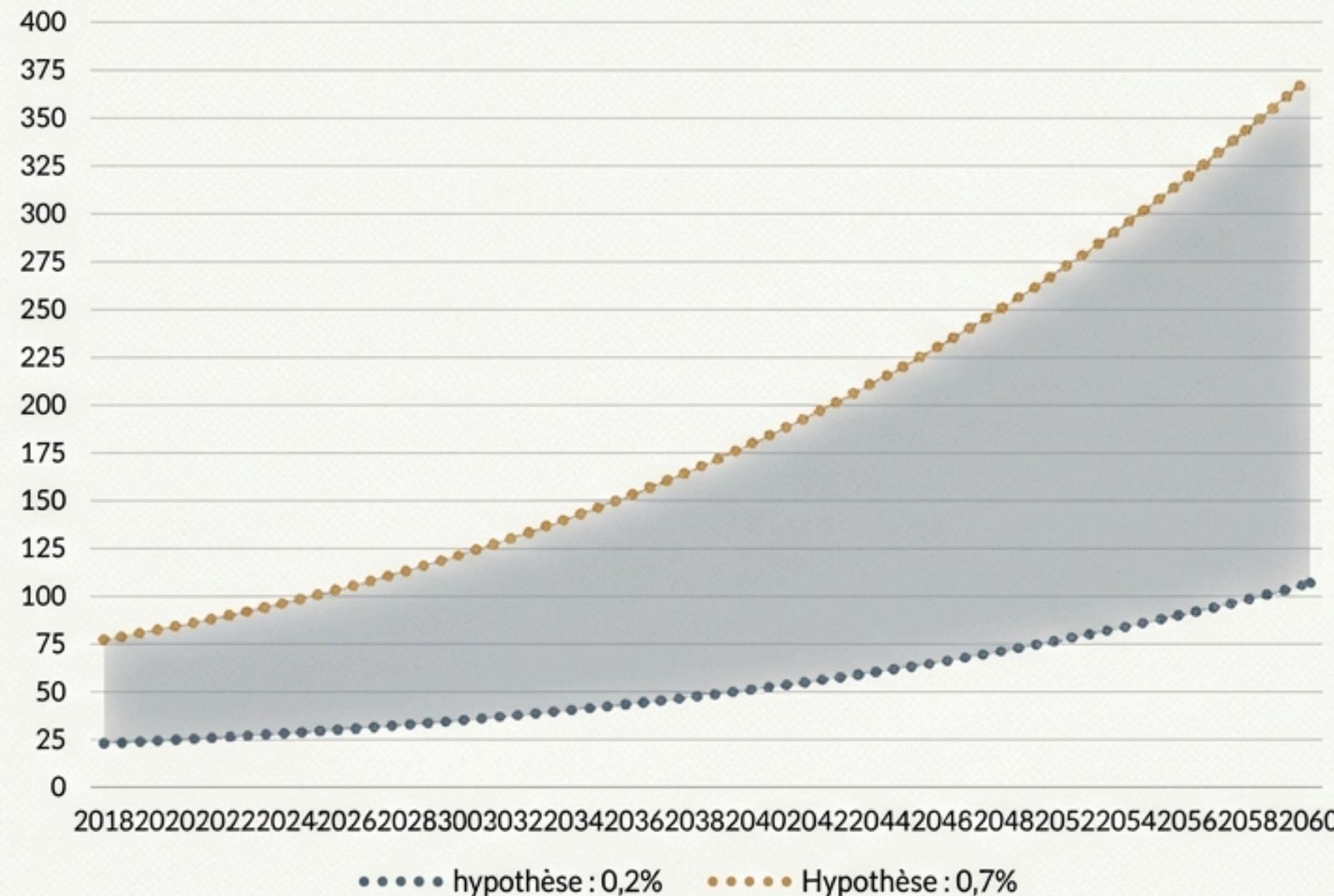
Acte Authentique



Gestion

Suivi des rentes
et indexation
annuelle.

Le Viager au Luxembourg : Un Marché d'Avenir



1. Démographie :

Le vieillissement de la population et l'augmentation de l'espérance de vie créent un besoin structurel.

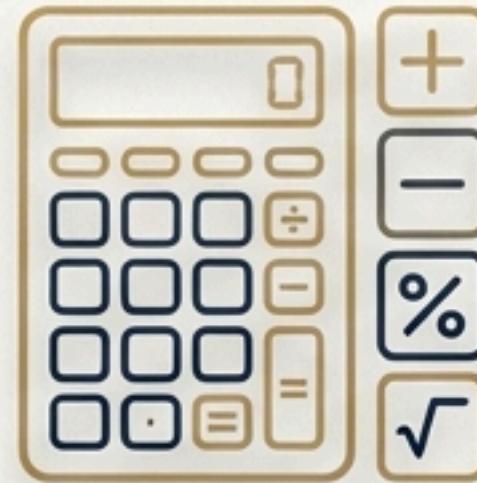
2. Potentiel de Marché :

Actuellement ~0,2% du marché, avec un potentiel de croissance vers les standards européens (0,7%).

3. Régulation :

Le viager devient un outil clé pour réguler le marché du logement et compléter les retraites.

Le Rôle de Viager.lu : Tiers de Confiance



Expertise Technique

Maîtrise des barèmes actuariels complexes et du droit immobilier luxembourgeois pour une estimation juste.



Médiation Éthique

Garantir l'équilibre du contrat. Nous protégeons le vendeur contre les abus et sécurisons l'investissement de l'acheteur.



Sécurisation Juridique

Rédaction rigoureuse des clauses protectrices (privilège de vendeur, clause résolutoire) et accompagnement jusqu'au notaire.

Valorisez votre Patrimoine, Sécurisez votre Avenir

Pour les Seniors :

- Liquidités
- Maintien à domicile
- Fiscalité douce.

Pour les Investisseurs :

- Investissement éthique
- Décote
- Sécurité.

www.viager.lu

Demandez votre étude viagère personnalisée et **gratuite**.