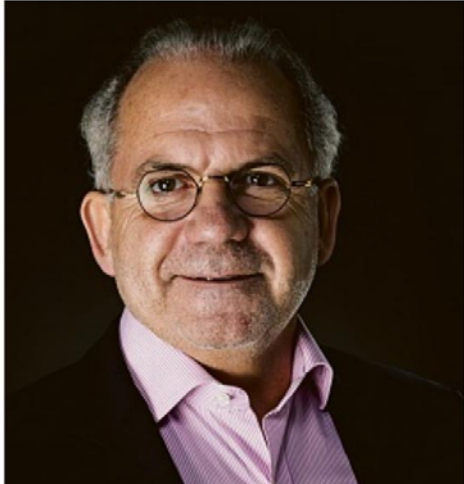


## Connaissez-vous le viager mutualisé ?



Eric Guillaume - Crédit : DR

Une actualité - l'entrée de la caisse nationale de prévoyance de la fonction publique Préfon au capital de la société Virage-Viager - nous donne l'occasion de nous pencher sur une manière méconnue de solvabiliser les seniors. Cheval de bataille d'Eric Guillaume, cette thématique l'occupe durant l'essentiel de sa carrière (assurance, organismes paritaires de retraite par répartition, direction d'Ehpad...) avant qu'il ne décide de donner corps à un concept qu'il mûrit depuis plusieurs années : le viager mutualisé. Partant du constat que les revenus des seniors subissent une érosion inéluctable, et que le viager traditionnel comporte quelques aléas le cantonnant dans un secteur de niche (longs délais de vente par manque d'acheteurs, déficit d'image...) il se propose, dès 2010, de remplacer le débirentier individuel par un consortium d'investisseurs, notamment pour dépassionner le sujet. Mais pas seulement ! « 94 % des retraités veulent rester à leur domicile, et 72 % d'entre eux sont propriétaires de leur logement. Monétariser leur patrimoine permet d'améliorer leurs conditions de vie, de gâter leurs enfants et leurs petits-enfants... La première partie de mon

travail a consisté en de l'ingénierie financière. Il s'agissait de constituer un portefeuille d'investisseurs institutionnels, chacun plaçant de 20 à 50 millions d'euros. En investissant dans différents secteurs géographiques, sur différentes durées en variant l'âge des vendeurs, les fonds diversifient leurs actifs, diminuent le risque et s'assurent une remontée de cash-flow ».

Quel intérêt, pour le retraité étranger de ces tractations financières ? « Virage-Viager ne propose pas de viager classique, composé d'un bouquet et d'une rente. Le fonds d'investissement acquiert exclusivement la nue-propriété par une opération de démembrement. Le montant de l'acquisition est estimé en fonction de la valeur du logement et des barèmes de l'espérance de vie. L'intégralité du capital, composé du bouquet et de la somme des rentes à vie, est versé d'un bloc, dès acceptation du dossier et après que les délais de préemption sont purgés. Dans la mesure où il n'existe pas de rente, il n'y a aucun risque d'impayé. Et l'on conserve l'usufruit de son bien à vie, entretenu par le nu-propriétaire ».

**0800.500.520 (appel gratuit)**