

## Le TRIP

### Que signifie pour l'acquéreur le TRIP (taux de rendement interne prévisionnel) ?

Un achat d'un bien occupé par un vendeur ne permet pas à l'acquéreur d'obtenir un revenu annuel ou une revalorisation régulière de l'épargne à la différence des nombreux autres placements.

En revanche, l'acquéreur devrait bénéficier d'une plus value sur la valeur du bien devenu libre le jour de la disparition du créditier. 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 annuel. Il permettra de comparer une opération viagère à d'autres placements tels qu'un investissement locatif, un contrat d'assurance vie.

En fait le premier calcul que nous vous proposons d'effectuer ne tient compte que des éléments connus ou estimés au jour de la vente. Le taux de rendement annuel réel de l'épargne investie variera selon la durée réelle du placement, l'évolution de la valeur du bien, des rentes et charges que l'acquéreur supportera en réalité : il pourra, en conséquence, être sensiblement différent de celui indiqué par ces premiers calculs.

Aujourd'hui, les opérations proposées aux acquéreurs doivent permettre d'escompter, au terme de l'espérance de vie du créditier, un taux de rendement interne prévisionnel (dit TRIP) se situant en général entre 3 et 6% par an de l'épargne qu'ils auront investie.

L'Institut Privé du Viager (IPV) est aujourd'hui le seul en France à effectuer pour le compte des acquéreurs et vendeurs, avec autant de précisions, tous les calculs leur permettant de connaître ce qu'ils peuvent attendre d'une opération viagère. Si le vendeur et l'acquéreur le souhaitent, ces 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 au moins 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.

Bien entendu un TRIP pourrait également être déterminé pour le vendeur. Le taux obtenu sera en général plus modeste que celui déterminé pour l'acquéreur, tout particulièrement pour des biens dont la rentabilité locative est très modeste (2% par exemple pour un bien parisien d'exception). C'est pourquoi d'ailleurs aujourd'hui un achat locatif classique de ce type rapportant aussi peu n'intéresse pratiquement aucun investisseur. Enfin l'incidence des frais que supportera l'acquéreur (commission d'agence, frais d'acquisition) aura également une influence négative sur les sommes que pourra espérer obtenir le vendeur. Malheureusement ces frais sont rarement pris en considération par les divers barèmes et logiciels existants, alors que l'investisseur, lui, en tiendra compte rendant ainsi difficile la vente d'un bien, sauf à convaincre un acquéreur non averti peu sensibilisé aux chiffres. C'est pourquoi les barèmes actuels et logiciels sont peu conseillés.

Nous recommandons aux acquéreurs d'exiger de leur intermédiaire plusieurs calculs de TRIP variant selon différentes hypothèses prises en considération. S'il ne peut pas les effectuer nous le ferons moyennant des honoraires.

Attention le TRIP n'a pas la prétention d'être exact : il donne cependant un ordre de grandeur de ce que peut attendre l'acquéreur. En effet la rente pourrait être payée trimestriellement ou une fois par an ou également d'avance. Les charges réelles du propriétaire seront obligatoirement différentes de celles estimées et seront en général payées chaque trimestre. En fait, le vrai TRIP sera toujours un peu différent de celui que nous aurons calculé, mais comme la durée réelle du placement est inconnue, le TRIP calculé sera suffisant.