

Le viager, un marché en pleine expansion

Peu développé en France, le marché du viager a toutefois augmenté de 6 % l'année dernière, selon un spécialiste de l'épargne retraite immobilière.

Par **Caroline CHALOIN** - 19 mai 2022



Le marché du viager et de la nue-propiété représente environ 5 500 opérations par an, ce qui correspond à l'injection d'1 milliard d'euros de pouvoir d'achat dans l'économie française chaque année. Illustration Adobe stock

Sujet sensible, le viager soulève de nombreuses réticences et véhicule des images qui peuvent s'avérer fausses. Les vendeurs ne sont pas toujours des personnes veuves et sans héritiers directs... C'est ce que révèle le dernier baromètre de la société Renée Costes, spécialiste de l'épargne retraite immobilière, qui fait un point sur le marché du viager et de la nue-propiété en 2021.

Ces deux opérations de démembrement immobilier consistent à diviser la propriété d'un bien entre la nue-propiété (les murs) acquise par l'investisseur et le droit d'occupation (droit d'usage ou usufruit) conservé par le vendeur.

Pour ces deux opérations, le vendeur continue à vivre dans son logement tout au long de sa vie et reçoit de la part de l'acquéreur un capital unique important immédiatement dans le cadre de la nue-propiété ou un capital immédiat (le bouquet) assorti d'un revenu complémentaire à vie (ou rente viagère) dans le cadre d'un viager. Au décès du vendeur, l'acquéreur récupère la pleine propriété du bien, sans frais ni fiscalité.

5 500 opérations immobilières par an

Le marché du viager et de la nue-propriété représente environ 5 500 opérations par an, ce qui correspond à l'injection d'1 milliard d'euros de pouvoir d'achat dans l'économie française chaque année.

En 2021, ce marché a augmenté de 6 %, une progression qui s'accélère chaque année depuis une dizaine d'années, selon le baromètre Renée Costes.

Un investissement rentable

En moyenne, la rentabilité annuelle d'un investissement en viager ou en nue-propriété est de 6,6 % pour une durée d'investissement de 14,7 ans.

Des vendeurs qui ont une famille !

L'âge moyen des vendeurs en viager et en nue-propriété est de 74,3 ans. La plupart des opérations concernent des retraités qui ont entre 65 et 90 ans, 39 % sont des femmes seules, 36 % sont des couples et 25 % des hommes seuls.

Pour 34 % d'entre eux, l'objectif de cette vente est de financer leurs besoins du quotidien, notamment grâce aux revenus complémentaires qu'ils perçoivent tous les mois (732 € en moyenne pour une rente viagère), « mais également aux importantes économies de charges et d'impôts qu'ils réalisent en vendant leur bien », indique la société Renée Costes. Le viager leur permet aussi d'augmenter leur patrimoine financier de 163 % grâce au capital reçu immédiatement (bouquet moyen de 72 597 €).

Pour 21 % d'entre eux, il s'agit d'anticiper leur succession et d'effectuer des donations à leurs proches puisque « contrairement aux idées reçues, 68 % des vendeurs ont des enfants, qui sont d'ailleurs souvent impliqués dans le projet de leurs parents », souligne le baromètre.

Pour d'autres (20 %), l'objectif est de s'offrir plus de loisirs : voyages, restaurants, sorties... Enfin, il peut aussi s'agir de protéger leur conjoint (pour 11 %), le revenu complémentaire perçu étant réversible en totalité entre époux.

271 000 €, la valeur moyenne des biens vendus

Les maisons représentent 59 % des opérations et les appartements 41 %, pour une valeur moyenne de 271 000 €.

Des investisseurs qui achètent dans leur région

La grande majorité des investisseurs sont des particuliers (93 %), âgés en moyenne de 46 ans et 71 % d'entre eux sont en couple. « Fait nouveau, de plus en plus d'investisseurs institutionnels s'intéressent à ces solutions à fort impact social. Ils représentent désormais 7 % des opérations, alors qu'ils étaient quasiment inexistantes sur ce marché il y a encore une dizaine d'années », observe Renée Costes.

La majorité des ventes sont réalisées par des investisseurs locaux. En effet, 60 % des acquéreurs particuliers investissent dans leur région, 28 % viennent d'une région autre que celle dans laquelle ils investissent et 12 % résident à l'étranger.

Alors que les opérations en Île-de-France et en Provence-Alpes-Côte d'Azur (Paca) étaient très majoritaires par le passé, les ventes en région se sont développées très rapidement au cours des cinq dernières années. Ainsi, selon le baromètre de Renée Costes, la région Île-de-France rassemble 30 % des opérations, Paca 15 %, la Nouvelle-Aquitaine 10 %, Auvergne-Rhône-Alpes (Aura) 10 %, la Bretagne, les Pays de la Loire et l'Occitanie 9 %.

Source : <https://www.ledauphine.com/magazine-immobilier/2022/05/19/le-viager-un-marche-en-pleine-expansion>