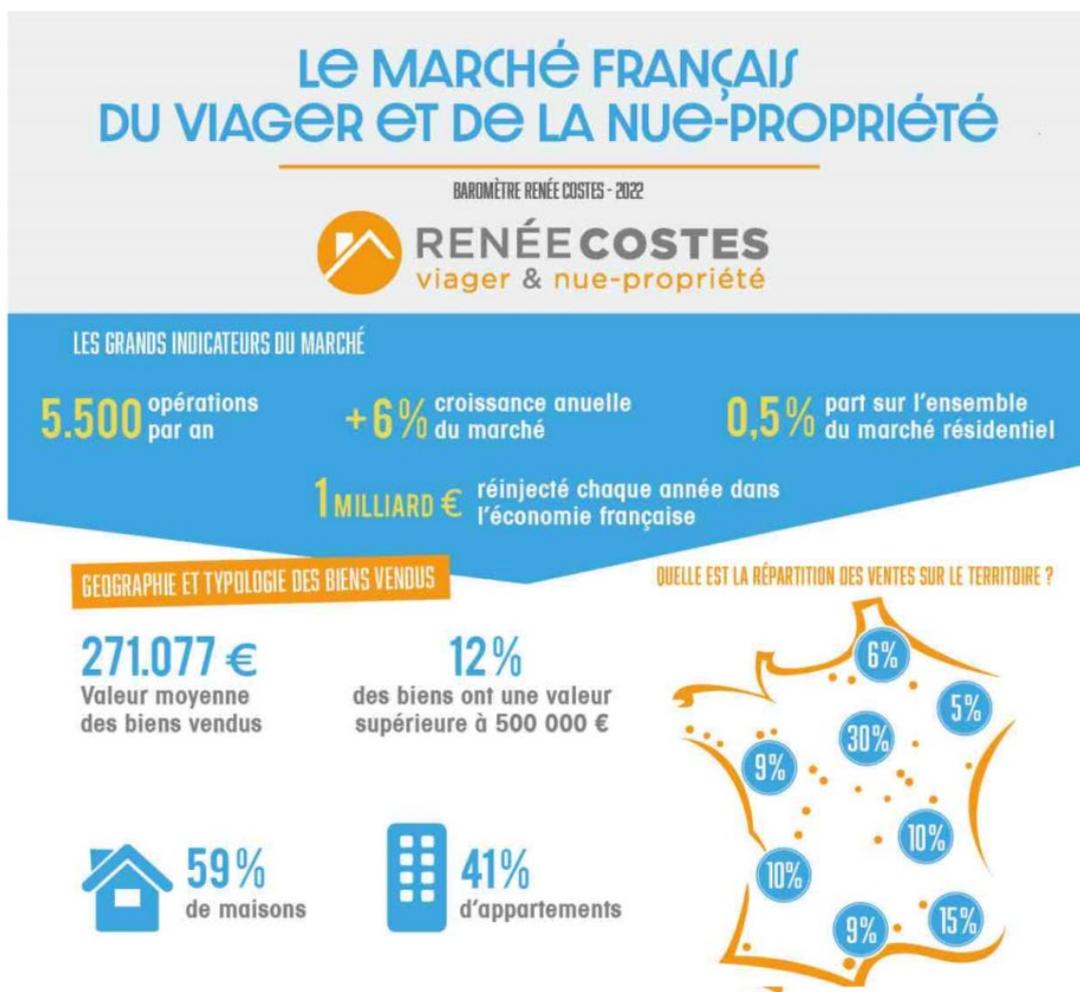


Comment se porte le marché du viager et de la nue-propriété ?

Renée Costes, spécialiste du viager et de la nue-propriété en France, vient de publier l'édition 2022 de son baromètre. Etat des lieux de ce marché en pleine croissance.



Le marché du viager et de la nue-propriété représente environ 5 500 opérations par an, ce qui représente un montant d'1 milliard d'euros de pouvoir d'achat réinjecté dans l'économie française chaque année. En 2021, ce marché a cru de 6 %, une progression qui s'accélère chaque année depuis une dizaine d'années. Si les opérations en Île-de-France et en Provence-Alpes-Côte d'Azur étaient encore très majoritaires par le passé, force est de constater que les ventes en régions se sont développées très rapidement au cours des 5 dernières années.

Ainsi, la région Île-de-France rassemble 30 % des opérations ; Provence-Alpes-Côte d'Azur, 15 % ; Nouvelle-Aquitaine, 10 % ; Auvergne-Rhône-Alpes, 10 % ; Bretagne et Pays de la Loire, 9 % ; et

Occitanie 9 %. En ce qui concerne la typologie des biens vendus, les maisons représentent 59 % des opérations et les appartements 41 %, pour une valeur moyenne de 271 000 euros.

A noter que l'âge moyen des vendeurs en viager et en nue-propriété est de 74,3 ans et que la plupart des opérations concernent des retraités âgés entre 65 et 90 ans. Leur motivation ? Financer leurs besoins du quotidien pour 34 % d'entre eux, notamment grâce aux revenus complémentaires qu'ils perçoivent tous les mois, mais aussi aux économies de charges et d'impôts qu'ils réalisent en vendant leur bien. 21 % d'entre eux souhaitent anticiper leur succession et effectuer des donations à leurs proches. Contrairement aux idées reçues, 68 % des vendeurs ont ainsi des enfants. Pour 20 % des vendeurs, l'objectif est de s'offrir plus de loisirs, et pour 11 % de protéger leur conjoint. Le revenu complémentaire perçu est en effet réversible en totalité entre époux.

Selon le baromètre publié par Renée Costes, la vente en viager permettrait ainsi d'augmenter de 53 % le revenu mensuel des vendeurs grâce à la rente viagère qui s'établit en moyenne à 732 euros par mois. Quant à leur patrimoine financier, ce dernier grimperait de 163 % grâce au capital reçu immédiatement, dont le bouquet moyen est de 72 597 euros. Côté vente en nue-propriété, celle-ci permettrait aux vendeurs d'augmenter de 342 % leur patrimoine financier, grâce au capital important reçu immédiatement représentant l'intégralité du montant de la vente, soit en moyenne 278 850 euros.

Une durée moyenne d'investissement de 14,7 ans

Concernant la typologie des acquéreurs, 93 % sont des particuliers. A noter tout de même, la progression des investisseurs institutionnels qui représentent désormais 7 % des opérations, alors qu'ils étaient quasiment inexistantes sur ce marché il y a encore une dizaine d'années.

Autre constat du baromètre : la majorité des ventes sont réalisées par des investisseurs locaux. Ainsi, 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. La durée d'investissement est, quant à elle, de 14,7 ans en moyenne, pour une rentabilité annuelle de 6,6 %, en viager comme en nue-propriété.

Source : <https://www.journaldelagence.com/1210887-comment-se-porte-le-marche-du-viager-et-de-la-nue-propriete>