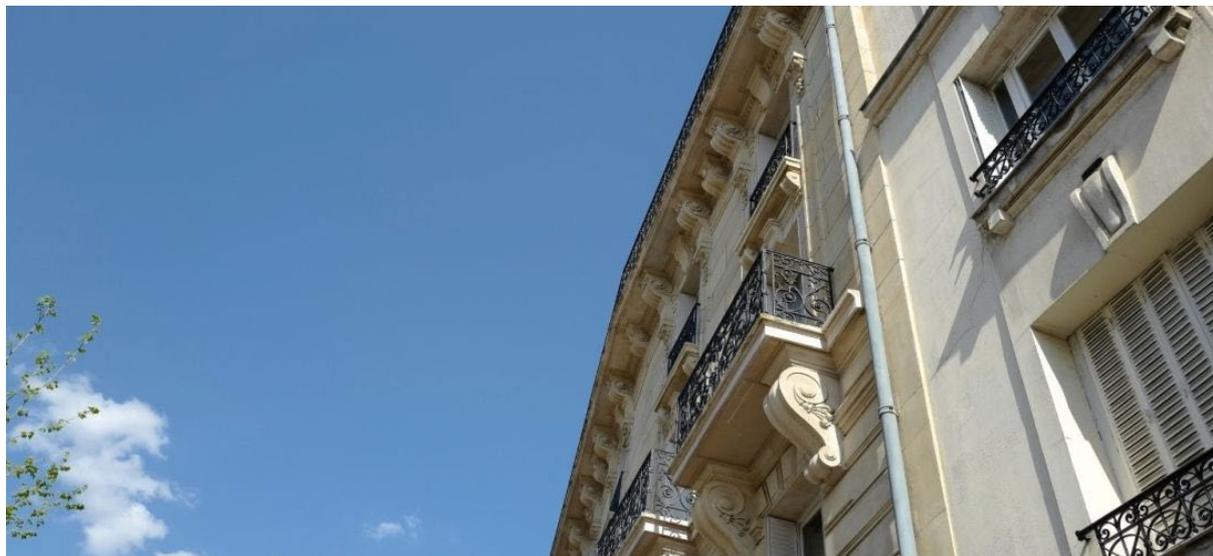


Baromètre Renée Costes 2022 : Zoom sur le marché du viager et de la nue-propiété

Par [MySweet Newsroom](#), le 30 mai 2022, mis à jour le 31 mai 2022



© adobestock

Comment se porte le marché du viager et de la nue-propiété en France en 2022 ? Renée Costes fait le point avec son baromètre 2022 sur ce marché en pleine expansion.

[Renée Costes](#), leader du viager et de la nue-propiété en France, publie son baromètre 2022 sur ce marché en pleine expansion.

Les grands indicateurs du marché

Les opérations de démembrement immobilier, [le viager](#) et la nue-propiété, 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 (la nue-propiété), ou un capital immédiat assorti de revenus complémentaires à vie (le viager). Au décès du vendeur, l'acquéreur récupère la pleine propriété du bien, sans frais ni fiscalité.

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. En 2021, ce marché a cru de 6%, une progression qui s'accélère chaque année depuis une dizaine d'année.

Alors que les opérations en Île-de-France et en Provence-Alpes-Côte d'Azur étaient très majoritaires par le passé, 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%.

Les ventes occupées, avec ou sans rentes, rassemblent 92% des volumes du marché. 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 €.

L'âge moyen du vendeur en viager ? 74,3 ans

L'âge moyen des vendeurs en viager et en nue-propiété est de 74,3 ans. La plupart des opérations concernent des retraités entre 65 et 90 ans.

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), mais également aux importantes économies de charges et d'impôts qu'ils réalisent en vendant leur bien. 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). Pour 20% d'entre eux, l'objectif est de s'offrir plus de loisirs : voyages, restaurants, sorties ... Enfin, pour 11% des vendeurs, l'objectif est de protéger leur conjoint, le revenu complémentaire perçu étant réversible en totalité entre époux.

La vente en viager permet d'augmenter de 53% le revenu mensuel des vendeurs grâce à la rente viagère (732€/mois) et de 163% leur patrimoine financier grâce au capital reçu immédiatement (bouquet moyen de 72.597€). La vente en nue-propiété, quant à elle, permet aux vendeurs d'augmenter de 342% leur patrimoine financier, grâce au capital important reçu immédiatement représentant l'intégralité du montant de la vente, en moyenne 278.850 €.

La rentabilité d'un investissement en viager ? 6,6% pour une durée de 14,7 ans

Concernant les investisseurs, la grande majorité sont des particuliers (93%) et, 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 inexistant sur ce marché il y a encore une dizaine d'années.

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.

En moyenne, la rentabilité annuelle d'un investissement en viager ou en nue-propiété est de 6.6% pour une durée d'investissement de 14.7 ans.

Source : https://www.mysweetimmo.com/2022/05/30/barometre-renee-costes-2022-le-marche-du-viager-et-de-la-nue-propriete-est-un-marche-en-plein-expansion/?fbclid=IwAR0Y4kxpBofGBHEiK8kuVmQgAj5INRB_Qn0tb6UuB4HgwLp56_U6JUA0iwA