



SALON NATIONAL  
DE L'IMMOBILIER  
PARIS - CARROUSEL DU LOUVRE

13.15  
OCT.  
2017

27 septembre 2017

## Salon National de l'Immobilier 2017 à Paris : Acheter en viager

**Lors du prochain Salon National de l'Immobilier, qui se déroulera cette année du 13 au 15 octobre 2017 au Carrousel du Louvre à Paris, les investisseurs pourront s'informer sur le viager, qui est amené à prendre de l'ampleur dans les prochaines années.**

Estimé à quelques milliers de ventes par an, le viager est une forme particulière de transaction immobilière. Ce dispositif ancien mais assez méconnu permet aux vendeurs de bénéficier d'un complément de revenus grâce à la rente versée par l'acquéreur, calculée sur la longévité du vendeur, qui peut ou non continuer d'occuper le bien.

### Un constat démographique

Selon les données de l'Insee, au 1<sup>er</sup> janvier 2050, en supposant que les tendances démographiques actuelles se maintiennent, la France métropolitaine comptera 70 millions d'habitants, soit 9,3 millions de plus qu'en 2005. Jusqu'en 2040, la proportion de personnes âgées de 65 ans ou plus progressera fortement. En 2050, un habitant sur trois serait âgé de 60 ans ou plus, tandis que la part des jeunes et des actifs diminuerait. Les personnes de 60 ans ou plus sont aujourd'hui 15 millions. Elles seront près de 19 millions en 2025 et près de 24 millions en 2060. Le nombre des personnes de plus de 85 ans va presque quadrupler d'ici à 2050, passant de 1,4 million aujourd'hui à 4,8 millions. « Une large majorité d'entre eux sont propriétaires de leur résidence principale, souligne Olivia Milan, directrice du Salon national de l'immobilier. Celle-ci, via le viager, peut leur permettre d'améliorer leur retraite et leur niveau de vie ».

### Des retraités propriétaires

La grande majorité des personnes âgées sont propriétaires de leur logement : à partir de 60 ans, trois ménages sur quatre sont propriétaires d'au moins un bien immobilier (76 % pour la tranche d'âge 60-69 ans et près de 75 % pour les 75 ans), et 65 % des ménages de plus de 65 ans ont terminé de rembourser leur prêt immobilier.

« Face à la baisse des revenus constatés lors du passage à la retraite, ou en vue de dépenses futures en cas de dépendance, le viager est une solution pour obtenir un complément de revenus, rappelle Olivia Milan. Pour comprendre comment fonctionne ce mécanisme et savoir s'il répond à leurs besoins, les visiteurs peuvent se renseigner auprès des professionnels spécialistes du viager présents lors du Salon, notamment lors de la conférence sur le viager organisée par la Chambre FNAIM du Grand Paris le samedi 14 octobre à 11h30 ».

### Le mécanisme du viager

> L'achat en viager consiste à vendre un logement à un acquéreur, appelé le débirentier, contre le versement mensuel d'une rente pendant toute la durée de vie du vendeur, appelé le crédirentier. La vente en viager est fondée sur un aléa : la longévité du vendeur. Pour que la vente en viager soit valable, il faut donc que cet aléa existe véritablement. Si le vendeur est très malade et mourant, la vente sera nulle.

> Le versement du prix n'est pas instantané : il est payé par une rente versée à vie au vendeur et éventuellement par un bouquet. Pour calculer le montant de la rente, on applique des tables qui tiennent compte de l'âge du vendeur et du fait que le viager peut être conclu sur une ou deux têtes (un mari et sa femme, par exemple).

> Lors d'une vente en viager, soit le bien est vendu libre de toute occupation et de toute réserve de jouissance et on parlera dans ce cas de viager libre ; soit le vendeur se réserve un droit d'habitation et on parlera alors de viager occupé (usufruit ou droit d'usage et d'habitation). Le droit d'habitation peut être réservé jusqu'au décès du conjoint du vendeur. Lorsque le viager est occupé, le contrat de vente prévoit la répartition du paiement des taxes, charges et travaux.

Lors du prochain Salon National de l'Immobilier, les visiteurs pourront bénéficier de consultations gratuites auprès des professionnels pour obtenir les meilleurs conseils pour concrétiser leur projet immobilier en toute sérénité. 19 conférences animées par des professionnels sont organisées durant ces 3 jours.

**Le Salon de l'Immobilier en bref...**

Le Salon de l'Immobilier fait partie des grands salons spécialisés qui attirent un public porteur de projets immobiliers. Le groupe COMEXPOSIUM, son organisateur, décline le concept avec un égal succès à Toulouse et à Lyon. Parmi les visiteurs du salon, on distingue des investisseurs et des particuliers souhaitant devenir propriétaires. Les 4 salons de l'immobilier organisés par Olivia Milan, Directrice des salons, attirent près de 60 000 visiteurs et rassemblent près de 600 exposants par an.

Le groupe **COMEXPOSIUM**, l'un des leaders mondiaux de l'organisation d'événements, est impliqué dans plus de 170 manifestations BtoC et BtoB, couvrant 11 secteurs d'activité aussi variés que l'agroalimentaire, l'agriculture, la mode, le digital, la sécurité, la construction, le high-tech, l'optique et les transports. COMEXPOSIUM accueille 45 000 exposants et plus de 3 millions de visiteurs dans 26 pays à travers le monde entier. Comexposium se développe mondialement avec une présence dans une trentaine de pays : Algérie, Argentine, Australie, Belgique, Brésil, Canada, Chine, Allemagne, Inde, Indonésie, Italie, Japon, Corée, Monaco, Pays-Bas, Nouvelle-Zélande, Philippines, Qatar, Russie, Singapour, Spain, Thaïlande, Turquie, Émirats arabes unis, Royaume-Uni, États-Unis.

**Salon National de l'Immobilier  
du vendredi 13 au dimanche 15 octobre 2017  
au Carrousel du Louvre**

99 rue Rivoli, 75001 Paris

[www.salons-immobilier.com/paris](http://www.salons-immobilier.com/paris)

Horaires : Vendredi 13 oct : 10h00 - 20h00

Samedi 14 et Dimanche 15 oct : 10h00 - 19h00

**Contact Presse**

---

Galivel & Associés - 01 41 05 02 02

Carol Galivel / Clara Douet

Fax : 01 41 05 02 03 -