

# LE MARCHÉ FRANÇAIS DU VIAGER ET DE LA NUE-PROPRIÉTÉ

## BAROMÈTRE 2025 - ZOOM BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ



### Chiffres clés Bourgogne-Franche-Comté

**30 Millions €**

valeur immobilière  
monétisée chaque année

**882 613**

séniors de +60 ans  
dans la région

**78%**

ménages de +65 ans  
propriétaires de leur  
résidence principale

Sources : PSL Paris Dauphine, INSEE, Notaires, Renée Costes.

### Des biens variés



**25%**

appartements



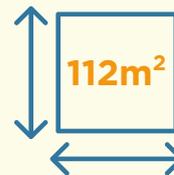
**75%**

maisons



**143 440€**

valeur moyenne  
des biens vendus



**112m<sup>2</sup>**

surface moyenne

Sources : PSL Paris Dauphine, Renée Costes.

### Un panel de solutions complémentaires \*

**66%**

**Viager occupé**  
(avec rente)

**18%**

**Nue-propiété  
dont Hérit'Immo**  
(sans rente)

**7%**

**Viager libre**

**9%**

**Autres**  
(dont cession-bail-à-vie et  
prêt viager hypothécaire)

\*voir lexique pour descriptif des solutions  
hors cohabitation intergénérationnelle

Sources : Notaires, Renée Costes.

### Pour tous les retraités



**35%**

femmes seules



**30%**

hommes seuls



**35%**  
couples



**74,9 ans**  
âge moyen

Sources : PSL Paris Dauphine, Renée Costes.

### Des profils d'investisseurs variés



**17%**

des investisseurs sont  
multi-acquéreurs



**51%**

vivent en Bourgogne-Franche-Comté

**40%**

vivent dans une autre région

**9%**

vivent à l'étranger

Sources : Notaires, Renée Costes.

## Renée Costes

Puisant ses origines en 1921 à Saint-Chely d'Aubrac en Aveyron, **Renée Costes est le numéro 1 français des solutions de monétisation immobilière** : viager, nue-propiété, cession-bail-à-vie, vente à terme, prêt viager hypothécaire, cohabitation intergénérationnelle. Le groupe Renée Costes compte aujourd'hui 230 experts salariés.

Son activité est répartie autour de 3 pôles principaux :

- **Transactions viager, nue-propiété, cession-bail-à-vie** : 2.000 opérations par an pour un volume d'affaires de 600 millions €.
- **Investissement & asset management** : 800 millions € d'actifs gérés et conseillés pour le compte d'investisseurs institutionnels, family offices et private banking.
- **Gestion et Services** : 20.000 contrats en gestion, offre B2B2C et plateforme tiers digitalisée.

Renée Costes invente et diffuse des solutions permettant de monétiser de manière simple et sécurisée en capital et/ou en rente viagère, l'épargne immobilière des retraités.



### Contact Presse :

Galivel & Associés - Diane Asty 01 41 05 02 02 / Carol Galivel 06 09 05 48 63 - galivel@galivel.com

## Lexique

**Viager occupé** : Solution de vente en démembrement de propriété qui permet à un retraité de vendre "les murs" de son bien tout en conservant le droit d'y vivre à vie grâce à un droit d'usage et d'habitation ou un usufruit. Une partie du montant de la vente est reçu le jour de la signature chez le notaire ("le bouquet") et le reste sous forme de rente mensuelle perçue à vie ("la rente viagère").

**Viager libre** : Solution de vente en viager qui permet à un retraité propriétaire de vendre un bien immobilier qu'il n'occupe pas ou qu'il ne souhaite plus occuper, et d'en percevoir immédiatement un montant important ("le bouquet") puis des revenus supplémentaires dans le temps, à vie ("rente viagère"). Contrairement au viager occupé ou à la vente en nue-propiété, le bien est vendu libre d'occupation. L'acquéreur peut donc immédiatement y vivre ou le louer.

**Vente en nue-propiété** : Comme le viager occupé, la vente en nue-propiété est une solution de démembrement immobilier qui permet au retraité propriétaire de monétiser son bien en continuant d'y vivre. A l'inverse du viager le prix est fixe et versé en une seule fois au moment de la vente.

**Herit'Immo / Vente de la nue-propiété d'un bien préalablement démembre** : Solution de vente d'une nue-propiété reçue par donation ou en héritage. Le nu-propiétaire monétise le bien dont il a hérité et perçoit l'intégralité du capital correspondant le jour de la vente, sans changements pour les usufruitiers. Ces derniers conservent l'intégralité de leurs droits et notamment celui de continuer à vivre dans leur logement, à vie.

**Cession bail-à-vie** : La cession bail-à-vie est un contrat innovant qui permet à un retraité propriétaire de vendre son bien et de signer simultanément chez le notaire un bail de location à vie. Il pourra ainsi continuer à occuper les lieux contre paiement d'un loyer aussi longtemps qu'il le souhaite et pourra dénoncer le bail et quitter son logement à tout moment.

**Prêt viager hypothécaire** : Il s'agit d'une solution de monétisation de son bien immobilier qui permet à un retraité d'obtenir des liquidités tout en restant propriétaire de son logement. Le prêt viager hypothécaire peut-être souscrit à tout âge et le remboursement peut se faire à tout moment ou au décès de l'emprunteur par la revente du bien.

**Cohabitation intergénérationnelle** : La cohabitation intergénérationnelle est un dispositif solidaire permettant à un retraité de louer une chambre libre au sein de son logement à un jeune de moins de 30 ans, favorisant ainsi l'entraide entre générations et permettant aux retraités d'obtenir des revenus complémentaires.