

LE MARCHÉ FRANÇAIS DU VIAGER ET DE LA NUE-PROPRIÉTÉ

BAROMÈTRE 2025 - ZOOM ÎLE-DE-FRANCE



Chiffres clés Île-de-France

750 Millions €

valeur immobilière
monétisée chaque année

2 714 285

séniors de +60 ans
dans la région

66%

ménages de +65 ans
propriétaires de leur
résidence principale

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

Des biens variés



77%

appartements



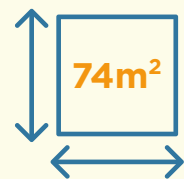
23%

maisons



459 786€

valeur moyenne
des biens vendus



surface moyenne

Sources : PSL Paris Dauphine, Renée Costes.

Un panel de solutions complémentaires *

65%

Viager occupé
(avec rente)

21%

Nue-propriété
dont Herit'Immo
(sans rente)

10%

Viager libre

4%

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



48%

femmes seules



26%

hommes seuls



26%

couples



74,8 ans
âge moyen

Sources : PSL Paris Dauphine, Renée Costes.

Des profils d'investisseurs variés



45%

des investisseurs sont
multi-acquéreurs



79%

vivent en Île-de-France

12%

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-propriété, 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-propriété, 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-propriété, le bien est vendu libre d'occupation. L'acquéreur peut donc immédiatement y vivre ou le louer.

Vente en nue-propriété : Comme le viager occupé, la vente en nue-propriété 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.

Hérit'Immo / Vente de la nue-propriété d'un bien préalablement démembre : Solution de vente d'une nue-propriété reçue par donation ou en héritage. Le nu-propriétéaire 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.