

Viager et nue-propriété : un marché en forte croissance en Auvergne-Rhône-Alpes

À contre-courant du marché immobilier traditionnel qui reste en difficulté, le viager et la nue-propriété connaissent une croissance soutenue en Auvergne-Rhône-Alpes, comme au niveau national (+ 20 % depuis 2020). En 2024, 6.000 opérations de monétisation ont été réalisées et 1,1 milliard d'euros ont été redistribués à 80.000 retraités français. Ces solutions séduisent de plus en plus de retraités souhaitant monétiser leur patrimoine sans quitter leur logement.

Un alignement des planètes

Selon l'Insee, la région compte plus de 2,26 millions de personnes âgées de plus de 60 ans. Un chiffre en constante augmentation selon le Centre d'Observation de la société, la part des plus de 60 ans est passée de 16 % en 1950 à 28 % en 2024.

Sans surprise, la quasi-totalité des retraités (94% selon le baromètre national Renée Costes 2025) souhaite vieillir chez eux. Mais la moitié des plus de 50 ans ne se fait guère d'illusions et considère qu'elle n'aura pas les moyens de financer son bien vieillir à domicile. Près des 3/4 des plus de 60 ans sont propriétaires ; pour ceux-là, la monétisation de leur bien immobilier peut leur permettre de résoudre cette équation. D'autant que les solutions sont nombreuses et adaptées à chaque profil : le viager occupé représente 66 % des opérations, suivi de la nue-propriété (20 %), du viager libre (6 %) et de solutions alternatives comme la cession-bail à vie ou le crédit viager hypothécaire (8 %).

Un marché dynamique sur tout le territoire régional

En matière de monétisation de logements, les préjugés sont nombreux. Contrairement à une idée répandue, les opérations immobilières ne sont pas cantonnées à l'Île-de-France et à la Côte d'Azur. Les biens vendus reflètent la diversité du marché immobilier régional : 54 % sont des appartements et 46 % des maisons, avec une surface moyenne de 96 m² et une valeur moyenne de 253 456 €.

Au niveau national, les biens de plus de 500 000 € représentent 12 % des transactions, témoignant de l'intérêt que ce marché suscite également auprès des retraités disposant d'un patrimoine important.

Des seniors aux projets de vie variés

En Auvergne-Rhône-Alpes, les seniors qui monétisent leurs logements ont en moyenne 73,7 ans. Les femmes seules sont majoritaires (38 %), suivies par les couples (37 %) et les hommes seuls (25 %). Les motivations sont multiples : compléter leur retraite, financer leur quotidien, anticiper leur dépendance, aider leurs proches ou encore rénover leur logement.

Des investisseurs en quête d'un investissement responsable et rentable

Les investisseurs, très majoritairement des particuliers, sont eux aussi ancrés localement : 71 % vivent dans la région Auvergne-Rhône-Alpes, 20 % dans une autre région et 9 % à l'étranger. 21 % d'entre eux sont des multi-acquéreurs, séduits par un placement à la fois performant, solidaire et pérenne. Avec une rentabilité moyenne constatée de 6,8 % sur un horizon de 14,3 ans, l'investissement se distingue autant par ses perspectives financières que par son impact social : il offre aux seniors les moyens de mieux vivre leur retraite.

À propos de 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 et cohabitation intergénérationnelle. Repris et dirigé par Stanley Nahon et Igal Natan depuis 2013, le groupe Renée Costes compte aujourd'hui 230 experts salariés.

Son activité est répartie autour de 3 pôles :

- **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.