

Viager et nue-propriété : un marché en forte croissance depuis 5 ans

À contre-courant du marché immobilier traditionnel qui peine à sortir de la crise, celui du viager et de la nue-propriété continue sur sa lancée avec une croissance, en volume, estimée à + 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.

Un alignement des planètes

La population française vieillit : selon l'Insee, près de 19 millions de personnes ont aujourd'hui plus de 60 ans, soit près de 30 % de la population. Ce phénomène s'est accentué au fil des décennies : d'après le Centre d'Observation de la société, la part des plus de 65 ans est passée de 16 % en 1950 à 28 % en 2024. Depuis une dizaine d'années, ils sont même plus nombreux que les moins de 20 ans, une classe d'âge qui représentait un tiers de la population à la fin des années 1960, mais qui ne dépasse plus un quart aujourd'hui.

Sans surprise, la quasi-totalité des retraités (94%) 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 : viager occupé (66 % des transactions) ou libre (7 %), vente de la nue-propriété (20 %) mais aussi des solutions alternatives (5 %) comme la cession-bail à vie, le crédit viager hypothécaire ou encore la vente de nue-propriété d'un bien reçue par succession ou donation (2 %).

Des opérations partout en France

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. Même si ces deux régions représentent respectivement 23 % et 13 % des opérations, la Nouvelle-Aquitaine occupe la troisième marche du podium (12 %), suivie de l'Occitanie (10 %).

De même, les biens monétisés sont représentatifs du marché résidentiel. On trouve 55 % de maisons et 45 % d'appartements avec une surface habitable de 91 m² et une valeur de 285 784 €, en moyenne. 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 avec des projets variés

Les seniors qui monétisent leurs logements ont, en moyenne, 74,4 ans (86 % ont plus de 70 ans et 61 % entre 70 et 80 ans) et 63 % ont des enfants. Les femmes seules sont majoritaires (39 %) suivies par les couples (35 %) et les hommes seuls (26 %).

Si 31 % des retraités prévoient d'utiliser les sommes perçues pour financer leur quotidien, 21 % souhaitent s'offrir davantage de loisirs, un taux identique à ceux désirant gratifier leurs proches. Enfin, 12 % veulent protéger leur conjoint, 8 %, rénover leur logement et 7 % rembourser un crédit.

Contact Presse

Des investisseurs en quête d'un investissement responsable et rentable

Les investisseurs sont massivement des particuliers (93 %). Près de 60 % vivent dans la région du bien acheté, 31 % dans une autre région et 11 % à l'étranger ; 27 % sont des multi-acquéreurs. Il est vrai que l'investissement est rentable (6,8 % de rentabilité moyenne constatée pour un horizon d'investissement de 14,3 ans) et solidaire puisqu'il permet à des seniors d'appréhender sereinement 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.

Contact Presse