



Communiqué de presse
Janvier 2026

Budget 2026, le démembrement s'impose comme l'alternative en dehors des contraintes de la location

En ce début d'année, le modèle traditionnel de la location immobilière entre dans une zone de turbulences alors même que le statut du bailleur privé revient sur le devant de la scène dans le budget 2026. Alourdissement de la fiscalité, nouvelles normes énergétiques ou encore instabilité juridique fragilisent l'équilibre économique de la détention locative. Dans ce contexte, le démembrement apparaît plus que jamais comme une solution patrimoniale sécurisée et affranchie des contraintes propres à la location.

Un environnement locatif devenu structurellement défavorable

Les réformes issues du Projet de Loi de Financement de la Sécurité Sociale 2026, combinées à la loi dite « Le Meur » et à l'extension de l'encadrement des loyers, et dernièrement la création d'un nouveau statut de bailleur privé modifient en profondeur l'équation économique de la location, notamment meublée.

La réduction des abattements en location meublée non professionnelle, la hausse des prélèvements sociaux, la complexité croissante du régime réel et le risque accru de requalification fiscale pèsent lourdement sur les revenus nets des bailleurs. À cela s'ajoutent les restrictions visant les meublés touristiques, désormais soumis à autorisations, quotas et sanctions financières dissuasives.

Parallèlement, les copropriétés disposent de leviers juridiques renforcés pour interdire la location de courte durée, exposant les propriétaires à une perte soudaine de revenus. Enfin, les obligations liées au diagnostic de performance énergétique, les travaux de rénovation et l'encadrement des loyers créent un effet ciseau durable sur les rendements locatifs.

Pour de nombreux bailleurs, ces contraintes représentent non seulement un coût financier élevé, mais aussi une charge administrative et mentale incompatible avec une retraite sereine.

Le viager, une réponse patrimoniale hors champ locatif

Face à cette pression croissante, la vente en viager offre une alternative claire et sécurisante. Elle permet de transformer un actif immobilier soumis aux aléas réglementaires en une rente viagère régulière, éventuellement complétée par un

Galivel & Associés

Doriane Fougères - Carol Galivel – 01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63
21-23, rue Klock – 92110 Clichy - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

capital initial, tout en conservant, dans le cas du viager occupé, le droit d'usage de son logement.

« Le viager se situe totalement en dehors du champ des contraintes locatives. Il n'est soumis ni à l'encadrement des loyers, ni aux obligations liées à la location ou au diagnostic de performance énergétique, ni aux restrictions visant les meublés touristiques. Il ne nécessite aucune gestion locative et supprime les risques d'impayés. » souligne Sophie Richard, fondatrice de Viagimmo.

La fiscalité spécifique applicable à la rente viagère, avec un abattement progressif dépendant de l'âge du vendeur, renforce son attractivité comme outil de financement durable de la retraite.

Nue-propriété : un outil d'anticipation et de protection

La cession de la nue-propriété constitue également une solution pertinente pour les propriétaires souhaitant sécuriser leur patrimoine. Elle permet de percevoir un capital immédiat tout en conservant l'usufruit, d'anticiper la transmission, d'alléger l'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière et de transférer à l'acquéreur les aléas liés aux gros travaux (l'article 606 du code civil) et à l'évolution réglementaire.

Dans un environnement où la location devient incertaine et de plus en plus contraignante, ces stratégies patrimoniales offrent une visibilité et une stabilité devenues rares.

« Nous assistons à la fin d'un cycle pour la location immobilière telle qu'elle a été pratiquée pendant des décennies. Le viager n'est plus une solution marginale. Il répond aujourd'hui de manière très concrète aux attentes des propriétaires et investisseurs en matière de sécurité, de revenus et de simplicité. La création du nouveau statut du bailleur privé dans le budget 2026 confirme la nécessité du démembrement qui apporte une sécurité tant du côté des vendeurs que des acquéreurs. », ajoute Sophie Richard.

À l'heure où l'État, les collectivités locales et les copropriétés resserrent progressivement l'étau autour de la détention locative, le viager et la nue-propriété s'imposent comme de véritables outils de protection patrimoniale, adaptés aux nouveaux équilibres économiques et réglementaires.

À propos de VIAGIMMO

Viagimmo, 1^{er} Réseau de franchise spécialisé viager, accompagne les professionnels souhaitant se spécialiser dans la transaction viagère, la vente à terme et la nue-propriété. Sa fondatrice, Sophie Richard, juriste spécialiste en Droit Immobilier, crée sa 1^{ère} agence immobilière en 2012 aux Sables-d'Olonne puis choisit de se spécialiser 100% viager en 2015. Viagimmo dispose d'un centre de formation certifié Qualiopi et propose des services de gestion viagère.

Depuis 2024, Viagimmo est devenue une Société à Mission, affirmant son engagement envers des pratiques responsables et durables. En constante progression en France, le viager s'impose comme un dispositif de vente immobilière attractif, répondant aux besoins des seniors souhaitant augmenter leurs revenus tout en restant, ou non, dans leur domicile. Il séduit également les investisseurs à la recherche d'un placement immobilier (viager occupé) ou ceux souhaitant acquérir leur résidence principale à moindre coût (viager libre).

En complément, Viagimmo propose des transactions en vente à terme, une alternative innovante à la vente traditionnelle. Ce dispositif s'adresse notamment aux vendeurs trop jeunes pour opter pour le viager, leur permettant de percevoir une mensualité indexée et non imposable, venant compléter leurs revenus habituels.

Site Internet : <http://www.viagimmo.fr/>

Galivel & Associés

Doriane Fougères - Carol Galivel – 01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>