

Inquiets pour leurs retraites, les Français misent sur le viager

Ce n'est pas l'échec du conclave organisé par François Bayrou qui va les rasséréner : selon le baromètre BPCE 2025*, près de 80% des Français se disent inquiets pour leur retraite, un sentiment exacerbé chez les femmes (84 %) et les 35-64 ans (jusqu'à 85 %). Dans ce contexte, la monétisation de son logement via une vente en viager ou un démembrement de propriété entre progressivement dans les mœurs, avec une progression de 20 % en cinq ans. En 2024, selon le Baromètre Renée Costes 2025, plus de 6 000 retraités ont transformé leur bien en rente ou capital immédiat, sans quitter leur domicile.

Une inquiétude croissante des Français

Alors que la réforme des retraites s'enlise, l'inquiétude* des Français sur le financement de leur fin de vie ne faiblit pas, d'autant qu'ils sont nombreux à souhaiter vieillir à domicile. Si 74 % des 65 ans et plus sont propriétaires, près d'un senior sur deux anticipe ne pas avoir les moyens de financer son "bien vieillir à domicile". Ce climat incertain conduit 56 % des actifs à épargner pour leur propre retraite, un taux en hausse de 8 points en un an. Selon les chiffres du Trésor, le plan épargne retraite (PER) comptait plus de 11 millions d'adeptes à fin septembre 2024 (1,4 million supplémentaire en l'espace d'un an) pour un encours total de 118,9 milliards d'euros. ***

La monétisation du logement entre dans les mœurs

Dans ce contexte, la monétisation du patrimoine immobilier apparaît comme une solution concrète et tangible. Les dispositifs de viager et de nue-propriété offrent aux seniors la possibilité de transformer leur bien immobilier en capital immédiat et/ou en revenus réguliers, tout en continuant à occuper leur logement. Aujourd'hui, les seniors qui optent pour le viager récupèrent en moyenne un capital (bouquet) de 76 252 €, assorti d'une rente viagère mensuelle de 711 € ; ceux qui optent pour la nue-propriété récupèrent en moyenne un capital immédiat de 263 277 €**

Les vendeurs ont en moyenne 74,4 ans, 86 % d'entre eux sont âgés de plus de 70 ans et près des deux tiers ont des enfants. Les biens concernés reflètent le marché résidentiel : 55 % de maisons, 45 % d'appartements, avec une surface de 91 m² et une valeur estimée à 285 784 €. **

Une solution pas simplement financière

Au-delà des considérations financières, le viager s'inscrit dans des aspirations profondes et une véritable optimisation patrimoniale. Selon le baromètre BPCE 2025, les Français placent au sommet de leurs priorités pour la retraite le maintien d'un niveau de vie décent (40 %), l'indépendance financière (32 %) et la capacité à faire face à une éventuelle perte d'autonomie (77 %)*. « Chez Renée Costes, ces préoccupations prennent forme à travers les récits de nos vendeurs. Nombre de couples choisissent le viager occupé pour protéger leur conjoint, tandis que d'autres optent pour la vente en nue-propriété afin de transmettre un capital défiscalisé à leurs enfants tout en finançant des travaux dans leur logement », témoigne Stanley Nahon, directeur associé de Renée Costes.

Pour les acquéreurs, un investissement responsable et rentable

Côté acquéreurs, l'attrait pour ce marché ne se dément pas : 93 %** des investisseurs sont des particuliers, dont près de 60 % résident dans la région du bien acheté. Pour eux, le viager

Contact Presse

représente une alternative à l'investissement locatif, sans fiscalité, sans gestion et sans les aléas liés aux locataires.

Mais c'est aussi un investissement à impact. En permettant à un retraité de vieillir chez lui et dans de bonnes conditions pécuniaires, l'acquéreur agit de manière responsable tout en bénéficiant d'un rendement moyen de 6,8 %, pour un horizon d'investissement de 14,3 ans**.

[* Baromètre Assurances 2025 de BPCE, BPCE L'Observatoire Baromètre Assurances lieux de vie, santé, épargne, retraite, craintes et vulnérabilités, avenir 4e édition mars 2025.](#)

*** Baromètre du viager et de la nue-propriété Renée Costes 2025.*

[*** Ministère des Finances - février 2025](#)

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