

Marseille : le viager et la nue-propriété au service d'un marché patrimonial en pleine transformation

Renée Costes ouvre une nouvelle agence au cœur de la cité phocéenne, confirmant le renforcement de son maillage en Provence-Alpes-Côte d'Azur, l'un des marchés immobiliers les plus dynamiques et contrastés en France. Dans une métropole où se conjuguent attractivité résidentielle, tension immobilière et vieillissement structurel de la population, cette implantation s'inscrit dans une réalité désormais centrale : le patrimoine immobilier devient un levier d'équilibre financier, de transmission et d'organisation familiale.

Un territoire marqué par un vieillissement structurel et une forte valeur patrimoniale

La région Provence-Alpes-Côte d'Azur figure parmi les territoires français où la part des seniors est la plus élevée. En 2019, les personnes âgées de 60 ans ou plus représentent 29 % de la population régionale, soit un niveau supérieur à la moyenne nationale (*Insee 2022*). Cette dynamique s'inscrit dans une trajectoire durable, portée par l'allongement de l'espérance de vie et l'installation progressive de populations âgées sur le littoral.

À Marseille et dans son bassin de vie, cette réalité démographique se conjugue à un parc immobilier ancien et à une forte proportion de propriétaires parmi les ménages seniors. Toujours selon l'Insee, la part des ménages de 65 ans et plus, propriétaires de leur résidence principale demeure élevée et relativement stable depuis une décennie. Elle se situe autour de 70 %*.

Dans ce contexte, les enjeux liés à l'adaptation du logement, au financement du maintien à domicile et à la sécurisation des revenus de retraite s'imposent comme des priorités.

Une réponse aux besoins sociaux, familiaux et patrimoniaux

« Le marché marseillais du viager et de la nue-propriété s'inscrit dans une convergence de besoins particulièrement marquée, souligne Arnaud Magniant, Délégué Régional Provence-Alpes-Côte d'Azur. Dans un territoire où une partie des ménages retraités doit compléter des revenus parfois insuffisants pour faire face aux dépenses courantes, au financement de la dépendance ou à l'adaptation du logement, la monétisation immobilière répond d'abord à un enjeu social. » Le maintien à domicile, largement privilégié dans la région, renforce naturellement le recours à ces solutions.

Dans le même temps, la démographie locale confère à ces dispositifs un rôle central dans les stratégies patrimoniales. Ils permettent d'articuler les besoins de liquidité des vendeurs avec les objectifs des acquéreurs, dans une logique d'équilibre entre usage du bien, valorisation et transmission. À cela s'ajoute une dimension familiale forte, où l'anticipation successorale et le soutien intergénérationnel occupent une place déterminante.



@Renée Costes

Situé au sein de la résidence recherchée à Marseille (13013), ce bien bénéficie d'un environnement calme, verdoyant et d'un cadre de vie haut de gamme. Ce viager occupé repose sur une valeur libre de 380 000 € et une valeur occupée de 323 000 €, offrant une décote attractive d'environ -54 %.

L'acquisition s'articule autour d'un bouquet de 100 840 € et d'une rente mensuelle de 370 €, permettant un investissement progressif et maîtrisé.

Le bien se distingue par ses prestations rares, notamment un grand extérieur avec terrasse, jardin arboré et cuisine d'été, dans une résidence de standing.

Contact Presse

Galivel & Associés – Diane Asty – 01 41 05 02 02 / 06 46 50 60 44

galivel@galivel.com – www.galivel.com

Marseille, un marché immobilier en recomposition

Le marché marseillais s'inscrit dans une dynamique d'attractivité internationale croissante. Marseille et sa région bénéficient d'un regain d'intérêt porté par la transformation urbaine, le développement des infrastructures, la vitalité économique du territoire et une image désormais affirmée de métropole méditerranéenne attractive. Cette évolution attire une clientèle nationale, expatriée et internationale, sensible à la fois au potentiel de valorisation et à l'accès encore relativement compétitif au littoral méditerranéen.

Dans un environnement où les prix immobiliers restent plus accessibles que dans d'autres grandes métropoles françaises, tout en affichant une trajectoire de progression régulière, le marché marseillais offre un terrain particulièrement favorable aux stratégies patrimoniales de long terme.



@Renée Costes

Dans le très prisé quartier Périer (Marseille 8^e), cet appartement T3 d'environ 100 m² bénéficie d'un emplacement recherché, au cœur d'un environnement résidentiel de standing.

Proposé en nue-propriété, il présente une valeur libre estimée à 500 000 € et un bouquet de 319 175 € sans rente. Occupé par un homme de 78 ans, il offre une décote immédiate d'environ 25 % et une valeur occupée de 425 000 €.

Cette acquisition permet une stratégie patrimoniale sécurisée avec un horizon d'investissement de 9 à 12 ans.

Une implantation au cœur de Marseille et de son bassin de vie

Installée rue Paradis, à proximité immédiate du Vieux-Port, la nouvelle agence bénéficie d'un emplacement central au sein du tissu urbain marseillais. Elle s'appuie sur une équipe d'une dizaine d'experts spécialisés, mobilisés pour accompagner les projets de vente et d'investissement sur l'ensemble des Bouches-du-Rhône, ainsi que sur les départements limitrophes. Cette présence locale permet un accompagnement de proximité, indispensable dans des opérations où se croisent enjeux juridiques, stratégie patrimoniale et accompagnement humain, au cœur de décisions souvent structurantes pour les familles. « *Marseille et sa région concentrent des dynamiques très complémentaires, entre besoins sociaux liés au vieillissement, enjeux familiaux de transmission et attractivité immobilière internationale. Le viager et la nue-propriété permettent d'apporter des réponses concrètes à ces situations, en redonnant de la flexibilité aux patrimoines tout en sécurisant les parcours de vie* », explique Arnaud Magniant, Délégué Régional Provence-Alpes-Côte d'Azur.

**Insee : Part des ménages de 65 ans et plus propriétaires de leur résidence principale : 2011 -> 71,40%
2016 -> 71,40%
2022 -> 70,40%*

Contact Presse

Galivel & Associés – Diane Asty – 01 41 05 02 02 / 06 46 50 60 44
galivel@galivel.com – www.galivel.com

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

Galivel & Associés – Diane Asty – 01 41 05 02 02 / 06 46 50 60 44
galivel@galivel.com – www.galivel.com