

Face au vieillissement de la population, le viager s'impose en montagne *Une nouvelle agence Renée Costes voit le jour à Annecy pour accompagner cette évolution*

Renée Costes poursuit son développement et ouvre une nouvelle agence à Annecy, renforçant sa présence sur un territoire où la valeur patrimoniale des biens, la rareté foncière et le vieillissement de la population créent un besoin accru d'accompagnement spécialisé. Cette implantation répond à une réalité : en Haute-Savoie comme dans l'ensemble du sillon alpin, les seniors sont nombreux, les biens premium très recherchés, et les solutions viagères (viager, nue-propriété, cession-bail à vie) apportent des réponses concrètes aux enjeux patrimoniaux locaux.

Un marché alpin exigeant qui justifie une présence locale renforcée

La région Auvergne-Rhône-Alpes compte plus de 2 millions de seniors de + 60 ans, dont 75 % sont propriétaires de leur résidence principale*. 9 seniors sur 10 vivent dans des logements anciens (entre 1946 et 1990), souvent de grande taille et peu adaptés à leurs besoins**, mais restent profondément attachés à leur cadre de vie. Dans ce contexte, le viager et la nue-propriété permettent de libérer des liquidités sans quitter son logement, tandis que les acquéreurs accèdent à un patrimoine rare à prix décoté. C'est précisément pour répondre à cette double demande : sociale pour les vendeurs, patrimoniale pour les acquéreurs, que Renée Costes renforce sa présence dans les Alpes et le Genevois en installant un nouveau siège régional à Annecy.

« Dans un marché alpin où la rareté foncière crée une tension structurelle, le viager et la nue-propriété offrent un point d'entrée unique sur des actifs premium, souvent inaccessibles autrement. Ces dispositifs permettent de sécuriser un prix d'acquisition décoté, d'anticiper une plus-value quasi mécanique et de se positionner sur un marché décorrélé des cycles financiers. Pour les vendeurs comme pour les investisseurs, c'est un mécanisme gagnant-gagnant qui répond aux réalités économiques du moment, » explique Isabelle Dijeau, Déléguée Régionale, Renée Costes.

Pourquoi Annecy ? Une implantation stratégique au centre de la demande

Annecy et son bassin immobilier se distinguent par une tension forte, tant en résidence principale qu'en résidence secondaire. Le foncier rare, la proximité des stations, l'attractivité transfrontalière et la montée du télétravail créent un marché où le viager se révèle particulièrement pertinent. Il sécurise les seniors attachés à leur habitation tout en offrant aux acquéreurs un accès privilégié à des biens premium très recherchés. L'ouverture de cette nouvelle implantation permet ainsi à Renée Costes d'offrir un accompagnement de proximité, indispensable pour des opérations mêlant expertise juridique, estimation fine et écoute humaine.

Le viager, une alternative solide à l'investissement locatif

Dans un territoire où les valeurs immobilières sont élevées, le viager occupé constitue une alternative solide à l'investissement locatif : décote à l'achat, fiscalité attractive, absence totale de gestion et visibilité sur la valorisation future. Le modèle écarte les risques de vacance ou d'impayés, puisque l'occupant est le vendeur lui-même.

Mont-Blanc – Maison premium en nue-propriété ou viager sans rente (1 090 000 € valeur libre)

Prix d'acquisition en nue-propriété : 599 000 € (soit une décote de 45 %)

Dans un secteur très recherché, cette maison dotée d'un studio indépendant, d'un espace spa et affichant une valeur locative supérieure à 2 300 € constitue un bien idéal pour une acquisition en nue-propriété ou en viager sans rente.

Contact Presse

Galivel & Associés – Diane Asty / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63
galivel@galivel.com – www.galivel.com

L'acquéreur profite d'un prix décoté, sans aucun aléa de versements dans le temps, ni gestion locative ni travaux lourds durant toute la durée de l'usufruit. À l'issue du contrat, la pleine propriété revient automatiquement, sans frais ni fiscalité supplémentaire.

Pour le vendeur, c'est la possibilité de mobiliser immédiatement un capital important tout en conservant l'usage de son logement, sécurisant ainsi son cadre de vie et sa tranquillité financière.



@Renée Costes



Un lien fort entre les habitants et leur patrimoine

Au-delà de l'investissement, le viager en montagne touche à quelque chose de beaucoup plus intime : l'attachement au territoire, au paysage, à la maison de toujours. L'agence d'Annecy accompagnera précisément cette dimension humaine autant que financière.

« Ici, un logement n'est jamais un simple bien immobilier : c'est un morceau de vie, un refuge transmis de génération en génération. Le viager permet aux propriétaires de préserver cette histoire tout en retrouvant une liberté financière indispensable. Quant aux acquéreurs, ils entrent dans un patrimoine rare, chargé d'âme, avec une vision de long terme. C'est cette rencontre entre deux trajectoires humaines que nous accompagnons chaque jour », raconte Stanley Nahon, Directeur Associé, Renée Costes.

L'ouverture de cette agence marque ainsi une étape clé dans le développement de Renée Costes, qui renforce sa capacité à répondre aux enjeux patrimoniaux d'un territoire où les seniors, les investisseurs et les familles sont aujourd'hui en quête de solutions justes, adaptées et durables.

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

** INSEE, Vieillissement de la population, 2023

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. Reprise 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 :

Contact Presse

Galivel & Associés – Diane Asty / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63
galivel@galivel.com – www.galivel.com

- **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 / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63
galivel@galivel.com – www.galivel.com