Communiqué de presse
Novembre 2026

Investir dans l'immobilier sans recourir au crédit bancaire : le viager et la vente à terme ouvrent d'autres perspectives

Après plusieurs mois de remontée, le taux moyen des crédits immobiliers s'établit à 3,49 % en octobre 2026, contre 3,40 % en septembre, selon l'Observatoire Crédit Logement/CSA. Dans le même temps, la durée moyenne des prêts atteint 253 mois, soit plus de 21 ans. L'allongement des durées d'emprunt contribue à préserver la capacité d'achat des ménages, mais implique aussi un engagement financier sur le long terme.

Mais faut-il nécessairement s'endetter auprès d'une banque pour devenir propriétaire ? Pas toujours. À côté du modèle traditionnel d'acquisition immobilière, d'autres mécanismes permettent d'organiser directement le paiement du prix avec le vendeur, sans intérêts d'emprunt bancaire.

C'est notamment le cas du viager et de la vente à terme.

Le vendeur, nouvel allié du financement immobilier ?

Le principe repose sur une logique simple : plutôt que de régler immédiatement l'intégralité du prix grâce à un emprunt, l'acquéreur échelonne son paiement dans le temps, directement avec le vendeur.

Dans le cadre d'un viager, l'acheteur verse généralement un capital initial, appelé bouquet, puis une rente viagère tout le long de la vie du vendeur. En viager occupé, il acquiert un bien dont la valeur tient compte du droit d'occupation conservé par le vendeur, en contrepartie d'une disponibilité différée.

Avec la vente à terme, le prix est réglé selon un échéancier fixé dès la signature, sur une durée déterminée. L'acquéreur connaît ainsi à l'avance le montant et le nombre de ses mensualités, sans supporter d'intérêts d'emprunt bancaire.

Ces dispositifs présentent un double intérêt : permettre aux acquéreurs de construire un patrimoine sans financement bancaire, tout en offrant aux vendeurs la possibilité de percevoir un capital et des revenus échelonnés.

Des profils d'investisseurs qui se diversifient

Le viager attire aujourd'hui des acquéreurs aux parcours et aux objectifs patrimoniaux variés. Jeunes actifs, entrepreneurs, professions indépendantes ou encore investisseurs souhaitant réorienter leur épargne : tous y trouvent une manière différente de se constituer un patrimoine immobilier, sans nécessairement recourir au crédit bancaire.

Sur le terrain, Viagimmo constate notamment un intérêt croissant de la part de chefs d'entreprise, d'artisans, de commerçants ou d'agriculteurs, qui voient dans le viager une opportunité de préparer leur avenir immobilier, d'anticiper leur retraite ou d'acquérir une résidence secondaire. Certains jeunes actifs font également le choix du viager occupé pour préparer, à plus long terme, l'acquisition de leur résidence principale. C'est notamment le cas

Contact Presse Galivel & Associés
Doriane Fougères - 01 41 05 02 02 / 06 75 01 69 78
galivel@galivel.com - http://www.galivel.com

d'un jeune entrepreneur, propriétaire d'une auto-école, récemment accompagné par le réseau dans cette démarche.
Le viager occupé répond aussi aux attentes d'acquéreurs qui n'ont pas de besoin immédiat de logement tels que des militaires, gendarmes, salariés bénéficiant d'un logement de fonction ou expatriés.

Autre tendance observée par Viagimmo : l'arrivée d'investisseurs issus de l'immobilier locatif défiscalisé, notamment d'anciens propriétaires de biens acquis sous le dispositif Pinel. Souhaitant s'affranchir des contraintes de gestion locative et de la fiscalité sur les loyers, certains privilégient désormais le viager occupé pour réinvestir leur capital dans un actif immobilier, sans avoir à gérer de locataires.

De la théorie à la pratique : une acquisition sans emprunt avec Viagimmo

Aux Sables-d'Olonne, Viagimmo a récemment accompagné un couple de 32 ans, ingénieur et coiffeuse salariée, parents d'un enfant, dans l'acquisition de leur maison sans recourir à un prêt bancaire. Leur choix s'est porté sur une vente à terme libre, leur permettant d'emménager immédiatement dans leur nouveau logement.

Pour cette maison d'une valeur de 250 000 €, le couple a versé un capital initial de 60 000 €, complété par des mensualités de 1 050 € sur 15 ans.

À titre de comparaison, l'acquisition de ce même bien dans le cadre d'une vente classique, avec un apport personnel de 60 000 € et un financement bancaire de 190 000 €, aurait entraîné des mensualités de l'ordre de 1 480 € sur une durée de 15 ans, pour un coût total de financement estimé à 77 000 €. Cette simulation repose sur un taux d'intérêt nominal de 3,81 %, auquel s'ajoute une assurance emprunteur (ADI) au taux de 0,60 %, couvrant les deux emprunteurs.

Avec une mensualité inférieure de 430 €, cette opération illustre l'intérêt de la vente à terme pour des ménages souhaitant accéder à la propriété tout en maîtrisant leur budget mensuel. Une alternative qui permet ici de devenir immédiatement propriétaire et occupant de son logement, sans passer par un financement bancaire.

Un investissement qui nécessite anticipation et accompagnement

Si le viager et la vente à terme permettent de s'affranchir du crédit bancaire, ils ne dispensent pas d'une analyse financière rigoureuse. Capacité à honorer les versements, frais d'acquisition, répartition des charges, durée d'engagement ou encore aléa lié à la longévité du vendeur dans le cas du viager : chaque opération doit être étudiée et sécurisée.

« *La banque n'est pas l'unique porte d'entrée vers la propriété. Le viager et la vente à terme permettent de repenser la manière d'investir, en privilégiant un paiement progressif directement auprès du vendeur. Il s'agit de véritables alternatives patrimoniales pour des acquéreurs qui souhaitent investir autrement. Notre rôle est précisément de construire des opérations équilibrées et sécurisées pour les deux parties.* » indique Sophie Richard, fondatrice de Viagimmo.

À propos de VIAGIMMO
Viagimmo, Réseau national des agences spécialistes du 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 1ere 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/

Contact Presse Galivel & Associés
Doriane Fougères - 01 41 05 02 02 / 06 75 01 69 78
galivel@galivel.com - http://www.galivel.com