

Communiqué de presse

Janvier 2024



## Le viager, une solution pour protéger sa famille et anticiper les successions

Dans un monde en constante évolution, la protection des siens est au cœur des préoccupations. Le viager est aujourd'hui une solution reconnue pour assurer une sécurité financière, tant celle des seniors que celle des générations futures. Bien plus qu'une transaction immobilière, ce dispositif permet notamment d'anticiper d'éventuels aléas successoraux et de s'exonérer de lourdes contraintes fiscales.

### Une aisance financière pour toutes les générations

D'un côté, vendre en viager permet aux aînés d'augmenter leurs revenus grâce au versement d'un capital et/ou d'une rente régulière. Ils préservent ainsi leur indépendance économique et ôtent l'épée de Damoclès financière pouvant peser sur leurs descendants, le bien-vieillir à domicile ayant un coût non négligeable, variable en fonction de l'âge et de l'état de santé. En 2023, son coût mensuel moyen, en hausse de 4,5 %\* par rapport à 2022, était estimé à 695 €\* pour les 55-75 ans, 885 €\* pour les 75-85 ans et 2 070 €\* pour les plus de 85 ans. En structure adaptée le coût moyen par personne atteint les 3 426 €\*\*.

De l'autre côté, acheter en viager permet aux acquéreurs de se constituer un patrimoine progressivement dans le temps, à un prix bien plus avantageux que l'investissement immobilier classique, car le viager dispense les intermédiaires comme les banques ou les assurances de prêts. Qui plus est, dans le cas du viager occupé, le bien bénéficie d'une décote d'usage et d'habitation (DUH) en moyenne de -50% de la valeur du bien sur le marché traditionnel.

### Transmettre sereinement de son vivant grâce au viager

Avantage encore méconnu du viager, il permet aux seniors d'organiser leur succession de leur vivant. La flexibilité de ce dispositif offre la possibilité de donner tout ou partie du capital perçu lors de la vente, en optimisant les abattements sur les droits de donation. Pour rappel, la loi prévoit une exonération de 100 000 € par parent à enfant tous les 15 ans et 31 865 € entre grands-parents et petits-enfants. Les ascendants soutiennent alors financièrement leurs descendants de manière proactive, au moment où ils en ont vraiment besoin ; les ayants droits sont exonérés, tout ou partie, des contraintes financières liées aux successions. C'est aussi une stratégie vertueuse pour prévenir et désamorcer les possibles batailles familiales liées à l'héritage patrimonial.

« De nombreux vendeurs profitent d'une vente en viager pour transmettre de leur vivant un capital à leurs enfants ou petits-enfants. Une arrivée de liquidités qui peut permettre de donner un coup de pouce en finançant des études, une première voiture, aider à une acquisition immobilière... », observe Sophie Richard, fondatrice de Viagimmo.

\* Source : Retraite.com et Silver Alliance

\*\* Entre 2 542 € et 4 309€ par mois. source : ENC, 2022

Contact Presse Galivel & Associés

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

galivel@galivel.com – www.galivel.com

**À propos de VIAGIMMO**

Viagimmo, 1<sup>er</sup> Réseau de franchise de France, 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 ensuite son agence immobilière en 2012 aux Sables-d'Olonne puis choisit de se spécialiser 100% viager en 2015.

Très rapidement, son chiffre d'affaires est multiplié par 3 : la conquête de ce marché tient ses promesses. Entrepreneure dans l'âme, elle transpose son modèle économique local à l'échelle nationale en 2017.

En constante progression en France, le viager est un dispositif de vente immobilière attractif à la fois pour les seniors désireux d'augmenter leurs revenus, tout en restant ou non à leur domicile ; et pour les personnes souhaitant réaliser un investissement immobilier (viager occupé) ou l'achat de leur résidence principale à moindre coût (viager libre).

Viagimmo propose également des transactions en vente à terme, alternative à la vente traditionnelle. Ce dispositif permet aux vendeurs trop jeunes pour vendre en viager, de percevoir une mensualité indexée non imposable, complétant leur revenu habituel.

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

Contact Presse **Galivel & Associés**

---

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

galivel@galivel.com – [www.galivel.com](http://www.galivel.com)