



Communiqué de presse

Juillet 2026

Logement étudiant : et si le viager mixte devenait la solution de la rentrée ?

Alors que, selon l'Insee, près d'un quart des logements sont sous-occupés en France, près d'un étudiant sur trois n'avait toujours pas de logement pérenne à la rentrée 2025 (Source : l'Union Étudiante).

Ces maisons ou grands appartements disposent parfois d'un étage indépendant, d'un studio, d'une dépendance ou d'un logement annexe qui pourrait être occupé sans remettre en cause le maintien à domicile de leur propriétaire, qui sont dans la très grande majorité des seniors.

Le viager mixte, peu connu des particuliers, peut contribuer à rapprocher ces deux populations aux besoins complémentaires. Concrètement, dans le cadre d'un viager mixte, un même bien est divisé en deux parties indépendantes, dont l'une reste en jouissance du vendeur (partie occupée) et l'autre est à la disposition de l'acheteur (partie libre).

Le senior continue ainsi à vivre chez lui, dans un logement adapté à ses besoins, tout en percevant un bouquet et une rente viagère qui améliorent son pouvoir d'achat. L'acquéreur, quant à lui, peut occuper immédiatement la partie libre ou la proposer à la location.

Loger un enfant étudiant... ou l'aider à devenir propriétaire

Pour une famille, le viager mixte peut répondre à plusieurs objectifs.

L'acquéreur peut y loger immédiatement son enfant étudiant, tout en réalisant un investissement patrimonial de long terme.

Il peut également louer la partie libre du bien afin de générer des revenus locatifs qui compensent ainsi une partie de la rente versée au crédirentier.

Le viager mixte peut également devenir un outil de transmission intergénérationnelle. En effet, les parents peuvent aider un enfant à financer le bouquet et les premières années de rente grâce aux dispositifs de donation existants. Ainsi il est possible pour un parent de transmettre jusqu'à 100 000 euros par enfant tous les quinze ans, en franchise de droits, dans les conditions prévues par la loi.

Pour un jeune, le viager mixte permet aussi d'accéder plus tôt à la propriété et de commencer à constituer un patrimoine, au lieu de consacrer plusieurs années au paiement d'un loyer.

D'ailleurs, le viager mixte offre aux jeunes la possibilité de devenir propriétaires dans des conditions financières souvent plus accessibles que dans le cadre d'une acquisition classique.

Le viager mixte : une solution patrimoniale qui crée du logement sans construire

Cette formule est une solution idéale pour les centaines de milliers d'étudiants qui peinent à se loger chaque année. Car, selon la Cour des comptes, le pays qui accueille 3 millions d'étudiants, ne compte que 245 000 logements sociaux étudiants, soit 8,2 places pour 100 étudiants.

Contact Presse Galivel & Associés

Doriane Fougères – Carol Galivel - 01 41 05 02 02 / 06 75 01 69 78

galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

Sans remplacer les politiques de construction, le viager mixte constitue un levier complémentaire pour mobiliser un parc immobilier déjà existant et favoriser une meilleure utilisation des habitations. Il présente ainsi l'avantage majeur de remettre en circulation des surfaces déjà existantes, sans artificialiser les sols ni attendre plusieurs années de construction. À l'heure où la question du logement devient un enjeu de société majeur, cette formule pourrait s'imposer comme l'une des pistes à étudier de près à l'approche de la rentrée.

Vieillesse de la population, sous-occupation des logements, tension locative, pouvoir d'achat des retraités, transmission du patrimoine, accès des jeunes à la propriété : cette solution immobilière permet de répondre simultanément à autant d'enjeux.

« Nous parlons souvent du viager comme d'une réponse au vieillissement de la population. Mais il peut aussi contribuer à répondre à un autre défi majeur : celui de l'accès au logement des jeunes. Le viager mixte permet de mieux utiliser le patrimoine immobilier existant, tout en améliorant le quotidien des seniors. C'est une approche gagnant-gagnant qui mérite d'être davantage connue. » souligne Sophie Richard, fondatrice du réseau Viagimmo.

À propos de VIAGIMMO

Viagimmo, 1^{er} Réseau d'agences spécialisées en 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 1^{ère} 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 – Carol Galivel - 01 41 05 02 02 / 06 75 01 69 78

galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>