



Communiqué de presse

Juillet 2026

Le viager occupé, un levier pour anticiper la transmission patrimoniale et préserver les intérêts des héritiers

Alors que le vieillissement de la population et le coût croissant de la dépendance bouleversent les stratégies patrimoniales des familles, le viager occupé s'impose comme une solution de transmission. Au-delà de son intérêt financier pour les seniors, il permet aussi d'anticiper les dépenses liées à la dépendance et d'optimiser la succession dans l'intérêt de toute la famille.

Pendant longtemps, la stratégie patrimoniale la plus répandue a consisté à conserver son bien immobilier jusqu'à son décès afin de le transmettre à ses enfants. Une évidence pour de nombreux propriétaires, convaincus qu'en gardant leur maison ou leur appartement, ils préserveront au maximum les intérêts de leurs héritiers.

Mais dans une société où l'espérance de vie s'allonge et où la dépendance représente un coût croissant pour les familles, cette logique mérite aujourd'hui d'être réinterrogée.

Car la véritable question n'est plus seulement de savoir quelle valeur sera transmise aux enfants, mais quel patrimoine subsistera réellement après plusieurs années de dépenses liées au maintien à domicile, à l'accompagnement de la perte d'autonomie ou à un éventuel hébergement en établissement spécialisé.

Le coût de la longévité, nouveau défi des transmissions patrimoniales

Les chiffres parlent d'eux-mêmes. Entre l'aide à domicile, les services d'accompagnement et les établissements spécialisés, les dépenses liées à la perte d'autonomie peuvent rapidement atteindre plusieurs milliers d'euros par mois. A titre d'exemple le coût moyen d'un EHPAD est estimé à 2 620 euros par mois en moyenne en 2026*, et ce chiffre peut grimper suivant les besoins.

Dans ce contexte, de nombreux seniors sont contraints de mobiliser leur patrimoine immobilier pour financer leur avenir. Une situation qui conduit souvent à vendre le logement familial, parfois dans l'urgence, puis à supporter un loyer ou des frais d'hébergement qui viennent progressivement entamer l'épargne disponible.

« Beaucoup de familles raisonnent encore en valeur immobilière brute. Pourtant, ce qui compte réellement, c'est la capacité du patrimoine à financer le 3ème et 4ème âge sans fragiliser les équilibres familiaux », observe Sophie Richard, fondatrice de Viagimmo.

Transformer un patrimoine immobilisé en ressource disponible

C'est précisément sur ce point que le viager occupé apporte une réponse.

Le principe est le suivant : le propriétaire vend son bien immobilier tout en conservant son droit d'usage et d'habitation. Il continue à vivre chez lui, conserve ses repères, tout en percevant immédiatement un capital et, selon les montages, une rente. Le capital perçu peut ensuite être placé sur des supports monétaires sécurisés afin de financer sereinement leur avenir, leur maintien à domicile ou une éventuelle dépendance.

Dans ce contexte, les seniors peuvent préserver leur autonomie financière et faire face eux-mêmes aux dépenses liées au vieillissement tout en réduisant le risque de devoir solliciter le soutien financier de leurs enfants.

Contact Presse Galivel & Associés

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

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

Cette opération permet ainsi de transformer un patrimoine immobilier en ressources financières immédiatement mobilisables, anticiper les besoins financiers liés à la perte d'autonomie, mais aussi en faire profiter ses enfants de son vivant.

Préserver la famille dans un contexte souvent empreint d'une forte charge émotionnelle

Mais l'intérêt du viager occupé permet également d'éviter les conflits familiaux. Il est en effet fréquent que les successions immobilières génèrent des situations complexes : désaccords sur la vente du bien ou encore arbitrages entre héritiers aux intérêts divergents.

« Le viager occupé est un outil d'anticipation. Il permet de clarifier la situation patrimoniale et réduire les risques de tensions familiales. Surtout, il permet aux parents de conserver leur autonomie financière sans faire peser sur leurs enfants la perspective d'un financement futur de la dépendance. Une autre façon de protéger ses enfants » ajoute Sophie Richard.

À rebours de certaines idées reçues, le viager occupé ne consiste finalement pas à transmettre moins, mais à transmettre autrement.

Transmettre autrement : cas concret d'une vente en viager occupé

Prenons l'exemple d'un couple de 81 et 77 ans, propriétaire d'un bien immobilier d'une valeur de 400 000 € et ayant un enfant.

Dans une transmission classique, la succession est calculée sur la valeur en pleine propriété du bien, soit 400 000 €. Après abattements, les droits de succession sont estimés à 36 388 €.

Avec un viager occupé, la logique change. Grâce à la décote liée au droit d'occupation, la valeur économique du bien est ramenée à 200 000 €. Les parents peuvent ainsi transmettre immédiatement un bouquet de 150 000 € à leur enfant, sans droits de donation dans cette simulation, grâce aux abattements en vigueur.

Dans le même temps, ils continuent à vivre chez eux grâce à leur Droit d'Usage et d'Habitation (DUH), correspondant à un avantage économique estimé à 986 € par mois, et perçoivent une rente viagère d'environ 280 € mensuels et indexée. Par ailleurs, les charges liées au logement sont allégées de manière significative (taxe foncière, charges de copropriété non locatives, gros travaux sont à la charge de l'acquéreur en viager).

À la clé : les parents préservent leur qualité de vie et renforcent leur pouvoir d'achat, tandis que leur enfant reçoit un capital immédiatement, au moment où il peut en avoir le plus besoin.

**Selon les chiffres de la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie (CNSA) relayés par la société Cap retraite*

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 09 05 48 63

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