



Janvier 2020

## Le viager : une solution pour soulager le coût de la dépendance des seniors

par Sophie Richard, fondatrice du réseau Viagimmo



Redouté mais sans cesse éludé, le cinquième risque est pourtant bien là. Ce nom a été donné au coût de la dépendance des seniors. Les besoins en financement sont exponentiels : de 6,2 milliards d'euros en 2024, ils devraient atteindre neuf milliards en 2030. <sup>1</sup> A ce rythme, ils finiront par supplanter les quatre premières branches de la protection sociale, que sont l'assurance maladie, la retraite, les accidents du travail et le handicap. Reconnaître le vieillissement et la perte progressive ou totale d'autonomie ainsi que les coûts engendrés comme un risque social à part entière doit constituer un axe majeur de réflexion pour nos représentants politiques et, le projet de loi « autonomie » en cours d'écriture doit s'orienter en ce sens.

Ce défi nous concerne tous, car qui ne rêve pas d'une vieillesse heureuse, pour soi-même ou pour ses aînés ? Pourtant, il est de moins en moins probable que la réalité sera celle-ci pour les 25 millions de personnes âgées attendues à l'horizon 2050<sup>2</sup>. Le montant des pensions stagne ou baisse, le prix des structures d'accueil est élevé. Dans ce contexte, il faut encore ajouter l'augmentation du coût de la vie. On le voit déjà : chez les sans-abri, la proportion des plus de 50 ans s'accroît et atteint les 20%. De même, chez les 65-74 ans, de plus en plus de personnes sont contraintes de chercher un emploi d'appoint pour vivre décemment<sup>3</sup>.

La dépendance concernera 4 millions de personnes en France en 2050. Tous devront prendre part à son financement : l'Etat, les organismes de protection sociale, les familles, mais aussi les intéressés. 73% des seniors de plus de 65 ans sont propriétaires de leur résidence principale<sup>4</sup>. Peu d'entre eux ont conscience que de ce fait, ils disposent d'une grande partie de la solution à cette problématique. En effet, leur patrimoine, jusque-là enfermé dans la pierre, peut se convertir en liquidités. Ces dernières sont alors à même de financer le projet de vie souhaité. C'est ce que permet le viager, dont l'image, il faut le reconnaître, a besoin d'être dépoussiérée.

Il convient pourtant de souligner que dans le cadre d'un viager occupé, la personne peut rester chez elle, tout en disposant de revenus supplémentaires grâce au bouquet, somme que lui remettra directement l'acheteur, et à la perception à vie d'une rente viagère.

Pour les seniors qui souhaitent rejoindre une maison de retraite, il est possible de vendre leur bien en viager libre, et de financer cet établissement grâce au bouquet et à la rente perçue.

---

<sup>1</sup> Selon le dernier rapport de Dominique LIBAULT, président du Haut conseil du financement de la protection sociale, sur le grand âge et l'autonomie remis en mars dernier,

<sup>2</sup> source INSEE

<sup>3</sup> source INSEE

<sup>4</sup> source INSEE



Contact Presse

---

**Galivel & Associés - Carol Galivel / Doriane Fougères - 01 41 05 02 02**

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

Le vendeur bénéficie également d'une fiscalité atténuée puisque seule une fraction de sa rente est imposable. La décote peut même aller jusqu'à 70% si le vendeur a plus de 70 ans.

### **Il est temps de changer de regard**

Le viager a longtemps été mal perçu. Il connaît depuis peu, un regain d'intérêt. Tant mieux, mais allons plus loin. Il est temps que les regards changent sur ce concept de vente immobilière. Il faut lui donner davantage de transparence. La profession doit se rassembler, parler d'une même voix afin de mettre en lumière les atouts du viager grâce à un texte de loi modernisé. La méconnaissance du sujet ne doit plus être un frein au bien vieillir. Au moment où nous cherchons par tous les moyens à financer ce risque certain, voici une protection sociale évidente et accessible à tous. N'oublions pas que « vieillir est une chance » comme le souligne Agnès Buzyn, Ministre des Solidarités et de la Santé.

#### **A propos de Viagimmo**

Lancé en 2017, le réseau Viagimmo accompagne les candidats qui souhaitent se spécialiser en viager, grâce à une licence de marque. Sa fondatrice, Sophie Richard, elle-même agent immobilier, crée sa première agence dédiée au viager en 2012 aux Sables-d'Olonne. Très vite, 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 constante progression en France, le viager est un dispositif de vente immobilière attractif à la fois pour les personnes âgées souhaitant 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). Afin de tout savoir sur ce dispositif et mettre fin aux idées reçues, Viagimmo a lancé le Guide Pratique du Viager téléchargeable gratuitement sur le site: <https://www.viagimmo.fr/>

Preuve du caractère unique du modèle et de la rentabilité élevée du concept, le réseau Viagimmo a remporté le 1er prix du concours Passeport pour la Franchise 2018.

Titulaire d'un master en Droit, la fondatrice du réseau, Sophie Richard, a exercé pendant 10 ans en qualité de juriste spécialiste du Droit Immobilier au sein d'une Association départementale d'information sur le logement et l'Énergie (ADILE).



Contact Presse

**Galivel & Associés - Carol Galivel / Doriane Fougères - 01 41 05 02 02**

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - [galivel@galivel.com](mailto:galivel@galivel.com) - <http://www.galivel.com>