

Communiqué de presse

Novembre 2023



Se constituer un patrimoine immobilier en s'affranchissant du crédit immobilier, la solution du viager

*Malgré la refonte et la prolongation du PTZ, les taux du crédit immobilier poursuivent leur progression et atteignent aujourd'hui 4,45 % sur 25 ans *, contraignant de nombreux candidats acquéreurs, faute de financement, à reporter voire à renoncer à leur projet. Cette constante, désormais ancrée, impacte autant l'acquisition d'une résidence principale que la réalisation d'un investissement locatif ou la diversification d'un portefeuille immobilier. D'autant que les conditions d'octroi des prêts n'ont pas, comme on avait pu un temps l'espérer, été assouplies par le HCSF. Alternative astucieuse à l'achat immobilier « traditionnel », le viager est l'une des solutions existantes pour acquérir un bien sans subir les conséquences de la hausse des taux.*

Le viager, une vente immobilière en deux temps et en « circuit court »

En transaction viagère, contrairement à un achat classique, il n'est pas demandé à l'acquéreur d'apporter en une fois la somme totale du bien, car le paiement s'étale sur plusieurs années. L'acquéreur (le débirentier) achète un bien à un vendeur senior (le crédirentier) en échange d'un paiement initial (le bouquet), généralement suivi de paiements périodiques (les rentes) tout le reste de la vie durant du crédirentier.

Cette vente en deux temps permet donc de devenir propriétaire sans recourir au crédit.

Lors de la signature de l'acte authentique, le versement du bouquet provient majoritairement d'une épargne en dormance et peut représenter l'apport personnel (10 à 15%) réclamé habituellement par les banques. Quant à la rente, bien qu'indexée sur le coût de la vie, elle reste plus avantageuse qu'un remboursement de mensualités de crédit, car les intermédiaires très coûteux comme les banques et les assureurs de prêts sont dispensés. Pour exemple, dans le cas d'un achat immobilier classique d'une maison à 300.000€ sur 25 ans, sans apport, le coût du financement est estimé à presque 243.000€ (taux nominal 4.45% - ADI 2 têtes 0.60%).

Le coût global de la transaction viagère est largement inférieur à celui d'un bien acheté en transaction classique car affranchit des frais d'emprunt.

« Le contexte actuel marqué par le durcissement d'accès au crédit et l'inflation montre une nouvelle fois que le viager apporte une réponse à notre conjoncture plus que malmenée », observe Sophie Richard, fondatrice de Viagimmo.

Un viager, deux possibilités

Acquérir un bien avec une décote grâce au viager occupé

En plus de l'avantage financier de ne pas recourir au crédit bancaire, dans le cadre d'un achat en viager occupé, (représentant à ce jour environ 80 % des transactions viagères - (source : observatoire du viager Viagimmo), le prix de vente prend en compte l'occupation

Contact Presse Galivel & Associés

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

galivel@galivel.com – www.galivel.com

du logement par le vendeur jusqu'à sa fin de vie. Ce droit que l'on qualifie d'usage et d'habitation (DUH) tient compte de l'âge du vendeur, de son sexe et si la vente se fait au profit d'un ou de deux vendeurs. Ce DUH permet une décote généralement comprise entre 40% à 50% de la valeur de marché du bien. L'acquéreur achète dès le départ le bien à un tarif bien plus intéressant (car décoté) que dans le cadre d'un achat traditionnel.

Acquérir sa résidence principale ou faire de l'investissement locatif grâce au viager libre

Dans le cadre d'un viager libre, le vendeur ne reste pas vivre dans le logement. L'acquéreur peut donc s'y installer ou mettre immédiatement le bien en location.

Dans ce cas, le prix de vente n'est pas décoté (il n'y a pas de DUH). L'avantage principal pour l'acquéreur est celui de l'achat lissé dans le temps et sans intermédiaire, et donc un coût immobilier global bien en dessous de celui d'un achat traditionnel. L'acquéreur rentabilise son achat soit en y vivant et donc en ne payant ni loyer ni remboursement de prêt, soit en le louant et rentabilisant la rente par la perception d'un loyer.

Le viager libre est également de plus en plus plébiscité par les parents au profit de leurs enfants en étude. En effet, c'est une opportunité pour ces parents de se constituer un patrimoine dans une ville étudiante, qui profite aux enfants le temps de leurs études. Les acquéreurs ne payent donc pas des loyers à perte, ne sont pas contraints à la course au logement étudiant et sont assurés de la décence et sécurité du logement de leurs enfants. Le bien peut également être mis en location, avant et après les études de leurs enfants, ce qui rentabilise l'achat.

Ce type de vente peut aussi permettre aux parents d'aider leurs enfants à devenir propriétaires, très tôt dans leur vie d'étudiant. Les parents réalisent une donation d'un capital permettant de payer le bouquet et les frais, exonérés de taxes (jusqu'à 100.000€ par enfant et par parent). Une voie royale pour trouver un logement étudiant et une formidable occasion pour un jeune d'investir de suite dans la pierre. Une réelle chance pour démarrer sa vie professionnelle sereinement.

De quoi permettre à tous ceux qui le souhaitent de concrétiser leur projet immobilier.

« Le viager a toujours été une solution salvatrice pour les acheteurs n'ayant pas le profil de l'emprunteur « idéal » : revenus modestes, absence de contrat à durée indéterminée ou ayant eu un problème de santé. Aujourd'hui il révèle aussi toute son utilité pour devenir propriétaire ou investir malgré la conjoncture économique », conclut Sophie Richard.

À propos de VIAGIMMO

Viagimmo, 1^{er} 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