



## Le viager libre, une alternative immobilière qui offre des avantages aussi bien pour les acquéreurs que pour les propriétaires

Alors que l'accès à la propriété est complexe pour de nombreux ménages et que les seniors doivent faire face à une baisse de leur pouvoir d'achat, le marché immobilier offre des solutions innovantes pour les candidats à l'accession ainsi que pour les propriétaires. Parmi ces solutions, le viager libre représente une alternative avec des avantages significatifs pour les deux parties. Retour sur ce dispositif.

### Un mode d'acquisition assez méconnu

La plupart des viagers sont conclus sous le régime "occupé", c'est-à-dire que le vendeur conserve le droit d'habiter le bien. Il existe pourtant une autre forme de viager, dite libre et donc sans occupant, qui représente une voie intéressante d'achat immobilier, notamment pour les primo-accédants. Acquérir un bien immobilier grâce au « viager libre » permet de devenir propriétaire pour un coût moins élevé que lors d'un achat traditionnel puisque majoritairement sans nécessité de recours à un crédit immobilier.

Pour chaque transaction viagère, une fois la valeur vénale du bien estimée par le viagériste, le prix de la rente viagère est évalué selon l'espérance de vie du vendeur, selon s'il s'agit d'un homme ou femme célibataire, d'un couple, et le montant du bouquet (capital versé dès la signature de l'acte notarié) est déterminé. La différence avec un viager occupé est que la valeur d'occupation du bien (liée à l'espérance de vie du vendeur) n'est pas décomptée du prix d'achat.

Par ailleurs, contrairement au viager occupé, le viager libre offre la possibilité à l'acquéreur d'occuper le bien dès l'achat, mais également de le mettre en location.

### Une solution alternative à ceux qui ne correspondent pas au "profil emprunteur" traditionnel

« Le viager est une solution viable pour les candidats à l'accession et notamment ceux ne répondant pas aux critères habituels des prêts bancaires, que ce soit en raison de revenus modestes, de l'absence de contrat à durée indéterminée ou même de problèmes de santé. » observe Sophie Richard, fondatrice de Viagimmo, réseau national d'agences immobilières expertes dans la transaction en viager. Contrairement à l'acquisition traditionnelle, le viager n'implique pas nécessairement de recourir à un prêt bancaire. Le bouquet peut ainsi constituer l'apport personnel exigé par les banques (10 à 15 %), tandis que la rente remplace avantageusement le remboursement mensuel d'un prêt, sans les frais d'intérêts ou d'assurance. En somme, investir dans un viager libre offre la possibilité d'acquérir progressivement un bien immobilier sans subir les contraintes des établissements prêteurs et les frais bancaires.

Pour les acquéreurs, le viager libre représente ainsi une occasion unique d'investir dans l'immobilier et de bénéficier de conditions financières avantageuses, telles qu'un prix d'achat réduit par rapport au marché ou des paiements échelonnés.

### Relations Presse Immobilier - Galivel & Associés

Doriane Fougères - Carol Galivel – 01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63  
21-23, rue Klock – 92110 Clichy - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

## Monétiser son logement pour gagner en pouvoir d'achat

Le vendeur d'un bien en viager libre perçoit d'une part le bouquet, c'est-à-dire la somme versée le jour de la vente chez le notaire, ainsi qu'une rente mensuelle qui lui permet d'améliorer sa qualité de vie et de participer au bien vieillir. En effet, le viager libre offre une source de revenus supplémentaires, réguliers, garantis et à vie, permettant de pallier la baisse des retraites et de financer la prise en charge de la dépendance sans limite dans le temps.

Face au vieillissement de la population, de nombreux seniors doivent quitter leur domicile pour s'installer dans des résidences spécialisées ou des maisons de retraite médicalisées dont les tarifs conséquents ne sont pas à la portée de tous. Vendre en viager libre permet donc de prétendre à ces résidences alors que le capital provenant de la vente traditionnelle du bien immobilier n'y suffit pas toujours et nécessite souvent une aide financière lourde pour l'entourage des seniors.

« Dans le contexte actuel, le viager libre est une solution pour les candidats qui ne peuvent pas accéder à la propriété et pour les seniors qui ont une richesse enfermée dans la pierre ne leur permettant pas de vieillir dignement. Cette formule offre donc une solution équitable, en combinant la sécurité financière pour les vendeurs et le potentiel d'investissement pour les acheteurs. » souligne Sophie Richard.

Que ce soit donc pour assurer sa retraite, diversifier son portefeuille d'investissement ou acquérir un bien immobilier avec des conditions uniques, le viager libre représente une solution attrayante qui mérite de gagner en popularité.

### Exemple chiffré de viager libre

Valeur vénale : 100 000 euros	bouquet + rente viagère mensuelle		
	homme	femme	Couple
68 ans	Bouquet : 25.000 € Rente viagère : 400€/mois	Bouquet : 25.000 € Rente viagère : 342€/mois	Bouquet : 25.000 € Rente viagère : 310 €/mois
79 ans	Bouquet : 35.000 € Rente viagère : 538€/mois	Bouquet : 35.000 € Rente viagère : 441€/mois	Bouquet : 35.000 € Rente viagère : 402 €/mois
88 ans	Bouquet : 50.000 € Rente viagère : 624€/mois	Bouquet : 50.000 € Rente viagère : 556€/mois	Bouquet : 50.000 € Rente viagère : 492 €/mois

**Les avantages du viager libre**

**CÔTÉ ACQUÉREUR(S) :**

- Occuper ou louer le bien immédiatement
- Sans emprunt bancaire
- Bâtir son patrimoine
- Préparer sa retraite

**Les avantages du viager libre**

**CÔTÉ VENDEUR(S) :**

- Bouquet, rente à vie et fiscalité avantageuse
- Préparer sa succession
- Plus de gestion, de charge, ni de taxe
- Réaliser un nouvel achat ou financer sereinement un hébergement

### Relations Presse Immobilier - Galivel & Associés

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

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

**À propos de VIAGIMMO**

Viagimmo, 1<sup>er</sup> Réseau de franchise spécialisé 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 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/>

**Relations Presse Immobilier - Galivel & Associés**

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

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