

Le viager mixte : ou comment créer une « Co-habitation » intergénérationnelle gagnante - gagnante

En raison du contexte actuel, les conditions d'octroi de prêt se sont durcies et les revenus des retraités sont à la baisse. Une solution perdue à la fois pour les candidats à l'accession et les seniors : le viager. Il se décline sous différentes formes, le plus souvent en viager libre ou occupé, mais il existe également une alternative baptisée **viager mixte**. Retour sur ce dispositif.

Le viager mixte, une alternative au viager traditionnel

Comme son nom l'indique, le viager mixte combine viager occupé et viager libre. Concrètement, 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). Cette alternative au viager traditionnel nécessite parfois d'adapter le bien pour que vendeur et acquéreur puissent vivre sous le même toit tout en vivant séparément. Cela peut passer par la création d'une deuxième entrée, la séparation de l'étage du rez-de-chaussée d'une maison, l'installation de compteurs d'énergie individuels...

Le viager mixte, une réponse aux besoins actuels

Alors que de nombreux seniors se retrouvent seuls et isolés dans leur logement, le viager mixte permet de rompre l'isolement et de créer du lien social. Une relation étroite se crée alors entre vendeur et acquéreur. Un système d'entraide se met très souvent en place. Les vendeurs gardent de temps en temps les enfants par exemple, les acheteurs rapportent les courses ou font quelques menus travaux (remplacement d'ampoules...). Outre le relationnel et l'échange de bons procédés, du côté des acquéreurs, cela permet d'accéder à la propriété sans apport initial important et de bénéficier d'une décote de prix liée à l'occupation partielle du logement. Le viager mixte peut également être la solution pour des étudiants qui cherchent à se loger dans des villes au marché locatif tendu. Les offres locatives, souvent difficiles à trouver, sont pour beaucoup d'étudiants inabordables. Épaulés financièrement par leurs parents, ces étudiants peuvent alors devenir propriétaires très tôt de leur résidence principale et évitent cette situation trop connue de "jeter l'argent par les fenêtres". C'est une réelle mutualisation des intérêts respectifs du vendeur et de l'acquéreur dans un contrat immobilier gagnant gagnant.

« *Le viager mixte est une alternative qui apporte une solution heureuse pour de nombreuses personnes qui ignorent pourtant tout de ce concept. Il y a encore peu de temps, j'ai par exemple conseillé à une femme vivant seule avec ses deux enfants d'acquérir un viager mixte. Travaillant de nuit, le fait de partager un bien avec un couple de retraités l'a rassurée. Elle sait que durant son absence, ses enfants, bien que grands, peuvent compter sur la présence des vendeurs. Le viager mixte revient à créer une « co-habitation » qui mutualise les besoins et intérêts de chacun avec comme point central le lien social et le mieux vivre.* » indique Sophie Richard, fondatrice de Viagimmo.

Le viager mixte, de multiples combinaisons possibles

De nombreux biens peuvent être vendus en viager mixte. Il s'agit souvent de logements ou domaines devenus trop grands pour des personnes seules ou vieillissantes. Grâce à ce type de transaction, l'intégralité du bien sera ainsi chauffée et entretenue et les jardins ne seront pas laissés à l'état sauvage.

Par ailleurs la partie libre du viager mixte, peut être convertie en logement familial, mais pas seulement. Il n'est pas rare d'y trouver un commerce, un restaurant ou un gîte...

À propos de Viagimmo

Le réseau Viagimmo accompagne les professionnels souhaitant se spécialiser dans la transaction viagère, la vente à terme et la nue-propriété. Sa fondatrice, Sophie Richard, titulaire d'un master en Droit, a exercé tout d'abord 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). Elle 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. Entrepreneur dans l'âme, elle transpose son modèle économique local à l'échelle nationale en 2017. Les premières années sous contrat de Licence de Marque, le réseau évolue en Contrat de Franchise le 1^{er} janvier 2022.

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/>