



N° 1974

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

DIX-SEPTIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 17 octobre 2025.

PROPOSITION DE LOI

visant à renforcer l'attractivité et la sécurité juridique du viager immobilier,

(Renvoyée à la commission des affaires économiques, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

présentée par

M. Vincent LEDOUX,

député.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Le viager immobilier, bien que reconnu en droit français, demeure une pratique marginale dans notre pays. En 2024, seulement 6 900 ventes en viager ont été recensées, soit 0,5 % des transactions immobilières annuelles, pour un volume estimé à 1,7 milliard d’euros. Pourtant, ce dispositif connaît une croissance régulière (+ 5 % à 6 % par an depuis 2017) et constitue une solution adaptée aux enjeux de notre société.

Pour les personnes âgées, notamment modestes, le viager occupé permet de conserver l’usage de leur logement tout en bénéficiant d’un complément de revenu, favorisant ainsi le maintien à domicile. Pour les acquéreurs, il représente une modalité d’accession à la propriété plus souple et progressive.

Cependant, ce mécanisme reste freiné par :

- un cadre juridique perçu comme peu lisible et insécurisant,
- une fiscalité peu incitative,
- une image encore négative auprès du grand public.

À l’inverse, plusieurs pays européens comme la Suisse ou l’Allemagne ont su moderniser cette formule grâce à des outils fiscaux ciblés, un accompagnement public et un encadrement contractuel renforcé.

Le viager mérite aujourd’hui une reconnaissance et une structuration nationale, tant pour répondre aux défis du vieillissement démographique que pour diversifier les parcours d’accession à la propriété.

La présente proposition de loi poursuit quatre objectifs :

1. Sécuriser juridiquement le viager par la création d’un contrat-type.
2. Encourager fiscalement les transactions de viager présentant une utilité sociale.
3. Intégrer le viager dans les politiques de maintien à domicile.
4. Soutenir un viager solidaire, en mobilisant collectivités territoriales et bailleurs sociaux.

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

Il est institué un contrat-type de viager immobilier, fixé par décret, visant à sécuriser juridiquement les ventes et à garantir la transparence des obligations respectives du vendeur et de l'acquéreur.

Article 2

Il est créé un label « Viager solidaire », attribué par l'État, permettant d'identifier les opérations de viager favorisant le maintien à domicile, la protection des personnes âgées et l'inclusion sociale.

Article 3

- ① Les ventes en viager bénéficiant du label « Viager solidaire » ouvrent droit :
- ② 1° Pour le vendeur, à un abattement fiscal partiel sur les rentes viagères perçues ;
- ③ 2° Pour l'acquéreur, à une réduction d'impôt sur les droits d'enregistrement.
- ④ Un décret en Conseil d'État fixe les conditions d'application du présent article.

Article 4

Les collectivités territoriales, bailleurs sociaux et foncières solidaires sont autorisés à participer à des programmes de viager social, dans le cadre de leur politique de logement et de maintien à domicile des personnes âgées.

Article 5

Chaque année, le Gouvernement remet au Parlement un rapport présentant le nombre de ventes en viager réalisées, leur répartition géographique, le recours au contrat-type et au label « Viager solidaire »,

ainsi que les résultats des politiques publiques de soutien au viager immobilier.

Article 6

- ① I. – La perte de recettes pour l'État est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle à l'accise sur les alcools prévue au chapitre III du titre I^{er} du livre III du code des impositions sur les biens et services.
- ② II. – La perte de recettes pour les collectivités territoriales est compensée à due concurrence par la majoration de la dotation globale de fonctionnement et, corrélativement pour l'État, par la création d'une taxe additionnelle à l'accise sur les tabacs prévue au chapitre IV du titre I^{er} du livre III du code des impositions sur les biens et services.
- ③ III. – La charge pour les collectivités territoriales est compensée à due concurrence par la majoration de la dotation globale de fonctionnement et, corrélativement pour l'État, par la création d'une taxe additionnelle à l'accise sur les tabacs prévue au chapitre IV du titre I^{er} du livre III du code des impositions sur les biens et services.