Rochat Viagers

05 LES SOLUTIONS ROCHAT VIAGERS

RESTER PROPRIÉTAIRE, OBTENIR UN CAPITAL

# Le prêt viager hypothécaire

Emprunter sur la valeur de son logement, sans mensualité ni questionnaire de santé.

01 LE PRINCIPE

# Emprunter sur son logement, sans rembourser de son vivant

Le prêt viager hypothécaire (PVH) transforme une partie de la valeur de votre logement en capital, sans le vendre et sans mensualité. Le bien sert de garantie.

**Vous restez**
plein propriétaire de votre logement

→

**Un prêteur**
vous verse un capital, garanti par une hypothèque

→

**Aucune mensualité**
les intérêts s'ajoutent à la dette

→

**À la fin**
la vente du bien rembourse, ou vos héritiers le gardent

**0 €**
de mensualité de votre vivant : tout se règle à la fin

**100 %**
propriétaire : le bien reste à vous, il sert seulement de garantie

**Plafonnée**
la dette ne dépasse jamais la valeur du bien

## Un crédit, pas une vente

Le prêt viager hypothécaire (créé en 2006 ; Code de la consommation, art. L315-1) est un **prêt garanti par une hypothèque** sur votre logement. Vous recevez un capital, en une fois ou par versements, pour tout usage hors besoins professionnels. **Rien n'est remboursé de votre vivant** : capital et intérêts sont dus au décès, ou plus tôt si vous vendez.

- Propriétaire d'un logement, en général à partir de 60 ans
- Sans questionnaire médical ni assurance emprunteur
- Sans condition de revenus : la garantie, c'est le bien

**Un crédit vous engage et doit être remboursé.** Vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager. Ici, le remboursement vient du bien lui-même.

### Capital en une fois

Pour un projet précis : travaux, aide à domicile, donation, dette à solder.

LE CAS TYPE

### Versements périodiques

Un capital débloqué par fractions, pour compléter ses revenus.

### Usage libre

Aucune justification : seuls les besoins professionnels sont exclus.

**À qui s'adresse ce guide.** Aux propriétaires de 60 ans et plus qui ont besoin d'un capital sans vendre. Rochat Viagers ne prête pas : nous vous orientons vers un intermédiaire immatriculé à l'ORIAS et comparons avec le viager.

02 LE FONCTIONNEMENT

# Comment ça marche, combien emprunter

Vous ne versez rien, mais la dette court. Le montant dépend de la valeur du bien, de votre âge et du taux.

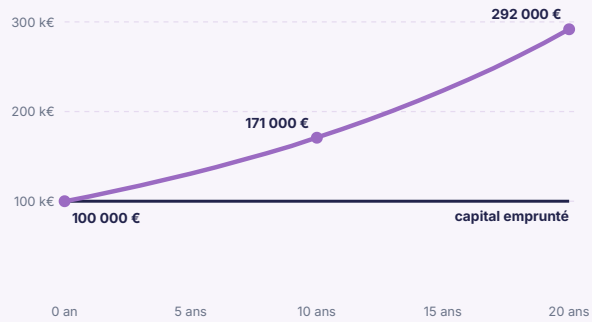
## Ce que vous gardez

- La pleine propriété : vous habitez, et pouvez louer avec l'accord du prêteur
- Le droit de vendre : le prêt est alors remboursé sur le prix
- Le droit de rembourser par anticipation
- Pour vos héritiers : garder le bien en remboursant la dette

## Ce que vous devez

- Entretenir et assurer le bien : il est la garantie du prêteur
- Selon le contrat, obtenir l'accord du prêteur avant de louer et l'informer avant de vendre
- Payer les frais de notaire et d'hypothèque à la mise en place

## 100 000 € à 5,5 % : la dette dans le temps




Intérêts capitalisés : à 5,5 %, la dette double en 13 ans environ. Elle reste plafonnée à la valeur du bien au jour du remboursement.

## Combien peut-on emprunter ?

| À 70 ans | À 80 ans | À 90 ans |
|---|---|---|
| ≈ 25 % | ≈ 35 % | ≈ 50 % |

Part de la valeur du bien qu'un prêteur accorde en général, personne seule. Plus vous êtes âgé, plus la durée probable est courte et plus le capital peut être élevé. Chaque établissement a son barème.

## Le coût du crédit

- Taux fixe, souvent de 5 à 7 % : supérieur à un prêt immobilier classique
- Frais de dossier, d'expertise, de notaire et d'inscription d'hypothèque
- Le TAEG figure dans l'offre : comparez-le

**L'offre de prêt** est remise par écrit et vous disposez de **10 jours** de réflexion avant de signer, chez le notaire.

**La protection légale :** si, au décès, la dette dépasse la valeur du bien, le prêteur supporte la différence. Vos héritiers ne doivent jamais plus que la valeur du logement.

03 VOS AVANTAGES

# Ce que vous gagnez, ce qu'il faut savoir

### Rester propriétaire
Le bien reste à vous : vous pouvez le vendre, le transmettre, le louer avec l'accord du prêteur.

### Un capital sans vendre
Pour financer un projet ou une aide, sans se dessaisir du logement.

### Aucune mensualité
Rien à payer de votre vivant : le budget mensuel n'est pas touché.

### Sans examen médical
Ni questionnaire de santé, ni assurance emprunteur.

### Non imposable
Un emprunt n'est pas un revenu : le capital n'est pas imposé.

### Héritiers protégés
Ils choisissent : rembourser et garder, ou laisser vendre. Jamais de dette au-delà du bien.

## En toute transparence

**La dette grossit vite.** Intérêts capitalisés à un taux élevé : elle double en 10 à 14 ans, et ce que recevront vos héritiers diminue d'autant.

**Un montant limité.** De 15 à 60 % de la valeur du bien selon l'âge, bien moins qu'en viager ou en nue-propriété.

**Une offre rare.** Peu d'établissements pratiquent le PVH ; un refus est possible si le bien ne convient pas.

**Toutes les charges restent à vous.** Taxe foncière, travaux, charges, assurance : vous restez propriétaire.

## PVH, viager occupé ou nue-propriété ?

| | PVH | Viager occupé | Nue-propriété |
|---|---|---|---|
| **Propriétaire** | Vous | L'acquéreur | L'acquéreur (murs) |
| **Exemple : 78 ans, bien de 350 000 €** | 105 000 € | 62 000 € + 1 180 € / mois | 208 000 € |
| **Taxe foncière, travaux** | Vous | L'acquéreur, selon l'acte | Taxe foncière : vous |
| **Pour les héritiers** | Le bien, moins la dette | Le reste du bouquet reçu | Le reste du capital reçu |
| **Réversibilité** | Oui : vente, remboursement | Non | Non |

**Le PVH peut être une étape :** un prêt aujourd'hui, puis une vente en viager plus tard : le bouquet, fixé au moins au montant de la dette, solde le prêt ; la rente est alors plus faible. Nous chiffrons les trois solutions dans la même étude.

04 LE CONTRAT

# Vos engagements et vos droits

Le PVH est encadré par le Code de la consommation. Voici ce que contient l'offre et ce qui vous est demandé.

### L'offre de prêt

Identité des parties, valeur du bien, montant, coût total et TAEG, modalités de versement. Dix jours de réflexion, signature chez le notaire.

### Entretien et assurance

Maintenir le bien en bon état et l'assurer : il est la garantie. Travaux lourds ou changement d'usage : prévenir le prêteur.

### Location et vente

Selon le contrat : louer avec l'accord écrit du prêteur ; vendre en l'informant, il peut contester un prix trop bas. Le prêt est remboursé sur le prix.

### Remboursement anticipé

Possible à tout moment. Une indemnité peut être due ; elle est plafonnée par la loi et indiquée dans l'offre.

### Co-emprunteurs

Un couple emprunte ensemble : le prêt court jusqu'au second décès, le survivant reste chez lui sans rien rembourser.

### Vos protections

Dette plafonnée à la valeur du bien ; pas de déchéance du terme pour simple retard ; valeur fixée par un expert, acte reçu par le notaire.

05 LA FISCALITÉ

# Fiscalité et succession

- **Le capital reçu** : un emprunt n'est pas un revenu, aucun impôt ; aucune plus-value, vous ne vendez pas
- **Si vous donnez le capital** : abattement de 100 000 € par parent et par enfant, renouvelable tous les 15 ans
- **Pendant le prêt** : taxe foncière, charges et assurance restent à vous ; à l'IFI, le bien reste dans votre patrimoine

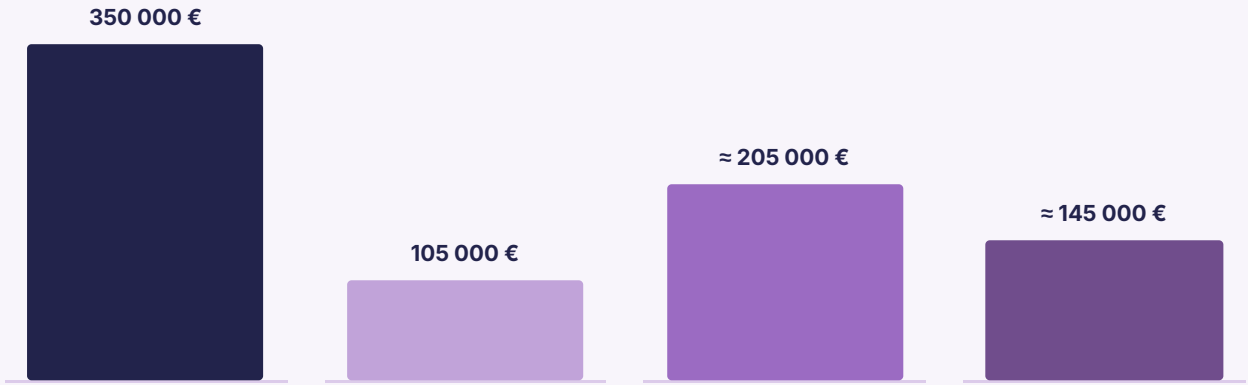
| À la succession | Traitement |
|---|---|
| Valeur du bien | Dans l'actif successoral |
| Dette du PVH (capital et intérêts) | Déductible du passif |
| Droits de succession | Sur l'actif net |
| **Dette supérieure au bien** | **Perte pour le prêteur** |

La dette réduit l'actif taxable. Estimation simplifiée ; à confirmer avec votre notaire ou votre conseil fiscal.

06 L'EXEMPLE

# Un exemple du début à la fin

Emprunteuse seule de 78 ans, T3 de 72 m² à Lyon 6e. Cas fictif, arrondi, hors frais ; valeur du bien supposée stable.




| Le prêt | Montant |
|---|---|
| Valeur du bien (expertise) | 350 000 € |
| Âge de l'emprunteuse | 78 ans |
| Quotité accordée | 30 % |
| Taux fixe | 5,5 % |
| **Capital versé** | **105 000 €** |

| À la fin (12,5 ans) | Montant |
|---|---|
| Intérêts capitalisés | ≈ 100 000 € |
| Dette totale | ≈ 205 000 € |
| Valeur du bien (stable) | 350 000 € |
| Si le bien est vendu : surplus aux héritiers | ≈ 145 000 € |
| **Coût du capital obtenu** | **≈ 100 000 €** |

**105 000 €**
disponibles tout de suite, sans vendre

**0 €**
à rembourser de son vivant

**≈ 145 000 €**
qui restent aux héritiers sur le bien

Rochat Viagers

Vous êtes propriétaire ?

## Votre étude comparée **gratuite et confidentielle**

PVH, viager occupé et nue-propriété chiffrés sur votre situation. Pour le prêt, orientation vers un intermédiaire immatriculé à l'ORIAS.

**04 72 84 67 20**

contact@rochat-viagers.fr · 26 cours Suchet 69002 Lyon · depuis 1922

Demander mon estimation

Le prêt viager hypothécaire, l'essentiel : document d'information, édition novembre 2026. Chiffres fictifs et arrondis ; seule l'offre du prêteur engage. Un crédit vous engage et doit être remboursé ; vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager. Rochat Viagers n'est pas un établissement de crédit et vous oriente vers un intermédiaire immatriculé à l'ORIAS.