



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.



0 €

de mensualité de votre vivant : capital et intérêts se règlent à la fin

100 %

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

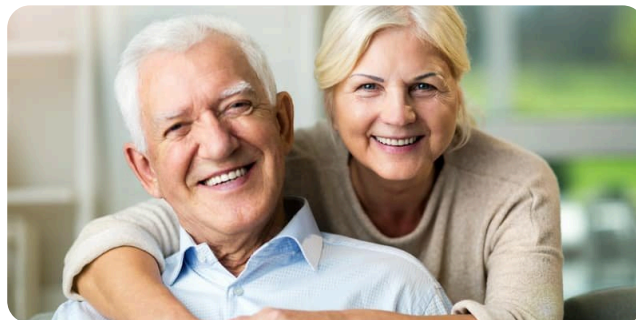
Plafonnée

la dette ne dépasse jamais la valeur du bien : vos héritiers ne paient rien de plus

Un crédit, pas une vente

Le prêt viager hypothécaire (Code de la consommation, art. L315-1 et suivants, créé en 2006) est un **prêt garanti par une hypothèque** sur votre logement. Vous recevez un capital, en une fois ou par versements. **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 : le prêt n'est pas affecté.



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

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
- ⚠ Informer le prêteur avant de louer ou 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 65 ans ≈ 20 %	À 75 ans ≈ 35 %	À 85 ans ≈ 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 accord.



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 12 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	Taxe foncière : vous
Pour les héritiers	Le bien, moins la dette	Rien (le bouquet donné)	Rien (le capital donné)
Réversibilité	Oui : vente, remboursement	Non	Non



Le PVH peut être une étape : un prêt aujourd'hui, puis une vente en viager plus tard, dont le bouquet rembourse le prêt. 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

Louer : accord écrit du prêteur. Vendre : le prêt est remboursé sur le prix ; le prêteur est informé et peut contester un prix trop bas.



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 ; le notaire contrôle l'expertise et l'acte.

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

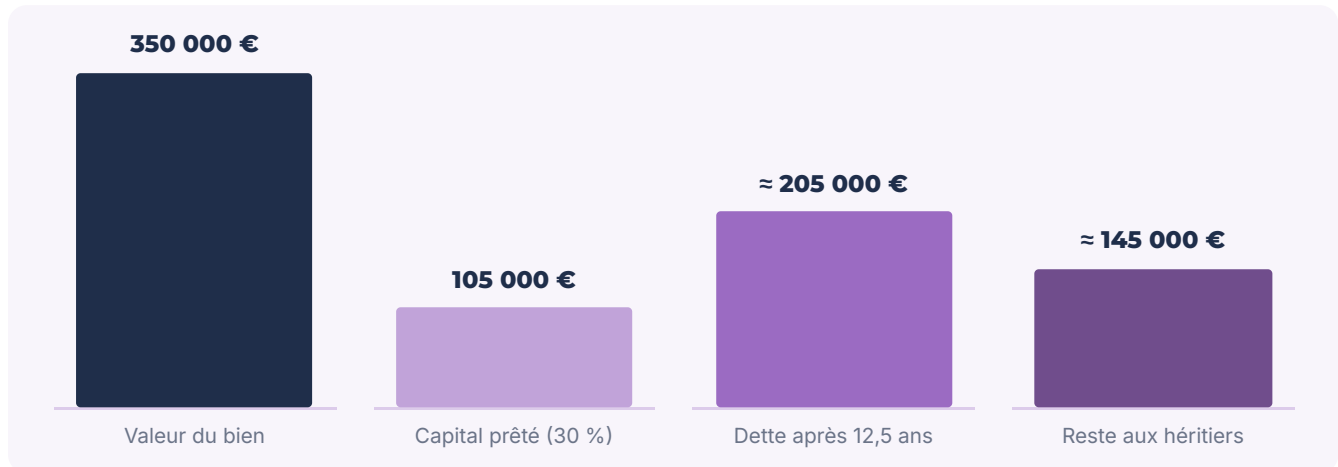
À la succession	Traitement
Valeur du bien	Dans l'actif successoral
Dette du PVH (capital et intérêts)	Déductible du passif
Droits de succession	Sur l'actif net
Dette supérieure au bien	Perte pour le prêteur

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



Vous êtes propriétaire ?

Votre étude comparée gratuite et confidentielle

PVH, viager occupé et nue-propiété 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 octobre 2026. Chiffres fictifs et arrondis ; seule l'étude datée engage. Un crédit vous engage et doit être remboursé ; vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager. Rochat Viagers n'est pas établissement de crédit et vous oriente vers un intermédiaire immatriculé à l'ORIAS.