

Le guide 2025 du prêt viager hypothécaire

Comprendre. Comparer. Débloquer du capital.

SOMMAIRE

Introduction : Pourquoi ce guide ?	1
Qu'est-ce que le Prêt Viager Hypothécaire ?	2
Dans quels cas y recourir ?	2
Comment ça fonctionne ?	3
Les conditions d'éligibilité	4
Les critères d'acceptation du bien	5
Le parcours client, étape par étape	6
Avantages, exclusions et points de vigilance	7

Introduction : Pourquoi ce guide ?

Vous êtes propriétaire, âgé de plus de 60 ans, et vous avez besoin de liquidités ?

Le Prêt Viager Hypothécaire vous permet de mobiliser la valeur de votre bien immobilier sans avoir à le vendre ni quitter votre domicile. Ce guide a été conçu pour vous donner une vision claire, pratique et accessible de cette solution encore méconnue.



Eric Cazaux Devy - Président-Fondateur, Boris Intini - Directeur Général, Ella Intini - Directrice Commerciale

Qu'est-ce que le prêt viager hypothécaire ?

C'est un financement notarié accordé à un ou plusieurs emprunteurs âgés d'au moins 60 ans, en contrepartie d'une hypothèque sur leur bien immobilier.

- Le capital est versé en une seule fois, déduction faite des frais.
- Aucune mensualité de remboursement n'est due durant la vie du contrat.
- Le remboursement n'intervient qu'au décès de l'emprunteur ou en cas de vente du bien.
- L'emprunteur reste pleinement propriétaire de son bien pendant toute la durée du contrat.

Le montant emprunté dépend principalement de l'âge de l'emprunteur, de la localisation et de la valeur du bien.

Dans quels cas y recourir ?

Le PVH peut répondre à de nombreux besoins :

- Rénover ou adapter son logement (salle de bain, mise aux normes...)
- Compléter sa retraite mensuelle
- Financer des soins médicaux
- Aider ses enfants ou petits-enfants
- Rembourser des crédits
- Faire face à une dépense imprévue
- Voyager ou améliorer son confort de vie

Les fonds sont à usage libre, sous réserve d'une attestation sur l'honneur (pas de financement de projets à risque, ni professionnels).

Comment ça fonctionne ?

1. **Simulation et éligibilité**
2. **Vous simulez le montant que vous pouvez emprunter.**
3. **Vous vérifiez que votre profil et votre bien sont éligibles.**
4. **Constitution du dossier**
5. **Pièces d'identité, avis d'impôt, relevés bancaires, titres de propriété.**
6. **Expertise du bien**
7. **Un expert immobilier se déplace pour estimer la valeur vénale du bien.**
8. **Offre de prêt**
9. **La banque fixe un montant maximum en fonction de votre âge et de la valeur estimée.**
10. **Signature chez le notaire**
11. **Délai de réflexion de 10 jours obligatoire**
12. **Acte notarié et inscription hypothécaire**
13. **Versement des fonds**
14. **Sous 48h après signature chez le notaire**
15. **Vous recevez la somme libre d'utilisation**

Qui peut en bénéficier ?

Le crédit hypothécaire s'adresse à une grande diversité de profils, bien au-delà des seuls particuliers. Que vous soyez un particulier fortuné, un professionnel indépendant, un retraité, un expatrié ou le gérant d'une société immobilière, vous pouvez y accéder dès lors que vous disposez d'un bien immobilier et de revenus réguliers. Certaines conditions doivent néanmoins être respectées pour garantir la viabilité et la sécurité du montage.

- Particuliers : salariés, retraités, professions libérales, expatriés
- Sociétés civiles immobilières (SCI) : familiales ou professionnelles sans salariés
- Sociétés commerciales à vocation immobilière (SARL, SAS)

Conditions minimales :

- Résidence fiscale en France
- Revenus déclarés et récurrents
- Capacité d'autofinancement si SCI (2 ans minimum de comptes positifs)

Garanties, quotités et durées

Le crédit hypothécaire est un financement adossé à la valeur de votre bien immobilier. Pour sécuriser l'opération, la banque exige une hypothèque de premier rang et applique des plafonds de financement selon la localisation et la nature du bien. La durée du prêt, quant à elle, varie en fonction du type de remboursement choisi et de l'âge de l'emprunteur. Voici les paramètres essentiels à connaître avant toute simulation.

- Hypothèque de 1er rang obligatoire sur le bien apporté en garantie
- Quotité maximale financée :
 - Jusqu'à 60 % dans les zones premium (Paris intra-muros, 06, grandes villes)
 - 50 % dans les zones urbaines secondaires
 - 30 % ailleurs
- Durée :
 - Jusqu'à 30 ans en amortissable
 - Jusqu'à 10 ans en in fine
- Fin du crédit possible jusqu'à 95 ans de l'emprunteur le plus jeune

Types de biens : maisons, appartements, villas, biens locatifs, résidences secondaires, locaux d'activité.

Conditions financières et frais

Comme tout financement, le crédit hypothécaire obéit à des règles strictes en matière d'endettement, de reste à vivre et de coûts associés. Il s'agit d'un produit premium, réservé aux emprunteurs disposant d'une situation financière solide et d'un bien immobilier de valeur. Avant d'engager la moindre démarche, il est essentiel d'anticiper les frais, les seuils à respecter et les modalités de remboursement. Voici les principaux éléments à connaître.

- **Montant minimum de prêt** : 100 000 €
- **Endettement maximum** : 35 % des revenus nets
- **Reste à vivre minimum** :
 - 2 000 € pour une personne seule
 - 2 500 € pour un couple
 - Moins si plusieurs biens (multi-proprétaire)
- **Frais à prévoir** :
 - **Frais de dossier** : 0,75 % du montant emprunté
 - **Frais de garantie hypothécaire** : 1,5 %
 - **Frais de courtage** : entre 1,2 % et 6 %, selon le montage
 - **Frais d'expertise immobilière** : 485 € / bien

Ces frais sont intégrables dans le prêt.

Aucune assurance emprunteur obligatoire. Le prêt repose uniquement sur la garantie hypothécaire.

Critères d'éligibilité

Le crédit hypothécaire est une solution puissante, mais il ne s'adresse pas à tous. Pour accéder à ce type de financement, certaines conditions doivent être remplies : stabilité financière, absence de contentieux, localisation du bien, capacité de remboursement... L'analyse est rigoureuse, mais accessible à toute personne disposant d'un patrimoine immobilier solide. Voici les principaux critères examinés lors de l'étude de votre dossier.

- Bien situé en France métropolitaine
- Revenus réguliers et fiscalisés
- Absence de fichage FICP
- Pas de contentieux ou de faillite personnelle
- Ratio hypothécaire acceptable selon la zone (30 à 60 %)
- Capacité de remboursement justifiée (salaires, revenus fonciers, bilans, dividendes)

Exemple : un couple propriétaire d'un bien estimé à 600 000 € à Paris 8e, sans encours, peut emprunter jusqu'à 360 000 € sur 20 ans sans assurance.

Pourquoi choisir PraxiFinance ?

Depuis 1990, PraxiFinance est un groupe indépendant dédié à la monétisation patrimoniale.

Nous accompagnons chaque année des centaines de propriétaires dans des montages juridiques et financiers sur mesure : crédit hypothécaire, vente à réméré, vente avec complément de prix, prêt viager hypothécaire...

Notre rôle est clair : intervenir quand les circuits bancaires ne suivent plus et proposer des solutions concrètes, notariées, sécurisées.

Une reconnaissance nationale

Nos prises de parole sont régulièrement relayées dans les médias économiques et patrimoniaux :



UNE QUESTION ? BESOIN D'UN CONSEIL CONFIDENTIEL ET SUR MESURE ?

Nos experts sont à votre écoute,
gratuitement et sans engagement.

Par email : **info@praxifinance.fr**

Par téléphone du lundi au vendredi de 9h à 18h : **01 85 09 70 40**

PRAXI*f***INANCE**
G R O U P E

186 rue de Rivoli
75001 Paris - France