

Le guide 2026 du prêt viager hypothécaire

Comprendre. Comparer. Débloquer du capital.

SOMMAIRE

Introduction : Pourquoi ce guide ?	3
Qu'est-ce que le Prêt Viager Hypothécaire ?	4
Dans quels cas y recourir ?	4
Comment ça fonctionne ?	5
Qui peut en bénéficier ?	6
Garanties, quotités et durées	7
Conditions financières et frais	8
Critères d'éligibilité	9
Pourquoi choisir PraxiFinance ?	10

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

Montant estimé en fonction de votre âge et de la valeur du bien.
Vérification rapide des critères d'éligibilité.

2. Dossier

Pièce d'identité, avis d'impôt, titre de propriété.
Aucun justificatif de revenus, aucun relevé bancaire.

3. Expertise

Un expert indépendant estime la valeur vénale du bien.

4. Offre de prêt

Montant mobilisable fixé selon l'expertise et votre âge.
Délai légal de réflexion de 10 jours.

5. Signature notariale

Acte authentique et inscription hypothécaire de 1er rang.

6. Versement des fonds

Déblocage sous 48 h après signature.
Somme libre d'utilisation (hors projets professionnels).

Qui peut en bénéficier ?

Le prêt viager hypothécaire s'adresse aux propriétaires souhaitant mobiliser une partie de la valeur de leur patrimoine sans vendre leur bien et sans mensualités.

Il s'agit d'une solution conçue pour les personnes disposant d'un bien immobilier de valeur et recherchant un financement simple, sécurisé et non intrusif.

Profils éligibles

- Propriétaires retraités souhaitant améliorer leur niveau de vie ou financer un projet.
- Propriétaires âgés souhaitant anticiper une transmission ou régler des charges importantes (travaux, dettes, aides familiales).
- Expatriés disposant d'un bien en France.
- Personnes souhaitant conserver leur bien tout en accédant à un financement sans contrainte de remboursement.

Le prêt peut être souscrit seul ou en couple, avec une quotité adaptée à l'âge du plus jeune.

Conditions minimales

- Être âgé d'au moins 60 ans (quotité croissante avec l'âge).
- Être plein propriétaire ou usufruitier du bien mis en garantie.
- Bien immobilier situé en France métropolitaine.
- Bien présentant une valeur et une liquidité suffisantes (localisation, état, marché).
- Absence de contentieux lourd pouvant compromettre la garantie.

Aucun revenu, aucune assurance, aucune capacité d'endettement n'est exigée.

Garanties, quotités et durées

Le prêt viager hypothécaire est un financement patrimonial fondé sur la valeur du bien, sans mensualités et sans exigence de revenus.

Pour sécuriser l'opération, l'établissement prêteur inscrit une hypothèque de premier rang et applique des quotités de financement strictement encadrées, déterminées principalement par l'âge de l'emprunteur et la localisation du bien.

Voici les paramètres essentiels à connaître.

- Hypothèque de 1er rang obligatoire sur le bien apporté en garantie
- Quotité maximale financée :
 - Jusqu'à 40 % de la valeur d'un bien immobilier

- **Durée :**

Contrairement au crédit hypothécaire classique, le prêt viager hypothécaire n'a pas de durée fixe.

- Pas de mensualités : les intérêts se capitalisent.
- Le prêt se rembourse uniquement lors de la vente du bien ou au décès de l'emprunteur.
- Les héritiers peuvent racheter le bien en remboursant le capital + intérêts, sans pénalité.
- Il s'agit d'un financement long terme, sans échéance imposée.

- **Biens éligibles**

- Maisons, appartements, villas
- Résidences principales ou secondaires
- Biens locatifs ou patrimoniaux
- Biens de standing en zones à forte liquidité

Conditions financières et frais

Le prêt viager hypothécaire répond à un cadre juridique strict, conçu pour offrir aux propriétaires seniors un accès simple et sécurisé à la liquidité, sans mensualités de remboursement.

Il s'agit d'un financement adossé exclusivement à la valeur du bien, avec des frais clairement encadrés et connus dès l'étude initiale.

Montants et principes financiers

- Montant minimum du prêt : 100 000 €
- Montant maximum : jusqu'à 60 % de la valeur du bien, selon l'âge de l'emprunteur et la zone géographique.
- Aucune mensualité : intérêts capitalisés jusqu'au dénouement (vente du bien ou succession).
- Aucun critère d'endettement, aucun reste à vivre exigé.
- Aucune assurance emprunteur obligatoire.
- Aucune exigence de revenus.
- Le financement repose uniquement sur la solidité du patrimoine immobilier, non sur la capacité de remboursement.

Frais liés au prêt viager hypothécaire

- Frais de dossier : 8,5 % du montant emprunté. (à parfaire)

Points clés à retenir

- Pas d'assurance, pas de condition de revenus, pas de calcul d'endettement ni de reste à vivre.
- Produit sécurisé juridiquement : acte authentique et protection renforcée du consommateur (information préalable, délai de réflexion, capitalisation des intérêts encadrée).
- Le propriétaire reste pleinement propriétaire et peut continuer à vivre dans le bien toute sa vie.

Critères d'éligibilité

Le prêt viager hypothécaire est une solution patrimoniale permettant d'obtenir des liquidités sans vendre son bien et sans aucune mensualité de remboursement.

Son accès est encadré par des critères simples, pensés pour les propriétaires seniors souhaitant mobiliser une partie de la valeur de leur patrimoine en toute sécurité.

Il ne s'adresse pas à tous les profils, mais reste accessible à toute personne disposant d'un bien immobilier de qualité et d'une situation personnelle compatible avec ce financement.

Critères indispensables

- Être âgé d'au moins 60 ans.
- Être propriétaire en pleine propriété d'un bien immobilier d'habitation (résidence principale ou secondaire).
- Bien situé en France métropolitaine dans une zone de marché liquide.
- Valeur du bien minimum : 400 000 €.
- Absence de fichage FICP ou FCC.
- Absence de contentieux majeurs, de curatelle ou de tutelle.
- Projet strictement personnel ou patrimonial (aucune finalité professionnelle).
- Dossier civil et fiscal simple (pas d'immeuble en SCI, pas de démembrement).

Conditions financières

- Montant empruntable : jusqu'à 40 % de la valeur du bien.
- Aucune mensualité : intérêts capitalisés jusqu'au dénouement.
- Aucune exigence de revenus, aucune assurance emprunteur.

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**
GROUPE

186 rue de Rivoli
75001 Paris - France