



LE PRÊT VIAGER HYPOTHECAIRE AMELIORER SA RETRAITE EN RESTANT CHEZ SOI

✓ Enjeu

La retraite est une étape marquée par de nouveaux choix de vie et une baisse des revenus. Si un certain nombre de dépenses baissent (ex : possibilité de vacances moins coûteuses), d'autres augmentent (ex : frais de santé). A défaut d'épargne mobilisable, pour les retraités propriétaires d'un bien immobilier, celui-ci peut constituer une clé pour vivre sereinement cette étape. On connaît la vente en viager de la résidence principale mais rarement le prêt viager hypothécaire, solution qu'il est utile d'étudier dans cette situation.

✓ Objet et nature du prêt

Le prêt viager hypothécaire est un prêt dont le remboursement en capital et intérêts capitalisés peut intervenir au dénouement du prêt, à savoir lors du décès de l'emprunteur.

Une hypothèque est prise sur le bien immobilier (résidence principale, secondaire ou locative) pour constituer la garantie du prêt viager.

Le montant maximal du prêt est déterminé après une expertise du bien immobilier qui détermine sa valeur puis un pourcentage est appliqué à cette valeur. Celui-ci prend en compte le cumul des intérêts au terme et l'aléa du marché immobilier. Le taux d'intérêt est fixe.

✓ Conditions

Le prêt viager hypothécaire est destiné aux **retraités ou aux personnes âgées à minima de 60 ans**. Cela s'explique par le fait que la durée étant viagère, la masse d'intérêts cumulés peut être importante au jour du remboursement. Il n'y a pas d'âge maximum pour emprunter.

Généralement souscrit pour améliorer le quotidien de l'emprunteur, le capital obtenu peut-être versé en une seule fois ou de façon périodique. Il ne saurait être utilisé pour financer une activité professionnelle (Code de la Consommation, art. L. 315-1, al. 3).

La souscription de ce prêt n'est pas conditionnée à un questionnaire de santé car l'hypothèque remplace l'assurance emprunteur.

✓ Modalités de sortie

Différents évènements peuvent déclencher le remboursement du prêt viager hypothécaire : le décès du dernier emprunteur est le principal mais la vente du bien ou le remboursement par anticipation sont possibles.

✓ Impact successoral

Une part ou la totalité du bien concerné par l'hypothèque est soustraite de facto de l'actif successoral de son titulaire. Au décès de l'emprunteur, la banque détenant l'hypothèque procède à la vente du bien pour se rembourser du capital et des intérêts.

Il y a un **plafonnement de la dette** (capital et intérêts) au terme du prêt :

. si la valeur résultant de la vente du bien est supérieure à la dette : l'excédent revient aux héritiers ;

. si la dette est supérieure à la valeur de vente du bien : la différence est supportée par la banque.



Le prêt viager hypothécaire est proposé par un nombre réduit d'établissements bancaires. Faire appel à un courtier spécialisé dans ce type de prêt est la méthode à privilégier. Le taux d'intérêt de cette catégorie de prêt est plus élevé que le taux fixe d'un prêt amortissable donc comparer les offres est indispensable. Cette solution patrimoniale est plus souple que la vente en viager (capital initial plus élevé) mais l'aléa de la durée de vie rend difficile leur comparaison.