

**LE PRÊT VIAGER
HYPOTHÉCAIRE**

Foncier Reversimmo, le prêt viager
hypothécaire réservé aux seniors



**CAISSE
D'ÉPARGNE**

Grand Est Europe

Vous être utile.

FONCIER REVERSIMMO

Une solution pour le financement des besoins des seniors

Le prêt viager hypothécaire

- Aucun remboursement en capital et intérêts capitalisés n'est supporté par l'emprunteur de son vivant⁽¹⁾.
- Ce n'est qu'à son décès ou à la vente de son bien immobilier que le capital et les intérêts capitalisés sont remboursés.
- Dans cette hypothèse, la dette* de l'emprunteur est alors plafonnée à la valeur du bien évaluée au moment de la réalisation de l'un de ces événements.

La protection des héritiers

Au jour du décès de l'emprunteur, si la dette* est supérieure à la valeur du bien, la différence est supportée par la banque; si la valeur du bien est supérieure à la dette*, l'excédent revient aux héritiers.

Les obligations de l'emprunteur

L'emprunteur a l'obligation d'entretenir le bien pour préserver sa valeur et ne pas réduire de son propre fait la valeur de la garantie hypothécaire* dont bénéficie l'établissement prêteur.



Le prêt viager hypothécaire permet aux personnes seniors d'obtenir des liquidités garanties sur leur patrimoine immobilier (résidence principale, secondaire, bien à usage locatif) tout en conservant la pleine propriété de leur bien.

Foncier Reversimmo est une solution du Crédit Foncier de France (filiale détenue à 100% par le Groupe BPCE) distribuée par votre Caisse d'Epargne.

(1) Hormis les cas de cession ou de démembrement du bien (pour une cause autre que le décès), ou encore suite à déchéance du terme.

* Voir lexique p. 11.

SOMMAIRE

CE QU'IL FAUT COMPRENDRE	P.4
LES 5 ÉTAPES CLÉS DU FONCTIONNEMENT	P.5
QUESTIONS / RÉPONSES	P.7
PRÊT VIAGER HYPOTHÉCAIRE OU VENTE EN VIAGER ?	P.9
EXEMPLE	P.10
LEXIQUE	P.11



LE PRÊT VIAGER HYPOTHÉCAIRE EN BREF :

Il permet d'obtenir des fonds à partir du patrimoine immobilier, sans aucun remboursement du vivant de l'emprunteur⁽¹⁾,

Il offre une solution pour conserver la propriété de son bien immobilier.

(1) Hormis les cas de cession ou de démembrement du bien (pour une cause autre que le décès), ou encore suite à déchéance du terme.

CE QU'IL FAUT **COMPRENDRE**

Foncier Reversimmo permet à une personne senior d'emprunter quel que soit son état de santé

Le prêt viager hypothécaire permet de réaliser de multiples projets, dont quelques illustrations sont présentées ci-dessous :



Travaux

Effectuer des aménagements ou l'entretien de sa résidence.



Immobilier

Contribuer au financement d'un projet immobilier pour aider un proche⁽²⁾.



Maintien au domicile

Financer les frais d'un accompagnement à domicile (ménage, infirmière, aides...).



Maison de retraite

Se donner les moyens d'intégrer une maison de retraite.



Consommation

Faire face à des dépenses significatives sans ponctionner ses revenus de retraite.



Santé

Financer des frais médicaux ou chirurgicaux restant à sa charge.



Donation

Aider les enfants ou petits-enfants à s'installer dans la vie ou à passer une phase difficile⁽²⁾.

LES AVANTAGES DU PRÊT VIAGER HYPOTHÉCAIRE

Il peut servir à n'importe quel usage, à l'exception du financement d'une activité professionnelle. Le montant du prêt est versé en totalité, selon les conditions proposées par l'établissement prêteur, déduction faite des frais d'entrée.

Ces informations sont données à titre d'illustration. Elles ne peuvent en aucun cas constituer un engagement ou un conseil de la part du distributeur et/ou du prêteur.

(2) À l'exception du financement des besoins d'une activité professionnelle.

LE PROCESSUS

Les 5 étapes clés du fonctionnement d'un prêt viager hypothécaire

Le prêt viager hypothécaire n'exige aucun remboursement, ni du capital prêté, ni des intérêts capitalisés avant le décès de l'emprunteur⁽³⁾, d'où la durée viagère du prêt.

Le prêt est garanti par une hypothèque prise sur le bien immobilier appartenant à l'emprunteur.

Étape 1 L'éligibilité du bien immobilier et de l'emprunteur

- Le bien apporté en garantie du prêt viager hypothécaire doit être exclusivement à usage d'habitation (par opposition à un usage professionnel ou mixte) ; il peut s'agir d'une résidence principale, d'une résidence secondaire ou d'un bien à usage locatif.
- L'emprunteur doit être une personne physique et être propriétaire de ce bien.

Étape 2 La détermination du montant du prêt

L'établissement prêteur définit le montant maximum du prêt qu'il peut accorder en fonction de plusieurs paramètres :

- l'âge de l'emprunteur,
- la valeur expertisée du bien immobilier,
- d'une manière générale, les spécificités du dossier de chaque emprunteur.

Étape 3 Le notaire, un conseil et un relais incontournables dans le montage du prêt

L'acceptation de l'offre de prêt par l'emprunteur, de même que la prise de garantie hypothécaire*, interviennent par-devant notaire. Spécialiste du droit de la famille, ce dernier accompagnera l'emprunteur dans le choix de la solution appropriée à sa situation patrimoniale et à ses attentes.

(3) Hormis les cas de cession ou de démembrement du bien (pour une cause autre que le décès), ou encore suite à déchéance du terme.

* Voir lexique p. 11.

Étape 4 Les obligations de l'emprunteur

Au cours de la vie du prêt, ses obligations sont les suivantes :

- l'emprunteur doit préserver la valeur du bien, effectuer l'entretien courant, faire des travaux si nécessaire et ne pas diminuer de son fait la valeur de la garantie hypothécaire* consentie à l'établissement prêteur,
- il doit permettre à l'établissement prêteur de s'assurer que le bien est en bon état d'entretien et de conservation,
- l'emprunteur ne doit pas changer l'affectation du bien donné en garantie.

Étape 5 La fin du prêt

Le prêt atteint son terme si l'un des événements suivants survient :

- le décès de l'emprunteur ou du dernier des co-emprunteurs,
- la cession du bien hypothéqué à titre gratuit ou onéreux,
- le démembrement du bien pour une autre cause que le décès,
- le non-respect des obligations de l'emprunteur entraînant la déchéance du terme.

Quel que soit le montant de la dette*, la somme réclamée par l'établissement prêteur pour le remboursement ne peut dépasser la valeur du bien estimée à la date de l'un de ces événements, sauf cas de déchéance du terme.

En cas de décès de l'emprunteur, les héritiers peuvent soit rembourser le montant de la dette*, soit laisser l'établissement prêteur mettre en jeu la garantie hypothécaire.

- À l'échéance du terme du prêt, la règle du plafonnement joue :
 - si la valeur du bien est supérieure à la dette*, l'établissement prêteur reverse la différence aux héritiers,



À tout moment et à son initiative, l'emprunteur peut effectuer un remboursement de son prêt par anticipation, en partie ou en totalité, (capital et intérêts capitalisés correspondants). Ce remboursement entraîne la perception d'une indemnité dont le montant est fixé par décret et mentionné dans l'offre de prêt.

- si la dette* est supérieure à la valeur du bien, les héritiers n'auront rien à payer d'autre au prêteur que la dette plafonnée.

* Voir lexique p. 11.

QUESTIONS/RÉPONSES NOUS VOUS RÉPONDONS

La possibilité de recourir au prêt viager hypothécaire

L'emprunteur peut-il souscrire un prêt viager hypothécaire pour parer à une éventuelle perte d'autonomie ?

Absolument. C'est même une solution adaptée puisque les fonds mis à disposition peuvent permettre par exemple :

- de faire des travaux d'aménagement ou de bénéficier de services à la personne, facilitant le maintien au domicile,
- de payer le séjour en maison de retraite le cas échéant.

Le bien possédé au travers d'une Société Civile Immobilière (SCI) peut-il servir de garantie à un prêt viager hypothécaire ?

Cela est impossible car le bien doit être la propriété d'une personne physique.

Un bien à usage mixte habitation/professionnel (ex : cabinet médical et domicile) peut-il être apporté en garantie d'un prêt viager hypothécaire ?

Non, car le code de la consommation restreint le champ d'éligibilité spécifiquement aux biens à usage exclusif d'habitation. Toutefois, l'emprunteur pourra proposer en garantie un autre bien immobilier (résidence secondaire ou logement locatif) lui appartenant.



La mise en place du prêt

Pourquoi ne recevrait-on pas 100 % de la valeur du bien ?

La dette* étant plafonnée à la valeur de vente du bien, l'établissement prêteur calcule les fonds à prêter en tenant compte notamment de l'âge de l'emprunteur à la date de souscription du prêt et de la capitalisation de la dette* durant la vie du prêt (capital prêté, majoré des intérêts accumulés).

Le montant du capital prêté est-il imposable ?

Les capitaux versés au titre du prêt viager hypothécaire n'étant pas des revenus, ils ne sont pas imposables à l'impôt sur le revenu.

Pendant la vie du prêt

Pendant la vie du prêt, l'emprunteur souhaite s'installer en maison de retraite : est-ce possible ?

Tout à fait, deux possibilités s'offrent à lui :

- soit il procède à la vente du bien donné en garantie : il rembourse alors la dette ainsi que l'indemnité de remboursement anticipé,
- soit il souhaite conserver son bien : il doit alors veiller à ce que le bien soit entretenu en son absence et que sa valeur de garantie soit maintenue.

L'emprunteur souhaite faire une donation en nue-propriété* consentie sur le bien hypothéqué. Est-ce possible ?

Une donation revient à transmettre le bien à autrui, ce qui est un motif d'exigibilité anticipée du prêt.

En revanche, les fonds issus du prêt peuvent faire l'objet d'une donation immédiate à ses proches.

Les fonds reçus du Prêt Viager Hypothécaire entrent-ils dans le calcul des ressources déterminant le droit d'accès aux aides sociales ?

Les capitaux du prêt viager hypothécaire n'étant pas des revenus, ils n'entrent pas dans les ressources de l'emprunteur.

La fin du prêt

Que se passe-t-il si l'un des deux co-emprunteurs décède avant son conjoint ?

Le prêt n'est rendu exigible qu'au décès du dernier co-emprunteur.

Que se passe-t-il si, au décès de l'emprunteur ou du dernier co-emprunteur, la valeur du bien est supérieure à la dette* et si les héritiers ne souhaitent pas conserver le bien ?

Deux solutions sont envisageables pour les héritiers :

- soit ils vendent le bien, remboursent le prêt et conservent le solde positif,
- soit ils laissent l'établissement prêteur vendre le bien ou l'acquérir à la valeur estimée par un expert. Ils reçoivent alors le solde du prix de vente.

À l'inverse, lors du décès du dernier emprunteur, que se passe-t-il lorsque la valeur du bien est inférieure à la dette* ?

Les héritiers bénéficient de la règle du plafonnement de la dette. Là encore, deux possibilités s'offrent aux héritiers :

- soit ils souhaitent conserver le bien : ils versent au prêteur le montant relatif à la valeur du bien, au jour du décès, en cas de besoin déterminée par un expert. La dette* se trouve ainsi éteinte, même si son montant est supérieur à la valeur du bien hypothéqué,
- soit ils laissent l'établissement prêteur vendre le bien et si celui-ci le souhaite, l'acquérir à la valeur estimée par l'expert.

* Voir lexique p. 11.



PRÊT VIAGER HYPOTHÉCAIRE OU VENTE EN VIAGER ?

Les atouts du prêt viager hypothécaire



Pas de dépossession

L'emprunteur demeure pleinement propriétaire de son bien.



Une situation librement réversible

Le prêt viager hypothécaire peut être interrompu à chaque instant, à l'initiative de l'emprunteur. Il lui suffit de rembourser le prêt, tout en s'acquittant de l'indemnité de remboursement anticipé fixée par décret. La vente en viager, quant à elle, représente un acte irréversible du fait de l'aliénation du capital.



Pas d'impact sur le revenu fiscal de référence

Les rentes du viager* traditionnel sont des revenus. En revanche, les fonds perçus dans le cadre du prêt viager hypothécaire n'en sont pas.



Double protection des héritiers

En cas de décès précoce : Le bien immobilier peut être conservé par les héritiers. Il leur suffit de rembourser le prêt, le capital et les intérêts, ceux-ci n'ayant porté que sur une courte durée. Dans le cas de la vente en viager*, le bien est au contraire définitivement sorti du patrimoine du vendeur, dès la vente.

Une protection favorable aux héritiers :

Afin de protéger l'emprunteur et ses héritiers, la loi prévoit que le montant de la dette* ne peut dépasser la valeur de vente du bien à l'échéance du prêt.

• **Exemple 1 :** le bien vaut 150 000 € et la dette* s'élève à 100 000 €, les héritiers perçoivent le solde de 50 000 €.

• **Exemple 2 :** le bien vaut 100 000 € et la dette* s'élève à 150 000 €, celle-ci sera ramenée à la valeur du bien, soit 100 000 €. Les héritiers n'ont rien à régler au titre du prêt viager hypothécaire. Le prêteur perd 50 000 €.

Suivant les scénarii, les héritiers profitent du solde positif ou l'établissement prêteur assume la perte.

EN CONCLUSION

Le prêt viager hypothécaire ne se substitue pas au viager* traditionnel. Il constitue une solution alternative, souple et protectrice, répondant aux besoins des seniors.

* Voir lexique p. 11.

EXEMPLE DE PRÊT VIAGER HYPOTHÉCAIRE



Pour un couple,
Marie-Claire 72 ans et François 72 ans

Marie-Claire et François sont propriétaires d'un bien immobilier dont la valeur s'élève à 445 000 € et qu'ils proposent de donner en garantie hypothécaire. Ils peuvent emprunter jusqu'à un montant de 145 515 €. La durée prévisionnelle du prêt est de 24 ans.

Pour un taux d'intérêt fixe du prêt de **3,28%**⁽⁴⁾ et des frais de garantie hypothécaire estimés à **2 210 €** (les frais d'entrée sont offerts jusqu'au 30 juin 2022) :

- **Après 5 années**, le coût global du crédit sera de **27 692 €** et le Taux Annuel Effectif Global (TAEG)* de **3,60 %**
- **Après 10 années**, le coût global du crédit sera de **57 637 €** et le TAEG* de **3,44 %**
- **Après 15 années**, le coût global du crédit sera de **92 825 €** et le TAEG* de **3,39 %**
- **Après 20 années**, le coût global du crédit sera de **134 175 €** et le TAEG* de **3,36 %**

(4) Barème trimestriel en vigueur au Crédit Foncier à compter du 01/10/2021.

L'acceptation de l'offre ne peut intervenir que dix jours après sa réception par l'emprunteur. Elle fait alors l'objet d'un acte notarié. Jusqu'à l'acceptation de l'offre par l'emprunteur, aucun versement sous quelque forme que ce soit ne peut être fait, au titre de l'opération en cause, par le prêteur à l'emprunteur ou pour le compte de celui-ci, ni par l'emprunteur au prêteur.

Jusqu'à cette acceptation, l'emprunteur ne peut, au même titre, faire aucun dépôt, souscrire ou avaliser aucun effet de commerce ou signer aucun chèque. Si une autorisation de prélèvement sur compte bancaire ou postal est signée par l'emprunteur, sa validité et sa prise d'effet sont subordonnées à celle du contrat de crédit. Le fait pour le prêteur d'accorder un prêt viager hypothécaire sans saisir l'emprunteur d'une offre préalable conforme à l'article L. 315-9 du Code de la Consommation ou dans des conditions non conformes aux articles L. 315-10 et L. 315-11 dudit code, est puni d'une amende de 300 000 €.

* Voir lexique p. 11.

■ Dette

La dette⁽⁵⁾ du prêt viager hypothécaire est égale au capital prêté (sous forme de versement unique) majoré des intérêts capitalisés pendant la durée du prêt. Elle est plafonnée à la valeur du bien apporté en garantie.

■ Démembrement

Opération qui consiste à diviser la pleine propriété d'un bien en nue-propriété d'une part et en usufruit d'autre part.

■ Emprunteur

Désigne celui qui emprunte seul ou ceux qui empruntent en qualité de co-emprunteurs.

■ Hypothèque / Garantie hypothécaire

Garantie accordée à un créancier sur un bien immobilier, sans que le propriétaire du bien en soit dépossédé.

■ TEG (TAEG) :

Le taux effectif global (TEG) reflète le coût réel du crédit. Il s'agit du taux réellement pratiqué pour une opération de crédit déterminée. Il comprend nécessairement les intérêts conventionnels auxquels s'ajoutent, en vertu de l'article L. 314-1 du code de la consommation, « les frais, les taxes, les commissions ou rémunérations de toute nature, directs ou indirects, supportés par l'emprunteur et connus du prêteur à la date d'émission de l'offre de crédit ou de l'avenant au contrat de crédit, ou dont le montant peut être déterminé à ces mêmes dates, et qui constituent une condition pour obtenir le crédit ou pour l'obtenir aux conditions annoncées ».

L'article L. 314-3 du code de la consommation précise que, pour les contrats de crédit entrant dans le champ d'application de la législation relative aux crédits à la consommation et aux crédits immobiliers, le taux effectif global est dénommé « Taux annuel effectif global » (TAEG).

■ Usufruit immobilier

Droit d'user d'un bien immobilier par son occupation ou par la perception de revenus tirés de son exploitation.

■ Vente en viager

Vente de la propriété d'un bien immobilier par un crédientier (le vendeur) à un débirentier (l'acheteur), passée par-devant notaire et dont une partie du prix est généralement payée comptant (le bouquet), le solde étant versé sous forme de rente de manière échelonnée, jusqu'au décès du crédientier.

(5) Hors cas de déchéance du terme et de remboursement anticipé à l'initiative de l'emprunteur.

Pour en savoir davantage, renseignez-vous
auprès de votre conseiller Caisse d'Epargne ou sur :

www.caisse-epargne.fr



**CAISSE
D'ÉPARGNE**
Grand Est Europe

Document à caractère publicitaire et sans valeur contractuelle.

Ce document vous est remis par votre conseiller Caisse d'Epargne.

Distributeur : Caisse d'Epargne et de Prévoyance Grand Est Europe, Banque coopérative régie par les articles L.512-85 et suivants du Code Monétaire et Financier - Société anonyme à Directoire et Conseil d'Orientation et de Surveillance au capital de 681.876.700 € - Siège social : 1 avenue du Rhin - Strasbourg (67100), RCS Strasbourg n° 775 618 622.

Prêteur : Crédit Foncier de France - S.A. au capital de 1 331 400 718,80 € - RCS Paris n° 542029848 - Siège social : 182 avenue de France - 75013 Paris. Bureaux et correspondances : 4, quai de Bercy, 94224 Charenton cedex - Intermédiaire d'assurance inscrit à l'ORIAS sous le n° 07 023 327. Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR), 4 Place de Budapest CS 92459 - 75436 Paris Cedex 09.

L'acceptation de l'offre ne peut intervenir que dix jours après sa réception par l'emprunteur. Elle fait alors l'objet d'un acte notarié. Jusqu'à l'acceptation de l'offre par l'emprunteur, aucun versement sous quelque forme que ce soit ne peut être fait, au titre de l'opération en cause, par le prêteur à l'emprunteur ou pour le compte de celui-ci, ni par l'emprunteur au prêteur. Jusqu'à cette acceptation, l'emprunteur ne peut, au même titre, faire aucun dépôt, souscrire ou avaliser aucun effet de commerce ou signer aucun chèque. Si une autorisation de prélèvement sur compte bancaire ou postal est signée par l'emprunteur, sa validité et sa prise d'effet sont subordonnées à celle du contrat de crédit. Le fait pour le prêteur, en infraction aux dispositions de l'article L.315-11 du Code de la consommation, de ne pas restituer les sommes mentionnées à cet article, est puni d'une amende de 300 000€.