



Document strictement confidentiel, ne pas diffuser

2023



**CAISSE
D'ÉPARGNE**
Grand Est Europe



Accession Sociale
à la Propriété CEGEE

PRESENTATION PRÊT VIAGER HYPOTHECAIRE

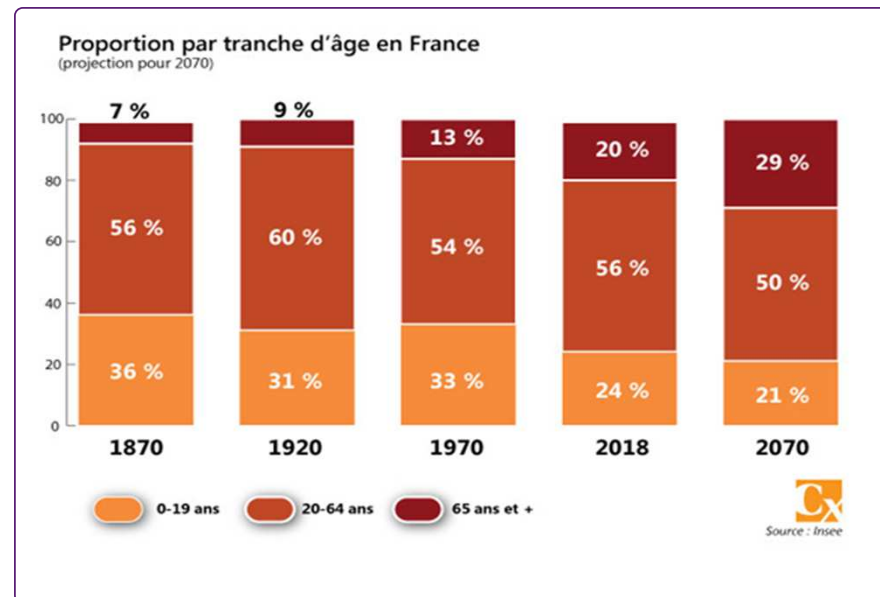
La solution de financement pour les besoins des
séniors



A L'ECOUTE D'UNE POPULATION DE SENIOR CROISSANTE

Une population vieillissante...

- Les seniors (> 60 ans) représentent près de 27 % de la population en 2020
- Cette proportion devrait croître pour atteindre 31 % en 2035



... ayant des besoins de liquidité

- 50% des seniors peuvent connaître des difficultés financières
- Et seulement 20% seraient en mesure de financer leur maison de retraite

La Caisse d'Epargne Grand Est Europe souhaite répondre utilement aux besoins des seniors.

LES BESOINS DES SENIORS

• Bénéficiaire de liquidités tout en restant propriétaire de son bien

Financer ses dépenses

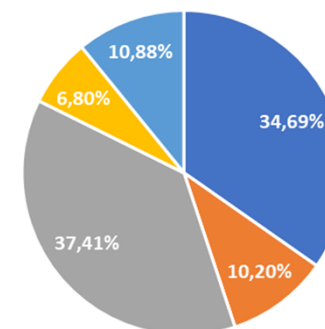
- ✓ Couvrir des charges ponctuelles
- ✓ Réaliser des travaux d'aménagement ou de rénovation du logement
- ✓ Dépenses de santé (frais médicaux, EHPAD)
- ✓ Autonomie (aide à domicile, téléassistance)
- ✓ Loisirs (voyages, équipement)

Gérer son patrimoine et son argent

- ✓ Planification de la retraite et garantie des futurs besoins
- ✓ Retraite anticipée
- ✓ Perception d'une somme d'argent permettant de liquéfier son patrimoine immobilier
- ✓ Préparer sa transmission en diminuant son actif net

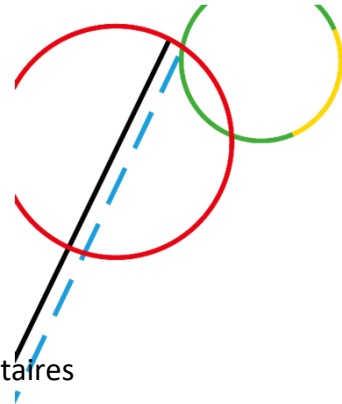
Aider un tiers

- ✓ Contribution au projet d'un proche* (immobilier, études, mariage)
- ✓ Donation de son vivant
- ✓ Soutien d'un proche pour surmonter une difficulté financière



PRÊT VIAGER HYPOTHECAIRE

UN PRÊT EXCLUSIF DÉDIÉ AUX SÉNIORS



Le Prêt Viager Hypothécaire est une solution exclusive différente de la vente immobilière en viager. Le PVH permet aux séniors propriétaires immobiliers de financer tous leurs projets

- sans impacter leur épargne
- Sans impacter leur budget (aucun remboursement)
- Sans souscrire d'assurance emprunteur, ni passer un examen de santé
- sans transfert de propriété (Rester propriétaire de son bien immobilier)

Il permet également de :

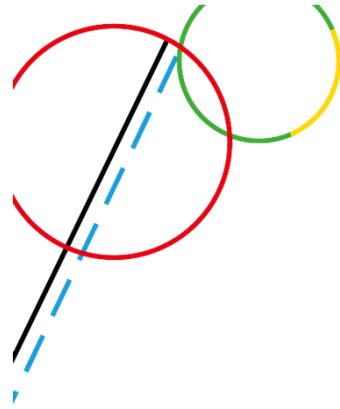
- Protéger le conjoint co-emprunteur survivant avec son maintien dans les lieux, car c'est au décès du dernier emprunteur que le prêt est remboursé
- Sans être imposable sur les fonds du PVH (*ce ne sont pas des revenus*)
- Ne pas laisser de charge à ses héritiers au delà de la valeur du bien (*si au décès de l'emprunteur la dette est supérieure à la valeur du bien, la différence est supportée par le Crédit Foncier*)

(1) Aucun remboursement imposé avant le terme du prêt. Le prêt ne devient exigible qu'au décès de l'emprunteur ou du dernier des co-emprunteurs, lors de l'aliénation ou du démembrement de la propriété de l'immeuble hypothéqué, pour une cause autre que le décès, s'il surviennent avant le décès

(2) Prêt non affecté et sans charge de remboursement (capital et intérêts). Restriction : pas d'utilisation des fonds prêtés pour les besoins d'une activité professionnelle, sous peine de nullité de PVH

PRÊT VIAGER HYPOTHECAIRE

PRINCIPES



En France, le PVH a été créé par l'ordonnance N°2006-346, du 23 mars 2006

- Le prêt est accordé **en contrepartie d'une affectation hypothécaire**. Celle-ci est consentie par l'emprunteur sur un bien immobilier à **usage exclusif d'habitation** lui appartenant.
- Le **remboursement du crédit**, en principal et intérêts, ne peut être **exigé qu'au décès de l'emprunteur** ou du dernier des co-emprunteurs ⁽¹⁾
- Un **prêt sans objet**⁽²⁾, sans charges de remboursement (capital et intérêts)
- Le **montant prêté** est **fonction de l'âge du ou des emprunteur(s) et de la valeur du bien immobilier** donné en garantie – valeur d'expertise réalisée par BPCE E.I (BPCE Expertises Immobilières)
- Le client reste pleinement **propriétaire de son bien contrairement au viager**
- Le client doit respecter certaines **obligations: entretien du bien, protection de sa valeur...**

(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

(2) Exclusion faite du financement des besoins d'une activité professionnelle

PRÊT VIAGER HYPOTHECAIRE

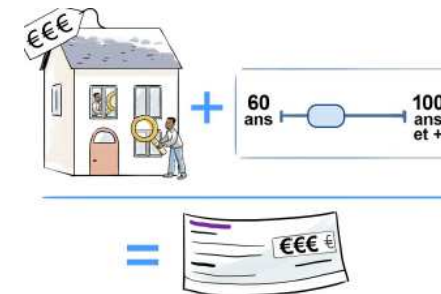
ÉLÉMENTS FINANCIERS



Prêt à taux fixe avec capitalisation
annuelle des intérêts sans remboursement
jusqu'au dénouement du prêt
Taux en vigueur depuis 1^{er} mars 5,50 %



Dette plafonnée à la valeur du
bien constatée au terme du prêt



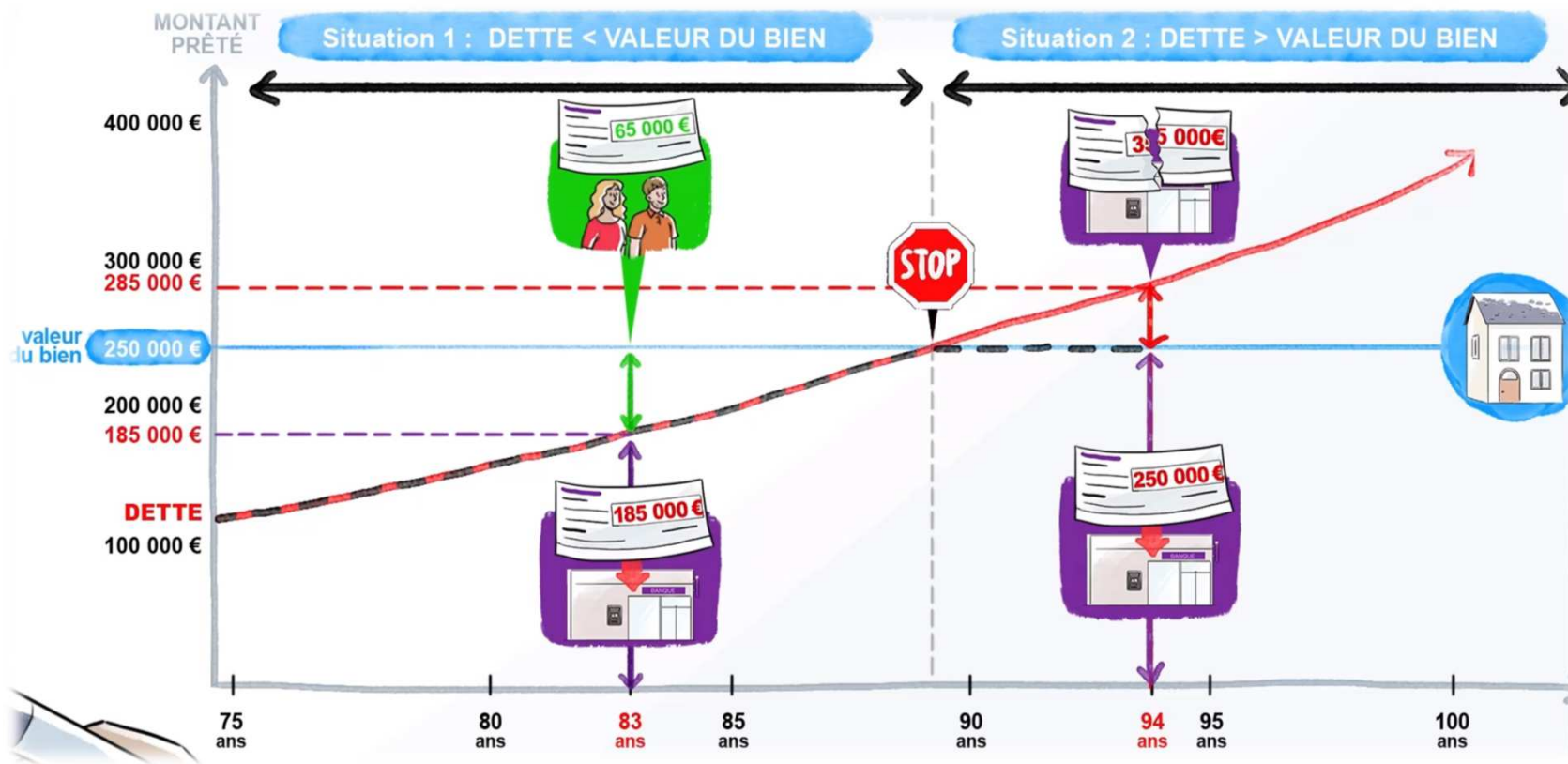
Le montant prêté est fonction de l'âge du
ou des emprunteur(s) et de la valeur
d'expertise du bien immobilier donné en
garantie

● Exemple de quotités (pour un bien de qualité standard, et liquide) :

Emprunteur	60 ans	70 ans	80 ans	90 ans
Homme seul	34,30%	41,60%	53,10%	68,20%
Femme seule	32,20%	38,50%	49,00%	63,90%
Couple H/F	31,00%	36,70%	46,50%	59,00%

PRÊT VIAGER HYPOTHECAIRE

FONCTIONNEMENT



PRÊT VIAGER HYPOTHECAIRE

VIAGER VS PVH

PRÊT VIAGER HYPOTHÉCAIRE

- ❖ Solution proposée par un établissement bancaire
 - ❖ L'emprunteur reste propriétaire
 - ❖ Facile et rapide à obtenir (*)
- ❖ Sécurité pour les héritiers la dette étant plafonnée à la valeur du bien au terme légal du prêt
- ❖ Solution réversible : possibilité de rembourser par anticipation (*)
 - ❖ Les héritiers ont la possibilité de rembourser la dette et de garder le bien de famille
 - ❖ Les sommes empruntées ne sont pas imposables



VENTE EN VIAGER

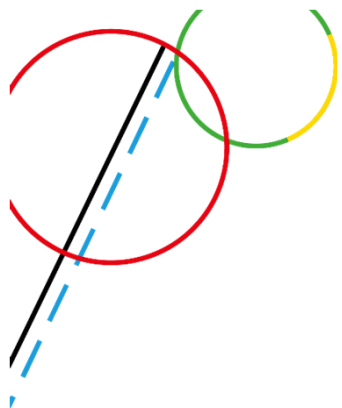
- ❖ Solution proposée par un particulier
 - ❖ Le bien immobilier est aliéné
 - ❖ Difficulté à trouver un acheteur
- ❖ En cas de décès prématuré, perte patrimoniale importante
 - ❖ La vente est irréversible
- ❖ Les héritiers perdent définitivement le bien
 - ❖ La rente viagère est imposable

Le PVH est moins anxiogène, plus simple, et plus sécurisant que le viager

Document à usage exclusivement interne

(*) Sous réserve de respecter les critères d'éligibilité

(**) moyennant le paiement d'indemnités légales



Pas de dépossession

Les séniors restent pleinement propriétaires de leur bien.



Remboursement anticipé autorisé

Possibilité de rembourser la dette à tout moment engendrant le paiement d'indemnités de remboursement anticipé.



Aucune assurance emprunteur ni examen de sante



Pas de charge laissée aux héritiers

Au-delà de la valeur du bien expertisé au terme légal* du prêt.



Aucune mensualité avant le terme.

Capital et intérêts capitalisés annuellement sont dus au terme légal* du prêt ou lors d'un remboursement anticipé.

POINTS FORTS DU PRÊT VIAGER HYPOTHECAIRE

PRÊT VIAGER HYPOTHECAIRE

CRITÈRE D'ÉLIGIBILITÉ

MONTANT DU PRÊT

Min 50 000 euros - Max 1 000 000 euros / emprunteur

Le montant prêté est fonction de l'âge du ou des emprunteur(s) et de la valeur d'expertise réalisée par BPCE Solutions Immobilières.

BIEN A HYPOTHEQUER

Bien à usage d'habitation (RP, RS & RL) appartenant à l'emprunteur situé en France métropolitaine

EMPRUNTEURS

Personne physique (pas de SCI), propriétaire du bien, âgée de 60 ans et plus

GARANTIES

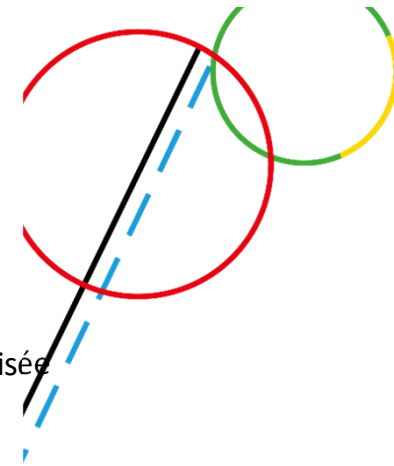
Hypothèque de 1^{er} rang, pacte comissoire

ASSURANCES

Pas d'Assurance Décès Invalidité Incapacité de Travail

FRAIS D'ENTRÉE

2% du prêt correspondant au Frais de dossier et d'expertise immobilière



PRÊT VIAGER HYPOTHECAIRE

PROCESS DE DISTRIBUTION

Relation Commerciale - Vente du PVH

Contractualisation

DECOUVERTE

INSTRUCTION

DECISION & EXPERTISE

ENGAGEMENT

MISE EN PLACE
FINANCEMENT



RDV

client -conseiller

- 1- Découverte des besoins
- 2- Présente la solution PVH en s'appuyant sur la [vidéo](#) et la [brochure](#) disponible dans la rubrique des commerciaux
- 3- Oriente le contact via la [fiche contact](#) ou [BG ASP](#)



ASP

Estime et instruit

- 1- Valide éligibilité et réalise une 1ère estimation d'éligibilité au PVH
- 2- Remet au client les documents à remplir et la liste des pièces à fournir



CRÉDIT FONCIER

Décide

Etude et confirmation de faisabilité
+
analyse des pièces justificatives



BPCE
SOLUTIONS IMMOBILIÈRES

Expertise

Expertise immobilière réalisée au domicile du client



Engage et Conseille

- 1- Fait signer l'expertise et la demande de crédit
- 2- Découvre les projets des clients (emploi des fonds)



Notaire

Signature de l'offre
&
mise à disposition de fond

PRÊT VIAGER HYPOTHECAIRE

CANAUX DE DISTRIBUTION

LEAD Internet



Recommandation Agence



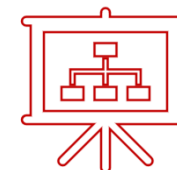
Recommandation Notaire



CEGEE-B-ACCESSION-SOC-PROPRIETE [

■ L'équipe d'experts :

- ❑ Valide l'éligibilité du projet
- ❑ Calcule une enveloppe de financement estimative
- ❑ Instruit le dossier jusqu'à l'édition des offres
- ❑ Informe l'agence sur l'avancement du dossier



PRÊT VIAGER HYPOTHECAIRE

PROMOUVOIR LA RECOMMANDATION AGENCE



Promotion de l'excellence



La **RUBRIQUE**
des **COMMERCIAUX**

- Parcours d'instruction
- Barème de taux
- FAQ

L'info CloE



- Offre
- Eligibilité
- Contact utiles



Vendre



Vidéo d'Aide à la Vente



Brochure client



Leads digitaux

PRÊT VIAGER HYPOTHECAIRE

INCITATIONS



**CAISSE
D'ÉPARGNE**
Grand Est Europe

Commission flat de 10 %

**Intégration des commissions PVH au PNB Conso
agence**

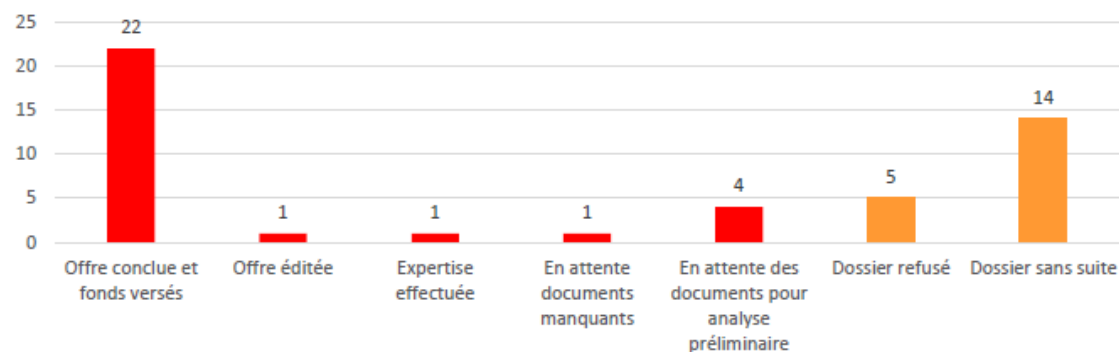


BAROMÈTRE
Aligner son équipe profondément

PRÊT VIAGER HYPOTHECAIRE

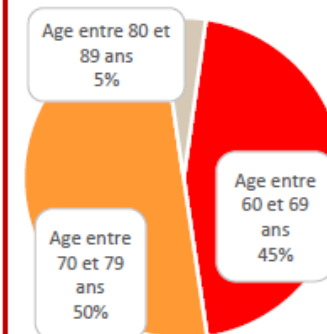
RÉSULTAT 2023

Suivi de l'activité PVH

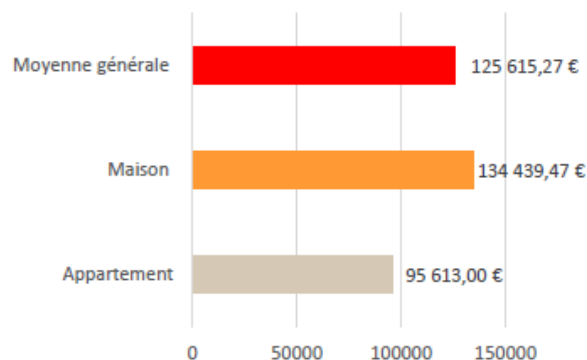


Activités PVH	Nombre
Offre conclue et fonds versés	22
Offre éditée	1
Expertise effectuée	1
En attente documents manquants	1
En attente des documents pour analyse préliminaire	4
Dossier refusé	5
Dossier sans suite	14
Total général	48

Répartition par tranche d'âge des emprunteurs PVH



Montant moyen emprunté



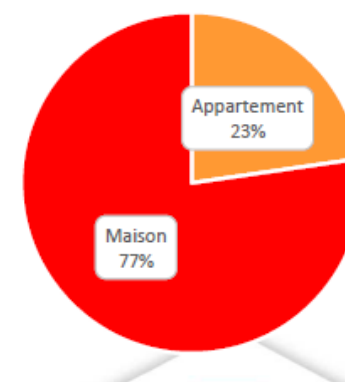
Commission versée

276 353,60 €

Encours mis en force

2 763 536,00 €

Repartition par Type de bien





UNE BANQUE QUI **ÉVOLUE** AVEC LA
SOCIÉTÉ

A VOUS LA PAROLE!





**CAISSE
D'ÉPARGNE**
Grand Est Europe

Ligne Direct Prêt Viager Hypothécaire



03 88 525 405

Boîte mail Générique



cegee-b-accession-soc-propriete@cegee.caisse-epargne.fr

www.caisse-epargne.fr/grand-est-europe



Caisse d'Épargne 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 à STRASBOURG (67100), 1, avenue du Rhin - 775 618 622 RCS STRASBOURG - immatriculée à l'ORIAS sous le n° 07 004 738 - Crédits photo : GettyImages / Shutterstock / Olivier Toussaint / Frédéric Maigrot Imprimeur : Digit'Offset - mai 2021