

**Zeitschrift:** Générations plus : bien vivre son âge  
**Herausgeber:** Générations  
**Band:** - (2013)  
**Heft:** 49

**Artikel:** Séjour à l'EMS : que faire de sa maison?  
**Autor:** [s.n.]  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-831791>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 02.04.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# 25 Séjour à l'EMS: que faire de sa maison?

Quand un parent âgé est admis en EMS, les héritiers s'inquiètent que la maison serve à payer ses frais. En effet, l'État peut prendre possession de leur habitat et l'hypothéquer en grande partie pour payer les coûts de son séjour.



Alexander Rath

Dans le canton de Vaud, le coût de revient moyen d'une journée en établissement médico-social (EMS) est de 308 fr. 60 en 2013, coût réparti entre le résident, l'assureur maladie et le canton.

## 1. Principes généraux

La part facturée au résident vaudois est en moyenne de 170 fr. (chiffre 2013) et comprend un forfait sociohôtellerie et une contribution aux charges d'entretien, l'EMS pouvant facturer des prestations pour le bien-être du résident. Outre les médicaments, les honoraires de médecin et des professionnels mandatés par ce dernier, l'assureur maladie rembourse une part du coût des soins alors que le canton couvre, sous forme de subventions, les charges d'investissement et le reliquat des soins.

Pour acquitter ses frais de séjour, le résident doit utiliser l'ensemble de ses ressources, c'est-à-dire ses rentes (vieillesse, invalidité, LPP et privées) et les revenus de sa fortune (intérêts, revenus de titres ou d'immeubles, etc.), voire une part de celle-ci lorsqu'elle est supérieure à 37 500 fr. pour une personne seule ou 60 000 fr. pour un couple.

## 2. Prestations complémentaires

En cas de capacité financière insuffisante, le résident peut requérir des prestations complémentaires (PC) à sa rente AVS/AI, prestations qui n'ont pas à être remboursées et qui visent à assurer les besoins vitaux. Elles sont versées au niveau fédéral et complétées par des aides supplémentaires dans quinze cantons selon des lois spécifiques. Ainsi, la législation genevoise prévoit que les personnes qui optent pour le

capital LPP et ne l'utilisent pas à des fins de prévoyance perdent leur droit à ces prestations supplémentaires.

Au niveau fédéral, les prestations sont accordées aux personnes qui ont leur domicile en Suisse, les étrangers (hors UE et AELE) devant y séjourner depuis au moins dix ans.

Pour les personnes à domicile, la couverture des besoins vitaux est évaluée à 19 210 fr. par année pour une personne seule et 28 815 fr. pour un couple.

## 3. Conséquences d'un dessaisissement de fortune

La solution semble simple: faire une donation à ses enfants, mais la loi est claire: «Les ressources et part de fortune dont un ayant droit s'est dessaisi font partie du revenu déterminant.» Le calcul du droit aux prestations complémentaires se fait ainsi en

tenant compte de la donation avec un amortissement de 10 000 fr. par année.

En l'absence d'accord, deux voies juridiques pourraient être suivies: exercer une action alimentaire contre les donataires si ceux-ci sont parents en ligne descendante (art. 328 et 329 du Code civil) ou faire révoquer la donation (art. 285 et suivants de la Loi fédérale sur les poursuites pour dettes et la faillite) si les bénéficiaires ne sont pas de la parenté soumise à l'obligation d'assistance.

Ainsi, les donations doivent être envisagées suffisamment tôt pour profiter de l'amortissement annuel de 10 000 fr. Octroyer un usufruit réduit également le calcul des régimes sociaux. Une vente permet enfin une séparation des patrimoines et donne aux vendeurs un capital pour assumer les frais d'EMS.

### Exemple 1

Personne seule avec une fortune de 22 500 fr. et un prix journalier d'EMS de 170 fr.

Seuls les intérêts de la fortune sont pris en compte, car celle-ci est inférieure à 37 500 fr.: les revenus sont de 28 530 fr. (rente AVS: 28 080 fr. et intérêts: 450 fr.). Les dépenses sont de 64 930 fr. (EMS: 170 fr. x 365 jours = 62 050 fr. d'EMS et forfait de dépenses personnelles de 2 880 fr.). Le déficit de 36 400 entre revenus et dépenses est le montant de la prestation complémentaire.

### Exemple 2

Couple avec une fortune de 200 000 fr.

L'un des conjoints est à domicile et l'autre en EMS (prix journalier inchangé).

Le revenu déterminant est de 90 120 fr. (rente AVS: 42 120 fr., rente LPP: 30 000 fr., intérêts: 4 000 fr. et imputation de la fortune: 14 000 fr., égale à 10% de la part dépassant 60 000 fr.). Dans ce cas, les prestations complémentaires sont calculées séparément pour chaque conjoint en divisant par moitié le revenu déterminant: le conjoint en home présente un déficit de 19 870 fr. pris en charge, alors que l'autre conjoint a des dépenses reconnues (loyer et charges: 5 400 fr. et forfait pour les besoins vitaux: 19 210 fr.) inférieures au revenu déterminant.

Au total, les revenus réels du couple sont de 95 990 fr. (rente AVS, rente LPP, intérêts et PC) et les dépenses de 70 330 fr. (frais en EMS, loyer et charges): si la différence est insuffisante pour les dépenses du conjoint à domicile, il y aura utilisation d'une part de la fortune.

### Exemple 3

Personne seule en EMS, fortune mobilière de 50 000 fr. et donation en 2006 d'une maison d'une valeur de 350 000 fr.

La valeur nette de la donation prise en compte est de 175 000 fr., soit la valeur brute diminuée de la dette hypothécaire reprise par le donataire (60 000 fr.), de l'usufruit capitalisé (45 000 fr.) et de l'abattement annuel (70 000 fr.).

Cette valeur est augmentée de la fortune mobilière et diminuée de la franchise de 37 500 fr., d'où une fortune pour le calcul des prestations complémentaires de 187 500 fr. L'imputation dans les revenus est de 20% pour les rentiers en EMS. Le revenu déterminant est de 74 680 fr. (imputation: 37 500 fr., rente AVS: 28 080 fr., intérêts: 1 000 fr., rendement de la valeur nette de la donation: 1 600 fr. et usufruit: 6 500 fr., même si l'usufruitier y a renoncé). Les dépenses reconnues sont de 64 930 fr. (idem cas 1), augmentées de 5 000 fr. d'intérêt hypothécaire et frais d'entretien, soit 69 930 fr.

Il n'y a donc aucun versement de prestation complémentaire. Pourtant, les revenus réels de cette personne ne sont que de 29 080 fr.: l'excédent de dépenses doit être assumé par les donataires jusqu'à concurrence de la valeur nette de la donation.