Immobilier

Objekttyp: **Group**

Zeitschrift: **Générations plus : bien vivre son âge**

Band (Jahr): **- (2014)**

Heft 60

PDF erstellt am: **25.04.2024**

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

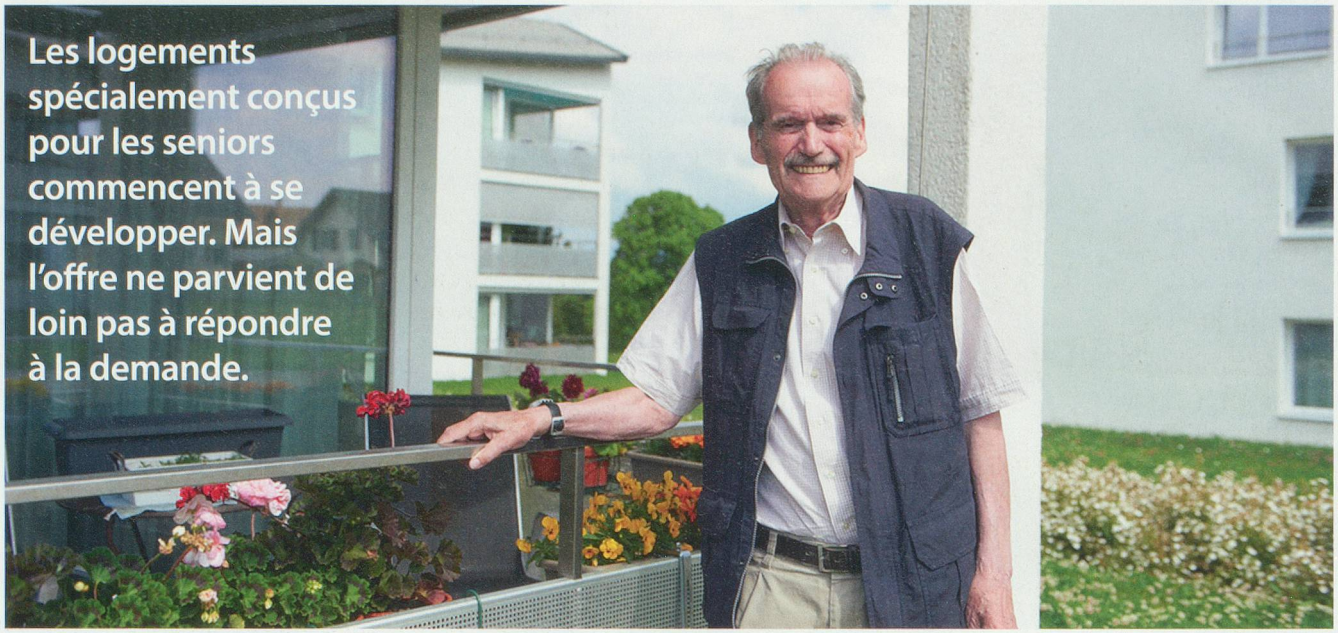
Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Appartements protégés



Les logements spécialement conçus pour les seniors commencent à se développer. Mais l'offre ne parvient de loin pas à répondre à la demande.

On les dit protégés ou adaptés. Quel que soit l'adjectif qui qualifie les appartements spécifiquement pensés pour les aînés, ils semblent promis à un bel avenir… «Ces structures sont nécessaires, car elles représentent un maillon intéressant dans la chaîne de prise en charge de la personne en perte d'autonomie physique ou psychique», explique Tristan Gratier, président du secteur Personnes âgées auprès de l'Association des homes et institutions sociales suisse. Dans un contexte où le rallongement de l'espérance de vie est devenu une réalité et la crise du logement une évidence, ces appartements-là abritent sous un même toit de nombreuses espérances. «Que ce soit à l'initiative de coopératives d'habitation ou de promoteurs privés, des structures de logements protégés se construisent en milieu urbain et à la campagne, confirme René Goy, directeur adjoint de Pro Senectute Vaud et responsable de l'action sociale. De toute évidence, cela répond à un intérêt, tant des jeunes seniors, en prévision de leurs vieux jours, que des plus âgés, qui souhaitent continuer à vivre chez eux, mais dont l'ancien logement n'est plus adéquat de par sa situation ou ses équipements.» Pro Senectute l'a déjà compris, puisque des collaboratrices formées à un encadrement social dans ce type de logements sont déjà à l'œuvre, le pendant sanitaire pouvant être assuré par les organisations qui proposent déjà des soins à domicile.

Pas de Röstigraben

De tels lieux de résidence sont toutefois encore rares dans notre pays. «Il n'existe pas de banque de données, car il s'agit d'entreprises privées, poursuit Tristan Gratier. Mais une chose est sûre: la demande pour ces biens, à l'architecture spécialement étudiée, est de plus en plus forte et l'offre augmente progressivement, en Suisse alémanique comme en Romandie. Toutefois, elle n'est pas suffisante.» De fait, il faut s'y prendre longtemps à l'avance, comme le confirme Willie Anhorn, fondateur du projet lausannois Les Maisons de Pra Roman *(lire encadré)*: «Les personnes qui souhaitent habiter dans notre complexe doivent se mettre sur une liste d'attente. En près de trois ans d'existence, seuls 5 de nos 61 appartements se sont libérés.»

Willie Anhorn, fondateur du projet lausannois Les Maisons de Pra Roman.

Ces habitats sont toujours loués, parfois à des tarifs préférentiels s'ils sont soutenus par le canton, qui fixe des normes minimales à respecter. «Nous avions pensé en mettre à la vente, mais cela pose des problèmes de succession et de rachat par la coopérative, note Willie Anhorn. Nous sommes en train d'étudier la question.»

Un flou qui entoure aussi le terme de résidences adaptées, souvent usurpé. «Certains promoteurs immobiliers prétendent faire de tels appartements et, concrètement, proposent des logements standard, qui n'ont aucune logique architecturale, comme l'absence de seuil au sol, une hauteur adéquate des éléments de la cuisine, un éclairage conçu pour éviter les chutes, ou encore des appuis sociaux favorisant une relation communautaire au sein de l'immeuble», prévient Tristan Gratier. Et Willie Anhorn d'ajouter: «Souvent, aussi, le terrain alentour n'est pas plat, posant des problèmes de mobilité aux aînés».

Les habitats adaptés ne protègent malheureusement pas des promoteurs mal intentionnés! ◦ **F.R.**

attention aux arnaques!

Pouvoir vivre en couple et avoir un animal de compagnie: tels sont deux des avantages des immeubles de Pra Roman, sur les hauts de Lausanne.

Cette offre est idéale pour les personnes âgées à la recherche de tranquillité et de verdure.

«Parmi nos résidents, certains vivent en couple»

Ces huit petits immeubles Minergie articulés autour d'une allée centrale ressemblent à tant d'autres. Pourtant, cette coopérative d'habitation lovée dans son écrin de verdure de Pra Roman, sur les hauts de Lausanne, n'a rien d'anodin: c'est ici que trône depuis bientôt trois ans l'un des rares exemples romands d'appartements protégés. Les quelque 80 personnes qui occupent 61 appartements ont en effet un long vécu derrière elles, puisqu'elles sont âgées de 55 à 92 ans. Leur profil est très varié, tant du point de vue de leur mobilité, de leurs finances que de leur statut social. «C'était une volonté de créer une communauté bigarrée, précise Willie Anhorn, initiateur comblé des Maisons de Pra Roman et lui-même habitant des lieux depuis 2012. Parmi nos résidents, certains vivent en couple, d'autres ont des animaux de compagnie, ce qui ne serait pas autorisé dans les EMS ou d'autres structures d'accueil pour aînés, que ce soit les appartements Domino en Valais, sorte de collocation encadrée qui existe depuis une quinzaine d'années, ou dans d'autres appartements de haut standing.»

Ici, les aînés habitent dans des appartements – de 2 ou 3 pièces, soit 60 ou 80 m^2 – classiques, ou presque. Car de nombreux détails sont là pour faciliter leur quotidien: un four dont l'affichage est bien lisible, une douche à l'italienne (de plain-pied), une serrure de la porte d'entrée éclairée, de larges couloirs où peuvent circuler des fauteuils roulants, des triples vitrages pour préserver du bruit... «Ce concept est destiné aux personnes qui cherchent une certaine tranquillité», souligne Willie Anhorn, 79 ans, qui tient toutefois à préciser que les amis et la famille, dont les petits-enfants, sont les bienvenus. Il est également destiné à celles et à ceux qui apprécient la vie en communauté. «Des activités, incluses dans le prix de location *(NDLR: 1 645 ou 2 100 francs tout compris)*, sont proposées chaque jour, comme le scrabble, la pétanque ou la projection de films. Mais chacun est libre d'y participer ou non.» Les jeux de société se pratiquent dans la grande salle commune. C'est aussi là qu'un groupe de résidents prépare périodiquement à manger pour les autres, ou qu'ont lieu les réunions de famille, après réservation de la salle. Et il y a, en plus, différents services proposés: salon de coiffure, salle de soins de confort, où œuvrent masseurs, podologues et autres spécialistes. «L'esprit d'entraide s'est d'ailleurs beaucoup développé», note Willie Anhorn, qui planche déjà sur un autre projet, au cas où il trouverait du terrain ailleurs. Car au-delà de sa dimension sociale, ce type de logements est bel et bien un projet sociétal! ◦ **F.R.**

Un logement plus petit et moins cher: mission (presque) impossible!

C'est une situation banale. Les enfants sont partis et le couple se retrouve dans un appartement devenu trop grand. Mais déménager sans y perdre des plumes est une gageure. Quelques solutions néanmoins.

Malgré une augmentation de l'accession à la propriété du logement, les locataires restent majoritaires en Suisse avec 63,2% des ménages adoptant ce mode de logement. Pourtant, les locataires peuvent se retrouver dans une situation financièrement inconfortable lorsqu'ils souhaitent, après plusieurs décennies dans un même logement, trouver un appartement aux dimensions mieux adaptées à leurs besoins. Avec la forte hausse des loyers, un appartement plus petit se révélera souvent plus onéreux que leur actuel appartement!

Prenons l'exemple d'un ménage de quatre personnes (un couple et ses deux enfants) qui a emménagé à Lausanne dans un appartement de 4,5 pièces en 1980. En 2013, le mari et sa femme occupent toujours le même logement, alors que les enfants sont partis.

En l'absence de changement de locataire entre 1980 et 2013, le loyer n'a que peu, voire pas du tout, subi d'évolutions. Entre 1980 (taux hypothécaire à 4,5%) et 1990 (taux hypothécaire à 6,25%), le loyer aurait pu augmenter, car les bailleurs – via les gérances – effectuaient des hausses automatiques. Cela n'a pas toujours été le cas, comme le prouvent des exemples en ville de Lausanne. Un appartement de 4,5 pièces à l'avenue de Tivoli s'est loué 895 francs en 1975 et un autre 1 240 francs (avec le même nombre de pièces) à la rue du Maupas en 1981; ces loyers sont demeurés inchangés jusqu'à ce jour.

Depuis 1990, les taux hypothécaires ont fortement baissé (taux hypothécaire de 2% actuellement), et les locataires peuvent demander l'adaptation à la baisse de leur loyer. Cette pratique, désormais courante, était toutefois peu fréquente il y a une quinzaine d'années.

En moyenne et selon les statistiques des régies immobilières, le loyer mensuel d'un appartement de 4,5 pièces à Lausanne en 1980 était d'environ 1 300 fr. Aujourd'hui, un tel loyer est plutôt celui d'appartements de 2 pièces, celui des 4,5 pièces étant d'environ 2500 fr. par mois.

> En moyenne, le loyer mensuel d'un appartemen de 4,5 pièces à Lausanne en 1980 était d'environ 1 300 fr.

Faut-il vraiment changer d'appartement?

Avec un loyer avantageux par rapport à ceux actuellement en vigueur, un couple qui souhaiterait déménager dans un logement plus petit lorsque les enfants ont quitté le foyer familial va certainement payer plus cher ce changement. Cette situation ne contribue pas à fluidifier le marché immobilier. Si certaines gérances sont sensibles à la situation des postulants lors des attributions d'appartements, cette pratique reste rare, car un bailleur

ne va pas volontairement diminuer le loyer d'un 2 pièces, réduisant la rentabilité de son bien immobilier, pour favoriser le déménagement d'un couple qui occupait depuis trente ans un appartement plus grand à moindre coût.

Mais faut-il vraiment déménager? Si la taille n'est plus adaptée au nombre d'occupants et si l'entretien de cet espace devient compliqué ou épuisant, il peut être utile d'évaluer le coût d'une aide à domicile, que ce soit une femme de ménage ou une entreprise de nettoyage. Les frais afférents devront être comparés au surcoût actuel des loyers d'un appartement plus petit.

Une autre option consiste à louer une chambre (à un étudiant, par exemple), selon le principe de la sous-location. Cette solution permet d'utiliser des locaux inoccupés et d'obtenir une aide financière, mais elle nécessite aussi de partager une partie de son appartement avec une tierce personne, ce qui peut créer des tensions. Il faudra au préalable demander l'accord du bailleur et stipuler par écrit les conditions de paiement et les modalités de vie dans l'appartement.

Lorsque l'âge ou l'état de santé devient une raison de changer de logement, il faut là encore examiner d'autres pistes. Par exemple, faire appel à une aide à domicile, pour les repas ou les soins, en sus d'une aide ménagère. Et si le changement s'impose, on peut essayer de trouver un appartement spécialement conçu pour des personnes à mobilité réduite ou proposant des infrastructures adaptées, notamment en ce qui concerne les accès aux fauteuils roulants. Ou alors, envisager un déplacement dans un établissement médico-social. En ce cas, c'est le plus souvent auprès du milieu hospitalier (médecin de famille, centre médico-social, Pro Senectute, etc.) que les personnes concernées trouveront les informations et les contacts utiles pour ce changement de domicile. ◦ **F.W. | BCV**

D'AUTRES SOLUTIONS, VRAIMENT?

De 1980 à 2000, les surfaces habitables ont augmenté en moyenne de dix mètres carrés par personne. Pour éviter la sous-occupation de certains logements, la conseillère nationale vaudoise Adèle Thorens Goumaz a proposé que, dès leur conception, les appartements soient prévus pour être modulables. Cette pratique permettrait de transformer un appartement familial avec plusieurs pièces en un logement plus modeste, sans pour autant déménager. Mais cette idée attractive rencontre des difficultés pratiques de mise en œuvre.

En mars 2011, le conseiller national genevois Carlo Sommaruga proposait, lui, de favoriser les échanges d'appartements, mais imposait aussi au bailleur qu'il ne puisse refuser son consentement à l'échange que pour de justes motifs. Elle a été refusée par le Conseil national.

A Genève enfin, il existe une surtaxe pour les appartements bénéficiant de prestations de l'Etat. Pour entrer dans un de ces logements, le locataire doit présenter un taux d'occupation qui correspond aux normes, soit au maximum deux pièces de plus que le nombre de personnes (à noter qu'à Genève, la cuisine compte comme une pièce, contrairement au canton de Vaud). Si une personne se retrouve par la suite en sous-occupation (par exemple, seule dans un 4 pièces), elle devra s'acquitter d'une taxe et son bail pourra être résilié.

Investir dans l'immobilier: un choix payant?

Oui, la pierre reste une valeur refuge. Mais avant d'acheter un bien dans l'idée de le louer, il importe de bien prévoir l'impact fiscal.

Investir dans l'immobilier pour louer oblige à ajouter le revenu locatif à ses revenus. De plus, le capital LPP et le pilier 3A ne peuvent être utilisés directement pour l'achat.

Investissement immobilier

Le type de bien à acquérir doit être mûrement réfléchi. L'immobilier offre en effet de multiples possibilités, qui ont chacune leurs spécificités, leurs avantages et leurs inconvénients.

Faut-il privilégier l'acquisition d'un bien locatif d'habitation ou l'achat de murs d'un commerce? Le neuf est-il préférable à l'ancien? Est-il intéressant de sortir des sentiers battus en achetant des bureaux ou des entrepôts?

Cette analyse conduit à étudier la qualité des biens, leur situation et les services à proximité. Acheter demande aussi d'y consacrer du temps pour saisir les opportunités.

Recours à l'emprunt

Un crédit est nécessaire lorsque manquent des liquidités immédiatement disponibles ou pour optimiser fiscalement et financièrement l'investissement. Du fait de l'effet de levier retiré de ce mode d'acquisition et de la faiblesse actuelle des taux d'intérêt, le recours à l'emprunt s'avère judicieux.

En effet, les intérêts sont déduc-

PUBLICITÉ

tibles des revenus fonciers générés par la mise en location des biens. Cela conduit à une diminution de l'impôt sur le revenu si on le compare à un financement par fonds propres, réduction d'autant plus importante que l'acheteur se situe dans les tranches hautes du barème de l'impôt. L'achat d'un bien immobilier réduit également la fortune imposable de la différence entre sa valeur vénale et son estimation fiscale.

Emprunter exige de choisir les modalités d'endettement les plus en adéquation avec sa situation financière et ses besoins, car les caractéristiques des crédits bancaires varient fortement: prêt à taux fixe (qui connaît une pénalité en cas de remboursement anticipé) ou à taux variable (qui subira les hausses de taux), prêt *in fine* ou amortissable (selon sa capacité d'épargne), etc. ◦ **F.W. | BCV**

UN EXEMPLE CONCRET

Envisageons l'acquisition d'un appartement de 80 m² à Lausanne pour un prix de 500 000 fr. L'apport minimal de fonds propres est égal à 20% de la valeur de l'objet et des frais d'achat (évalués à 5%), soit 105 000 fr.

Le financement, qui porte sur 420 000 fr., est réalisé via un prêt hypothécaire d'une durée de 10 ans à un taux de 2,6%, avec un amortissement de la dette de 1% par année et des frais d'entretien estimés à 1% du prix d'achat de l'appartement. Cela représente une charge de 20 120 fr. la première année. Des 20 400 fr. de loyer annuel (1 700 fr. mensuels) sont déduits les intérêts du prêt hypothécaire (10 920 fr.) et les frais d'entretien (maximum des frais effectifs ou de la déduction forfaitaire de 20% des loyers dans le canton de Vaud, soit 5 000 fr.), d'où un résultat de 4 480 fr. Avec un taux marginal d'imposition de 35%, l'augmentation d'imposition est de 1 568 fr.

Le bénéfice réalisé lors de la première année est de 2 912 fr. Il correspond au loyer annuel diminué des intérêts du prêt hypothécaire, des frais d'entretien et de l'augmentation de l'impôt. Pour un apport de 105 000 fr., cela conduit à un rendement de 2,77%, avant prise en compte de l'impôt foncier.

Les années suivantes, l'amortissement de 4 200 fr. peut être considéré, dans le calcul, non comme une charge, mais comme un investissement en fonds propres.

En tant qu'actifs stables, les biens immobiliers sont un formidable outil pour constituer et développer son patrimoine. La longueur des cycles immobiliers ne doit toutefois pas faire oublier que ce marché n'évolue pas de façon linéaire, mais suivant une alternance de périodes différenciées.

PUBLICITÉ

Faut-il rembourser son **prêt hypothécaire?**

Arrivé à la retraite, la question de l'hypothèque et de son amortissment est crucial. Précisions.

Devenir pleinement propriétaire de son bien à la retraite et pouvoir le léguer plus tard à ses héritiers exempt de la charge que constitue une dette hypothécaire est une aspiration légitime, mais dont l'accomplissement nécessite préalablement un bilan de situation.
Ainsi, vouloir rembourser une dette signifie puiser dans des capitaux qui pourraient être utiles pour éviter des soucis financiers à la retraite. C'est pour cette raison qu'il est impératif d'établir un budget indiquant le total des revenus et les dépenses effectives. Vous saurez ainsi si vous détenez les fonds suffisants pour amortir votre prêt hypothécaire en mesurant la part de votre fortune personnelle que vous devez utiliser, aujourd'hui et dans le futur, pour maintenir votre train de vie et qu'il vous faut donc conserver.

Des avantages fiscaux

Si le niveau de la dette hypothécaire ne dépasse pas 50% environ de la valeur du bien (1er rang), le remboursement n'est ordinairement pas exigé par l'établissement prêteur. A la retraite, le niveau d'endettement moyen se situe d'ailleurs plutôt autour de 40 à 45%, faisant suite à des amortissements extraordinaires ou par le biais d'un 3e pilier.
Votre banque pourrait toutefois procéder à une analyse de votre situation financière dès votre retraite, afin de déterminer si vous avez les capacités financières suffisantes pour assumer les charges de votre bien immobilier.
Une dette, accompagnée de ses intérêts, vous apporte des avantages fiscaux, car ils apparaissent en déduction sur votre déclaration d'impôt, mais vous devez pouvoir en assumer le paiement, dont le niveau peut fortement varier. Il peut arriver qu'il soit financièrement plus avantageux de conserver une part de créance, dont il faudra déterminer le niveau idoine.
Le maintien de votre prêt hypothécaire est une solution plus intéressante que l'amortissement si le rendement net après impôt de l'avoir que vous n'avez pas investi dans votre bien immobilier est globalement supérieur à la charge d'intérêt hypothécaire nette (c'est-à-dire diminuée de l'avantage fiscal lié à la déductibilité des intérêts passifs). Dans cette perspective, il est conseillé d'opter pour une stratégie de placement fiscalement avantageuse, qui comporte alors une part d'actions. Toutefois, à la retraite, on privilégie usuellement des investissements à plus court terme et peu risqués, dans la mesure où le besoin en liquidités est souvent plus élevé.

Taux fixe ou variable?

Le choix d'une hypothèque à taux fixe ou à taux variable doit être déterminé en fonction du niveau des taux d'intérêt et de leur évolution projetée, mais pas uniquement.
L'hypothèque à taux fixe est attrayante lorsque les taux sont bas et offre une sécurité budgétaire pendant le nombre d'années du prêt. Il peut être intéressant de conclure des hypothèques à taux fixe de différentes durées, afin de répartir le risque. A la retraite, conclure une hypothèque à taux fixe doit être suffisamment planifié, car le remboursement anticipé entraîne des frais supplémentaires. En d'autres termes, si vous savez que vous ne pourrez conserver votre logement encore longtemps, il s'agira de conclure une hypothèque à taux fixe sur une plus courte durée.
L'hypothèque à taux variable offre une plus grande souplesse, notamment pour les remboursements ou pour l'augmentation du prêt hypothécaire (pour des travaux de rénovation, par exemple). Le taux peut varier à la hausse et il sera alors judicieux que vous calculiez le niveau de taux que vous ne pouvez dépasser sans mettre en péril votre budget.
A la retraite, il reste en général préférable de conclure des hypothèques à taux variable ou des hypothèques à taux fixe de courte durée, la période de faibles taux

d'intérêt que nous connaissons tempérant bien sûr ce conseil.

Succession

Avez-vous l'intention de remettre votre bien immobilier à l'un de vos héritiers? Ces derniers sont-ils intéressés à reprendre votre maison? Est-ce une question que vous avez déjà abordée?

Lorsque rien n'a été prévu pour ce qui concerne la propriété immobilière et en présence de plusieurs héritiers, le bien est le plus souvent vendu et le produit de la vente, diminué de l'éventuel prêt hypothécaire, réparti entre les héritiers.

Si vous désirez léguer votre maison à un de vos héritiers, il faudra vous assurer qu'il peut en assumer les charges. En présence d'un crédit hypothécaire, l'établissement prêteur procèdera de la même manière qu'avec un nouvel acheteur et analysera la solvabilité de votre héritier, les charges du bien ne devant pas dépasser le tiers de son revenu. Dans le cas contraire, il sera peut-être nécessaire de louer le bien, voire de le vendre.

Remettre un bien immobilier franc de dette n'est pas un but en soi durant les années de retraite. Il faut préalablement s'assurer que le remboursement du prêt ne grève pas le budget courant. A noter également qu'une maison sans dette viendra s'ajouter à la fortune de votre héritier et qu'il ne pourra pas déduire de son revenu des intérêts hypothécaires.

En d'autres termes, si vous désirez que votre maison reste dans votre famille et qu'un héritier est intéressé à la reprendre, une discussion financière sur le sujet s'impose, afin que les deux parties se retrouvent sans souci financier. ◦ **F.W. | BCV**

5 POINTS CAPITAUX

1 Idéalement, la dette ne doit pas dépasser 50% de la valeur de l'habitation.

2 La dette a des avantages fiscaux (portée en déduction dans la déclaration d'impôt).

3 La fortune qui n'est pas investie dans l'habitation devrait avoir un rendement supérieur à la charge hypothécaire nette.

4 Le choix du type de taux (fixe, variable) devra être analysé en fonction de sa situation personnelle.

5 En matière successorale, remettre une maison franche de dette n'est pas toujours un cadeau.

PUBLICITÉ

VOUS SOUHAITEZ VENDRE VOTRE BIEN IMMOBILIER SEREINEMENT ?
VOUS AVEZ BESOIN DE CONSEILS FISCAUX SUITE A LA VENTE ?

Contactez PPS Gestion au 078 - 751 70 10

PPS GESTION, gère, conseille et accompagne ses clients dans leurs opérations immobilières en leur offrant des services personnalisés :

. Le courtage immobilier (Confidentialité, respect des interlocuteurs et garantie d'acheteurs solvables)
. La gestion fiscale d'une vente immobilière
. Le viager et ses possibilités
. La projection et l'accompagnement fiscal suite à la vente

POUR CHAQUE MANDAT PPS GESTION, PREND VOS BESOINS EN CONSIDERATION AFIN DE VOUS AMENER AU BUT FIXE, ET CE EN TOUTE SERENITE.

PPS GESTION NE FAIT PAS PARTIE D'UN RESEAU
REFERENCES SERIEUSES A DISPOSITION

MARIE-LAURE SCHERLER / PPS GESTION Sàrl
CP 30, 1279 Chavannes de Bogis
Tél.: 078 - 751 70 10 (messagerie)
pps.gestion@gmail.com

Votre maison pour **payer votre séjour à l'EMS**

L'Etat peut prendre possession de votre habitat et l'hypothéquer en grande partie pour payer les coûts de séjour. Une solution qui ne ravit évidemment pas les héritiers.

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

La part facturée au résidant vaudois est, en moyenne, de 170 fr. (chiffre 2013) et comprend un forfait socio-hôtelier 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 résidant 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.

Un soutien financier aux moins fortunés

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 sur le plan 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.

Sur le plan 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.

La donation, une solution?

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 bénéficiaires 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) s'ils 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. ◦ **F.W. | BCV**

L'EXEMPLE D'UN COUPLE

- **Couple avec une fortune de 200 000 fr.**
- **L'un des conjoints est à domicile et l'autre en EMS.**
- **Prix journalier en EMS de 170 fr.**
- **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.

Offrir sa villa aux enfants: un bon calcul?

Echapper aux coûts de l'EMS en se délestant de sa fortune? Pas aussi simple qu'il n'y paraît!

Laisser des biens à ses enfants: quoi de plus légitime, après une vie de labeur, que de vouloir léguer et partager ses richesses avec sa descendance? Celles et ceux qui ont la chance de posséder villa, chalet ou appartement sont parfois tentés de les offrir. Surtout s'ils se trouvent dans la perspective d'une admission dans un EMS. L'attrait est important; on imagine notamment pouvoir mettre ses économies à l'abri et échapper aux charges du home. Pourtant...

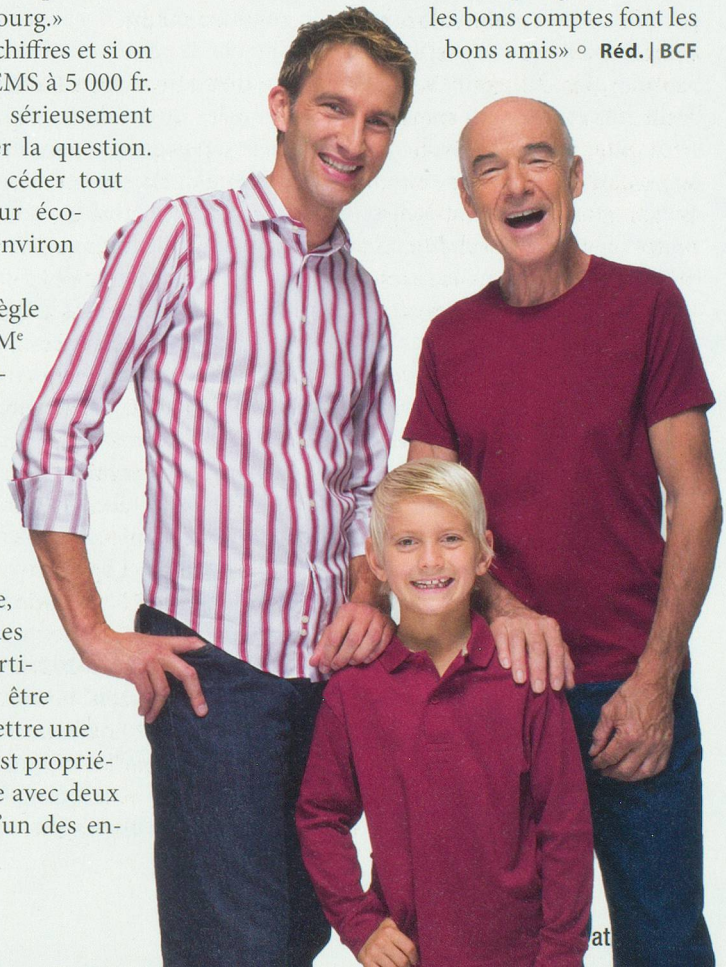
«Attention, met en garde Me Michel Mooser, professeur titulaire à l'Université de Fribourg et président de l'Association fribourgeoise des notaires, la prise en compte de l'entrée en EMS, et les conséquences en matière d'assurances sociales, sont des paramètres importants, mais il y en a d'autres. Il faut aussi se demander de quelle manière on va garantir l'égalité des droits de tous les enfants ou héritiers. Et puis, surtout, il faut être conscient que l'on accepte de se priver d'une partie de son patrimoine, de sa réserve de valeur. C'est une décision lourde de conséquences.»

Echapper aux coûts d'un EMS, en se privant de sa fortune, n'est pas aussi simple qu'il y paraît. «Le législateur n'a pas manqué d'envisager cette hypothèse, en assimilant pour l'essentiel la fortune dont on s'est dessaisi à de la fortune dont on dispose encore; peu importe du reste la date à laquelle la cession a eu lieu. Et même si on peut déduire un amortissement annuel, cela ne vaut que rarement la peine.»

> «Tous les héritiers présomptifs doivent se déclarer d'accord sans réserve mentale.»

«Il faut aussi tenir compte d'une considération d'ordre statistique, poursuit le spécialiste. Si on prend le cas fribourgeois, il est à savoir qu'à peine 6,5% des plus de 65 ans séjournent en EMS. La proportion passe à 17% pour les plus de 80 ans. Quant à la durée moyenne de séjour en institution, elle est inférieure à 6 mois. Cela représente une moyenne de 1700 personnes concernées sur Fribourg.»

Compte tenu de ces chiffres et si on estime le coût d'un EMS à 5 000 fr. par mois, il vaut sérieusement la peine de se poser la question. Est-il judicieux de céder tout son patrimoine pour économiser un coût d'environ 30 000 fr.?

«Il n'y a pas de règle absolue, répond Me Mooser. Aucune solution n'offre que des avantages ou des inconvénients. Mais de manière générale, un dessaisissement ne vaut pas la peine, sauf dans quelques conditions très particulières. Cela peut être le cas si on veut remettre une entreprise ou si on est propriétaire d'un immeuble avec deux appartements et qu'un des enfants y habite.»

Depuis vingt ans qu'il est confronté à ce genre de situations, l'expert fribourgeois s'est forgé une solide opinion: «Je combats l'idée de tout donner. D'expérience, je dirais qu'une bonne solution consiste à vendre aux enfants. Mais dans tous les cas de figure, je donne un conseil primordial: la libéralité doit se faire dans la transparence la plus complète. Tous les héritiers présomptifs doivent se déclarer d'accord sans avoir de réserves mentales. Combien de fois ai-je vu des familles se déchirer parce que des libéralités avaient été décidées à l'insu des autres? J'insiste: tout le monde doit être présent au moment de la décision pour éviter les problèmes futurs. Faire un cadeau n'est pas gênant, mais les bons comptes font les bons amis» ◦ **Réd. | BCF**