



Raiffeisen Prévoyance

Propriété du logement à la retraite – Aperçu

Dans cet article

Qu'advient-t-il de ma propriété du logement à la retraite?
Clarifier suffisamment tôt les besoins à la retraite
Situation de logement et planification de la vente
Examiner les formes d'habitat alternatives
La couverture réciproque est primordiale
Résumé

Ce que vous devez savoir:

- **Réfléchissez suffisamment tôt à vos besoins en matière de logement à la retraite afin que tout soit réglé au moment de votre départ à la retraite.**
- **Planifiez suffisamment à l'avance la vente de votre logement pour ne pas subir de pression du temps.**
- **Examinez des formes d'habitat alternatives pour obtenir un aperçu de la palette complète des possibilités.**
- **Protégez vos proches par un règlement de la succession.**

Faits importants relatifs à la propriété du logement à la retraite

Conserver son logement à usage propre à la retraite (y habiter personnellement ou le louer), le vendre ou le léguer? Cette décision est primordiale. Les besoins en matière de logement évoluent à la retraite. Une grande maison peut devenir un inconvénient, par exemple lorsque l'on a du mal à monter les escaliers. Il peut donc être utile de procéder à une transformation adaptée à l'âge ou de déménager dans un logement disposant d'une bonne accessibilité. Pour les personnes âgées, la maison est souvent trop grande, et le nettoyage de celle-ci ou l'entretien du jardin deviennent souvent difficiles à effectuer. Il faut donc réfléchir à une vente, une location ou une transformation. Plusieurs variantes s'offrent aux propriétaires d'un logement. Il faut également envisager des formes d'habitat alternatives: l'intégration d'un logement séparé, les colocations ou les maisons multigénérationnelles. Planifier suffisamment tôt permet de trouver la solution la plus judicieuse et la plus adaptée.

Le décès de l'époux ou de l'épouse peut entraîner des charges financières. Il est donc important de réaliser une planification de la prévoyance suffisamment tôt pour avoir une couverture réciproque. Les couples vivant en concubinage doivent planifier de manière particulièrement soignée. Une planification successorale ou de prévoyance professionnelle peut aider à éviter les difficultés financières.

Qu'advient-t-il de ma propriété du logement à la retraite?

Le choix de conserver son logement à usage propre durant la retraite (y habiter personnellement ou le louer), de le léguer ou de le vendre est une réflexion importante. La plupart des personnes ayant construit leur maison l'ont fait dans l'optique d'y passer la dernière partie de leur vie. Mais qu'en est-il en cas de difficultés physiques? Si l'entretien du jardin devient trop difficile? Si l'accès au logement sans ascenseur est problématique? Si certaines pièces sont inutilisées?

Réfléchissez suffisamment tôt à ces questions. Dans un premier temps, il est important de clarifier ses propres besoins puis ensuite de comparer la situation de logement actuelle avec ses besoins.

- Comment souhaitez-vous vivre à la retraite?
- De quel espace avez-vous besoin une fois que les enfants sont partis de la maison?
- Quelles formes d'habitat alternatives existent et sont envisageables pour vous?
- Comment puis-je protéger mon ou ma partenaire?

Clarifier suffisamment tôt les besoins à la retraite

Avec l'âge, vos besoins en matière de logement évoluent. Une maison à plusieurs étages peut être moins adaptée si vous dépendez plus tard, par exemple, d'un fauteuil roulant ou que vous ne pouvez plus monter les marches d'escalier. Afin de jouir d'une bonne accessibilité entre vos propres murs, une transformation adaptée à votre âge peut s'avérer nécessaire. A cet égard, il est important d'étudier en détail les coûts et les avantages d'une telle transformation. Si la dépense prévue est très élevée, il peut être plus avantageux d'envisager l'achat ou la location d'un logement disposant d'une bonne accessibilité. Cela est particulièrement important si votre nouveau domicile doit répondre à vos nouvelles exigences. La proximité des transports publics, des commerces et de votre environnement social joue un rôle important si vous n'êtes plus aussi mobile que par le passé.

Situation de logement et planification de la vente

La situation de logement varie souvent lorsqu'on est âgé. Les enfants quittent le foyer, et le logement devient soudainement trop grand. Le nettoyage de la maison ou l'entretien du jardin sont souvent trop difficiles et il est impossible de tout faire soi-même. Dans ce cas, posez-vous des questions sur votre logement à usage propre actuel et envisagez de le louer ou de le vendre. Si vous souhaitez passer d'une maison à un logement adapté à votre âge en louant ou en vendant votre bien, diverses possibilités s'offrent à vous:

- Vous pouvez utiliser directement le produit de la vente pour acquérir un nouveau logement à usage propre et éviter une double charge hypothécaire.
- Si la vente demande plus de temps, un financement transitoire peut s'avérer nécessaire afin de disposer provisoirement de fonds supplémentaires pour réaliser l'achat.

- Vous pouvez également décider de louer votre bien immobilier afin de réduire la double charge hypothécaire grâce aux revenus locatifs. Privilégiez cette variante si vous souhaitez transmettre plus tard votre bien à vos descendants.
- Vous pouvez investir le produit de la vente et emménager dans un appartement en location adapté aux personnes âgées.

Si vous planifiez la vente d'un bien immobilier, il est conseillé de vous y prendre suffisamment à l'avance. En effet, une vente demande du temps. En disposant de suffisamment de temps, vous pourrez souvent obtenir un meilleur prix que si vous subissez la pression du temps. Planifier suffisamment tôt vous permet également de disposer d'options variées pour votre future situation de logement.

Examiner les formes d'habitat alternatives

Il existe de nombreuses raisons affectives pour ne pas vouloir vendre son logement à usage propre: vous avez concrétisé votre rêve de logement, vos enfants y ont grandi et ces souvenirs sont précieux. Il peut donc être intéressant d'étudier des solutions alternatives telles que l'intégration d'un logement séparé, ou bien la vie en colocation ou dans une maison intergénérationnelle.

La vie en communauté avec différentes générations dans une maison intergénérationnelle était autrefois courante, mais se fait plus rare aujourd'hui. Mais l'intérêt pour la vie en communauté augmente. Les maisons intergénérationnelles représentent une forme moderne de cette vie en communauté qui favorise la cohésion et le soutien entre les générations.

La couverture réciproque est primordiale

Le décès d'un-e concubin-e peut avoir des répercussions financières considérables. Concernant une hypothèque, il s'agit dans un premier temps de clarifier si la charge financière de la propriété du logement reste supportable avec les prestations de survivants. Dans l'évaluation de la capacité financière, la règle suivante s'applique toujours: l'ensemble des coûts (intérêt hypothécaire, amortissements et frais d'entretien) ne doivent pas dépasser un tiers, ou à l'âge AVS 38% du revenu disponible. Si la personne survivante ne peut pas supporter les coûts du logement à usage propre commun, il faudra peut-être vendre le bien immobilier. Il est donc important d'éviter ce scénario en prenant des mesures de prévoyance adéquates. Les questions de la prévoyance, de l'assurance vie, de la planification successorale et du financement doivent donc être abordées suffisamment tôt. Recourir à un conseil professionnel en prévoyance et en assurance peut vous permettre de prendre des mesures adaptées.

En savoir plus → [sur le conseil en prévoyance et en assurance](#)

Concernant la planification successorale, il faut d'abord prendre conscience des conséquences du régime matrimonial. Sauf accord contraire, la participation aux acquêts s'applique automatiquement pour les couples mariés. En cas de décès de l'époux ou de l'épouse, le patrimoine sera réparti en biens propres et acquêts. L'époux survivant reçoit ses biens propres et la moitié des acquêts. Les biens propres du défunt et la moitié des acquêts entrent dans la masse successorale. Les descendants et l'époux survivant reçoivent chacun la moitié sauf stipulation contraire mentionnée dans le règlement de la succession. En règle générale, la majorité du patrimoine se trouve dans les biens propres. Si les descendants demandent le paiement, l'époux survivant peut rencontrer des difficultés financières.

Conseils:

- Un contrat de mariage peut vous permettre de vous attribuer réciproquement, à vous et à votre conjoint-e, la totalité des acquêts (participation au bénéfice). Ainsi, seuls les biens propres de votre conjoint-e entrent dans la masse successorale.
- Un testament ou un pacte successoral vous permet également de couvrir financièrement le mieux possible l'époux ou l'épouse survivant-e en limitant par exemple vos descendants à la réserve héréditaire.

Une planification successorale et de prévoyance professionnelle peut vous aider à considérer en détail votre situation de vie afin d'établir un plan personnalisé correspondant à vos besoins individuels.

En savoir plus → [sur le conseil en matière de succession](#)

Couverture réciproque: le piège du concubinage

La couverture réciproque est particulièrement importante pour les couples vivant en concubinage car ces derniers sont juridiquement moins bien protégés que les couples mariés. Réfléchissez à la manière de vous préparer en cas de décès du ou de la partenaire. Beaucoup de caisses de pension permettent aux couples vivant en concubinage de se désigner mutuellement comme bénéficiaires en cas de décès à condition qu'ils aient vécu au moins cinq ans dans le même ménage ou qu'ils subviennent à l'entretien d'enfants communs. Les caisses de pension peuvent en outre exiger des conditions supplémentaires.

Un conseil: déclarez votre partenaire à votre caisse de pension. Pour la plupart des caisses de pension, le concubinage doit être déclaré du vivant de la personne affiliée en déposant auprès de la caisse de pension un formulaire désignant les bénéficiaires. Pour le pilier 3a, le versement est réalisé conformément à un ordre légal réglementé des bénéficiaires. Au besoin, ce dernier peut être modifié par écrit. Par contre, l'AVS ne prévoit pas le versement d'une rente de survivant aux concubins. Souscrire une assurance risque décès vous permet de protéger votre concubin·e.

Résumé

Planifier sa situation de logement à la retraite

En vieillissant, les besoins en matière de logement évoluent. Les enfants quittent le foyer, et le logement devient alors trop grand. Le nettoyage de la maison ou l'entretien de l'environnement deviennent souvent trop difficiles et il est impossible de tout faire soi-même. La retraite modifie également le calcul de la capacité financière. Découvrez les mesures vous permettant de préparer votre logement à la retraite.

Capacité financière à la retraite → À la retraite, la question fondamentale est de savoir si les dépenses pour la maison pourront encore être assumées

La couverture réciproque est primordiale

Le décès d'un·e concubin·e peut avoir des répercussions financières considérables. Concernant l'hypothèque, il faut clarifier si le logement à usage propre reste financièrement supportable. Notamment pour les couples vivant en concubinage, il est essentiel de clarifier suffisamment tôt les questions liées à la prévoyance, à la couverture, à la planification successorale et au financement.

Etre propriétaire et en concubinage → S'occuper de sa prévoyance quand tout va bien

Questions fréquentes sur la capacité financière de la propriété du logement à la retraite

Qu'est-ce qu'un financement transitoire?

Un financement transitoire permet aux banques de soutenir l'achat d'un nouveau bien immobilier jusqu'à ce que la propriété du logement soit vendue. L'hypothèque existante sur le logement à vendre est augmentée pour générer des fonds propres pour le nouveau bien immobilier. Cela n'est possible que si la capacité financière est garantie et si le bien immobilier existant est nanti.

Qu'est-ce que le régime matrimonial?

Le régime matrimonial définit à qui appartient quoi pendant le mariage et comment le patrimoine et les dettes sont répartis en cas de divorce ou de décès. En Suisse, il existe trois régimes matrimoniaux différents: participation aux acquêts, communauté de biens et séparation de biens.

Informez-vous → [en détail sur les différents régimes matrimoniaux](#)

Quel est le régime matrimonial qui s'applique si rien n'a été prévu?

La participation aux acquêts est le régime matrimonial ordinaire. Si les parties ne concluent pas de contrat de mariage (acte authentique) avant ou pendant le mariage, elles sont automatiquement soumises à ce régime matrimonial. Le régime matrimonial comprend les acquêts et les biens propres de chaque époux.

Informez-vous → [en détail sur les différents régimes matrimoniaux](#)

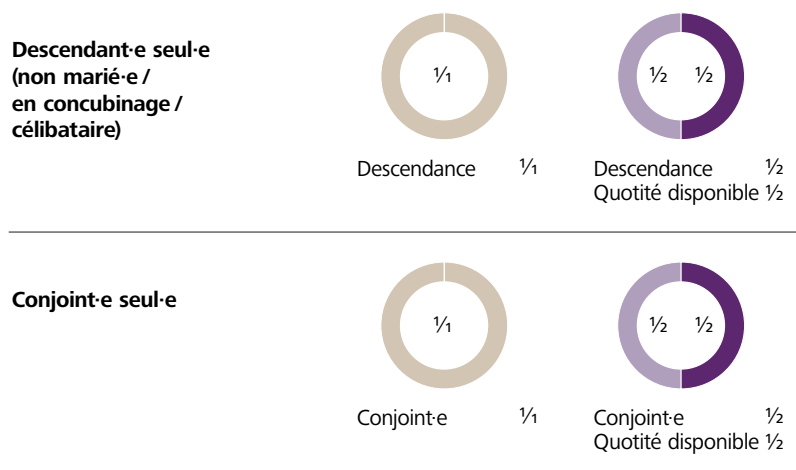
Qu'est-ce qu'un contrat de mariage?

Un contrat de mariage permet aux époux de régler leurs relations matrimoniales, y compris la répartition des valeurs patrimoniales en cas de divorce ou de décès d'un.e conjoint.e. En Suisse, un contrat de mariage est facultatif, mais les couples qui n'en ont pas tombent automatiquement dans le régime matrimonial ordinaire de la participation aux acquêts. Un contrat de mariage permet aux époux de changer de régime matrimonial. Ainsi, ils peuvent par exemple passer à la communauté de biens ou à la séparation de biens. Un contrat de mariage leur permet également de modifier le régime matrimonial de la participation aux acquêts de telle sorte qu'en cas de décès, la totalité des acquêts revienne à l'époux survivant même si les enfants communs ne sont pas d'accord avec cela.

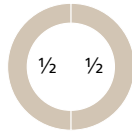
Un contrat de mariage peut être conclu avant ou après le mariage. Pour qu'il soit valide, il doit être instrumenté en la forme authentique par un notaire.

Qui sont les héritiers légaux?

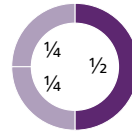
La répartition de la succession dépend des parents que le défunt laisse derrière lui. En outre, certains parents ont droit à une part minimale de la succession, c'est-à-dire à la réserve héréditaire. Les héritiers réservataires sont, outre le ou la conjoint.e, les enfants de la personne défunte. La différence entre les réserves héréditaires et les parts successorales légales donne la quotité disponible dont vous pouvez disposer à votre guise par une disposition pour cause de mort. Pour connaître l'importance de cette quotité librement disponible dans différentes situations familiales, consultez le tableau ci-dessous:



Marié, descendance

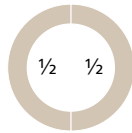


Conjoint-e $\frac{1}{2}$
Descendance $\frac{1}{2}$

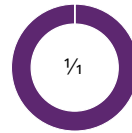


Conjoint-e $\frac{1}{4}$
Descendance $\frac{1}{4}$
Quotité disponible $\frac{1}{2}$

Père / mère seul-e (non marié-e / en concubinage / célibataire)



Mère $\frac{1}{2}$
Père $\frac{1}{2}$



Mère 0
Père 0
Quotité disponible $\frac{1}{1}$

■ Part d'héritage légale
■ Quotité librement disponible

■ Réserve héréditaire



Mentions légales

Ce document est destiné à des fins publicitaires et d'information générales et n'est pas adapté à la situation individuelle du destinataire. Il ne constitue ni un conseil, ni une recommandation, ni une offre et ne remplace en aucun cas une analyse et un conseil complets et détaillés. En l'espèce, il appartient au destinataire d'obtenir les précisions et d'effectuer les examens nécessaires et de recourir à des spécialistes (par ex. conseillers fiscaux, en assurances ou juridiques). Raiffeisen Suisse société coopérative («Raiffeisen Suisse») ainsi que les Banques Raiffeisen font tout ce qui est en leur pouvoir pour garantir la fiabilité des données et contenus présentés. Cependant, elles ne garantissent pas l'actualité, l'exactitude ni l'exhaustivité des informations fournies dans le présent document et déclinent toute responsabilité en cas de pertes ou dommages (directs, indirects et consécutifs) découlant de la distribution et de l'utilisation du présent document ou de son contenu. Elles ne sauraient par ailleurs être tenues responsables des pertes résultant des risques inhérents aux marchés financiers. Les avis exprimés dans le présent document sont ceux de Raiffeisen Suisse au moment de la rédaction et peuvent changer à tout moment et sans préavis. Raiffeisen Suisse n'est pas tenue d'actualiser le présent document. Toute responsabilité quant aux conséquences fiscales éventuelles est exclue. Il est interdit de reproduire et/ou diffuser le présent document en tout ou partie sans l'autorisation écrite de Raiffeisen Suisse.