

Quand le logement en propriété devient un fardeau

Un logement en propriété n'est pas toujours optimal pour les aînés. Il vaut la peine d'y réfléchir de bonne heure.

Texte : **Gabrielle Wanzenried**

Le choix du type de logement, plus concrètement la décision entre un bien en location ou en propriété, est crucial pour les personnes âgées. D'une part, les besoins changent au fil des ans : on a souvent besoin de moins d'espace quand la taille du ménage diminue, les obstacles sont rédhibitoires avec le déclin des forces, tandis que les travaux d'entretien deviennent pesants, a fortiori s'il faut soigner les abords d'une maison. D'autre part, les coûts de logement grèvent le budget. Sachant que le revenu diminue souvent à la retraite, une hypothèque risque de ne plus pouvoir être honorée. D'un autre côté, les coûts varient beaucoup d'un type de logement à l'autre, ce qui peut être problématique en cas de déménagement. Par ailleurs, un bien en propriété constitue le principal composant du patrimoine de nombreux ménages. Par conséquent, la décision relative au type de logement a une influence déterminante sur le bien-être d'un ménage.

Comment aimerais-je habiter à la retraite ? Chacun devrait se poser la question de bonne heure.



Photo : Shutterstock

Les propriétaires de logement sont d'ordinaire plutôt âgés
En Suisse et dans la plupart des pays européens, les logements en propriété sont souvent l'apanage des seniors. Selon l'OFS, ce sont les 65 à 75 ans qui affichent le taux de logements en propriété le plus élevé (55%), alors que cet indicateur oscille autour de 40%

dans la population du pays. Près d'un ménage de retraités sur deux est aujourd'hui propriétaire de son chez-soi. Comme l'a montré une étude réalisée par la Haute école des sciences appliquées de Zurich¹, pour laquelle 1625 propriétaires de la génération 50+ ont été interrogés sur leurs préférences et intentions concernant leur habitat,

les ménages de retraités propriétaires sont très satisfaits de leur logement – et songent d'autant moins à s'en séparer. La plupart des enquêtés ressentent au fil des ans un attachement croissant à leurs quatre murs. Toujours selon cette étude, seul un quart des personnes souhaitent vendre, mais 71% seraient disposées à léguer leur appartement ou maison. La propension à vendre augmente en flèche en cas de survenance d'un risque grave (décès du partenaire, ennuis de santé, etc.). Les réticences à déménager tiennent aussi à l'absence, dans bien des cas, d'une offre de logement adéquate avec les divers services nécessaires dans les environs immédiats. En vieillissant, on aimerait autant que possible rester au même endroit, ou du moins dans son quartier avec le même environnement social. Or bien souvent, un nouveau logement coûte beaucoup plus cher, ce qui est problématique pour les ménages de retraités aux ressources financières limitées.

Qu'advient-il de ma maison dans mes vieux jours ?

Les propriétaires immobiliers ont tout intérêt à réfléchir de bonne heure à leur futures conditions d'habitation – notamment à ses conséquences financières. Le cas échéant, il sera fait appel à un spécialiste et, en cas de dette hypothécaire, la banque créancière sera dûment consultée. Chacun devrait se dire que la séparation d'une maison devenue trop grande, et par là de tout le ressenti phy-

¹ Viabilité du logement des seniors. Comment fonctionnent les propriétaires de 50 ans et plus ? Office fédéral du logement OFL, avril 2019.

sique et émotionnel associé à ce lieu, peut être un réel soulagement. Il est important d'en parler assez tôt et ouvertement à ses proches. Selon l'étude susmentionnée, dans plus d'un cas sur deux, les enfants n'étaient pas intéressés à reprendre le bien immobilier des ménages qui l'auraient souhaité. Enfin, il est plus simple de procéder quand on est en bonne santé à l'éventuel changement de commune ou de quartier qui s'impose, alors qu'on a encore l'énergie nécessaire pour s'habituer à un autre lieu de vie.

« Plus souvent qu'on ne le pense, les enfants souhaitent se défaire du bien immobilier parental. »

Propriété du logement à durée limitée

Une nouvelle forme de propriété dite « à durée limitée » a vu le jour. Comme son nom l'indique, le logement s'acquiert pour une durée fixée à l'avance (en général 30 ans) et qui correspond en général à la durée effective des besoins d'utilisation, pour des raisons familiales ou autres liées au parcours de vie. Le logement en propriété est inscrit au registre foncier, à l'instar d'un achat immobilier traditionnel. L'acquéreur dispose ainsi de droits de propriété étendus pendant toute la période définie, après quoi l'objet immobilier retourne à l'investisseur. ■



Gabrielle Wanzenried

Prof. Dr, Professeure ordinaire à la Haute Ecole d'Ingénierie et de Gestion du Canton de Vaud, Haute École spécialisée de Suisse Occidentale (HES-SO).

✉ gabrielle.wanzenried@heig-vd.ch



Pour en savoir plus :

Office fédéral du logement OFL, avril 2019. Viabilité du logement des seniors. Comment fonctionnent les propriétaires de 50 ans et plus ?

<https://bit.ly/3eQeTAR>

Seiler Zimmermann, Yvonne & Wanzenried, Gabrielle (2019). La propriété du logement à durée limitée, une situation gagnant-gagnant. La Vie économique, (7), 38–39.

<https://bit.ly/35IUqRv>