

**GRAND ÂGE : vivre chez un ACCUEILLANT FAMILIAL**

N° 489 TRIMESTRIEL OCTOBRE-NOVEMBRE-DÉCEMBRE 2023

**conseils**  
des **notaires**

L'info familiale et patrimoniale pour tous

**CRISE DU MARCHÉ  
IMMOBILIER**

Les prix à Paris  
et dans plus  
de 300 villes

# RETRAITE

Optimisez  
votre stratégie  
patrimoniale

## LE POINT APRÈS LA RÉFORME

- **NOUVEAUTÉS**  
Ce qui change depuis  
le 1<sup>er</sup> septembre 2023
- **REVENUS**  
3 conseils pour  
compléter sa pension  
de retraite
- **PLACEMENTS**  
Court ou long terme,  
faites le bon choix !
- **RETRAITE À  
L'ÉTRANGER**  
Immobilier, fiscalité,  
santé : quelles  
précautions ?



## HÉRITER EN TOUTE SÉRÉNITÉ

Démarches, montant des droits,  
paiement échelonné ou différé,  
fiscalité de l'assurance-vie...



Magazine édité par ADNOV  
SASU au capital de 2 421 820 €  
Siège social : Les Logissons,  
13770 Venelles

Fondateur  
Jacques Bernard

Rédaction  
3, rue de Stockholm, 75008 Paris.  
Tél. : 06 64 59 28 31  
conseilsdesnotaires@adnov.fr

Service abonnement  
Tél. : 01 70 92 81 42  
du lundi au vendredi de 9 h à 17 h  
ou conseilsdesnotaires.abo@intersa.fr

**Directeur de la publication**

Jean-Pierre Adéjès

**Rédacteur en chef**

Pierre Lemée

**Rédactrices en chef adjointes**

Barbara Bénichou  
Florence Ganivet

**Création graphique**

Xavier Henry

**Secrétaire de rédaction**

Stéphane Barré

**Responsable iconographie**

Lucie Muriel

**Ont collaboré à ce numéro**

Ariane Boone, Olivier Carton, Nathalie Coulaud, Thierry Deschanel, Stéphanie Gatignol, Rosine Maiolo, Claire-Lou Muller, Arthur Nicolas, Magali Sennane, Henriette Walter. Avec la participation de l'Union notariale financière.

**Conseillers de la rédaction**

Jean-François Pillebout  
Olivier Goussard

**Comité éditorial**

Bertrand Basseville, Olivier Boudeville, Hélène Courtonne, Sonia Debladis, Jean-Pierre Kaplan, Fabienne Magnan, Frédéric Petit, Sylviane Plantelin, Judith Régnier, Frédéric Violeau.

**Manager publicité**

Marie-Laure Clavel, Tél. : 06 33 75 47 06  
marie-laure.clavel@adnov.fr

**Responsable des ventes**

Béatrice Retière / Sophie Michel  
conseilsdesnotaires@adnov.fr

**Commission paritaire (CPPAP)**

0225 T 86077

**ISSN**

0296-8835

Dépôt légal : 10 juin 2010

Reproduction interdite

**Imprimeries SIEP**

ZA les Marchais,  
77590 Bois-le-Roi

Certains exemplaires  
destinés à nos abonnés comprennent  
*La lettre aux personnes publiques*



**Crédits photos**

Couverture leader et toutes illustrations © Shutterstock – p 3 portraits © Olivier. CARTON ; illustration © Shutterstock ; p 5 photos haut et bas © Shutterstock ; p 6 Portrait E et G Garouste © Hugo Miserey – p 7 et 8 Toutes photos © La Source Garouste – p 10 photos haut et bas © Shutterstock – p 12 photos haut et bas © Shutterstock – p 14 photos © Shutterstock, logo Signal Conso © DR – p 16-17 Portrait © DR, droite haut © Shutterstock – p 18 les 3 photos © Shutterstock – p 19 toutes photos © Shutterstock – p 20 Portrait © DR, 1 photo © Shutterstock – p 22-23 Illustration © Shutterstock – p 24-25 Portrait © DR – Photos gauche bas, droite haut et bas © Shutterstock – p 26 Photo © Shutterstock – p 30 illustrations © Shutterstock – p 32 Photo © Shutterstock – p 34 Photo © Shutterstock – p 36 Photo © Shutterstock – p 38 image © Shutterstock – p 40 et 41 Gauche © Shutterstock – p 43 Photo © Shutterstock – p 44 Photo © Shutterstock – p 48 Photos © Shutterstock – p 50 Photos © Shutterstock – p 52 Photo © Shutterstock – p 54 Photo © Shutterstock – p 56 et 57 Photo © Shutterstock, Logo © DR – p 58-59 Photos © Shutterstock – p 60-61 Portraits © Collection Personnelle – p 63 photos © Shutterstock – p 65-66 toutes photos © Shutterstock – p 68 Photos © Shutterstock – p 73 et 74 Photos © Shutterstock – p 76 77 Photos et illustrations © Shutterstock – p 78 et 79 Toutes photos © Shutterstock – p 80 et 81 Les deux portraits © DR, autres photos © Shutterstock – p 82 Brûle-parfum, M.C. 2433 © Paris Musées-Musée Cernuschi, 4 Vase modèle Deux Poissons - Christofle - Cie © Musée d'Orsay, Dist. RMN-Grand Palais-Patrice Schmidt, Plat à email cloisonné, XIXe siècle, Japon, M.C. 5473 © Paris Musées-Musée Cernuschi, Léon Bonnat (1833-1922) - Portrait de Henri Cernuschi, 1890 © Paris Musées-Musée Cernuschi – p 83 Brûle-parfum en forme de cerf, M.C. 2055 © Paris Musées-Musée Cernuschi, autres photos © DR – p 84 Page d'album de surimono (détail), M.C. 4765 © Paris Musées-Musée Cernuschi, Recueil des traditions de jadis et de naguère (Kokon chomon jû), Epoque Edo (1603-1868) - 2 et 3 © Paris Musées-Musée Cernuschi – p 85 Toutes photos © DR – p 86 et 87 Toutes photos © DR – p 88 et 89 Toutes photos JeepAvengerFirstEdition © Jeep.

# Quand les règles du jeu changent



La réforme de la retraite vient d'entrer en application, en même temps que des changements économiques majeurs surgissent : inflation généralisée, sauf en matière d'immobilier, où la baisse des prix est largement entamée, hausse des taux d'intérêt, baisse du nombre de logements à louer due en grande partie aux règles de performance énergétique, blocage des loyers, explosion des taxes foncières, etc.

C'est le moment de faire un bilan patrimonial sur ses besoins et ses revenus futurs. Comment faire pour financer son quatrième âge et celui de son conjoint sans avoir à solliciter ses enfants ? Comment leur transmettre un patrimoine dans les meilleures conditions ? La question de l'arbitrage sur ses investissements se pose. Dans ce numéro « spécial retraite », vous trouverez un certain nombre de réponses à vos préoccupations. Votre notaire peut vous assister dans cette réflexion.



*Pierre Lemée*

Je vous invite également à vous rendre sur le site Internet [conseilsdesnotaires.fr](http://conseilsdesnotaires.fr) qui contient de nombreux articles de fond. Il permet désormais de vous abonner en ligne et de commander votre magazine, les hors-séries « Guide de l'héritage » et « Guide des seniors », ainsi que les mini-guides de la collection « Les Essentiels ».

## DOSSIER RETRAITE

### PROFITEZ DE LA RÉFORME

# OPTIMISEZ VOTRE STRATÉGIE PATRIMONIALE

P. 22

**Date de départ, montant de la pension, projets... Vous aviez tout planifié.**

Mais, entre la réforme des retraites, l'inflation, la baisse des prix immobiliers et de la rentabilité des placements financiers, il est temps de revoir votre copie. Tableaux récapitulatifs, exemples chiffrés, analyses d'experts, *Conseils des notaires* vous accompagne pour ajuster vos choix à vos aspirations.



# Sommaire

N° 489 / OCTOBRE / NOVEMBRE / DÉCEMBRE 2023

## ■ Éditorial

Par Maître Pierre Lemée

P. 3



## ■ Interview ▶

« Nous avons mis l'art au service du social. »

Élizabeth et Gérard Garouste, fondateurs de La Source Garouste

P. 6

## ACTUS

### ■ Famille

P. 10

### ■ Immobilier

P. 12

### ■ Consommation

P. 14

### ■ Interview médiateur du notariat

P. 16

### ■ Courrier des lecteurs

P. 18

### ■ La clé des mots

P. 20

## MAGAZINE

### ■ J'épargne

P. 56

Appli : épargner en arrondissant le prix de vos achats à l'euro supérieur

### ■ Alléger son budget

P. 58

Opter pour une « tiny house »

### ■ Système D

P. 60

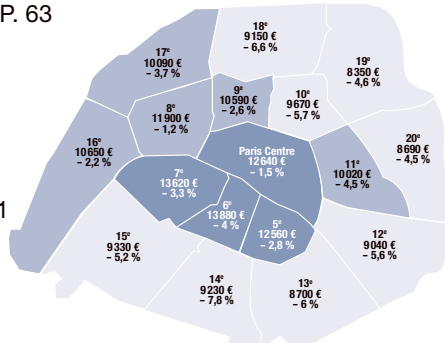
Vivre chez un accueillant familial

## PLACE DE L'IMMOBILIER

### ■ Prix dans l'ancien P. 63

• Prix et évolution dans plus de 300 villes de France P. 63

• Baisse généralisée en Île-de-France P. 71



### ■ Vie de propriétaire P. 76 ▼

Régime matrimonial et achat immobilier, gare aux pièges !

### ■ Vie de locataire

P. 78

Donnez-vous toutes les chances pour trouver votre logement !

### ■ Astuce notaire P. 80

Entretien avec Alexandre Leroux et Raphaël Léonetti, notaires.

« En matière de constructions irrégulières, le notaire est là pour sécuriser l'acte. »



## SPÉCIAL SUCCESSION

### VOS DROITS EN PRATIQUE

## COMMENT HÉRITER EN TOUTE SÉRÉNITÉ



### ■ Démarches

P. 44

- Toutes les étapes pratiques d'une succession
- Les documents indispensables pour votre dossier

P. 46

### ■ Fiscalité

P. 48

- Le paiement des droits de succession

### ■ Placements

P. 52

- Le sort des capitaux de l'assurance-vie en cas de décès

## LOISIRS

### ■ Marché de l'art Henri Cernuschi : de la finance aux arts asiatiques

P. 82

### ■ Enchères

P. 85

### ■ Livres

P. 86

### ■ Restez connecté

P. 87

### ■ Auto écolo Le mythe Jeep électrifié

P. 88

## FICHES PRATIQUES

P. 90

### ■ Immobilier

- Le Plan local d'urbanisme (PLU)
- Le certificat d'urbanisme

### ■ Succession

- Adoption et succession
- Assurance-vie et clause bénéficiaire

### ■ Protection

- Comment protéger son conjoint vulnérable ?

### ■ Retraite

- Majoration pour enfant ou adulte handicapé

### ■ Expatriation

- La fiscalité au Portugal
- La succession internationale

### ■ Institution

- L'Autorité de régulation de la communication audiovisuelle et numérique (Arcom)
- France Stratégie