



www.olindalonguepee.com

JDA

Paris, le 28/11/2023

LA LONGÉVITÉ A UN COÛT...

Adaptation de l'habitat, rénovation énergétique, augmentation des charges d'habitation, maintien à domicile...Des investissements onéreux pour les seniors...

La vente en viager ou en nue-propiété est plus que jamais d'actualité !

En 2030, les plus de 65 ans seront plus nombreux que les moins de 15 ans, avec la problématique entre autres, de logements qu'il faudra adapter...

Entre 1979 et 2019, la part des plus de 60 ans dans la population est passée de 17 % à 26 %. Ce vieillissement a alimenté la hausse des dépenses de protection sociale, qui ont progressé sur la même période de 25 % à 31 % du PIB. De fait, les dépenses de santé et de retraites, qui bénéficient aux plus de 60 ans, représentent aujourd'hui les trois quarts des dépenses de protection sociale. (Source : *Rapport « Protection sociale : qui paie le coût du vieillissement de la population ? France Stratégie 2021*).

Au 1^{er} janvier 2023, la France compte 67 813 396 habitants (52 % de femmes, 48 % d'hommes). Parmi eux, 27,5 % de seniors âgés de 60 ans et plus. (Source *INSEE, données provisoires arrêtées à fin novembre 2022*).

La Drees (Direction de la recherche, des études, de l'évaluation et des statistiques) met en évidence le poids croissant des retraites en France. En effet, 15 049 171 de seniors perçoivent une pension de retraite au 31/12/2022 (source CNAV « Caisse Nationale d'Assurance Vieillesse »).

Le souhait unanime de cette population senior ? Rester à domicile le plus longtemps possible, ils sont plus de 92 % à le désirer... L'entrée en institution médicalisée ? On la retarde tant qu'il est possible de le faire et cela est compréhensible, malgré les 7 500 EHPAD que compte la France et les 3 146 d'entre eux contrôlés pour sécuriser les familles, entre 2022 et 2023 (chiffres fournis dans le rapport « Préparer la France de demain, ajouter de la vie aux années », stratégie « Bien vieillir », édité en novembre 2023).





www.olindalonguepee.com

3 milliards €, c'est le chiffre du patrimoine immobilier global en France détenu par les seniors. Les 30 Glorieuses (1945 à 1973), la reconstruction après-guerre, le plein emploi, la naissance du crédit bancaire ont permis d'accéder à la propriété aisément, 76 % des seniors sont propriétaires, le prix moyen du logement étant estimé à 280 000 €.

Qu'est-ce que toutes ces données énoncées symbolisent ? Des foyers amenés à dépenser plus lourdement en raison d'une longévité plus longue et des logements anciens à adapter car abritent en majeure partie, des propriétaires seniors.

Les pensions de retraite sont bien souvent en adéquation avec ces logements occupés. 50 % des femmes vivent seules après 75 ans (le veuvage est passé par là), la pension de retraite moyenne mensuelle pour un couple est de 2 200 €, celle des femmes est en moyenne de 900 €, celle des hommes 1 500 €, un million de femmes vit uniquement de la pension de réversion...

Face à ces statistiques, face au contexte inflationniste, malgré les enjeux de la stratégie « Bien Vieillir » fixé par Aurore Bergé, Ministre des Solidarités et des Familles, le budget des seniors en pâtit déjà et en pâtira dans un futur proche, quant aux obligés alimentaires (familles), ils vivent et vivront le « périple de l'aventure intergénérationnelle ».

Adapter les logements pour prévenir la perte d'autonomie, est un des enjeux gouvernementaux.

L'Anah (Agence Nationale de l'Habitat) lance dès le 1er janvier 2024 « Ma PrimeAdapt' », ou « MPA » qui devient la nouvelle aide unique pour les travaux d'adaptation des logements, avec une ambition : permettre à chacun de vivre chez soi confortablement en prévenant les premières chutes et situations de fragilités dans le logement, pour les personnes âgées et les personnes en situation de handicap.

1,5 milliard d'euros sur le quinquennat, sont d'ores et déjà prévus... La MPA vise à adapter 680 000 logements sur 10 ans.

Cependant, malgré cette initiative de prévoyance, seule une fraction faible de seniors entreprend des adaptations, ne serait-ce qu'en anticipation d'incidents potentiels tels que des accidents domestiques.





www.olindalonguepee.com

Pourquoi ? Par manque de culture quant à la prévention mais également, par manque de conscience quant à la réalité de leurs logements. Le coût de l'adaptation d'un logement constitue également un obstacle majeur et il demeure difficilement possible d'emprunter pour ce type d'aménagement.

Malgré les initiatives préventives de l'État et aides attribuées, nombreux seront, les seniors confrontés aux difficultés de paiement pour réhabiliter leur habitat, honorer les charges liées à l'habitation.

Cela s'explique comment ? Notre expérience de plus de 17 années au contact des seniors, nous a permis de constater que les liquidités « sont bloquées dans la pierre », les comptes bancaires se sont appauvris avec le temps (espérance de vie plus longue, inflation, donations aux familles, coût santé plus onéreux, coût de l'énergie, augmentation des impôts fonciers, allocations perte d'autonomie attribuées selon revenus etc...)

Les solutions de vente en viager ou en nue-propriété sont plus que jamais, des leviers au financement de ces diverses problématiques...

Cependant, cela ne s'improvise pas, le public senior est complexe et expérimenté.

Aider un senior à franchir le cap de vendre son logement tout en l'occupant, aider un investisseur à se sécuriser dans sa gestion d'actifs nécessite :

- Un œil avisé, pour jauger le type de vente à proposer en fonction de l'âge, situation maritale, revenus fiscaux, degré d'autonomie qui nécessite des travaux adaptés
- Un esprit devin, détecter l'aisance des aînés quant à la gestion de l'argent, ce qui détermine le choix du montage juridique et financier pour séréniser le futur
- De vieillir à « un instant T », pour se projeter en nom et place des occupants âgés
- D'être actuaire, pour maîtriser la gestion du risque en nom et place des investisseurs

Cela est possible à partir du moment où l'on en maîtrise les rouages.

Valoriser et reconnaître les solidarités entre générations au sein des familles, prévenir la perte d'autonomie, donner le choix de vieillir où on le souhaite, soutenir les aidants familiaux, adapter les logements pour prévenir la perte d'autonomie sont réalisables grâce aux solutions viagères.

Olinda LONGUÉPÉE





www.olindalonguepee.com

Olinda LONGUÉPÉE, Présidente de LGP CONSULTING (75), œuvre depuis 17 ans pour la sécurisation financière et patrimoniale des seniors et investisseurs.

Son ADN métier ? La transmission de connaissances grâce à l'activité de formation continue destinée aux les professionnels de l'immobilier, gestion de patrimoine et administrateurs de biens, sur les thématiques de la Longévité & Prévoyance – Viagers & Nue-propriété – Seniors & Investisseurs.

Pour en savoir plus :

www.olindalonguepee.com



Entreprise individuelle, 4 rue Emile Duclaux 75015 Paris
Présidente Olinda LONGUÉPÉE - +33 (0)6 30 80 48 82. Email : longuepee.olinda@orange.fr
SIRET 51140631600030- Code APE 8559A
www.olindalonguepee.com