

MONETIVIA

Tribune

Paris, le 15 novembre 2023

Projets de loi en faveur du « bien vieillir » : l'autofinancement et l'épargne privée restent les grands oubliés !



Par Thomas ABINAL et Amaury DE CALONNE, co-fondateurs de Monetivia

Après avoir été présentée en première lecture à l'Assemblée nationale dès le 13 avril 2023 puis repoussée sine die en juillet, la proposition de loi n° 643 concernant le *Bien Vieillir*¹ portée par la ministre des Solidarités et des Familles (et ancienne députée Renaissance) sera à nouveau à l'ordre du jour de l'Assemblée nationale à partir du 20 novembre. Déjà pointée du doigt pour ses lacunes au sein de l'hémicycle et par les professionnels des secteurs impactés par le vieillissement de la population française, ce projet de loi, qualifié par certains de « coquille vide » ne semble pas à la hauteur de la promesse d'une loi sur le Grand Âge faites par le gouvernement.

Cette proposition de loi répond à une double urgence. Démographique d'abord, avec des chiffres² édifiants. En 2030, près du quart de la population française aura ainsi 65 ans et plus, dont 6 millions dans la tranche d'âge 75-84 ans ; en 2050, c'est le tiers des Français qui aura plus de 60 ans. Conjoncturelle ensuite, avec notamment le scandale de la maltraitance rencontrée dans certains

¹ Nom complet : Proposition de loi portant mesures pour bâtir la société du bien vieillir en France

² Source : Insee

Relations Presse Immobilier - Galivel & Associés

Carol Galivel / Tiphany Rouaud – 01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63
21-23, rue Klock – 92110 Clichy - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

Ehpad ; ce qui a soulevé la nécessité de mettre en place des stratégies différentes pour préparer notre société au bien vieillir.

Le texte de ce projet de loi comportait en première lecture 14 articles visant à renforcer la politique de prévention de la perte d'autonomie et à lutter contre l'isolement pour les seniors ; à promouvoir la bientraitance des personnes vulnérables et à leur garantir un hébergement et des prestations de qualité et accessibles, que ce soit en EHPAD ou à domicile. « *Parce que près de 80% des Français veulent pouvoir rester chez eux et que cette question du libre choix de résidence des personnes est centrale pour une véritable société du bien vieillir* », le projet de loi appelle à « **une amplification des mesures en faveur d'un véritable virage domiciliaire** »³.

Malheureusement, ce projet de loi passe à côté d'un point fondamental, celui de la question de **l'auto-financement de ce virage domiciliaire**. C'est d'autant plus étonnant que ce projet de loi reconnaît dans son préambule s'inspirer, entre autres, du rapport de Dominique Libault publié en mars 2019 et intitulé « *Concertation Grand âge et autonomie* » - rapport qui préconisait (proposition 165) le développement des instruments de mobilisation des patrimoines privés en vue de favoriser le maintien à domicile.

Ne nous leurrions pas, les pouvoirs publics et la solidarité nationale ne peuvent pas et ne pourront pas tout prendre en charge. Le financement du maintien à domicile des seniors ne sera possible que grâce à une mobilisation des ressources privées de cette population.

Les seniors détiennent un stock d'épargne colossal lié au fait qu'ils sont massivement propriétaires de leur résidence principale (à 75%) et des solutions existent comme la vente en nue-propriété pour récupérer du capital tout en conservant l'usage du bien, sans pour autant tomber dans les affres de la vente en viager vécue comme immorale et délicate car synonyme d'un risque de perte important.

La bonne idée pour les pouvoirs publics serait d'inciter les seniors à liquéfier leur épargne immobilière pour prendre en charge une partie de leurs coûts de maintien à domicile. On pourrait imaginer, pendant X années suivant la vente de la nue-propriété d'un bien, un accroissement des réductions d'impôt en vigueur ou une exonération de taxe foncière pour tous ceux qui consomment des services de maintien à domicile ou d'aide à l'autonomie, ou ceux qui font des travaux d'adaptation de leur logement au vieillissement.

Les professionnels attendent avec impatience la poursuite de l'examen du projet de loi d'Aurore Bergé en espérant que les volets laissés de côté soient complétés !

A propos de Monetivia :

Fondée en juillet 2015 par Thomas Abinal et Amaury de Calonne, Monetivia est une entreprise française spécialisée en ingénierie immobilière. Grâce à son expertise en démembrement de propriété dans l'ancien, Monetivia propose trois solutions pour monétiser son patrimoine immobilier : le démembrement temporaire, la nue-propriété simple et la nue-propriété à prix ajusté, le Contrat Monetivia, créé en partenariat avec Allianz - un nouveau type de transaction immobilière gagnant-gagnant entre un vendeur senior et un investisseur de long terme.

Présente sur les régions de Lyon, Annecy, Cannes, Nice, Marseille, Aix-en-Provence, Biarritz, Bordeaux, Nantes, Rennes et Paris, Monetivia compte 25 collaborateurs et a réalisé un volume d'affaires de plus de 250 millions d'actifs immobiliers vendus.
<https://www.monetivia.com>

³ https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/16/textes/l16b0643_proposition-loi