

DOSSIER DE PRESSE

SOMMAIRE

Les Villas Edeniales® : une solution d'accueil familial	2
Les Villas Edeniales® : un investissement sûr et pérenne	5
Les Villas Edeniales® vues par...	7
• Virginie Chenal	
• Roland Vardanega	

ANNEXES

Deux hommes au cœur des préoccupations sociales : Jacques Bouvier & Michel Bottemanne	8
L'accueil familial en quelques mots	9

LES VILLAS EDENIALES® : UNE SOLUTION D'ACCUEIL FAMILIAL

Les Villas Edeniales® constituent une solution originale de prise en charge des personnes âgées et adultes handicapés, qui apporte une réponse concrète aux besoins croissants des familles, des collectivités territoriales et des bénéficiaires. La cohabitation, qui préserve l'intimité de chacun, favorise le lien social et la mixité générationnelle.

LE GROUPE ÉLYSÉE-VENDÔME

Fort d'une expertise en ingénierie financière et patrimoniale de plus d'un quart de siècle, le Groupe Élysée-Vendôme se distingue par son engagement, depuis 1980, dans la création de concepts innovants tels que les résidences pour étudiants (1988), l'hébergement des personnes âgées (2001) et l'accueil familial des personnes âgées et adultes handicapés.

Son président fondateur, Jacques Bouvier, a en effet créé le 1^{er} groupement professionnel de moyens en France dédié à la gestion de maisons de retraite médicalisées : « Résidéal'Santé' », qui regroupe plus de 50 EHPAD (Établissements d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes).

LES VILLAS EDENIALES®

Aujourd'hui, afin de répondre à la demande croissante d'hébergement de la population des personnes âgées en perte d'autonomie et des adultes handicapés, le Groupe Élysée-Vendôme propose une solution d'accueil familial : les Villas Edeniales®.

Au sein de chaque Villa Edeniales® cohabitent 3 personnes âgées et/ou adultes handicapés avec une famille d'accueil. Créateur de lien social fort, ce concept permet de préserver l'indépendance de chacun dans un cadre de vie convivial et familial, sur 320 m², avec tous les services à la personne disponibles (aide à la personne, activités de loisirs, restauration). Soucieux de préserver le mode de vie et les habitudes des personnes, les Villas Edeniales® offrent à chaque résident un studio meublé de 25 m² tout confort, ainsi qu'un jardin privatif qui permet l'accueil d'un animal de compagnie. La mise à disposition d'une salle à manger, d'un salon spacieux ainsi que d'un espace commun chaleureux entre les villas favorise par ailleurs la convivialité et les rencontres.



Véritable alternative au placement en établissement médicalisé et au maintien à domicile des personnes âgées et adultes handicapés, les Villas Edeniales® constituent une solution d'avenir à un coût raisonnable. Les résidents bénéficient, de plus, des aides habituelles (APL, APA à domicile, PCH à domicile), ce qui allège substantiellement leur charge financière : toutes les places étant habilitées au titre de l'aide sociale départementale, elles sont donc accessibles aux plus démunis.



LES VILLAS EDENIALES[®] : SÉCURITÉ ET SOLIDARITÉ

Cette solution d'accueil familial¹ est régie par un cadre réglementé qui assure la sécurité et le bien-être des résidents, un cadre de travail stable pour l'accueillant, et qui favorise le maintien du tissu économique local.

Pour l'accueilli	Pour l'accueillant	Pour l'investisseur
<ul style="list-style-type: none"> • cadre familial • respect de l'indépendance des personnes • un cadre réglementé et contrôlé • contrat d'accueil signé avec l'accueillant • l'employeur de l'accueillant est prestataire de services vis-à-vis de l'accueilli (remplacement de l'accueillant pendant les absences - congés ou formation -, interlocuteur dans la relation accueillant / accueilli) • services adaptés aux désirs et besoins de chacun (loisirs, accompagnement, animations, restauration, etc.) • présence 24H/24 de l'accueillant, garantie d'une sécurité maximale 	<ul style="list-style-type: none"> • statut reconnu et contrôlé (agrément obligatoire auprès du Conseil Général) • contrat de travail signé avec le Groupement de Communes (employeur) • contrat d'accueil signé avec l'accueilli • garanties de l'employeur • formation initiale rémunérée de 1200h • diplôme de « Hôte/Hôtesse de vie » (reconnu de niveau V) • formation continue assurée 	<ul style="list-style-type: none"> • un placement solidaire • une rentabilité garantie et indexée très supérieure à la moyenne) • un investissement à long terme, bail ferme signé pour 18 ans • sécurité financière assurée par le Groupement de Communes qui se porte garant • des constructions limitées aux stricts besoins des communes membres du Groupement • des avantages fiscaux liés à la location meublée

LES PERSPECTIVES

Les Villas Edeniales® répondent à une forte demande de solutions alternatives à dimension humaine pour les personnes âgées et adultes handicapés – qui représentent une part de plus en plus importante de la population. L'amélioration des conditions de vie et les progrès de la médecine ont permis aux personnes âgées de rester plus longtemps à leur domicile. Cependant, les études réalisées montrent qu'1 personne sur 3 âgée de plus de 65 ans (soit 2 millions de personnes) est victime d'une chute ou d'un accident et que pas moins de 9000 personnes décèdent chaque année à l'occasion d'une activité journalière².

Face à ce problème d'actualité, les Villas Edeniales® garantissent une attention particulière portée à chacun des résidents pour une plus grande sécurité, tout en respectant l'indépendance de la personne. Elles viennent apporter une réponse adaptée à l'ensemble des besoins des parties prenantes (résidents, accueillants, investisseurs et communes) en complément des structures d'accueil classiques – type EHPAD, foyers-logements, résidences avec services, etc.

Offre d'investissement locatif à vocation éthique, Villas Edeniales® est une solution globale et aboutie (en termes de collaboration public/privé, et au niveau administratif, juridique, financier et social) qui s'inscrit, par ailleurs, dans la droite ligne d'une volonté politique forte de faire face au vieillissement de la société en apportant des solutions solidaires et économiquement viables³.

Enfin, les Villas Edeniales® sont en adéquation avec les nouvelles réglementations, qui ont pour but d'assainir l'offre du marché en exigeant un niveau de qualité des prestations offertes par les acteurs – afin de garantir la dignité des personnes âgées et adultes handicapés.



2. Etude INSEE, 1999 - Le Point (12/03/03).

3. Loi de 1989 sur l'accueil familial ; Plan Solidarité Grand Âge - juin 2006 ; Loi du 5 mars 2007 – Droit au logement opposable.

LES VILLAS EDENIALES : UN INVESTISSEMENT SÛR ET PÉRENNE

Villas Edeniales® est un investissement immobilier sûr et innovant, qui garantit aux investisseurs une rentabilité à long terme tout en intégrant une dimension sociale et éthique forte.

LE GROUPE ELYSÉE-VENDÔME

Premier opérateur à avoir réalisé avec succès les montages de Loueurs en Meublés Professionnels (LMP), le Groupe Elysée-Vendôme bénéficie d'une expérience reconnue dans la gestion de patrimoine et maîtrise parfaitement la problématique de la prise en charge des personnes âgées et adultes handicapés.

De grands noms institutionnels – comme la Caisse des Dépôts et Consignations, le Crédit National, le Groupe BNP – ont fait confiance au Groupe Elysée-Vendôme pour le montage d'opérations de Location Meublée.

Avantages fiscaux en vigueur

La loi de finances rectificative pour 2009 a considérablement conforté les Villas Edeniales éligibles au régime de la Location Meublée (LMNP).

Depuis le 1er janvier 2009, l'acquisition de logements neufs ou en état futur d'achèvement destiné à une location meublée exercée à titre NON professionnel ouvrira droit à une réduction d'impôts si ce logement est compris dans un établissement d'accueil familial salarié de personnes âgées ou adultes handicapés, tel que les Villas Edeniales®, vendues en VEFA (vente en état futur d'achèvement). Le régime de la location meublée donne droit à une réduction d'impôt de 25% dont le calcul se fait en fonction du prix de revient du logement.

Grâce à une réduction d'impôts, la location meublée (non professionnelle) de logements destinés à l'accueil familial salarié est plus favorable que le régime antérieur qui ne prévoyait aucun avantage fiscal à l'acquisition, et plus intéressante que toute autre forme d'investissement.

Avantages du nouveau régime de la location meublée

- Réduction d'impôt de 25% (sur 9 ans), calculée sur le prix de revient du logement plafonné à 300 000 €, accordée à compter de l'année d'achèvement du logement ou de celle de son acquisition si elle est postérieure. La fraction du prix supérieure à 300 000 € bénéficie du régime fiscal de l'amortissement.
- Récupération de la TVA (19,6% du montant de l'investissement)
- Les charges annuelles traditionnelles (intérêts de prêt, taxe foncière, charges de copropriété...) peuvent être déduites des recettes encaissées et, en cas de déficit comptable constaté, celui ci pourra être imputé sur les recettes à venir pendant 10 ans.
- Application du régime fiscal sur tout le territoire, contrairement au dispositif « Scellier-Habitation » qui exclut la zone C.

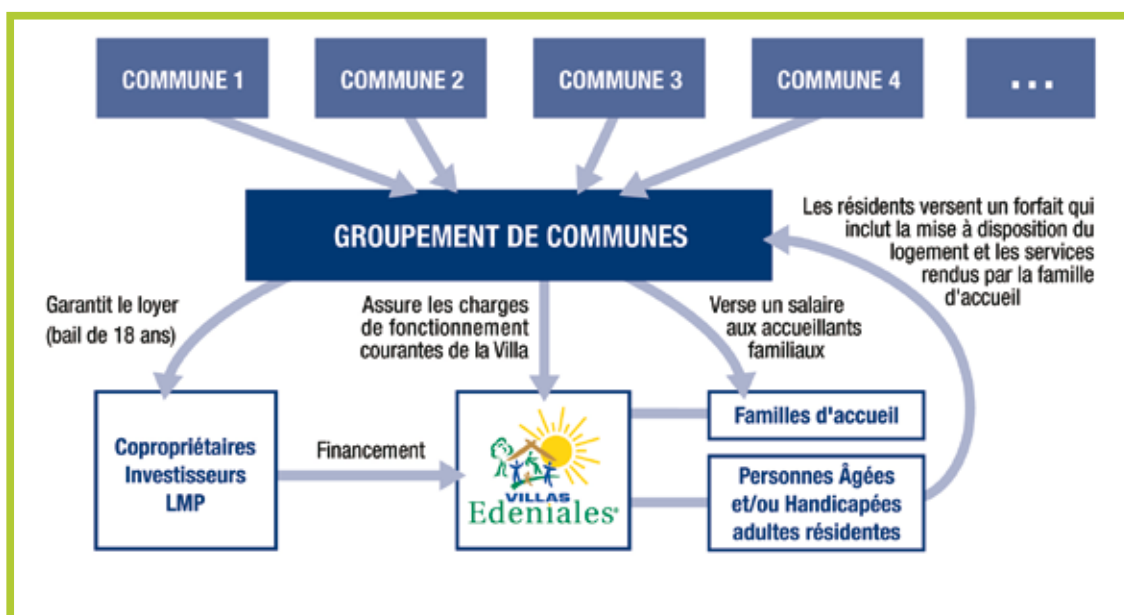
Conditions du nouveau régime de la location meublée

- L'investisseur doit louer le logement pendant au moins 9 ans à l'exploitant de l'établissement, de la résidence ou du Groupement de Communes (GCSMS : Groupement de Coopération Sociale et Médico-Sociale) ;
- Les plus-values réalisées lors de la cession des biens relèvent du régime des plus-values immobilières privées (exonération acquise au bout de 15 ans de détention)
- Contrairement au statut du LMP (Loueur en Meublé Professionnel), il n'est pas nécessaire d'être inscrit au Registre du Commerce, ni même de cotiser aux régimes de Sécurité Sociale et de Retraite des T.N.S. (Travailleurs Non Salariés), ce qui constitue un avantage certain et simplifie significativement la gestion...
- De même, il n'est plus nécessaire de réaliser 23 000 € de recettes annuelles, ce qui élargit encore les possibilités.

Les Villas Edeniales® s'inscrivent donc parfaitement dans le nouveau dispositif fiscal de la location meublée (LMNP).

INVESTIR DANS LES VILLAS EDENIALES®, C'EST...

- Intégrer une **collaboration fructueuse** avec l'ensemble des parties prenantes, publiques et privées, fondée sur un investissement solidaire,
- S'assurer **un placement sécurisé**, le bail étant signé avec un groupement de communes solidaire qui assure le risque financier;
- Obtenir un taux de **rentabilité garanti et fiable**,
- Constituer **un placement pérenne et sans risque**, le bail courant sur 18 ans, renouvelé par périodes de 9 ans.



LES VILLAS EDENIALES® VUES PAR...

« L'accueil familial : une solution d'avenir pour l'accueil et l'hébergement des personnes âgées et adultes handicapés. »

Virginie CHENAL

DGAS (Direction Générale de l'Action Sociale) – Adjointe au chef – Bureau des Personnes Agées

« Tout l'intérêt de l'accueil familial est d'offrir aux Personnes Âgées et Adultes Handicapés un mode d'accueil et d'hébergement de proximité, convivial et plus économique. Personnellement, je trouve dans l'accueil Familial toute la richesse d'une relation de proximité, moins désincarnée que dans d'autres types d'hébergement : adaptée aux besoins de la personne, respectant l'intimité de chacun. Le principe essentiel est de partager une vie familiale et ainsi de rompre l'isolement, mais aussi de prévenir et de retarder la perte d'autonomie des personnes. Par ailleurs, l'accueil familial constitue un gisement d'emplois, non délocalisable, profitable au tissu local et notamment rural. La loi du 5 mars 2007 a fait évoluer le statut des accueillants familiaux en leur permettant d'obtenir un véritable statut de salarié et d'être formé à ce métier. Ce cadre en fait un mode d'hébergement fiable et assuré par des personnes dédiées et motivées. »

« La seule économie durable est l'économie éthique »

Roland VARDANEGA

Membre du Directoire de PSA Peugeot-Citroën – Directeur Technique et Industriel du groupe

« J'ai eu depuis 1999 l'occasion de collaborer avec le Groupe Elysée-Vendôme pour des investissements dans des maisons de retraite, sur le modèle économique du LMP (Loueur en Meublé Professionnel). A l'époque, je recherchais déjà un moyen d'investir dans des habitations à vocation sociale. Aussi, lorsque Jacques Bouvier, son président fondateur, s'est lancé dans la grande aventure de 'Résidéal'Santé' en 2001, j'ai tout de suite souhaité m'investir dans ce projet et prendre une participation comme il me le proposait.

Ce qui m'a plu dans la philosophie de Jacques Bouvier, c'est la possibilité d'allier un investissement économique avec un projet à forte dimension éthique. J'ai trouvé en Jacques Bouvier, un homme d'économie et un homme d'éthique. Et ce n'est pas souvent que l'éthique rejoint le monde des affaires ! Or, l'économie éthique est pourtant la seule économie véritablement durable ! »

DEUX HOMMES AU CŒUR DES PRÉOCCUPATIONS SOCIALES

Jacques BOUVIER – Président du Groupe Elysée-Vendôme

Jacques Bouvier est expert financier, concepteur-créditeur patrimonial et fondateur du Groupe Elysée-Vendôme en 1980.

Membre agréé de la Chambre Nationale des Conseils et Experts Financiers depuis 1992, il a également présidé la CSCGP (Chambre Syndicale des Conseils en Gestion de Patrimoine), devenue la Chambre des Indépendants du Patrimoine pendant 8 ans.

Initiateur de montages LMP (Location en Meublée Professionnelle) depuis 1988 - qu'il a contribué à démocratiser - il a fondé le 1er groupement professionnel de moyens en France dédié à la gestion de maisons de retraite médicalisées : « Résidéa!Santé », qui regroupe plus de 50 EHPAD (Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes).

« En tant que Conseil en gestion de patrimoine, j'ai toujours eu à cœur de trouver des solutions d'habitation adaptées aux personnes qui en ont le plus besoin. J'ai personnellement été à l'origine des résidences pour étudiants en 1988 en apportant le montage LMP.

Mon souci aujourd'hui est d'offrir un hébergement convivial et familial pour les Personnes Âgées et Adultes Handicapés, qui préserve le lien social et qui soit à forte dimension humaine. Nous avons pensé à une solution qui préserve le mode de vie et les habitudes des personnes dans le respect de leur indépendance, tout en favorisant un quotidien convivial avec la présence d'une famille d'accueil engagée.

On peut très bien aujourd'hui faire un investissement rentable à vocation sociale en pensant au bien-être de nos parents ou de nos grands-parents. Investir dans les Villas Edeniales est une manière éthique de répondre à ce grand enjeu de société qui nous touche chacun personnellement.»

Michel BOTTEMANNE – Maire Honoraire d'Escassefort

Ancien Directeur d'établissement et fondateur de l'AEIH (Association pour l'Éducation et l'Insertion d'Handicapés), il a créé à partir de 1973, 17 centres spécialisés pour enfants, adultes handicapés et personnes âgées, toujours en fonctionnement aujourd'hui. Fortement engagé dans la vie politique locale, Michel Bottemanne a comme souci premier d'encourager les solutions innovantes de prise en charges des personnes dépendantes (âgées ou handicapées).

Depuis 2002, il collabore activement avec le Groupe Elysée-Vendôme à la promotion de l'Accueil Familial pour les Personnes Âgées et Adultes Handicapés et particulièrement des Villas Edeniales®.

« Dès qu'une problématique sociale se pose, la société a tendance à apporter systématiquement une réponse technique par la création de structures spécialisées, qui regroupent les personnes en difficulté en un même lieu. C'est pour lutter contre cette propension que j'ai animé la première expérience d'intégration scolaire d'enfants gravement handicapés dès 1972 au sein d'écoles publiques. Nous avons dû prouver que ces enfants fragiles n'étaient ni dangereux, ni contagieux.

Aujourd'hui, nous sommes confrontés à la même problématique avec les personnes âgées et les adultes handicapés.

J'ai rejoint Jacques Bouvier dans son projet des Villas Edeniales®, et, ensemble nous avons uni nos moyens et notre expérience afin d'offrir un havre de paix, une prise en charge humaine et chaleureuse à ces personnes, près de chez elles, au sein d'une belle villa, spécialement conçue pour elles. »

L'ACCUEIL FAMILIAL EN QUELQUES MOTS...

L'ACCUEIL FAMILIAL : UNE RÉPONSE HUMAINE D'AVENIR

L'accueil familial est un mode de prise en charge des personnes âgées et/ou adultes handicapés assuré par une personne agréée, qui accueille au sein de sa famille les résidents. Elle assume les soins essentiels (ménage, courses, repas...) et porte une attention particulière au bien-être des résidents en contrepartie d'un salaire. Encore relativement peu connu, ce concept se développe face aux besoins accrus en matière de prise en charge de cette population.

En novembre 2006, la DGAS (Direction Générale de l'Action Sociale) recensait en France 9 220 accueillants familiaux agréés pour les soins de 7 327 personnes handicapées et de 6 541 personnes âgées de plus de 60 ans.

Ayant pour particularité d'éviter le déracinement des personnes de leur milieu de vie quotidien, l'accueil familial permet de maintenir et de développer l'activité économique de zones menacées de désertification :

- avec la création de près de 225 000 emplois directs ETP (ainsi que les emplois indirects liés aux services à la personne et aux commerces de proximité),
- avec la construction de près de 50 000 maisons/appartements pour répondre aux besoins de 150 000 places sur les 20 prochaines années.

Renforcée par la récente loi du 5 mars 2007, du Droit au Logement Opposable, cette nouvelle formule d'hébergement est appelée à se développer car elle représente la solution adéquate :

- aux problématiques d'accueil de cette population de plus en plus nombreuse,
- aux enjeux des élus locaux en matière de finances publiques, permettant aux investisseurs privés de supporter les principales charges de financement dans le cadre de la Location Meublée (LMNP).

LES VILLAS EDENIALES® : L'ACCUEIL FAMILIAL EN TOUTE SÉRÉNITÉ

L'hébergement est spécialement conçu pour répondre à tous les besoins en termes de sécurité et d'ergonomie pour les personnes âgées et adultes handicapés sur près de 320 m² de surface habitable.

Tout est prévu dans les Villas Edeniales® pour un confort optimal de chaque résident, qui bénéficie :

- d'un studio de 25 m² en rez-de-jardin avec jardinets individuels privatifs,
- de pièces spacieuses dotées d'un mobilier de qualité,
- d'un système de chauffage / rafraîchissement assuré par une pompe à chaleur réversible.

1^{er} étage : logements
de l'Accueillant titulaire et
de l'Accueillant remplaçant



À l'étage, 2 appartements permettent de recevoir 2 familles de 2 enfants (pour l'accueillant titulaire et l'accueillant remplaçant). Ce milieu de vie familial respecte l'indépendance des résidents tout en mettant à disposition des lieux de convivialité qui favorisent la mixité générationnelle, ce qui en fait une réponse concrète à l'isolement que subit traditionnellement la population âgée et handicapée.

Les Villas Edeniales® assurent ainsi un service d'accueil familial de qualité avec les garanties nécessaires pour profiter en toute sérénité de ce mode d'hébergement innovant.

Elles garantissent le sérieux des accueillants familiaux par une formation de 1200 heures, agréée par le Conseil Général, à l'issue de laquelle est obtenu le titre de « Hôte/Hôtesse de vie » (diplôme de niveau V). Pour ces professionnels de l'accueil, les Villas Edeniales® offrent tous les avantages et la sécurité d'un véritable emploi salarié et d'un contrat établi entre accueillants et accueillis.

En s'appuyant sur des acteurs publics totalement parties prenantes du projet, le système dans sa globalité garantit la transparence de la gestion administrative et financière des Villas Edeniales®, grâce au rôle central du Groupement de Communes.

Au service du Groupement, « l'Accueil des Sages » apporte son expertise et ses conseils pour une gestion optimale de l'ensemble.