

# Les Villas Edeniales

Concept d'habitat médico-social  
pour personnes âgées  
et adultes handicapés

1, rue Villaret de Joyeuse  
75017 PARIS  
Tél. : 01 42 85 80 00

Paris, le 18 avril 2013

**FAMIDAC**  
**Monsieur Etienne FROMMELT**  
**Président Association Famidac**

Bouteillac  
07110 ROCLES

JBV/SJ (28)

Recommandé avec AR N° 1A 083 089 4156 8  
+ lettre simple

## Objet : DROIT DE RÉPONSE

Monsieur le Président,

J'ai pris connaissance de votre article d'avril 2013 "**Villas Edeniales : "qu'allons-nous devenir ?"**", et au regard du caractère mensonger et diffamatoire de plusieurs de vos affirmations, qui portent gravement atteinte à l'image et à la moralité de mon entreprise, **je revendique un droit de réponse, à faire paraître en page d'accueil de votre site [www.famidac.fr](http://www.famidac.fr), sous la forme de la publication intégrale de la présente lettre ainsi que des pièces jointes, conformément aux dispositions de la loi n° 2004-575 du 21 juin 2004 (article 6.IV), et ce dans un délai de 72 heures de la première présentation de la présente, expédiée sous pli recommandé avec accusé réception.**

Pourquoi FAMIDAC publie-t-elle un article truffé d'erreurs, d'inexactitudes et d'amalgames qui salissent la réputation des Villas Edeniales, et au-delà, le secteur des accueillants familiaux salariés ? L'intérêt de cette association serait-il de semer la division entre "indépendants" et "salariés" ? Cette attitude ne risque-t-elle pas au final de porter préjudice aux populations des personnes âgées et des adultes handicapés, qui attendent tant de ce mode d'habitat, qu'il soit "de gré à gré" ou "salarié"?

Je m'étonne d'abord du fait que FAMIDAC n'ait absolument pas cherché à me contacter avant de publier cet article, lacune qui me semble difficile à expliquer et qui pourrait témoigner d'une volonté manifeste de nuire.

Je dois donc signaler que le texte publié sur votre site comporte de nombreuses erreurs, amalgames et omissions très regrettables. **Votre résumé de "l'affaire" est fallacieux. Il est inacceptable de sous-entendre que nous avons menti aux Elus et aux Accueillants.**

### Au sujet de nos soi-disant "fausses promesses" : des allégations mensongères

- La mention "plus un superbe logement de fonction" est fautive : nous n'avons jamais dit ni écrit que le logement était fourni gratuitement aux Accueillants ;
- "On vous demande chaque mois 1 000 € de loyer plus charges (eau, électricité)" : ce chiffre est mensonger puisque le loyer (hors charges) est de 554 € pour l'appartement (meublé et équipé avec linge et vaisselle pour accueillant et accueillis) d'un Accueillant remplaçant, et de 677 € pour celui d'un Accueillant titulaire ;
- D'une part, il n'a jamais été promis aux Accueillants un salaire "supérieur à 2000 € par mois", **ni un "salaire de 1000 € par mois et par résident"** : notre plaquette (en pièce jointe) mentionne un salaire net mensuel de l'ordre de 1 500 € à 1 800 €, selon le degré de handicap de chacun des trois résidents ;



Les Villas Edeniales

SAS au capital de 50 000 €  
1, rue Villaret de Joyeuse - 75017 PARIS  
RCS PARIS 491 863 205

.../...

- D'autre part, il n'a jamais été prévu que ce seul salaire soit utilisé pour payer le budget **alimentaire des résidents**, puisque celui-ci est couvert par l'indemnité d'entretien qui est versée **en plus** du salaire net. Le bulletin de paye fourni par une accueillante le prouve. Il est celui d'une accueillante qui a en charge 3 résidents dépendants. Elle reçoit donc un salaire net de 1 967 € + **1 596 € d'indemnité de frais d'entretien**, soit un de total perçu de 3 563,61 € net (incluant les frais de prise en charge des 3 résidents) : c'est écrit en bas du bulletin. Par contre, il n'a jamais été question que ces sommes soient destinées à payer le budget alimentaire du mari et des enfants, et encore moins que ce budget "salaire et indemnité" constitue le seul revenu de la famille. C'est l'Accueillant qui est agréé et salarié, pas le couple. Le fait que le conjoint ne dispose d'aucun revenu (car censé travailler par ailleurs) ne peut pas être imputable au GCSMS-employeur.
- Enfin, **ces rémunérations sont conformes au code de l'action sociale** et des familles ; les accueillants "de gré à gré" sont rémunérés sur les mêmes bases, sauf que **ces derniers doivent trouver eux-mêmes leurs résidents et leur remplaçant, qu'ils n'ont pas droit aux mêmes congés et qu'ils doivent rémunérer eux-mêmes leur remplaçant...** Autant de points qui sont pris en charge par l'employeur (à savoir le GCSMS) dans le cadre d'un accueil familial salarié normalement géré.

### **Au sujet de notre soi-disant irresponsabilité : un amalgame diffamatoire**

- **Je ne suis jamais "parti en courant en laissant ce petit monde se débrouiller"**.
- Loin de vouloir fuir mes responsabilités, certains Elus m'ont reproché de "me mêler des affaires du Groupement". En fait, depuis plus d'un an, je me démène auprès des différents acteurs du projet pour leur signaler la gestion désastreuse menée par l'Administratrice. Cette dernière a totalement dévoyé les Villas Edeniales de leur vocation initiale et s'entête à poursuivre une gestion suicidaire du GCSMS, sans se soucier d'augmenter les dépenses publiques des Communes membres du Groupement. Cynisme, inconscience ou irresponsabilité ? Seuls les Elus du GCSMS ont le pouvoir de changer la situation. Je leur ai envoyé un courrier le 30 octobre 2012 (en P.J.) pour tenter de leur faire prendre conscience des conséquences financières désastreuses de cette gestion pour leurs Communes.

En vain. Pourquoi certains Elus semblent-ils si peu préoccupés de l'intérêt général ? Loin de toute volonté polémique, ces questions s'imposent à moi cruellement. Car en ce qui me concerne, j'ai engagé tous mes biens personnels et professionnels dans ce concept d'habitat socialement responsable. J'ai d'ailleurs dû placer des collaborateurs au chômage partiel technique.

Je subis donc directement les carences de gestion du Groupement, au même titre que les Accueillants, les investisseurs, et de façon plus regrettable encore, les Accueillis.

C'est pour cette raison que **les investisseurs et moi-même avons porté l'affaire devant les tribunaux** : ces procès ont effectivement un coût important pour le GCSMS; nous nous en serions également très volontiers passés si l'Administratrice avait respecté ses engagements. Ces **procès auraient donc très bien pu être évités** pour le Groupement, ce qui lui aurait permis d'économiser des frais d'avocats qui viennent s'additionner à une gestion calamiteuse que l'Administratrice mène délibérément seule et souvent en dépit des dispositions légales.

Si l'on ajoute les actions aux Prud'hommes que certains Accueillants ont ou vont engager contre l'Administratrice, ce sont probablement au final **des centaines de milliers d'Euros de frais, indemnisations, dommages et intérêts qui seront à la charge du Groupement, et dont les Villas Edeniales ne se sentent nullement responsables.**

### **FAMIDAC nous reproche de laisser le GCSMS tout seul pour gérer l'ensemble**

Or, vous ne précisez pas que depuis juin 2012, **l'Administratrice du GCSMS a décidé arbitrairement de ne plus être assistée dans la gestion** des Villas Edeniales, d'où des conséquences désastreuses pour tous.

- Dès l'origine, la gestion de l'ensemble était prévue pour être confiée au Groupement de Communes, **avec l'assistance de l'Accueil des Sages**, structure d'ingénierie et d'assistance médico-sociale qui a les compétences spécifiques pour assurer tout le volet opérationnel : superviser et coordonner la formation des accueillants (cf. pièce jointe), recruter, assurer les relations avec les prescripteurs gage d'un remplissage optimal des maisons, gérer le volet administratif et financier, ou encore assurer une cohésion pour l'accueil des personnes âgées ou des adultes handicapés...
- Le service assumé par l'Accueil des Sages, à raison d'une facturation de 61 € par mois (soit 2€ par jour) et par personne accueillie, était proposé à un coût très inférieur au coût réel, mais amortissable à partir d'un certain seuil.
- En juin 2012, **l'Administratrice du GCSMS du Sud-Ouest a brutalement décidé de se passer des services de l'Accueil des Sages**, assumant désormais seule la gestion d'un ensemble qui la dépasse (ce que vos témoignages confirment). Rien d'étonnant, car cette Elue n'a absolument aucune formation ni expérience dans la gestion médico-sociale et nos observations faites depuis ces derniers mois nous permettent vraiment de douter de ses aptitudes dans le management humain...
- **Reprocher aux Villas Edeniales de laisser les Communes "se débrouiller" seules alors que c'est l'Administratrice qui a fait ce choix de gestion est donc totalement fallacieux.** Depuis un an, cette dernière fait preuve de ses incapacités et de sa totale irresponsabilité, sous l'approbation passive des autres Elus. Une situation ubuesque que nous n'aurions jamais imaginée, persuadés que les Maires se préoccupaient avant tout de préserver l'intérêt général à travers une bonne maîtrise des dépenses publiques. La somme de ces carences aboutit à des résultats financiers catastrophiques, alors que le format de gestion respecté dans le cadre des dispositions légales prévu initialement, et de nos accords de mars 2012 auraient assurer un équilibre financier, non seulement pour l'année 2012, mais de manière durable.
- **En refusant les services de l'Accueil des Sages, l'Administratrice a par ailleurs détruit tout le processus de formation et de remplacement élaboré.** Vous savez trop bien l'importance de la formation pour offrir des services de qualité aux personnes accueillies. Les appartements des "remplaçants" étaient prévus pour être occupés par les accueillants stagiaires, permettant d'assurer un taux d'occupation à 100%.
- Le coût (invérifiable) de 105 € par personne/jour mentionné par FAMIDAC résulte assurément des **carences de gestion de l'Administratrice du GCSMS** du Sud-Ouest, qui se révèle anarchique, non conforme aux textes en vigueur, avec un taux d'occupation des lits disponibles ridiculement faibles (d'où de lourds déficits d'exploitation).
- A titre indicatif, une personne accueillie en GIR 3 génère une recette mensuelle de 2 504 €/TTC, pour une dépense totale de 2 477 € (tous frais inclus, y compris les frais de gestion assurés par Accueil des Sages et l'incidence locative). Dans ce cadre, le Groupement n'a donc pas à engager des frais particuliers pour la gestion opérationnelle.
- Autre information significative : en novembre 2012, l'Administratrice s'était engagée à rendre publique la justification détaillée des coûts d'exploitation pour les rendre contradictoires avec ceux fournis par Accueil des Sages ; 6 mois après, nous attendons toujours...

## **Précisions utiles sur les Accueillants "commerciaux malgré eux" et les logements vides : quel jeu joue le GCSMS ?**

- **L'Administratrice oblige les Accueillants à jouer les Commerciaux**

Lorsqu'il évoque ce rôle de Commerciaux que les Accueillants doivent assumer, pourquoi votre article ne précise-t-il pas que, pendant les deux premières années d'exploitation assurées avec l'assistance de l'Accueil des Sages, **les accueillants n'avaient jamais eu à rechercher de personnes accueillies ?** C'est immédiatement après l'éviction de cette société d'assistance que l'Administratrice a exigé ce travail commercial de la part des accueillants, pour compenser son incapacité à assurer ce service. Encore la preuve que le concept des Villas Edeniales a bel et bien été dévoyé par le GCSMS du Sud-Ouest. On ne peut demander à un accueillant de conjuguer sereinement son travail de suivi quotidien de 3 personnes accueillies avec des relations suivies auprès des prescripteurs pour le cas où une place serait libérée de manière inopinée, suite à un décès ou autre motif.

- **Les maisons vides de Cazes Mondenard**

Les lourds déficits générés par la gestion actuelle sont la conséquence d'un taux d'occupation faible et de décisions irresponsables prises sous l'impulsion de l'Administratrice il y a un an. Pourquoi FAMIDAC passe-t-il totalement sous silence le rôle particulièrement néfaste de l'auteur de ce désastre ? Pour comprendre l'origine d'un problème, ne faut-il pas en faire l'historique ?

En février 2012, 6 villas avaient ouvert leurs portes sur la Commune de Montayral, avec un Maire qui s'était déclaré satisfait "à 99%" de nos prestations...

Le 22 mars 2012, j'ai rencontré l'Administratrice et les Elus membres du GCSMS pour préparer l'ouverture des Villas Edeniales sur Cazes Mondenard, prévue pour mai 2012. **Un accord avait alors été conclu**, avec l'engagement de ma société GEVH (et non ÉLYSÉE-VENDÔME qui n'a rien à voir avec les Villas Edeniales comme vous l'indiquez par erreur) qui permettait d'assurer l'équilibre financier de l'ensemble des villas jusqu'à fin 2012, puis durablement dans le cadre de l'utilisation de l'ensemble des logements, y compris pour la formation des nouveaux accueillants familiaux.

**Pourquoi l'Administratrice a-t-elle ensuite refusé de signer les baux des maisons de Cazes-Mondenard, livrées toutes équipées en mai 2012?**

Grâce à son travail de recrutement et de formation, l'Accueil des Sages pouvait assurer que sur les quatre villas construites, deux pourraient être mises en activité pleine dès l'ouverture en mai, et les deux autres pouvaient l'être sur juin/juillet, en accueillant à la fois des personnes âgées et des adultes handicapés (comme nous l'avons toujours mentionné dans nos documents). Or, non seulement l'Administratrice ne signera pas ces baux, bloquant l'ouverture des maisons, mais elle décidera de se passer des services d'Accueil des Sages, avec les conséquences désastreuses que l'on connaît.

Ci-joint le communiqué de presse que nous avons publié le 11 juillet 2012, dans lequel nous expliquons pourquoi nous avons porté cette affaire en justice. **La décision de l'Administratrice révélerait-elle une volonté implicite d'exclure les adultes handicapés** de leurs maisons sans l'avouer ? Cette population ne serait-elle pas "politiquement correcte" aux yeux de tel ou tel Elu ? Ou agirait-elle en vertu d'une volonté soudaine de détruire sur la base de considérations politiques qui nous échappent... ?

.../...

Seule certitude : au-delà des conséquences financières qui seront portées à la charge du Groupement à l'issue des différentes actions judiciaires engagées, l'image de ces Elus n'en sortira pas grandie. **S'il est un reproche qu'on peut me faire, c'est sans doute d'avoir cru que l'intérêt général et l'équilibre de gestion seraient les principales préoccupations des Maires, avec le souci d'offrir un lieu de vie convivial aux populations âgées et/ou handicapés fragilisés.**

**Je n'ai jamais forcé la main à quiconque** pour participer à ce projet socialement innovant et responsable, qui devait constituer pour les Elus une belle opération de communication (il suffit de voir le site internet de la Mairie de l'Administratrice à Sainte Juliette, qui mentionne dès la page d'accueil cette "opération pilote"). Il est facile de récolter les lauriers sans assumer ses responsabilités de ses actes...

Pour ma part, j'ai investi le fruit de plus trente ans de travail dans les Villas Edeniales, et je n'accepterai pas que les différents acteurs (investisseurs, accueillants, accueillis) soient traités avec si peu de considération par les membres du GCSMS, à travers les décisions arbitraires ou totalement irresponsables de leur Administratrice.

Alors que je suis convaincu que nous aurions plutôt intérêt à associer nos synergies pour promouvoir l'accueil familial "de gré à gré" et "salarie" dans le respect et en harmonie avec nos stratégies respectives, permettez-moi de formuler ici le vœux de rencontres que, pour notre part, nous souhaiterions constructives, puisque finalement nous souhaitons tous, les uns et les autres, apporter plus de confort, plus de sérénité, plus d'humanité à nos aînés et aux adultes handicapés.

Aussi, vous comprendrez l'importance majeure que j'attache à la mise en ligne immédiate du présent droit de réponse, avec les pièces jointes, pour apporter une information conforme à la réalité des faits.

A défaut, vous m'obligeriez à recourir à tous les moyens de droit, sans autre formalité, pour obtenir réparation des préjudices financiers et moraux, avec demande de dommages et intérêts

Copie de la présente est d'ores-et-déjà adressée aux autorités compétentes, ainsi qu'à la C.N.I.L.

Veuillez croire, Monsieur le Président, en l'assurance de ma respectueuse considération.

**Jacques BOUVIER**  
*Président*

Pièces jointes :

- plaquette "Devenez Accueillant familial salarié"
- copie de bulletin de salaire
- lettre du 30/10/1012 aux Maires membres du GCSMS
- communiqué de Presse du 11.07.2012
- procédure de sélection formation recrutement