

2010 : Association des propriétaires de Villa Family et Domiciales

jeudi 18 mars 2010, par Etienne

Pour l'information et la défense des intérêts de propriétaires de maison "Villa Family" ou Domiciales.

De nombreux particuliers ayant investi dans des Villa Family (progressivement rebaptisées "Domiciales") nous appellent pour se plaindre d'avoir été spoliés. Vices de construction, loyers impayés, turn-over important des accueillant(e)s, maisons inhabitables ou désertées...

Certains de ces propriétaires y ont investi une grande partie de leurs économies avant de se retrouver privés de leur "retour sur investissement" - donc sans ressources - et craignent de ne jamais revoir leur argent.

L'association Famidac, qui défend les accueils familiaux dignes de ce nom, n'est pas la mieux placée pour défendre ces propriétaires ; nous les incitions donc à se regrouper pour faire valoir leurs droits.

C'est avec plaisir que nous découvrons cette annonce publiée au [Journal officiel du 13 mars 2010](#) :

PROPRIETAIRES DE VILLA FAMILY ET DOMICIALES.

Objet : **Représentation collective, information et défense des intérêts de propriétaires de maison "Villa Family"**, notamment vis à vis de la ou les sociétés ayant en charge la construction et l'exploitation de ces maisons ([Capmarine](#), [Accueil et services](#), Gespartim au sein du groupe Capmarine) et toutes sociétés existantes ou ayant une intervention dans l'exploitation des Villa Family et des Domiciales, au moment de la constitution de l'association.

Elle aura également pour objet la requête de contrôle de l'activité de gestion ou de construction, l'accompagnement éventuel auprès des autorités locales, départementales, régionales et nationales.

L'association peut ester en justice au profit de ses membres.

Siège social : 166, rue de Bias,
59310 Saméon.

Président : Mr Bernard VERTRAY, Tél. 03.20.34.71.57

Date de la déclaration : 23 février 2010 à la sous-préfecture de Douai.

Revue de presse :

Villa Family au bord du naufrage

Que choisir n° 485, octobre 2010

Le concept était séduisant. Une famille d'accueil bénéficie d'un logement et touche une rémunération. Elle s'occupe en contrepartie de trois personnes âgées résidant dans un appartement mitoyen. Les communes fournissent le terrain, des particuliers investissent dans la construction des logements (avec déduction fiscale) et la société bordelaise Villa Family/Domiciales s'occupe de la gestion.

Ces cinq dernières années, des dizaines de communes et quelques centaines d'investisseurs se sont lancés dans l'aventure. Elle a vite mal tourné. Constructions de mauvaise qualité, famille d'accueil introuvable, rien ne va plus entre les élus et Philippe Loubens, patron de Villa Family. Des résidences restent vides, piégeant les investisseurs floués.

Pour Bernard Vertray, président de l'Association des victimes de Villa Family/Domiciales, « *cette formule répond pourtant à un besoin évident de prise en charge des personnes dépendantes dans les zones rurales. Elle a été mal mise en œuvre. Nous essayerons de sauver ce qui peut l'être* ».

Pour l'heure, le blog <http://domiciales.blogvie.com/> et le site de l'association des accueillants familiaux accueillant familial accueillants familiaux Agréés pour prendre en charge à leur domicile des personnes âgées ou handicapées adultes n'appartenant pas à leur propre famille, les accueillants familiaux proposent une alternative aux placements en établissements spécialisés. (Famidac.fr) reçoivent régulièrement des témoignages négatifs. Sans oublier le volet judiciaire. Fin août, le parquet de Pau (64) a ouvert une enquête. Philippe Loubens (qui a créé fin juin une nouvelle société, Gesparis), n'a pas souhaité commenter.

"Villa Family", la maison fantôme

Centre Presse, 25/06/2010

A Fontaine-les-Coteaux, en Loir-et-Cher, la "Villa Family" qui devait accueillir des personnes âgées et des familles est restée désespérément vide, depuis l'achèvement de sa construction, fin 2008. Le promoteur bordelais inventeur du concept est aux abonnés absents.

Et le président de la communauté de communes, qui avait cru dans le projet et offert le terrain s'interroge sur la manière dont le bâtiment a été construit : « *fuites d'eau, malfaçons dans la toiture...* »

Cette Villa Family n'est pas la seule à susciter des interrogations : plusieurs se sont retrouvées sans occupant. Or, le principe de financement de ces maisons repose sur des investisseurs particuliers, bénéficiant des lois de défiscalisation, et qui devaient percevoir les loyers des personnes âgées et familles d'accueil occupantes.

Un comité de défense* créé par un investisseur du Nord a vu le jour en mars.

Face aux difficultés rencontrées, la société du promoteur bordelais, Capmarine, a décidé depuis août 2009 de faire évoluer le concept. Désormais baptisées Domiciales, ces maisons accueilleraient des personnes âgées autonomes.

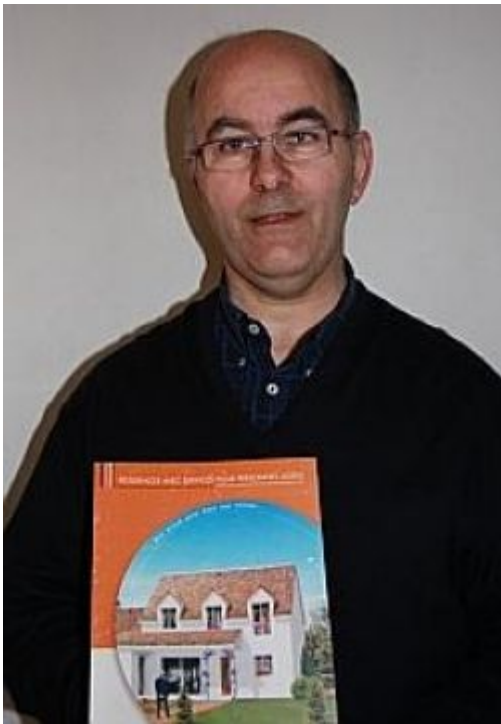
Selon le site Internet du promoteur, 45 maisons étaient réalisées au 1 septembre 2009, et 80 projets d'implantation en cours, dont un dans les Deux-Sèvres à La Forêt-sur-Sèvre (NR du 27 mai 2010).

* Tél. 03.20.34.71.57

La Villa Family entre ronces et orties

Hervé Aussant, La nouvelle république, 25/06/2010

C'était un beau projet. Las, la Villa Family, à Fontaine-les-Coteaux, est toujours fermée, dix-huit mois après son achèvement.



Bernard Vertray aurait tant aimé ne pas avoir à créer l'association de défense des propriétaires de Villa Family. Ça signifierait peut-être qu'il n'aurait jamais investi dans ce concept de maisons regroupant personnes âgées et famille d'accueil ou au moins que le projet aurait abouti.

Seulement voilà, aujourd'hui ce Saméonais patauge avec plus d'une cinquantaine d'investisseurs de toute la France dans la mare boueuse que laisse derrière elle la société Capmarine, qui a déposé le bilan.

Comme les dix-huit autres propriétaires de Villa Family du Nord - Pas-de-Calais, Bernard Vertray s'est senti en confiance lorsqu'un conseiller bancaire - pour lui du Crédit Agricole - l'a orienté vers cet investissement à la fois social et à la rentabilité financière annoncée plutôt correcte. Il signe donc pour une maison de 400 m², au prix de 530 000€, construite sur un terrain de 1000 m² donné pour l'euro symbolique par la commune d'Anor au promoteur Capmarine. La contrepartie est évidemment d'y accueillir des personnes âgées qui auront chacune leur chambre meublée avec salle de bain et partageront la cuisine avec une famille d'accueil louant tout le premier étage.

« On nous a dit : "Vous ne vous occupez de rien, c'est le promoteur qui se débrouille" », résume l'investisseur dans la mouise. Or, c'est l'embrouille qu'il a finalement découverte : une habitation construite avec des matériaux de qualité médiocre ne répondant pas au cahier des charges, pas finie, et fin juillet, une société qui ferme définitivement ses portes. « J'ai versé 85 % du prix de la maison et il me faudrait encore près de 250 000€ pour la terminer ! »

Bernard Vertray s'interroge : « Comment une banque a-t-elle pu inciter ses clients à investir dans Villa Family sans garanties ? En plus, pour une fois le financement a été rapide et ils autorisaient même à dépasser le seuil d'endettement de 30 % des revenus. » D'autres éléments du dossier le dérangent : « Je suis un des rares à habiter à moins de 100 km de ma Villa Family. C'est presque une chance puisque mon premier dossier était prévu à Saint-Etienne qui finalement s'est retiré. Les autres, Capmarine les a fait investir à 700 km de chez eux, comme ça, ils ne pouvaient rien vérifier. »

Autres ombres au tableau : le rôle - ou plutôt l'absence de rôle - du notaire, le même pour tout le monde, qui n'a prévenu personne que la garantie était intrinsèque, c'est-à-dire donné par le promoteur lui-même, sans assurance extérieure ou encore l'absence d'architecte, celui-ci n'ayant jamais été mandaté.

Quelles solutions ?

« Chaque Villa Family est un cas particulier », synthétise le président de l'association qui parle de vices de construction pour les uns, du non paiement des locations pour les autres alors qu'une filiale de Capmarine, Accueil et service, était censée s'occuper de la gestion. Désormais les adhérents de l'association savent qu'ils vont devoir « partir en procès ».

Un dépôt de créances a été présenté au mandataire liquidateur et l'association demande qu'un de ses membres soit nommé vérificateur de la comptabilité mais ils n'ont aucune nouvelle. Côté bancaire, le Crédit Agricole plutôt frileux au départ - « On m'a dit : c'est vous qui avez signé, nous, on n'a fait qu'avancer les fonds » - a finalement mis l'affaire dans les mains de son service contentieux. « On sait qu'il faudra se couper quelque chose... Est-ce la main ou le bras ?, craint Bernard Vertray qui soupire, « Pour moi, c'est trente ans de travail remis en question. »

Chazelles : l'ex Villa Family tient le choc

8 septembre 2012

Auteur : Niels GOUMY, 7 Septembre 2012, [Charente Libre](#)

Un dossier judiciaire qui traîne, un agrément qui se fait attendre La « famille d'accueil » de Chazelles ne se sent pas soutenue Elle réussit tant bien que mal à poursuivre son activité.

Malgré les pertes, Olivier Montfort, le chef d'entreprise belge ayant placé une partie de ses économies dans la « Villa Family » chazelloise tient bon. Cinq personnes âgées ou handicapées sont hébergées dans cette structure originale, dirigée par deux familles d'accueil.

Aucune audience n'est encore programmée, le dossier suit lentement son cours en justice. "L'association des propriétaires de Villa Family et Domiciales, structure nationale créée au printemps 2010, poursuit Philippe Loubens, le fondateur de Villa Family, mais aussi son notaire et son architecte" résume Olivier Montfort.

Comme si la lenteur de la justice ne suffisait pas, en novembre, une des deux familles d'accueil est partie sans laisser d'adresse « avec une ardoise d'un an de loyer ». Une « repreneuse » est arrivée en avril : Josiane Choisy, une amie d'Hélène Tanézie, l'autre famille d'accueil chazelloise.

Toujours en quête de structure

Depuis deux ans, Olivier Montfort tente, avec l'aide du maire Jean-Marc Brouillet, de trouver un montage administratif qui correspondrait à la nouvelle situation. L'association annoncée à l'époque ne s'est pas concrétisée, « car il aurait fallu recruter des salariés, ce qui ne correspond pas à l'état d'esprit initial du projet, de « vie ensemble » à temps plein ».

« Nous sommes toujours en quête d'un cadre juridique acceptable, en situation précaire mais de bonne foi », reconnaît le chef d'entreprise belge, qui n'a signé aucun nouveau bail avec les familles d'accueil locataires. L'investisseur encaisse désormais ses loyers en direct.

Intergénérationnel, actif et bio

Récemment rebaptisée "Résidence des Coquelicots", la structure fonctionne plutôt bien si on la compare à la déconfiture d'autres « Villa Family », ailleurs en France. Les petits plats bio du marché cuisent dès la mi-matinée, les petits-enfants jouent avec les anciens, on sort le chien, on ramasse un peu de légumes dans le potager, on discute. Malgré les vicissitudes de la vie, celle-ci continue.

Pourtant, Olivier Montfort et Hélène Tanézie déplorent ce qu'ils ressentent comme un manque de soutien public à ce projet d'investissement privé à vocation sociale. (...) « Les agréments mettent très longtemps à être délivrés », déplore la seconde. « Le conseil général donne l'impression de privilégier ses propres structures », renchérit le chef d'entreprise.

« Or, l'hébergement des personnes âgées dépendantes est un secteur où les besoins sont énormes. Et l'idée de l'hébergement intergénérationnel à domicile mérite de vivre, c'est de la responsabilité des pouvoirs publics que de donner une chance à cette formule, sur un marché où les offres doivent être mixtes et panachées », estime Olivier Montfort.

Pour l'instant, il n'a pas prévu de tout transformer en appartements « normaux » pour mieux monétiser les murs de la résidence. Mais Olivier Montfort et sa nouvelle locataire Josiane Choisy savent tous les deux que pour être économiquement viable, une famille d'accueil doit accueillir trois résidents âgés. Or Josiane a sollicité il y a un mois un nouvel agrément pour accueillir une troisième personne en résidence. Elle rêve de l'obtenir en octobre.

Lavé de tout soupçon (?)

www.sudouest.fr/2013/03/04/lave-de-tout-soupcon-983656-7.php 04/03/2013

Atisé par les doléances d'une poignée de plaignants, le naufrage du concept Villa Family, imaginé par le promoteur girondin Philippe Loubens, avait valu à ce dernier de fréquentes apparitions dans la rubrique faits divers. Sa relaxe, prononcée le 19 février dernier par la cour d'appel de Bordeaux, n'en est que plus spectaculaire. Les poursuites pour escroquerie, banqueroute et abus de biens sociaux ont été effacées d'un trait de plume. Le jugement du tribunal de grande instance qui avait condamné en juin 2011 le chef d'entreprise à trois ans de prison, dont un ferme, aussi.

Dysfonctionnements

L'État et les collectivités locales n'ayant plus forcément les moyens d'impulser la construction de nouvelles maisons de retraite, le privé a pris progressivement pied sur le marché. Quitte à transformer la personne âgée en support de défiscalisation conseillé par les cabinets en gestion de patrimoine. Il y a une vingtaine d'années, Philippe Loubens s'était positionné sur ce créneau en proposant un projet à taille humaine : la création en milieu rural de petites résidences où un accueillant salarié s'occupait de deux ou trois personnes âgées.

Domiciliées à Bordeaux, les deux sociétés du promoteur achetaient les terrains, souvent cédés pour l'euro symbolique par les communes. Les maisons, financées par les investisseurs, étaient louées à des seniors et aux accueillants, les premiers rémunérant les seconds. Les différents occupants versaient des loyers, perçus par les investisseurs et les sociétés de Philippe Loubens. Au total, avant que le système ne capote, 38 Villa Family avaient été édifiées, principalement dans le centre de la France mais aussi dans le Gers, en Gironde et en Charente.

L'affaire est née d'une plainte déposée en 2008 par le Syndicat libre des chômeurs et précaires du Creusot, en Saône-et-Loire - le département fétiche de Philippe Loubens, où il travaillait en étroite collaboration avec le Conseil général. À la suite d'une alternance politique, la collectivité s'est désengagée, au moment où le promoteur était confronté à diverses difficultés : retards et malfaçons dans les constructions, mauvais calculs de rentabilité, accueillants n'obtenant pas l'agrément obligatoire des Conseils généraux...

En 2010, les deux sociétés de Philippe Loubens ont fait faillite en accusant un passif de 2 millions d'euros. « J'ai commis des erreurs que j'ai essayé de réparer mais sans y parvenir. Mais il n'y a jamais eu de malice dans mon attitude, jamais d'intention frauduleuse. On m'a reproché d'être l'auteur d'une véritable carambouille sociale, alors que je me suis toujours battu pour préserver la dimension familiale des fins de vie. C'était un combat militant. »

Le poids des lobbies

Dans les attendus de sa décision, la cour d'appel présidée par Michel Barailla évoque une enquête « ponctuelle, composite et peu contradictoire ». Des termes pesés au trébuchet qui disent toute l'insuffisance des investigations menées par la gendarmerie. Elles sont restées à la surface des choses sans apporter la moindre preuve tangible des infractions reprochées. « On a un millefeuille d'enquêtes éparses nées de plaintes de demandeurs d'emploi insatisfaits sur lesquelles on a plaqué des qualifications diverses. On a entendu mon client en bout de course, au moment de sa garde à vue, mais sans jamais tenir compte de ses explications ni des témoignages qui lui étaient favorables », déplore son conseil, Me Jean Gonthier.

Réhabilité par la justice, cet ancien ingénieur de l'Équipement n'en conserve pas moins une certaine amertume. « Mon échec traduit surtout l'attitude des pouvoirs publics et du lobby des établissements sociaux et médico-sociaux. Ils ne souhaitent pas voir émerger une autre façon d'accompagner la vieillesse. Les décrets d'application de la loi de 2007, qui devaient déboucher sur la professionnalisation et le salariat des accueillants, ne sont jamais sortis. Ils auraient tout changé, ils auraient mis un terme à la toute-puissance des Conseils généraux. »

P.-S.

NB : voir également

- [Le blog de l'Association des propriétaires de Villa Family](#)
- [Le blog des anti-Villa Family / Domiciales](#)
- sur notre forum, le sujet "[Villa Family / Domiciales : les propriétaires se défendent](#)".
- 2 articles publiés par Libération le 27/12/2010 : "[Les couacs d'une alternative à la maison de retraite](#)" et "[Villa Family laisse ses propres sur le carreau](#)"
- Un reportage de France 3 Limousin, diffusé le 29/12/2010 : "[Les "Villa Family" creusoises dans la tourmente](#)"
- Juillet 2011 : [Le tribunal a condamné le concepteur des Villa family](#)
- L'article "[Le fiasco touristique et hôtelier à la barre](#)" (Sud-Ouest, 18 novembre 2011)...