

## 2013 - Villas Edeniales : "qu'allons-nous tous devenir ?"

lundi 1er avril 2013, par Etienne

**C'est la question que se posent, dans le Sud-Ouest, les responsables, les accueillants, leurs accueillis, les propriétaires des Villas Edeniales ... et les habitants des communes concernées, qui craignent une explosion de leurs impôts locaux.**

Avril 2013

### Résumé de cette affaire :



promettez

- à des particuliers, d'investir leurs économies dans un placement "rentable et solidaire" - des maisons d'accueil familial  
Accueil familial Mode d'accueil alternatif au maintien à domicile et au placement en établissement spécialisé : les personnes handicapées ou âgées sont prises en charge au domicile de particuliers agréés et contrôlés par les conseils départementaux (ou par des établissements de santé mentale). , dont les loyers seront garantis par le Trésor Public
- à des demandeurs d'emploi, un salaire supérieur à 2000€/mois plus un superbe logement de fonction
- aux élus de petites communes, des mini-maisons de retraites, des créations d'emplois... qu'il leur suffira de gérer à votre place.

Faites construire quelques maisons d'accueil familial, empochez vos commissions, puis courez aussi vite et aussi loin que possible...

### Voir également,

- ci-dessous, le *Droit de réponse publié à la demande de M. Jacques Bouvier, Président des Villas Edeniales ... et ce que lui répond à son tour l'Administrateur du G.C.S.M.S. Accueil Familial du Sud Ouest.*
- [l'avis de contrôle budgétaire publié, en juin 2013, par la chambre régionale des comptes de Midi-Pyrénées](#) [1]

Car notre article est fondé sur un ensemble de témoignages sincères et de documents fournis par les uns et les autres : à chacun d'en tirer sa propre analyse ... et ses propres conclusions.

Nous l'écrivions dès 2007 : dicté par des promoteurs immobiliers, l'article 57 de la loi 2007-290 du 5 mars 2007 sur l'accueil familial salarié, pose plus de problèmes qu'il n'en résout - voir notre article "Accueil familial salarié, une loi inapplicable ?". Ses décrets d'application, publiés en août 2010, n'ont pas permis de corriger le tir...

Basée à Aurillac, l'association "Les Cités cantaliennes de l'automne" était l'un des rares organismes à s'être lancé, dès 2003, dans l'expérimentation de l'accueil familial salarié. Elle employait jusqu'à 8 accueillants et leurs remplaçants. Fin 2012, elle les a tous licenciés et proposait aux personnes âgées accueillies d'intégrer ses maisons de retraite, laissant les communes se débrouiller pour gérer "la suite", dans des bâtiments vidés de leurs occupants.

Dans le sud-ouest, les élus de plusieurs communes ont cru aux belles promesses d'une société de Conseil en Stratégie et Gestion Patrimoniale : plusieurs bâtiments ont été construits...

### Villas Edeniales : une idée séduisante

Extraits du dossier de presse des 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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.

C'est la [société GEVH \[2\]](#) qui propose à des particuliers d'investir dans ces villas, dont la construction repose sur un partenariat entre des investisseurs privés et des communes, rassemblées au sein d'un **groupement de coopération sociale et médico-sociale (GCSMS)**.

**Les prétentions de ce promoteur sont sans limites** - extrait de son dossier de presse, page 9 : "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.

Quelle humilité !



Chaque commune intéressée met à disposition un terrain "à des conditions préférentielles" ; les investisseurs financent son achat et la construction de villas. Celles-ci sont louées au GCSMS dans le cadre d'un bail commercial de 18 ans.

Les personnes âgées ou handicapées versent au GCSMS leurs frais d'accueil et leur participation au loyer. Le GCSMS rétribue les 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. , déduction faite de leur part de loyer et de leurs charges ; il organise leur formation, leurs remplacements, supervise et garantit l'ensemble du dispositif... prenant ainsi à sa charge tous les risques liés à ces lourdes responsabilités !



Il s'agit de 4 VILLAS tout confort, à un étage, construites sur le même site et qui permettent d'accueillir, sous la responsabilité d'un accueillant diplômé et agréé, salarié par le G.C.M.S., 3 résidents par maison, soit 12 résidents au total, dans des conditions optimales de soin, de sécurité et de convivialité.

Le fonctionnement est géré par un G.C.M.S. (groupement de coopération médico-sociale), regroupant 30 communes d'Aquitaine et Midi-Pyrénées. Les comptes sont tenus par un percepteur.

- Le site de STE JULIETTE est ouvert depuis le 5 avril 2010 (tél. Mairie : 05 63 94 67 21)
- Le site de MONTAGUDET a ouvert le 5 mai 2011, avec 4 Villas également.
- Plusieurs autres sites sont en construction et notamment celui de Cazes-Mondenard (82) [ouverture différée] et de Montayral (47) [ouvert en août 2012].

Les responsables du GCSMS "Accueil Familial du Sud-ouest" s'en mordent à présent les doigts. *"Le promoteur avait assuré le démarrage de cette initiative mais nous a pas livré ses comptes détaillés. C'est au fil du temps que nous découvrons l'impasse dans laquelle nous nous sommes fourvoyée".*

Le projet était bien vendu, sans entrer dans les détails. Car ces villas surdimensionnées ne sont pas des logements sociaux : les loyers réclamés aux accueillants et aux personnes accueillies sont hors de prix. Le "taux de remplissage" est donc inférieur aux prévisions : de nombreuses places sont vacantes et ne trouvent pas preneur. Aux salaires des accueillants familiaux il faut ajouter celui de leurs remplaçants et du personnel administratif [3] ... plus, entre autres, le coût de 13 procès opposant le groupement, les communes et les Villas Edeniales.

**Les responsables de ce groupement sont tous bénévoles ; rien les préparait à gérer un tel tonneau des danaïdes, qui leur coûte 105 € par jour et par personne accueillie, alors que leurs recettes se limitent à 61 € par jour et par personne accueillie.**

**Les habitants de ces communes craignent une nette augmentation de leurs impôts locaux : "Pour éponger le déficit, tout le monde devra mettre la main à la poche !"**

Tout le monde étudie à présent les moyens de sortir de ce guêpier ; pour le groupement, pour les accueillants et leurs accueillis, la piste la plus satisfaisante serait de saborder le dispositif actuel pour revenir à des accueils "de gré à gré" : les accueillants seraient directement rétribués par leurs accueillis.

Seul problème : les loyers devraient être fixés à un niveau plus raisonnable, ce que certains investisseurs ont évidemment du mal à accepter. D'autant plus que d'autres villas sont en attente d'ouverture ; informés des dysfonctionnements constatés dans le sud-ouest, leurs élus ne sont pas pressés de se jeter à l'eau...

## L'avis de Famidac

Avec une protection sociale améliorée (droits à des jours de repos, aux allocations chômage, convention collective etc.), l'accueil familial salarié est forcément plus onéreux que l'accueil familial de gré à gré (de 47 à 70 €/jour).

Au coût "direct" de l'accueil salarié (au minimum, 75 €/jour), il faut ajouter les charges de structure de l'organisme employeur qui gère l'ensemble du dispositif. Plus, dans le cas des Villas Edeniales, les marges et intérêts que les investisseurs comptent fort logiquement en tirer tout en se défaussant de tous risques sur une structure "publique".

A notre connaissance, aucun organisme de ce type n'a jusqu'ici réussi à équilibrer son budget prévisionnel à moins de 120 €/jour. Un prix de journée plus élevé que celui des meilleures maisons de retraite ! ... mais moins élevé que celui de la plupart des établissements spécialisés (C.A.S., M.A.S., centres de cure, hôpitaux, etc).

### Financièrement, l'emploi d'accueillants familiaux par des personnes morales de droit public ou privé

- est une source économie, dans le cas des accueils médico-sociaux proposés en alternative au maintien en établissement (comme au C.A.S. de Forcalquier, dont le prix de journée a pu être réduit de 20%)
- **génère des surcoûts déraisonnables, dans le cas des accueils familiaux "commerciaux", proposés en alternative au maintien à domicile.**

C'est pourquoi nous avons toujours milité

- pour le développement d'accueils **médico-sociaux à but non lucratif**.
- pour une consolidation du statut de **TOUS les accueillants**, "de gré à gré" ou salariés.

## Témoignages d'accueillantes familiales salariées du GCSMS

Plusieurs d'entre elles ont adhéré à Famidac ; elles nous expliquent leurs espoirs et leurs préoccupations.

**Comment étiez-vous recrutées ?**

*"Une dizaine de salariées ont été recrutées par l'intermédiaire d'un centre de formation dans l'Aveyron. Stagiaire dans ce centre pour adultes, elles y étaient pour passer un DEAVS (diplôme d'état d'auxiliaire de vie sociale). Le directeur de ce centre était chargé de trouver des stagiaires qui voulaient bien faire valoir leurs heures de stages aux seins des villas Edéniales. Comment refuser une proposition pareille ! Vous êtes logés dans un appartement qui donne directement accès dans la villa où on vous propose d'apprendre le métier d'accueillante. On vous demande de vous occuper de personnes jeunes ou âgées, de faire la cuisine, d'entretenir leur cadre de vie, de les stimuler si besoin, à priori rien de compliqué. De là, si le métier vous intéresse, alors là, on monte d'un cran, l'agrément vous est accordé avec à la clé une maison et des résidents.*

Pour d'autres cela à été par annonces dans les mairies et par le bouche à oreille. Ils ont du faire des entretiens d'embauche et hop le tour était joué. Aucun parcours dans ce secteur pour certains, pas grave, ils avaient besoin de personnels pour remplir les maisons qui se construisaient dans plusieurs communes.

Et puis pour quelques-unes, déjà remplaçantes chez des accueillantes indépendantes, elles se sont vues à l'abri du besoin en intégrant une villa en tant que titulaires. Lorsqu'on est reconnue titulaire (accueillante principale) on nous propose de suite de suivre des formations car elles sont obligatoires. On veut bien, mais quand on voit les formations proposées par le groupement et leurs intitulés on se demande à quoi cela va nous servir. Et, à notre connaissance, aucune formation ne nous a été proposée par le conseil général."

### **Qu'est-ce qui vous a convaincues de quitter vos précédents logements, parfois vos emplois, pour venir vous installer dans ces villas ?**



*"Au départ, tout vous est offert sur un plateau. On vous parle d'un salaire alléchant : environ 1.000 euro par personne accueillies, soit 3.000 € pour 3 résidents ; d'une maison tout confort, meublée, à proximité de tout, dans un cadre idyllique. On vous dit que vous avez tout le potentiel pour travailler dans ce genre de structure, que vous et votre famille serez encadrés, à l'abri du besoin. Quelle personne sans emploi, sans attaches, résisterait à une proposition de travail et de logement ?*

On nous parle de listes d'attentes de résidents, soi-disant sont très longues, alors on tombe dans le panneau : logique, on est sans emploi. Pour certaines, rien ne nous empêche de partir : alors on entraîne nos familles, leur faisant croire à notre tour tout le bonheur et la chance que l'on nous offre.

Malheureusement la vérité est toute autre. On nous fait cadeau du premier mois de loyer, puis on nous demande de verser 677 euro de caution ; dans la précipitation on signe des documents que l'on a à peine eu le temps de lire !

A leur arrivée, certaines d'entre nous n'avaient aucun résident, la maison était vide - ce qui au départ ne nous était pas dit. Résultat des courses : pas de salaire donc impossibilité de payer les loyers. Cette situation peut durer des mois.



Lorsqu'on a par bonheur un premier résident, ça nous permet de nous occuper mais pas de régler nos factures. La cerise sur le gâteau c'est quand le salaire tombe, au maximum c'est 650 euro, au pire 450 [4].

Pas mal quand on sait que derrière on vous demande chaque mois 1000 euro de loyer et de charges (eau, électricité).

Alors on prend plus de temps pour relire nos contrats [5], et ce qui est écrit est affligeant. Le bail est en fait une **convention d'occupation précaire** : le groupement est autorisé à nous mettre dehors si la maison n'est pas remplie.

C'est ce qui est arrivé à un salarié, qui devrait partir avec sa femme et ses enfants, dont un bébé. Alors là on rigole moins, s'apercevant que l'on n'a plus de meubles, pas un sou devant pour rebondir car sans salaire fixe. C'est la chute aux enfers."

### **Parlez-nous de votre métier**



*"Qu'elles soient titulaires ou remplaçantes, les accueillantes familiales des villas Edéniales mettent tout leur coeur et leur savoir-faire au service des personnes qu'elles accueillent chez elles. C'est l'amour du métier qui les a amenées à faire ce choix : accompagner, protéger, sécuriser les personnes quel que soit leur âge ou leur pathologie ne s'apprend pas derrière un bureau, on l'a en soi.*

Il faut avoir plusieurs casquettes (aide soignante, psychologue, assistante sociale) mais aussi de la patience, observer, écouter et ne pas compter ses heures. Ces salariées, malgré l'image que certains s'en font, sont, et ont été des professionnelles attentives auprès de leurs résidents. Elles les connaissent et savent repérer leurs douleurs, leurs angoisses, leurs plaisirs et tout cela sans la moindre reconnaissance.

Elles diront toutes que ce travail est enrichissant, que ce soit pour la proximité inter-générationnelle, pour les liens établis, tout en gardant des limites professionnelles, avec les familles des personnes accueillies. Certaines même font le choix de les accompagner lorsqu'ils sont en fin de vie. Cette conscience professionnelle, c'est sur le terrain qu'elles l'ont apprise.

C'est un sourire le matin au réveil, c'est un regard de gratitude qui en dit long, c'est des chemins qui se croisent que la durée soit courte ou longue peu importe. Chacune de nous à sa façon, quelle que soit la situation, garde en mémoire de belles histoires partagées. Alors ces moments qu'ils soient durs, tristes, gais, c'est entre nous qu'ont les partage. Car malgré une proximité entre collègues qui suscite parfois des discordes, quand une d'entre nous ne va pas bien, il s'en trouve toujours une autre pour la soutenir est lui remonter le moral."

### **Comment se fait-il que des accueillantes "craquent" ?**

*"C'est à nous de trouver les résidents, ce qui a la base n'était pas prévu. Certaines accueillantes sont restées plusieurs mois avec des places vides et elles le sont encore. D'ailleurs y a aussi des maisons qui restent vides faute d'accueillantes pour y habiter.*



Notre salaire est insuffisant : en moyenne, 650 euro net par personne accueillie, incluant nos sujétions particulières sujétions particulières L'indemnité en cas de sujétions particulières est, le cas échéant, justifiée par la disponibilité supplémentaire de l'accueillant liée à l'état de santé de la personne accueillie. . L'indemnité représentative des frais d'entretien courant de la personne accueillie était, jusqu'en 2013, plafonnée à 4mg (moins de 14 €/jour). Nous nous demandons où passent les 2.000 euros qu'ils facturent chaque mois aux accueillis.

Avec un salaire net de 1.967 € pour l'accueil de 3 personnes âgées et/ou handicapées, on nous demande 1.000 euro de loyer, eau, edf. sachant que certaines d'entre nous ont un conjoint et des enfants : le budget alimentaire s'élève à un minimum de 700 euro. Quand en plus cette même famille assume toutes ses charges : frais scolaires, assurances, téléphone, etc... malgré un budget calculé au centimes près, à la fin du mois, il ne reste rien !

Pour ce qui est de nos remplaçantes, certaines n'ont aucune expérience dans le secteur médico-social, se permettent de faire des constats sur notre travail et nous le sabotent parfois. Ces personnes nous sont imposés sans que l'on ait un droit de regard et quand elles mettent un pied chez nous c'est parfois pour entendre, "je ne fais pas de toilette, je n'emmène pas aux wc, je ne fais pas les poids lourd car j'ai mal au dos, je ne sais trop cuisiner et encore moins pour un régime particulier" etc...

Leur recrutement et leur encadrement sont assurés par des personnes qui ne connaissent pas suffisamment notre métier. Lorsqu'il y a des conflits entre collègues, on en vire une des deux !

Aujourd'hui c'est la boule au ventre que l'on travaille. Dès qu'un départ de résidents est prévu on craint de devoir partir et pour aller où ? qui va nous aider ? Beaucoup nous répondent "on vous avait prévenues" ! C'est vrai, mais prisonnières de cette situation on préfère s'imposer le silence et subir plutôt que de perdre notre travail et notre logement.

Dans le pire des cas, pour celles qui restent, elles vont devoir passer en commission de surendettement pour s'en sortir. Voilà le

quotidien de ses salariés qui à la base soutenaient un projet qui a peut-être encore un avenir si certains acceptent d'enlever leurs oeillères.

Notre démarche collective a pour but de faire ouvrir les yeux sur des dysfonctionnements connus de tous.

Mais depuis quelque temps, n'arrivant plus à se relever par manque de résidents et des problèmes de communication, des salariés démissionnent, se mettent en arrêt de maladie, ne renouvellent pas leur contrat ou pire sont licenciés."

### **Que deviennent alors ces accueillants ?**

*"Certains arrêtent définitivement le métier, d'autres réussissent à prendre leur indépendance ailleurs, en louant une maison "ordinaire" pour accueillir de gré à gré.*

Au mois de mars, il y a eu 4 démissions et un licenciement. Celles et ceux qui ont vu le coup venir sont partis au bon moment : aujourd'hui je comprends mieux leur fuite. Car oui ils ont fui, beaucoup de nous ne les comprenaient pas au début ; on pensait qu'ils en rajoutaient pour nous dégoûter de ce métier et des villas. Aujourd'hui on les envie de pouvoir respirer une autre atmosphère que celle des villas.

Combien de nous pourtant avaient été prévenues des problèmes, qu'ils soient financiers ou judiciaires - propriétaires impayés et on en passe. Les journaux à sensation commencent à nous appeler car ils ont eu vent, par "des anciens", des problèmes existants. Mais nous qui sommes toujours présentes, que va-t-il nous arriver ? Qu'allons-nous tous devenir ?"

## **Août 2013 - la solution : louer ces maisons à des accueillants "de gré à gré" !**

Suivant nos conseils, le groupement publie une annonce pour des locations simples à des accueillants non salariés.



### **Installez-vous dans le sud-ouest en accueil familial de gré à gré**

Des maisons adaptées à l'accueil familial sont disponibles à la location dans le Tarn et Garonne à proximité de LAUZERTE (82) et de MONTCUQ (46)

Les maisons sont récentes (2010 - 2011), construites sur le même modèle, avec les mêmes prestations :

- 3 chambres meublées de 26 m<sup>2</sup> chacune avec SDB et WC dans chaque chambre
- 1 séjour avec cuisine équipée
- à l'étage : 1 appartement F4 (meublé ou non) pour l'accueillant et sa famille.

Voir photo - Renseignements : Tél 05 63 94 67 21



Les accueillantes en gré à gré installées dans les maisons d'accueil de Ste Juliette et de Montagudet bénéficient du soutien logistique de la mairie (secrétariat, centrale d'inscription des candidatures résidents, etc).

---

## **Archives (pour mémoire**

Extraits de **documents publicitaires** alléchants, distribués par les Villas Edeniales à des investisseurs, des élus, des accueillants...

---

## Collectivités publiques : Engagez votre commune sur une voie d'avenir

(...) Monsieur le Maire, vous disposez de foncier ou vous pouvez en trouver sur votre commune, en vue de le vendre à un prix raisonnable ?

Vous ne souhaitez pas voir partir vos aînés, vous pouvez les héberger au sein du village, dans les Villas Edeniales ? Ensemble, offrons-leur offrir un cadre de vie de qualité, qui allie sécurité et convivialité... pour un budget accessible au plus grand nombre.

### Les nombreux avantages des Villas Edeniales :

- Mener une politique de progrès social **sans grever les finances communales**
- Maintenir la population âgée sur votre Commune
- Créer des emplois : deux salariés par villa (l'accueillant et son remplaçant)
- Proposer une alternative entre le maintien à domicile et l'admission en maisons de retraite médicalisées (EHPAD)
- Dynamiser son activité économique
- Bénéficier de la recette des taxes d'habitation et des taxes sur le foncier bâti

### Un projet social peu coûteux et économiquement viable :

- **Aucun risque financier pour la Commune** : pas de caution ni de cession de terrain gratuit
- La commune s'engage à trouver un terrain (environ 800 m<sup>2</sup> par Villa) dont l'acquisition et la construction sont laissées à la charge d'investisseurs privés.
- La seule dépense imputée à la commune est son adhésion à un Groupement Médico-Social (500 € par lit pour toute la durée du bail, soit 18 ans)
- Le bon fonctionnement des Villas Edeniales est ensuite assuré par la gestion mutualisée du Groupement Médico-Social en toute transparence ; il gère les charges courantes et centralise les flux financiers. C'est le Trésor Public qui perçoit le forfait payé par les résidents puis le reverse sous forme de loyer aux investisseurs copropriétaires d'une part, et de salaire aux Accueillants familiaux d'autre part.
- Garantie supplémentaire d'une gestion optimale de l'ensemble, « l'Accueil des Sages » (Société d'expertise et d'ingénierie médico-sociale) est à la disposition du Groupement pour apporter son expertise et ses conseils.

## Devenir investisseur : Un investissement sécurisé, rentable et solidaire



**INVESTISSEZ DURABLE ET RENTABLE !**

**CONCEPT SOLIDAIRE DE LOCATION MEUBLÉE :**  
Loyers de 4,05 à 4,35% HT<sup>(1)</sup>  
Payés par le Trésor Public  
+ Avantages fiscaux et récupération de la TVA (19,6%)  
+ Bail ferme de 18 ans  
= Sécurité locative  
**A partir de 123 000 € HT**

Lu dans la Tribune :  
- Une offre peu risquée se distinguant des autres résidences de service. -

Accueil familial de Personnes Agées et Adultes Handicapés<sup>(2)</sup> :  
**Une innovation sociétale humaniste**

**VILLAS Edeniales**

(1) Sur prix immobilier HT. (2) Loi du 5 mars 2007 et décrets d'application publiés au J.O. du 3 août 2010.

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.

### **Une rentabilité assurée, indexée et pérenne :**

Dans un environnement économique incertain et face à l'érosion de la rentabilité de la plupart des placements, vous avez aujourd'hui la solution d'investissement la plus pertinente sur le marché de l'habitat médico-social. Elle permet aussi d'éviter les aléas de la gestion directe des biens immobiliers.

## **Devenez accueillant : un métier d'avenir...**



Vous aurez l'opportunité d'acquérir la sécurité d'un emploi salarié et de vivre dans un habitat spacieux, confortable et étudié pour concilier la vie de famille et la convivialité avec les Résidents.

Vous suivez d'une formation initiale d'environ 1000 heures rémunérée, afin de devenir un professionnel de l'accueil familial et d'obtenir l'agrément du Conseil Général ; vous obtenez un DEAVS-AF (Diplôme d'Etat d'Auxiliaire de Vie Sociale orienté vers le métier d'accueillant familial) de niveau V ;  
vous signez un contrat de travail avec le Groupement de Communes, qui devient votre employeur.

**Un emploi assuré et stable** à temps plein, sous le statut d'agent de la fonction publique territoriale ; vous accueillez trois personnes âgées et/ou adultes handicapés, vous assumez leurs soins essentiels (ménage, courses, repas...) et portez une attention particulière à leur bien-être.

Vous travaillez 258 jours par an. Dans un logement attenant, un(e) accueillant(e) remplaçant(e) prend en charge les Résidents pendant vos 107 jours de repos et congés par an, ainsi que pendant vos congés formation ou maladie.

**Un habitat tout confort :** les Villas Edeniales sont spacieuses (280 m<sup>2</sup>), confortables, meublées, climatisées.  
À l'étage, vous disposez d'un appartement avec 3 chambres, d'un séjour-salle à manger, d'une salle de bain. Au rez-de-chaussée, vous disposez d'une cuisine, d'une salle à manger, d'un grand salon et d'une terrasse pour entourer de vos soins les résidents.

## **Devenir résident : Un cadre familial pour une nouvelle vie**

**Le confort d'être chez soi, entouré d'une famille :** vous restez en contact avec vos parents, vos amis et vos habitudes de vie. Vous pouvez recevoir des visites dans l'espace en rez-de-chaussée qui vous est dédié :

- un studio meublé d'environ 23 m<sup>2</sup> qui préserve votre intimité ;
- un jardinet/terrasse privatif permet l'accueil de votre animal de compagnie ;
- de grandes pièces spacieuses, confortables, climatisées que vous partagez avec votre famille d'accueil.

### **Une sécurité optimale :**

Les Villas Edeniales garantissent le sérieux des "hôtesse de vie", agréés par le Conseil Général et diplômés du DEAVS-AF (Diplôme d'Etat d'Auxiliaire de Vie Sociale), salariés du Groupement de Communes chargé de l'administration et de la gestion des villas : vous n'avez donc aucun souci administratif.

Disponible 24h sur 24, votre accueillante assume les tâches essentielles (ménage, courses, repas...) et porte un soin particulier à votre bien-être.

Garantie d'une sécurité maximale, la présence d'un accueillant, 24H/24, 365 jours par an ;  
l'employeur de l'accueillant et de ses remplaçants est prestataire de services vis-à-vis du Résident et votre interlocuteur dans la relation Accueillant /Résident.

Le coût du séjour en Villas Edeniales est plus abordable que celui d'une maison de retraite et très inférieur à celui d'un foyer de vie pour un adulte handicapé. Pour avoir la qualité de personne handicapée au sens de la loi, celle-ci doit avoir :  
- soit un taux d'Incapacité permanente partielle (I.P.P.) **égal ou supérieur à 80 %**  
- soit un taux d'I.P.P. compris **entre 50 et 80 % ET** une reconnaissance d'inaptitude au travail. . Les Résidents peuvent



bénéficiaire de toutes les aides sociales habituelles (APL, APA à domicile, PCH à domicile).

*Les responsables, les accueillants, leurs accueillis, les propriétaires des Villas Edeniales nous disent à présent que derrière cette belle vitrine, se cache malheureusement une douloureuse réalité. L'enfer est pavé de bonnes intentions...*

## **Droit de réponse publié à la demande de M. Jacques Bouvier, Président des Villas Edeniales**



Paris, le 18 avril 2013

*Lettre recommandée avec avis de réception + lettre simple + courriel*

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 fausse : 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 ;
- 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...**  
[6] 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'ajouter 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 assuré 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 "salarié" 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.

Veillez 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

**Précisions de Famidac** : notre article est constitué du regroupement d'un ensemble de témoignages sincères et de documents fournis par les uns et les autres : à chacun d'en tirer sa propre analyse ... et ses propres conclusions.



Ste Juliette, le 4 mai 2013.

A l'attention de l'association FAMIDAC

Monsieur,

Nous avons pris connaissance de la lettre de la S.A.S. « LES VILLAS EDENIALES » publiée sur votre site. Les accusations portées à l'encontre des responsables du G.C.S.M.S. sont infondées et malveillantes. Elles sont inacceptables. Tous ceux qui ont à connaître de cette affaire savent ce qu'il en est en réalité.

Des actions judiciaires étant en cours, nous ne commenterons pas ces propos. Il est exact qu'une avalanche de procès ont été intentés contre le G.C.S.M.S. Remarquons simplement que les 5 procès jugés à ce jour l'ont été à l'avantage du G.C.S.M.S.

### **Un peu d'histoire...**

Créé en 2007 par arrêté du Préfet de Gironde, et à l'instigation du concepteur du projet (maire à l'époque) associé au promoteur, le G.C.S.M.S. réunissait plusieurs communes d'Aquitaine et de Midi-Pyrénées. Tous les maires et leurs conseils municipaux s'étaient fédérés à l'origine autour d'une belle opportunité fournie clé en mains : **un projet social et humain** séduisant, innovant et « sans risque » (sic), à savoir : l'accueil familial local de leurs personnes âgées (1).

Après d'in vraisemblables péripéties, conflits avec les artisans, retards, etc., les promoteurs ont enfin livré les premières Maisons d'Accueil Familial (2). Pilotées par une filiale du promoteur spécialisée en « conseil en ingénierie sociale » présidée par l'épouse de l'ex-maire (le concepteur), les ouvertures ainsi que le fonctionnement qui en découle ont eu lieu dans la plus grande impréparation, conduisant à la situation actuelle.



Après le chaos juridique et le chaos judiciaire, les communes subissent maintenant **un K.O. financier !** Aussi se retirent-elles les unes après les autres de la structure. Les seules qui ne peuvent partir s'attachent, **avec honnêteté et transparence**, à rechercher une issue viable et à préserver la vingtaine d'emplois en jeu.

Dans ce climat conflictuel et très agressif - qui n'est pas de notre fait - ce n'est pas chose facile.

Nous souhaiterions que vous acceptiez de publier cette lettre également sur votre site internet, et, avec nos remerciements, nous vous prions d'agréer, Monsieur, nos sincères salutations.

L'Administrateur du G.C.S.M.S. Accueil Familial du Sud Ouest  
Agnès Palmié,  
Maire de Sainte Juliette

(1) Lire page suivante l'exposé du concepteur aux Assises du grand âge, PARIS décembre 2008.

(2) soit 14 maisons entre 2010 et 2012 sur la cinquantaine annoncée (lire page suivante).