



IMMOBILIER

Un investissement dans des logements dédiés à l'accueil familial

► A côté des Ehpad, le groupe Elysée Vendôme développe une solution d'accueil familial en proposant les Villas Edeniales

► Ces logements adaptés aux personnes âgées et handicapées et aux familles d'accueil sont vendus auprès de particuliers

Alternative au maintien à domicile et aux maisons médicalisées, l'accueil familial est une solution pour la prise en charge de personnes âgées et handicapées. En créant les Villas Edeniales, Elysée Vendôme participe au développement d'un nouveau concept qui consacre cette structure d'accueil grâce à une collaboration entre des partenaires publics et privés.

Le groupe propose aux particuliers d'investir dans ces villas en location meublée. Dans le cadre du projet de loi de Finances pour 2009, le Sénat vient d'ailleurs d'élargir aux logements affectés à l'accueil familial salarié la réduction d'impôt applicable à la location meublée non professionnelle. « Notre expérience dans les maisons de retraite associée à notre expérience personnelle familiale nous a conduit à une réflexion sur l'accueil des personnes âgées ou adultes handicapés, explique Jacques Bouvier, président d'Elysée Vendôme. Il faut une solution pour les personnes suffisamment dépendantes pour être assistées, mais qui ne le sont pas assez pour être placées dans un établissement médicalisé. » (1)

Communes rurales. Les communes vendent des terrains à des investisseurs particuliers - via une SCI de construction-vente mise en place à l'initiative d'Elysée Vendôme -, lesquels financent la construction et deviennent propriétaires de maisons adaptées à l'accueil familial, appelées les Villas Edeniales. « Nous visitons plusieurs terrains d'une commune pour nous assurer de la constructibilité des villas et des besoins de la population. Les biens sont situés en zone

rurale, dans des communes de 500 à 2.500 habitants, là où sont les besoins et afin de maintenir la personne accueillie dans son environnement », indique Jacques Bouvier, dont le groupe assure le montage immobilier et commercialise les biens auprès d'un réseau de banques et de conseillers indépendants.

Groupement locataire. Un groupement de coopération medico-sociale auquel adhèrent des communes loue les villas aux investisseurs (voir schéma). « C'est le groupement qui verse les loyers dans le cadre d'un bail commercial conclu avec l'investisseur pour une durée de 18 ans ferme, renouvelable par périodes de neuf ans. Il n'y a donc pas de possibilité de renégocier le bail pendant 18 ans pour l'une ou l'autre des parties. Si le bien est vendu, le bail accompagne le bien », poursuit-il. Les loyers sont indexés sur l'indice de référence des loyers. « Le groupement n'est pas à but lucratif mais les communes membres du groupement sont solidaires et recherchent naturellement l'équilibre », indique Jacques Bouvier.

Aussi, le groupement embauche, gère et paie les salaires des accueillants et il reçoit le prix des journées payé par les personnes accueillies. En effet, la loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement a complété la loi de 1989 sur l'accueil familial et organise l'emploi d'accueillants familiaux salariés par des personnes morales, notamment de droit public. « La loi intègre également la fonction du remplaçant, lui-même agréé par le Conseil général, qui vit à demeure et assure l'assistance aux personnes quand l'accueillant principal est

en congés payés, en repos ou en formation », précise le président.

Villas adaptées. Les villas sont au nombre minimum de deux, bénéficiant d'un espace commun. Le prix d'une villa est compris entre 620.000 et 650.000 euros HT, soit environ 2.000 euros/m². Toutefois, seuls un appartement (150.000 euros) ou un studio (100.000 euros) peuvent être achetés et, dans ce cas, le loyer est versé au prorata. Chaque villa a une surface de 320 m² avec le mobilier et l'équipement pour accueillir trois personnes dépendantes, la famille d'accueil titulaire et la remplaçante.

Compris entre 4,2 % et 4,5 % HT, le rendement net est légèrement en retrait par rapport aux Ehpad car les loyers plafonnés varient selon les départements. « Néanmoins, comparé aux Ehpad, le coût global brut pour la personne âgée est inférieur de 10 % en famille d'accueil, les aides attribuées étant différentes. Ceci permet aux villas Edeniales de concerner davantage de personnes et d'accueillir toutes les populations bénéficiaires ou non de l'aide sociale », note-t-il. Les gros travaux sont à la charge des propriétaires.

Actuellement, huit villas vendues sont en cours de construction dans le Sud-Ouest et elles seront livrées en 2009. 400 maisons sont en projet pour un démarrage des chantiers entre 2009 et 2010. ◀

Pélagie Terly

(1) Outre ses activités en gestion de patrimoine, Elysée Vendôme gère, via sa filiale Résidéal Santé, une cinquantaine de maisons de retraite, représentant 3.700 lits