



Un choix éthique : une vie meilleure pour nos Aînés



Villas Edeniales® et Loueurs en Meublés  
Un concept d'avenir...



GROUPE  
ÉLYSÉE-VENDÔME



**Jacques Bouvier**

Président - Fondateur  
du Groupe ÉLYSÉE-VENDÔME

**Renaud Deneux**

Directeur du développement  
du Groupe ÉLYSÉE-VENDÔME

*Dans moins d'un quart de siècle, notre pays comptera environ 20 millions de Personnes Âgées, qui pour la plupart, habiteront dans des logements inadaptés à leurs besoins nouveaux, suite à l'apparition de handicaps physiques ou psychiques. Dans le même temps, les Personnes Handicapées adultes, elles aussi, risquent de ne pas pouvoir bénéficier pleinement du soutien et de la solidarité de la population et des pouvoirs publics en matière de structures d'accueil adaptées à leur situation.*

*Une perspective insupportable dans une France solidaire et généreuse...*



## LES PERSONNES ÂGÉES ET HANDICAPÉES ADULTES ONT BESOIN DE NOUS...

**Cette population, de plus en plus nombreuse à souffrir de la solitude, est soumise aux aléas d'une santé précaire et doit, seule, assumer des tâches quotidiennes que l'âge ou le handicap rend chaque jour de plus en plus difficiles à assumer.**

**Certes, les familles tentent de pallier ce problème en faisant appel aux aides organisées par des associations ou des services sociaux locaux. Indispensables, ces aides se révèlent malheureusement souvent insuffisantes, avec des moyens parfois limités.**

**Si beaucoup de nos Aînés ou Handicapés adultes ont une santé trop fragile ou un handicap trop important pour être maintenus à domicile, leur état ne justifie pas toujours une admission dans un établissement spécialisé, dont on sait qu'elle est souvent définitive, du moins pour les Personnes Âgées....**

**Or, notre société n'apporte actuellement aucune réponse adaptée aux besoins spécifiques de cette population que l'on a parfois trop tendance à oublier...**

**La sérénité et le bien-être des Personnes Âgées et Handicapées adultes, ainsi que leur sécurité, constituent un réel problème de société qui doit être surmonté par une réponse humaine adaptée.**

**Le Groupe ÉLYSÉE-VENDÔME a ainsi développé un nouveau cadre d'habitat avec les « Villas Edeniales® ». Ce concept permettra l'accueil familial à domicile de Personnes Âgées et/ou Handicapées adultes dans des conditions de confort et de sécurité exceptionnelles.**

**Avec les « Villas Edeniales® » nous vous invitons aujourd'hui à apporter votre pierre à l'édifice d'un cadre de vie vraiment nouveau.**

**Ensemble, contribuons à leur offrir une vie bien meilleure...**

**Renaud Deneux**

**Jacques Bouvier**

# ÉLYSÉE-VENDÔME Qui sommes-nous ?



Doté d'une expérience de plus d'un quart de siècle en Ingénierie financière, le Groupe ÉLYSÉE-VENDÔME a fait ses preuves dans le secteur du confort et de la santé des Personnes Âgées, au travers de sa filiale RÉSIDÉAL'SANTÉ® qui regroupe à ce jour plus de 50 EHPAD (Établissements d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes).

Il est en effet à l'origine du premier groupement professionnel de moyens en France totalement consacré à la gestion de Maisons de Retraite médicalisées.

Affiliée au Groupe ÉLYSÉE-VENDÔME, la Chaîne des « Villas Edeniales® » apporte son expérience dans la gestion de structures d'habitat totalement dédiées à l'accueil des Personnes Âgées et/ou Handicapées adultes.

Pour l'investisseur, participer au développement des « Villas Edeniales® » est un gage de véritable sécurité dans la rentabilité et la pérennité de son investissement.

Jacques Bouvier, Expert financier, concepteur-créateur patrimonial, ex-chargé d'enseignement à l'Université, a créé le Groupe ÉLYSÉE-VENDÔME en 1980 et a présidé pendant 8 ans la Chambre Professionnelle des Conseils Indépendants.

Il est aujourd'hui Membre agréé de la C.N.C.E.F.

Le Groupe ÉLYSÉE-VENDÔME a ainsi été le premier à avoir réalisé avec succès les montages de Loueurs en Meublés Professionnels (LMP) pour le compte des plus grands institutionnels tels que la Caisse des Dépôts et Consignations / SCIC-Eurostudiomes, le Crédit National / Réside- Études (devenu Natexis), le Groupe BNP / Comadin-Meunier, etc... et a mis au point des techniques novatrices de gestion de locaux d'habitation avec services, qui ont fait leurs preuves.

Jacques Bouvier a aussi créé avec succès la première Chaîne Nationale de Maisons de Retraite médicalisées : « RÉSIDÉAL'SANTÉ® », Groupement professionnel de moyens dédiés aux exploitants indépendants.

Avec un C.A. coordonné d'environ 100 000 000 € en 2007, le Groupe ÉLYSÉE-VENDÔME fait preuve d'un vrai professionnalisme dans le secteur de la santé, avec le souci constant de servir les Personnes fragilisées par l'âge ou le handicap.

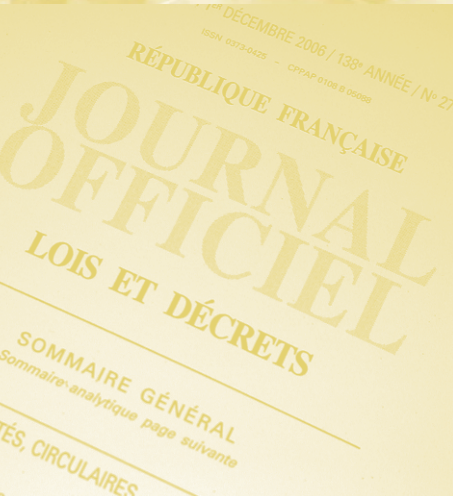
Observateur avisé de l'évolution et des besoins de cette population et fort d'une longue expérience dans la gestion des résidences avec services, le Groupe ÉLYSÉE-VENDÔME se propose aujourd'hui de développer une nouvelle Chaîne : les « Villas Edeniales® » qui aura pour activité la prise en charge globale de la gestion dédiée à l'accueil familial des Personnes Âgées et/ou Handicapées adultes.

Actuellement, de nombreux conseils indépendants, experts-comptables, établissements bancaires et financiers préconisent les solutions de locations de meublés mises au point par le Groupe ÉLYSÉE-VENDÔME.

**Aujourd'hui, bénéficiez vous aussi, de la compétence et de la rigueur reconnues tant par ces professionnels confirmés que par la presse spécialisée ; vous ferez ainsi le choix d'une réussite certaine dans la mise en place de votre location meublée professionnelle, avec une sécurité optimale.**



# Les Villas Edeniales Pourquoi ?



**La solitude et l'insécurité des Personnes Âgées et/ou Handicapées adultes, avec la détresse qu'elles engendrent, sont un drame difficile à accepter dans notre monde civilisé.**

**Suite au recensement de la population en 1999 par l'INSEE, il a été observé que jusqu'à 85 ans, 9 personnes sur 10 vivent encore à leur domicile ; que près d'1 personne sur 3 âgée de plus de 65 ans (soit 2 millions de personnes) est victime d'une chute ou d'un accident domestique et que pas moins de 9000 personnes décèdent chaque année à l'occasion d'une activité journalière, dont 8000 chez les plus de 75 ans...**

**A partir de ce constat, nous avons mis au point un nouveau cadre d'accueil des Personnes Âgées et/ou Handicapées adultes, pour leur permettre de retrouver la sérénité, tout en bénéficiant de l'ambiance conviviale d'une famille, si chère au bien-être de cette population fragilisée.**

**Le concept d'habitat des « Villas Edeniales® » apporte une réponse adaptée aux besoins fondamentaux des Personnes Âgées et/ou Handicapées adultes. Il offre une alternative idéale entre le « maintien à domicile » et l'admission en établissement spécialisé, pour un coût très abordable.**

**La présence des « Villas Edeniales® » dans la Cité permet le maintien de cette population locale, tout en préservant son environnement familial, culturel et social...**

### **Une réponse pertinente à vocation humaine**

Les «Villas Edeniales» offrent un concept global d'accueil familial salarié et de prise en charge des Personnes Âgées et/ou Handicapées adultes. Le concept présente aussi l'avantage de préserver une mixité des générations qui améliore le cadre de vie et contribue à l'équilibre psychique des résidents.

Concept immobilier innovant dédié au développement des métiers de soins à la personne, les «Villas Edeniales®» constituent, pour les prochaines décennies, une réponse pertinente à un coût modéré aux problèmes du vieillissement et du handicap de la population.

Notre société doit impérativement apporter des réponses concrètes à très brève échéance aux besoins d'hébergement et d'assistance de ces personnes, dans des conditions financières plus abordables que les structures classiques existantes.

### **Une réponse adaptée aux besoins d'aujourd'hui**

Les Personnes Âgées et Handicapées adultes forment une population hétéroclite dont les besoins en terme de logement, soins et services à domicile sont très variés. En effet, les traitements des affections dues à une perte de motricité, à des troubles psychiques, mnésiques, physiques ou tout simplement à un sentiment de solitude font appel à des soins et des services très divers.

Les solutions d'hébergement proposées actuellement (EHPAD, Foyers-Logements, Aides à domicile, etc.) ne permettent pas toujours de répondre efficacement à l'ensemble des problématiques rencontrées. Elles tendent à faire cohabiter des populations dont les besoins et les attentes sont parfois très différents.

La recherche de solutions alternatives ou complémentaires au problème du logement de cette population conduit tout naturellement à promouvoir le concept de l'Accueil Familial salarié à domicile, dont le principe consiste à faire cohabiter 3 Personnes Âgées et/ou Handicapées adultes avec une famille d'accueil et assurer du même coup une mixité de générations...

Cette approche permet ainsi de maintenir un cadre résidentiel, familial et convivial aux résidents tout en leur assurant un service permanent et la stabilité du personnel accueillant. Il facilite aussi la coordination des services d'aide ou de soins à domicile permettant aux résidents un service médical adapté et « à la carte »...

### **Une réponse aux besoins de création d'emplois**

Parce qu'elles permettent le maintien des Personnes Âgées et/ou Handicapées adultes dans leur commune d'origine, les «Villas Edeniales®» participent au développement des commerces et des services de proximité, générant des emplois à la fois directs et indirects :

- Directs, avec la création de deux emplois d'accueillants (un titulaire et un remplaçant) pour les 3 résidents d'une Villa...
- Indirects, par le développement cumulé des métiers de services de soins et d'aide à la personne en milieu rural, la pérennisation du commerce local et des métiers de la construction et de l'artisanat local.

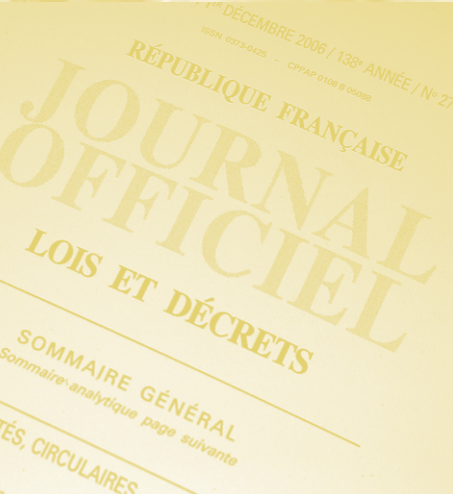


# L'accueil familial salarié Un cadre réglementé

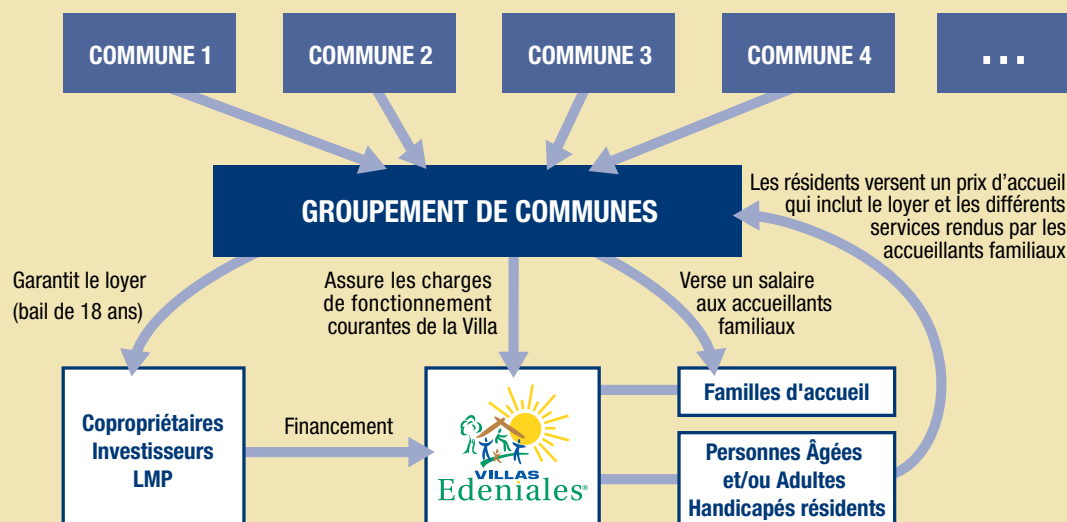


Les conditions législatives et réglementaires d'accueil des Personnes Âgées et/ou Handicapées adultes par des particuliers à titre onéreux ont été définies par une loi de 1989 et à fait l'objet d'une réforme introduite par les extraits L441-1 et suivants du Code de l'Action Sociale et des Familles (loi du 17 Janvier 2002).

La loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale permet aux Villas Edeniales® de prendre une position décisive dans l'accueil familial salarié des Personnes Âgées et Handicapées adultes en France.







### Les «Villas Edeniales®» et l'accueil familial salarié

La personne souhaitant accueillir à son domicile 1 à 3 personnes résidentes doit obtenir auprès du Président du Conseil Général un agrément lui conférant le statut d'accueillant familial (Article L 441-1 du CASF). L'instruction des dossiers de demande des candidats porte à la fois sur les qualités techniques de l'habitat proposé, mais aussi sur leur aptitude à l'exercice de l'activité d'accueil familial.

Les agréments sont validés pour une durée de 5 ans et les candidats doivent s'engager à suivre un programme de formation sous le contrôle du Conseil Général.

L'accueillant familial salarié et les 3 Personnes Âgées et/ou Handicapées adultes hébergées sont locataires de leur logement au sein des «Villas Edeniales® ». En contrepartie des services rendus à la personne accueillie, l'article L443-12 du CASF autorise l'accueillant à être salarié d'une personne morale de droit public ou privé.

Indépendamment du contrat de travail entre la personne morale (le Groupement de Communes) et l'accueillant, il est établi un contrat d'accueil entre l'accueilli et l'accueillant (Article L 442-1 du CASF) qui définit les conditions d'hébergement et les services rendus par ce dernier. La personne morale est alors prestataire de services vis-à-vis de l'accueilli et employeur de l'accueillant.

Cette organisation permet un véritable service d'accueil familial professionnel qui intègre la formation et l'encadrement des accueillants.

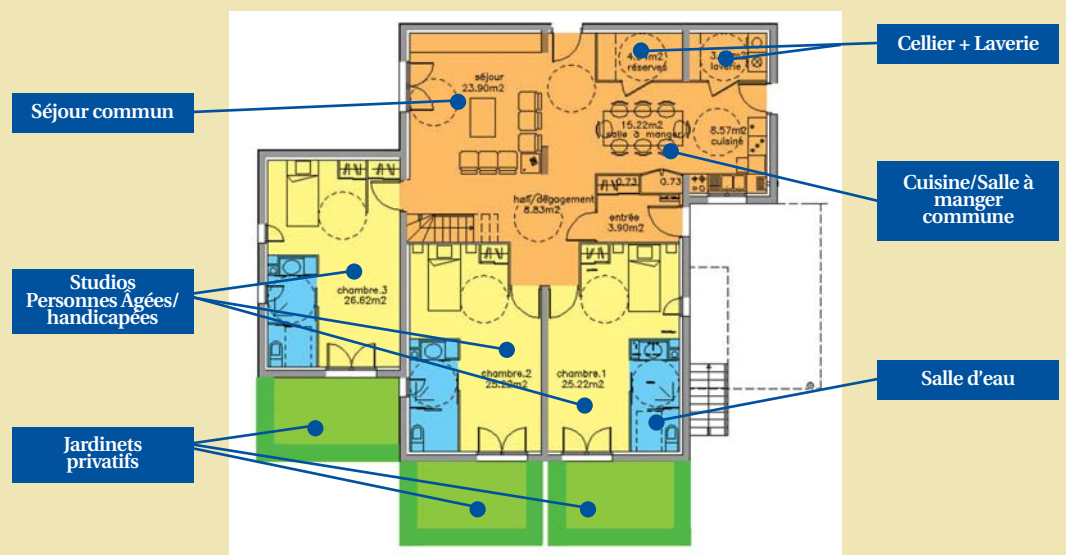
Il est ensuite relativement aisé de centraliser et d'élargir l'offre de services aux personnes résidentes en prévoyant des partenariats avec des prestataires externes pour assurer les activités de loisirs, les services d'aide à la personne, les soins spécifiques, etc...

# Les Villas Edeniales

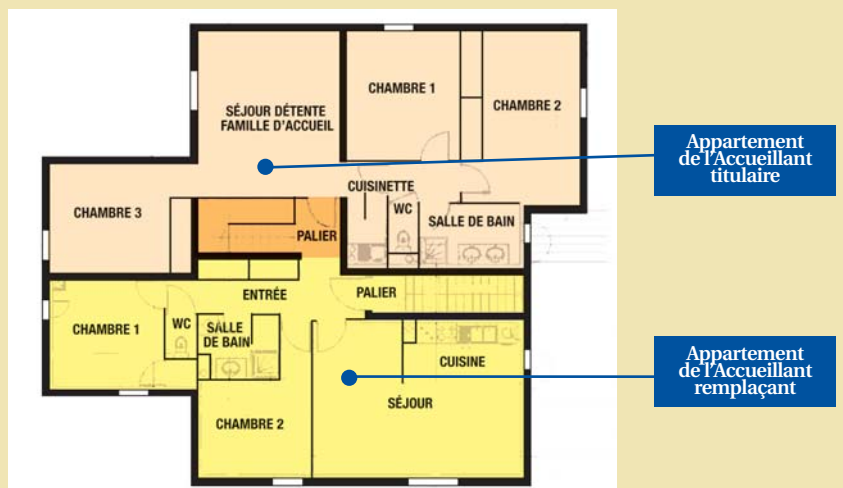
## Le fonctionnement



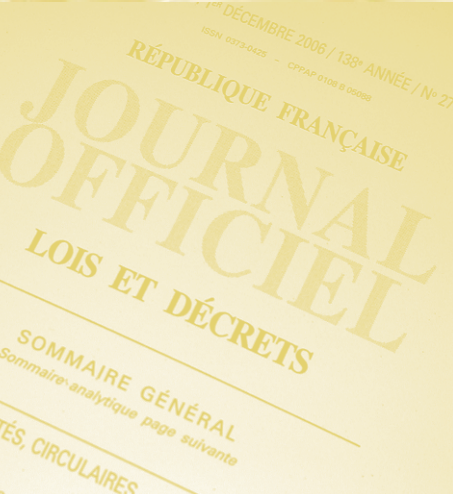
Vue d'un Rez-de-Chaussée



Vue d'un étage



Concept déclinable en Résidences Edeniales (immeubles en secteur urbain)

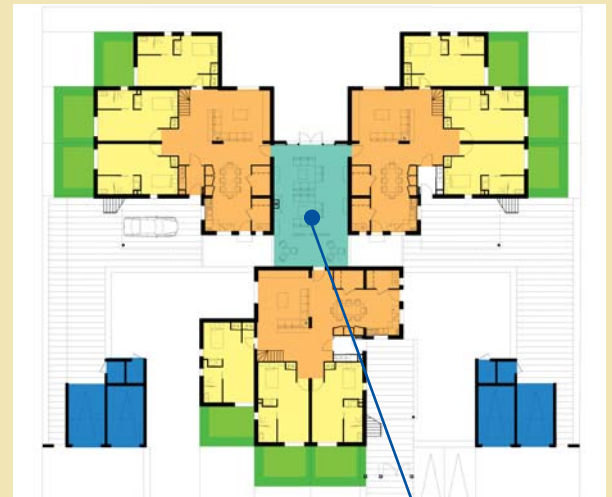




### Un véritable trait d'union à dimension humaine

Les « Villas Edeniales® » constituent un concept global d'accueil familial salarié et de prise en charge de Personnes Âgées valides et/ou Handicapées adultes. Le principe est de faire cohabiter 3 Personnes Âgées et/ou Handicapées adultes avec une famille d'accueil tout en assurant l'indépendance et l'autonomie de chacun dans sa vie de tous les jours.

Cette réflexion nous a conduit à définir une villa sur 2 niveaux d'environ 300m<sup>2</sup>, capable d'offrir à ces personnes un cadre résidentiel idéal, à la fois sécuritaire, convivial et familial.



Espace de vie commune

Les Villas, animées chacune par une hôtesse de vie (accueillant familial), sont généralement regroupées par trois autour d'un espace d'accueil et de rencontres commun. Le résident bénéficie d'une chambre composée d'un espace nuit, d'un cabinet de toilettes et d'un petit salon permettant de recevoir ses proches. L'accès direct à un jardinet privatif permet d'organiser l'accueil d'un animal de compagnie (chat ou chien). Deux chambres sur trois peuvent communiquer afin de permettre à un couple de cohabiter librement.

L'hôtesse de vie est sélectionnée par notre Centre d'assistance à la gestion/coordination du Groupement (la SAS Accueil des Sages\*) et fait l'objet d'une demande préalable d'agrément auprès du Conseil Général. Elle bénéficie d'une double formation : l'une est obligatoire et dispensée par le Conseil Général ; l'autre, complémentaire, est assurée en collaboration avec des organismes de formation reconnus.

L'hôtesse de vie est salariée d'un Groupement de Communes constitué. En contrepartie, elle assure l'aide conforme aux besoins de la vie courante de chacune des Personnes Âgées et/ou Handicapées adultes résidentes. Les repas sont assurés, dans la mesure du possible, en liaison avec le service local de livraison des repas à domicile.

Les résidents et la famille d'accueil sont locataires dans le cadre de contrats de location meublée signés avec le Groupement de Communes.

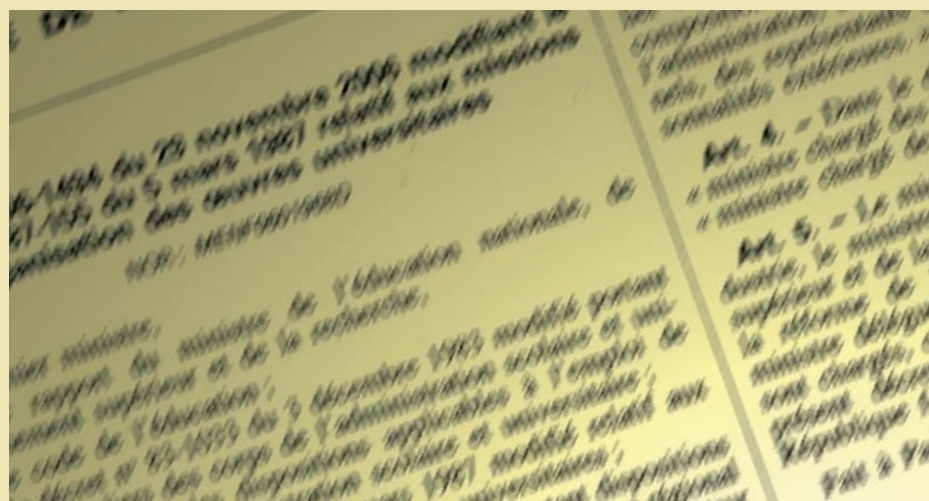
Les services prévus sont adaptés aux besoins de chaque Personne Âgée et/ou Handicapée adulte résidente, en liaison avec les Associations locales de soins à domicile (médecins, infirmières, soignants...), ainsi qu'avec toutes les Associations favorisant les rencontres, les activités culturelles et ludiques.

**L'investisseur propriétaire d'une Villa Édéniales bénéficie d'un revenu locatif dans le cadre d'un bail commercial de 18 ans signé avec le groupement de communes, ce qui lui confère une sécurité financière absolue grâce à la solidarité des membres qui le composent. Garantie supplémentaire, c'est le Trésor Public qui perçoit les recettes et reverse les loyers aux investisseurs-propriétaires.**

\* Société d'ingénierie sociale

# 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.**

### **Avantages et conditions du nouveau régime de la location meublée**

Depuis le 1er janvier 2009, l'acquisition d'un logement neuf 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).

■ **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, et autres éventuelles dispositions fiscales selon la loi de Finances rectificative pour 2009.

■ **Récupération de la TVA intégralement réglée (19,6%** du montant de l'investissement)

■ 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 charges annuelles traditionnelles** (intérêts de prêt, taxe foncière, charges de copropriété...) pourront 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.

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**, allant de 4,2% à 4,4 % par an,
- Constituer **un placement pérenne et sans risque**, le bail courant sur 18 ans, renouvelé par périodes de 9 ans.

### Pour l'accueilli

- cadre familial convivial
- 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.)

### Pour l'accueillant

- 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
- sécurité d'un emploi salarié
- formation continue assurée
- obtention d'un diplôme reconnu (de niveau V)
- travail à domicile : économie sur les frais de transport et de garde d'enfants

### Pour les communes

- maintien de la population âgée sur la Commune
- création d'emplois publics (2 accueillants pour 3 résidents)
- développement du tissu socio-économique et démographique
- dynamisme du secteur associatif et médico-social maintenu au niveau local
- aucun risque financier pour la Commune : pas de caution ni de cession de terrain gratuit
- soutien technique de l'Accueil des Sages\* dans la gestion globale
- gestion mutualisée par le Groupement

### Pour l'investisseur

- un placement solidaire
- une rentabilité assurée (de 4,2 à 4,4% nets par an)
- un investissement à long terme (bail commercial ferme signé pour 18 ans)
- sécurité financière assurée par le Groupement de Communes qui se porte garant
- sécurité d'un loyer réglé par le Trésor Public
- des avantages fiscaux liés à la location meublée
- des constructions limitées aux stricts besoins des communes membres du Groupement
- possibilité de déduire les charges annuelles traditionnelles (intérêts de prêt, taxe foncière, charges de copropriété...) des recettes encaissées
- aucune assurance à souscrire (loyer impayé...)
- aucun frais d'entretien ou de rénovation à prévoir

\* Société d'ingénierie sociale

# Les Villas Edeniales

## Un besoin crucial... La presse en parle

**LE FIGARO**

(27/11/03)

### **Solitude**

L'Observatoire de l'action sociale souligne l'urgence de mettre en œuvre de nouveaux moyens pour gérer la prochaine vieillesse des "baby-boomers"

#### **Personnes âgées : le cri d'alarme de l'Odas**

Les tragiques conséquences de la canicule de cet été - près de 15 000 morts - ont ému les Français et mis en lumière la solitude, l'isolement dont souffrent nombre de personnes âgées. Si aucune mesure n'est prise, la situation ne pourra qu'empirer dans les années à venir : l'évolution de la pyramide des âges montre, à l'évidence, que notre société vieillit. Mais, surtout, la solitude devient, de plus en plus souvent, le lot commun comme le souligne l'Odas (Observatoire de l'action sociale décentralisée) dans son rapport publié hier. Selon les chiffres du dernier recensement, sur 2,4 millions de personnes âgées de 80 ans et plus, 1,6 million vivent seules, dont une écrasante majorité - 1,35 million - de femmes

...

Dans vingt-cinq ans, il y aura en moyenne davantage de personnes dépendantes que de membres de la famille sur qui s'appuyer. Le fondateur de l'Odas, Jean-Louis Sanchez, lance donc un cri d'alarme : " Si chaque Français ne se mobilise pas nous courons à la catastrophe. Plutôt que de faire appel aux financements publics, renforçons, de toute urgence, la solidarité de proximité."

S'il était autrefois assez courant de voir quatre générations vivre sous le même toit, ce n'est plus le cas aujourd'hui. Les familles ne sont pas nécessairement "fautives" : bien souvent, elles sont tout simplement éloignées ou bien l'exiguïté de leurs appartements ne leur laisse pas vraiment le choix, sans même parler des difficultés liées aux fréquentes recompositions des familles.

...

**LesEchos**  
LE QUOTIDIEN DE L'ÉCONOMIE

(13/10/03)

### **Alzheimer : une catastrophe annoncée**

L'impact de la maladie d'Alzheimer ne cesse d'augmenter alors qu'en France les structures d'accueil et de soins restent très insuffisantes.

...

#### **Stimulation bénéfique**

La stimulation physique et intellectuelle des malades retarde également le déclin. Inversement, l'inactivité et la passivité sont des facteurs aggravants. " Le départ en retraite ou l'abandon d'activités augmentent le risque de basculer dans la maladie", indique Jacques Touchon.

Actuellement, près de 40 % des personnes atteintes sont placées en institution. "Les autres, c'est-à-dire environ 400 000 personnes, vivent à domicile. Un quart d'entre elles sont isolées et sans conjoint", rapporte Paul Cadre.

...

**QUE  
CHOISIR**

(11/2003)

### **8 500 décès par chute, chaque année, chez les plus de 65 ans**

Chez les personnes âgées, les chutes provoquent plusieurs milliers de décès chaque année.

Sur les 8,6 millions de personnes de plus de 60 ans vivant à domicile et qui déclarent au moins une déficience ou une incapacité, 2,3 millions vivent dans des logements de plain-pied et 491 000 éprouvent des difficultés pour accéder seules à leur immeuble ou maison (le plus souvent à cause d'un escalier impraticable). Plus grave, 545 000 seniors connaissent quelques problèmes pour accéder aux différentes pièces de leur logement, que ce soit la chambre (49 %), la salle de bains (27 %) ou le WC (17 %). "Les difficultés d'accès au logement et aux différentes pièces sont générales, quelle que soit la catégorie socioprofessionnelle des personnes âgées", note Marie-Eve Joël dans son rapport sur le sujet.

...

**Le Point**

(12/12/03)

### **Personnes âgées : gare aux chutes**

Plus on vieillit, plus les chutes sont nombreuses et leurs conséquences graves. Près de 30 % des personnes de plus de 65 ans et 50 % de celles de plus de 80 ans tombent au moins une fois par an, selon

une étude présentée au congrès de la Société française de rhumatologie, à Paris. Ces chutes seraient responsables de plus de 9 000 morts par an, ce qui justifie la campagne lancée par l'institut national de prévention et d'éducation pour la santé, l'assurance maladie et le ministère de la Santé. Tous les ans, près de 3 millions de personnes de plus de 65 ans tombent et plus de 70 % de ces accidents surviennent à domicile.

...





(01/12/2008)

### **Un concept de villas dépendance**

*Le groupe Elysée-Vendôme lance les Villas Edeniales, un nouveau concept d'accueil des personnes dépendantes [...]. Ce nouveau mode d'accueil se situe entre le maintien à domicile et la maison de retraite. [...]*

Le rez-de-chaussée se présente ainsi comme un appartement doté d'une cuisine, d'un salon et de trois chambres meublées bénéficiant de leur propre salle de bains et donnant chacune sur un petit jardin privatif. ' La personne âgée peut conserver un mode de vie identique à son passé [...]. Cette solution lui permet aussi de garder son animal domestique, un lien affectif souvent important.[...]

La structure quant à elle est financée par des investisseurs particuliers, qui [...] bénéficient d'une rentabilité de 4,20% à 4,50% nets. 'Ce rendement [...] s'accompagne d'un bail ferme signé avec le groupement de communes de 18 ans', [...] le bail est garanti même en l'absence de locataires. Le concept permet de bénéficier du statut de LMP ou de LMNP.

...



(12/12/2008)

### **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. [...]

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/m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> avec le mobilier et l'équipement pour accueillir trois personnes dépendantes, la famille d'accueil titulaire et la remplaçante. [...]

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.

...



GROUPE  
ÉLYSÉE-VENDÔME

1, Place d'Estienne d'Orves 75009 PARIS  
Tél. : 01.42.85.8000 • Fax : 01.42.85.80.44  
info@villas-edeniales.fr • www.villas-edeniales.fr