



*Commune de Laguépie
Tarn et Garonne
Commercialisé sous le Statut de
Loueur en Meublés
(Régime 25%)*



*Un Investissement éthique, solide et rentable...
Une Véritable solution pour la prise en charge des Personnes
Âgées et Adultes Handicapés...*

www.villas-edeniales.fr

Groupement de Coopération Médico-Sociale "L'Accueil Familial du Sud-Ouest" Commune de LAGUÉPIE (82)

Le Concept

La Loi du 5 mars 2007 sur le Droit au Logement Opposable favorise le développement de l'Accueil Familial régi par une Loi de 1989, véritable solution alternative novatrice entre le maintien à domicile et l'admission en maison de retraite médicalisée (EHPAD).

Le principe est de faire cohabiter 3 Personnes Âgées et/ou Adultes Handicapés hébergés au sein d'une famille d'accueil dans une même villa. La conception immobilière du projet permet de préserver l'intimité de chacun grâce à un espace privé individuel et plusieurs espaces communs à vocation collective.

Ceux-ci sont prévus, dans chaque villa, ainsi qu'entre chacune d'entre elles afin de réunir les Résidents autour d'activités ludiques tels que des jeux de société ou encore autour d'un feu de cheminée. Ces espaces de convivialité permettent aussi aux habitants de recevoir leur propre famille ou de se réunir entre eux sans déranger les autres Résidents.



L'Opération

La Commune de Laguépie (82), village à 157 mètres d'altitude, compte près de 737 habitants et se situe à proximité d'Albi (37 kms) et de plusieurs agglomérations de petite taille, Villefranche de Rouergue (32 Kms) et Gaillac (36 kms). Les stations vertes de vacances et sa situation géographique de confluence de l'Aveyron et du Viaur font de Laguépie, presque île entourée d'eau et définie par ses rives contrastées.

Elle a intégré le Groupement de Coopération Médico-Sociale "l'Accueil Familial du Sud Ouest" qui a reçu son agrément le 22 octobre 2007 par la Préfecture de la Région Aquitaine et qui regroupait alors 12 communes.

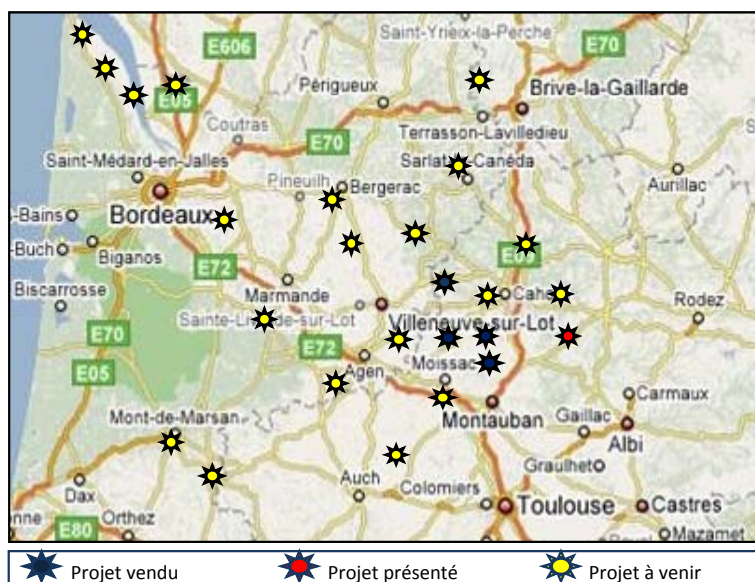
Par un avenant en date du 19 février 2008, 13 communes ont rejoint ce Groupement, le portant à 25 communes solidaires entre-elles.

Celui-ci a pour objet de gérer des structures d'accueil pour Personnes Âgées et/ou Adultes Handicapés dans le cadre de l'Accueil Familial salarié à domicile.

Un administrateur en charge de la gestion et du fonctionnement global de l'ensemble a été élu parmi les membres du Groupement.

L'Accueil Familial apporte une solution alternative et novatrice entre le maintien à domicile et l'admission en maisons de retraite médicalisées (EHPAD).

Il permet aux communes, soucieuses d'éviter le déracinement de leur population, de favoriser le lien social et la mixité générationnelle.



En outre, la mise en place de ces "mini- maisons de retraite" permettra à la Région de créer 150 emplois directs et de stabiliser bon nombre d'emplois locaux dépendant du maintien de cette population dans leur milieu local.

Pour la seule Commune de Laguépie, 12 Personnes Âgées et/ou Adultes Handicapés seront logés et 8 emplois directs seront créés.

Livraison : 2ème trimestre 2011.

La sécurité et la pérennité

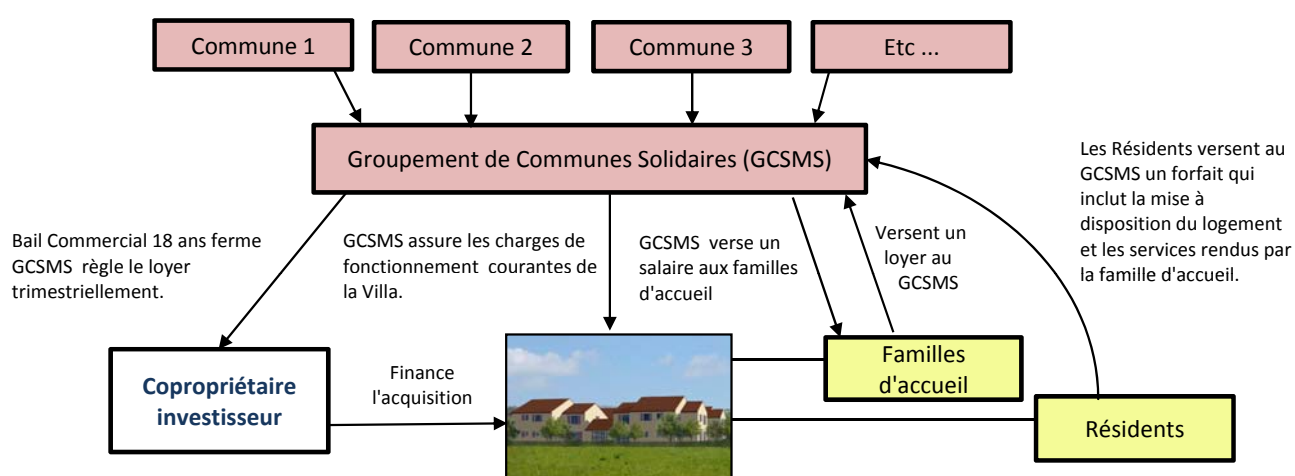
Pour l'investisseur, un **bail commercial de 18 ans ferme** sera concédé par le Groupement (GCSMS) afin de percevoir un loyer directement **réglé par le Trésor Public** et lui assurer une rentabilité pérenne et sécuritaire. A l'issue de cette période, le bail sera renouvelé par tacite reconduction par période de 9 ans (Bail 3 x 6 x 9).

En fonction des desiderata et de la situation de chaque investisseur, l'acquisition peut se faire en globalité en acquérant une villa entière ou de façon fractionnée par l'achat des appartements qui la composent.

Les débloquages de fonds se feront au fur et à mesure de l'avancement des constructions, pour une livraison et une date d'effet du bail au 2ème trimestre 2011.

La construction de qualité des Villas (géothermie, domotique, normes de construction ...) contribue à valoriser un patrimoine de qualité tout en préservant un rendement et une sécurité absolue dans le temps.

Fonctionnement du Groupement de Communes



Une fiscalité attractive et sécurisée par une législation récente (Loi de finance 2009 rectifiée)

Le Législateur a adopté pour la Loi de finance 2009 le régime de la location meublée dans le cadre de l'Accueil Familial géré par un GCSMS.

A partir du 1er Janvier 2009, l'acquisition d'un logement neuf destinée à une location meublée non professionnelle dans le cadre des Villas Edeniales®, permettra donc à l'investisseur de bénéficier d'une **réduction d'impôt égale à 25 % du prix de revient du logement. Celle-ci est accordée l'année d'achèvement du logement.**

En contrepartie, l'investisseur s'engage à louer son bien au moins 9 années.

Ces opérations, qui bénéficient d'un bail commercial avec services (3 au minimum), permettent à l'investisseur de **recupérer la TVA** intégralement payée.

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.

De plus, l'investisseur pourra pratiquer un **amortissement linéaire de son bien à hauteur de 100 % pour la fraction excédant 300 K€ d'investissement.** Celui-ci viendra en déduction des revenus de même nature (location meublée) et pourra quant à lui être reporté indéfiniment s'il n'a pas besoin d'être utilisé l'année de sa constatation.

L'Organisation des Villas

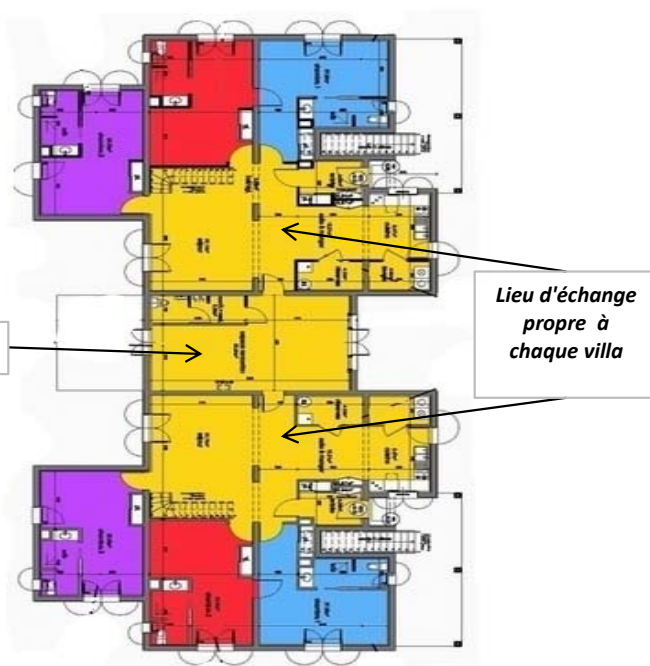


L'Espace de rencontre - Géographie des 2 Villas...

Le projet se décompose en 2 îlots de 2 Villas, chacune reliée par un espace de rencontres de 35 m².

Ce lieu de vie permet aux 12 Résidents de participer à des activités communes, de regarder la télévision ou encore de se réunir autour d'un feu de cheminée...

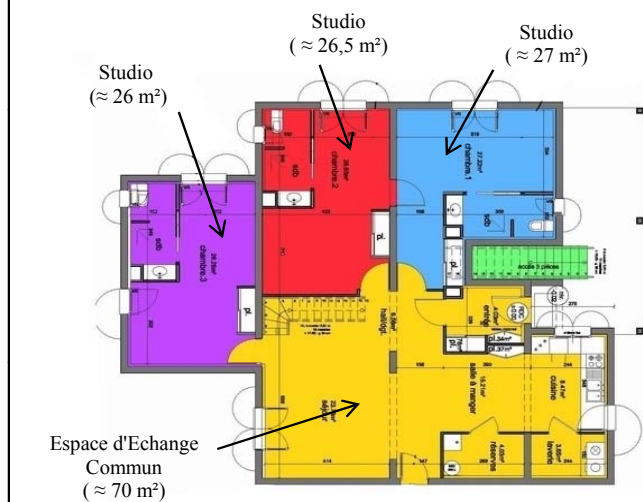
Cet espace (+35 m²) leur permet aussi de recevoir Famille et Amis dans un espace convivial et chaleureux.



Chaque Villa possède son propre lieu d'échange, uniquement réservé aux 3 Résidents et à la famille d'accueil.

Pour une intimité totale, chaque Résident possède son "lieu de vie privé" afin de préserver au mieux la tranquillité de chacun...

Organisation Villa - Rez-de-Jardin



Organisation Villa - 1er Etage

