

Les Villas d'accueil familial

un avenir à partager

LE CONCEPT

Afin d'éviter le déracinement et l'isolement, ce programme social permet aux personnes dont l'autonomie est réduite de continuer à résider dans leur commune, tout en agrémentant et en sécurisant leur quotidien grâce à la présence permanente d'une famille d'accueil.

L'Accueil Familial représente en effet l'alternative idéale entre le maintien à domicile et le placement en maison de retraite médicalisée pour les personnes âgées ou en foyer de vie pour les personnes handicapées.

Afin d'encourager son développement, le législateur a donc souhaité offrir un véritable statut aux accueillants familiaux. La loi du 5 Mars 2007 du Code de l'Action Sociale et des Familles, dans ses articles L441-1 et suivants, complétée par les Décrets n° 2010- 927 et 2010-928 du 3 Août 2010, en définissent les modalités. Ces textes législatifs ont permis l'élaboration des **Villas d'accueil familial** : trois familles d'accueil partagent une même villa avec six personnes âgées ou handicapées.

Les accueillants familiaux sont titulaires d'un diplôme d'Auxiliaire de Vie Sociale niveau V (1200 heures de formation). L'agrément du Conseil Général leur permet de prendre en charge 3 personnes maximum et ils sont salariés de l'Etablissement Public gestionnaire des villas.

Ils prennent en charge les résidents (animations, accompagnements extérieur, linge, ménage, ...) et les assistent, selon leurs besoins, dans les gestes de leur vie quotidienne. Les repas sont pris en commun.

Les résidents continuent à être suivis par leur médecin et leur infirmier. L'agrément des familles d'accueil vaut habilitation à l'aide sociale.

Le coût de cette totale prise en charge est, pour les personnes âgées, sensiblement le même que dans un EHPAD public, et pour les personnes handicapées, très nettement inférieur à un séjour en foyer de vie.



L'ORGANISATION DES VILLAS

Les villas sont construites sur un terrain d'une quinzaine d'ares proposé par la commune ; leur surface habitable est d'environ 600 m². Elles sont entièrement meublées. Le rez-de-jardin présente deux espaces identiques composés chacun : de trois studios d'environ 25 m² où habitent les personnes à autonomie réduite et d'un vaste salon/salle à manger d'environ 75 m². A l'étage, les trois familles d'accueil (deux titulaires et une remplaçante) résident dans des appartements T4 d'environ 90 m² plus terrasse.

Ce cadre de vie exceptionnel est implanté dans un environnement favorisant la mixité des types d'habitat. La villa est en immersion avec les logements familiaux classiques de la commune. Le concept évite donc la ségrégation et la marginalisation des personnes âgées et des adultes handicapés et favorise les relations intergénérationnelles.



Etage



Rez-de-jardin

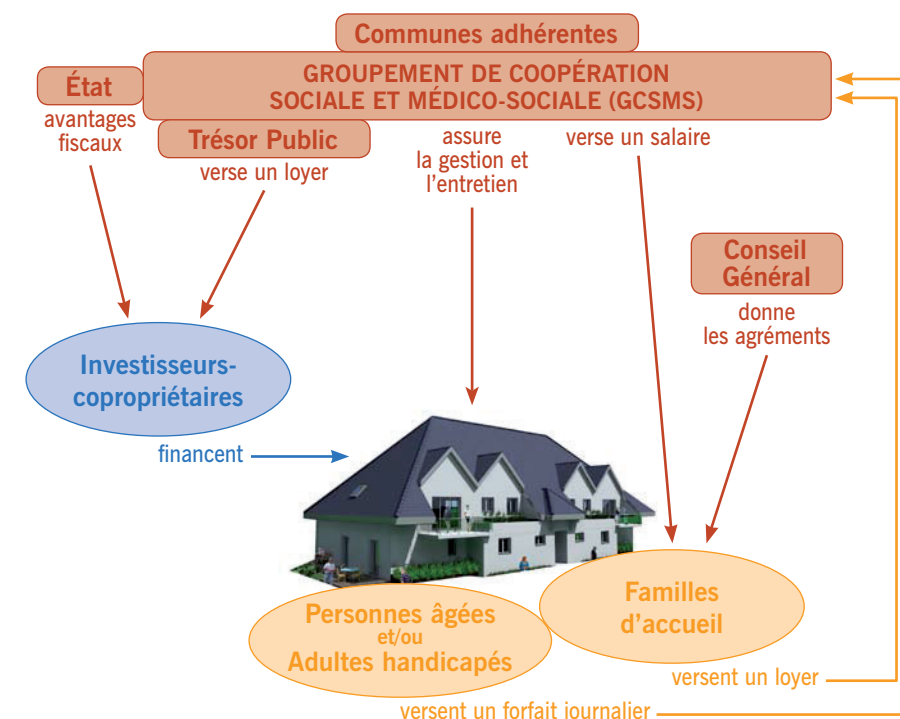
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC GESTIONNAIRE DES VILLAS

Les villas sont gérées par un Groupement de Coopération Sociale et Médico-Sociale (GCSMS) en charge de l'Accueil Familial de chaque département. Ce GCSMS prend à bail les villas, assure leur entretien, salarie les accueillants familiaux et verse les loyers aux investisseurs privés. Il encaisse le montant des prestations offertes aux personnes accueillies.

Par convention la gestion et l'encadrement du personnel peut être confiée à une structure d'aide à la personne (Association Marie Pire en Alsace). Le GCSMS tient une comptabilité analytique par commune, et le Percepteur du Trésor contrôle sa gestion.



L'ACCUEIL FAMILIAL D'UN DÉPARTEMENT



L'INVESTISSEMENT

Le Législateur a inscrit l'Accueil Familial Salarié géré par un GCSMS dans la Loi de Finance 2009 : l'acquisition d'un logement neuf destiné à une location meublée non professionnelle avec services pour personnes âgées ou handicapées, permet à l'investisseur de ne pas payer la TVA et de bénéficier, soit d'une réduction d'impôt égale à 11 % du prix d'acquisition (dispositif Censi-Bouvard), soit de l'amortissement de son investissement hors foncier (régime LMNP classique).

La pérennité du placement est totale grâce au bail commercial de 18 ans ferme signé entre le GCSMS et l'investisseur. Ce bail qui sera ensuite tacitement reconduit par périodes de 9 ans, précise également que les loyers mensuellement versés par le Trésor Public à l'investisseur, seront indexés chaque année et non plafonnés.

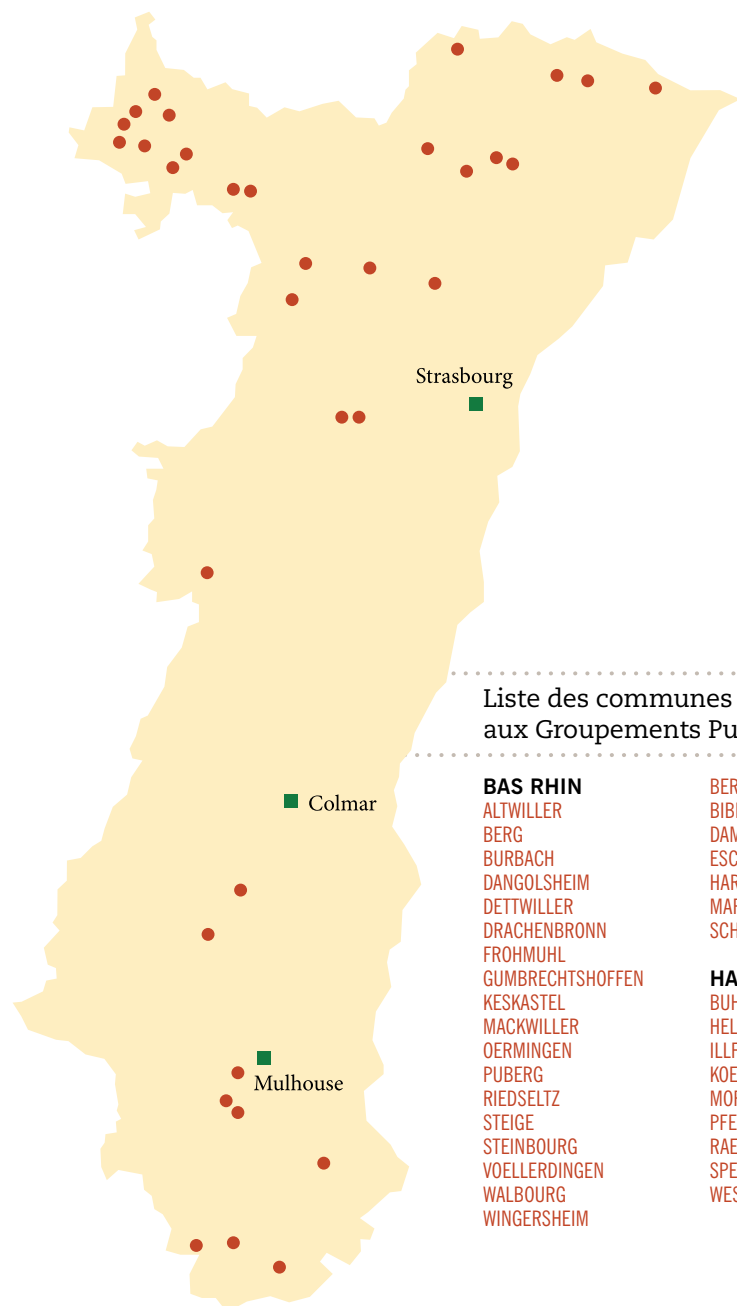
Ce placement éthique à forte rentabilité (plus de 4 %) garanti par l'Etat, assure un complément idéal de revenus ou de retraite à son investisseur, et offre une véritable protection de son conjoint et de ses héritiers.



les Villas d'accueil familial

un avenir à partager

les Villas d'accueil familial



Liste des communes adhérentes aux Groupements Publics :

BAS RHIN

ALTWILLER
BERG
BURBACH
DANGOLSHEIM
DETTWILLER
DRACHENBRONN
FROHMUHL
GUMBRECHTSHOFFEN
KESKASTEL
MACKWILLER
OERMINGEN
PUBERG
RIEDELSTZ
STEIGE
STEINBOURG
VOELLERDINGEN
WALBOURG
WINGERSHEIM

BERGBIETEN

BIBLISHEIM
DAMBACH
ESCHBACH
HARSKIRCHEN
MARMOUTIER
SCHLEITHAL

HAUT RHIN

BUHL
HELFRANTZKIRCH
ILLFURTH
KOESTLACH
MORSCHWILLER le BAS
PFETTERHOUSE
RAEDERSDORF
SPECHBACH le HAUT
WESTHALTEN

LES OPÉRATIONS EN COURS EN ALSACE

A fin 2012, 34 communes ont adhéré aux deux établissements publics d'Alsace (Accueil Familial du Bas-Rhin et Accueil Familial du Haut-Rhin) en charge de la gestion des structures.

Les 13 villas actuellement en cours de commercialisation dans 7 communes représentent l'accueil de 78 résidents et la création de 39 emplois d'Accueillants Familiaux.

Implantées en priorité dans des communes rurales, toutes les villas sont situées à moins de 30 minutes d'une agglomération de plus de 20 000 habitants.

A terme les projets en cours sur ces communes permettront l'accueil de 400 résidents et la création de 200 emplois directs ainsi que la stabilisation d'un grand nombre d'emplois locaux.

un cadre de vie exceptionnel
des accueillants familiaux diplômés
des résidents pris en charge
selon leurs besoins



un avenir à partager



de très confortables appartements
meublés et adaptés
financés par des investisseurs privés
gérés par un établissement public

Commercialisation :

1 Rue du Rhin
68270 WITTENHEIM

03 89 50 06 96

www.maisonseden.com



CONSEILS & ÉTUDES
PROGRAMMES IMMOBILIERS

40 rue Jean Monnet
Melpark Bât.5
68200 MULHOUSE
Tél : 03 89 45 76 53
contact@procuro.fr

www.procuro.fr