

COMMUNIQUE DE PRESSE / le 20 janvier 2009

LA LOI DE FINANCES POUR 2009 CONFORTE LES VILLAS EDENIALES® ÉLIGIBLES AU RÉGIME DE LA LOCATION MEUBLÉE ET CRÉE DES MILLIERS D'EMPLOIS À COURT/MOYEN TERME

Au regard des dernières modifications relatives au statut du LMP, le groupe ELYSEE-VENDOME, poursuit et renforce aujourd'hui le développement d'opérations dans le cadre de la location meublée (LMNP), dans lequel s'inscrivent les villas Edeniales®.

UNE INNOVATION MEDICO-SOCIALE MAJEURE :

L'Accueil Familial (Loi du 5 mars 2007 sur le Droit au Logement Opposable) est une solution alternative novatrice entre le maintien à domicile et l'admission en maison de retraite médicalisée (EHPAD) ; les Villas Edeniales, au terme de plusieurs années de recherche initiée par le Groupe ELYSEE-VENDOME, constituent maintenant une réelle solution d'avenir dans la prise en charge des personnes âgées et adultes handicapés en apportant une réponse concrète aux besoins croissants des familles, et ce pour un budget accessible au plus grand nombre. Le principe : 3 personnes âgées et/ou adultes handicapés sont hébergés en famille d'accueil au sein d'une même villa tout en préservant l'intimité de chacun grâce à un espace privé individuel. Cette solution favorise le lien social et la mixité générationnelle. Les Villas Edeniales sont réalisées à l'initiative des Collectivités locales à la recherche de solutions d'accueil de proximité, évitant ainsi le déracinement de leurs populations.

Le Groupe ELYSEE-VENDOME est donc particulièrement heureux de constater que le législateur adopte le régime fiscal de la location meublée pour l'Accueil Familial salarié selon le concept mis en œuvre pour les Villas Edeniales.

LES AVANTAGES DU NOUVEAU REGIME DE LA LOCATION MEUBLEE :

Depuis le 1^{er} 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). Le régime de la location meublée donne droit à une réduction d'impôt de 5% dont le calcul se fait en fonction du prix de revient du logement.

LES CARACTÉRISTIQUES DE CETTE RÉDUCTION D'IMPÔTS SONT LES SUIVANTES :

- calculée sur le prix de revient du logement,
- son taux est de 5% ;
- son montant annuel ne peut excéder 25 000€ ;
- elle est accordée au titre de l'année d'achèvement du logement ou de celle de son acquisition si elle est postérieure ;
- elle n'est pas applicable lorsque la propriété du logement est démembrée (une exception est prévue en cas de décès) ;
- 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).

AUTRES MESURES INTÉRESSANTES DE LA LOCATION MEUBLÉE :

- L'amortissement du logement ayant ouvert droit à la réduction d'impôts est admis en déduction du résultat imposable du bénéficiaire de cette réduction à hauteur de 85% de son montant qui a été comptabilisé.
- Les plus-values réalisées lors de la cession des biens relèvent du régime des plus-values immobilières privées (exonération acquise au bout de 15 ans de détention)
- Grâce à une réduction d'impôts de 5% au prix de revient du logement, la location meublée (non professionnelle) est plus favorable que le régime antérieur qui ne prévoyait aucun avantage fiscal à l'acquisition.
- La TVA est récupérable (19,6% du montant de l'investissement).
- Contrairement au statut du LMP (Loueur en Meublé Professionnel), il n'est pas nécessaire d'être inscrit au registre du commerce, ni même de cotiser aux régimes de Sécurité Sociale et de Retraite des T.N.S. (Travailleurs Non Salariés), ce qui constitue un avantage certain et simplifie significativement la gestion...
- De même, il ne sera plus nécessaire de réaliser 23 000€ de recettes annuelles, ce qui élargit encore les possibilités. Les Villas Edeniales® s'inscrivent donc parfaitement dans le nouveau dispositif fiscal de la location meublée (LMNP).

UN INVESTISSEMENT ETHIQUE, SOLIDE ET RENTABLE :

Avec un rendement net d'environ 4,3 % HT sur le prix HT acte en mains avant réduction d'impôt, et ce dans le cadre d'un **bail de 18 ans signé avec le Groupement de Communes** (loyer payé par le Trésor Public), investir dans les Villas Edeniales reste un choix sûr et pérenne, associé à une démarche éthique incontestable !

DES MILLIERS D'EMPLOIS CRES À COURT/MOYEN TERME :

Les constructions de près de 400 villas sont d'ores et déjà planifiées et pourront être lancées en 2009 et 2010, ce qui permettra d'accueillir 1 200 personnes âgées ou adultes handicapés, de créer 800 emplois d'accueillants familiaux à plein temps, sans compter les centaines d'emplois sauvées dans le bâtiment.

A l'horizon 2012/2015, ce sont ainsi **des milliers de personnes âgées et adultes handicapés qui pourront être accueillis dans le cadre de l'Accueil Familial salarié, et plusieurs milliers d'emplois qui seront créés ou maintenus dans les secteurs du social et du bâtiment.**