

SOCIETE ANONYME D'HABITATION A LOYER MODERE DU DEPARTEMENT DE L'OISE

Beauvais (OISE)



RAPPORT DE CONTROLE 2018

N° 2018-067

RAPPORT DE CONTROLE - 2018

N° 2018-067

**SOCIETE ANONYME D'HABITATION A LOYER MODERE
DU DEPARTEMENT DE L'OISE**

Beauvais (OISE)

Document confidentiel



Précédent rapport de contrôle : n° 2015-190 de mars 2017
Contrôle effectué du 31/10/2018 au 07/12/2018
RAPPORT DE CONTROLE : juin 2020

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2018-067

SOCIETE ANONYME D'HABITATION A LOYER MODERE DU DEPARTEMENT DE L'OISE – OISE

Synthèse.....	5
1. Préambule.....	7
2. Les baux conclus avec la SCI	8
2.1 Rappel du constat effectué dans le cadre du précédent contrôle.....	8
2.2 Actions engagées par la SA HLM du département de l'Oise	8
2.3 Conclusion.....	9
3. La créance détenue à l'encontre de l'association Resid'Oise	10
3.1 Rappel du constat effectué dans le cadre du précédent contrôle.....	10
3.2 Actions engagées par la SA HLM du département de l'Oise	11
3.3 Conclusion.....	12

SYNTHESE

Le précédent rapport d'inspection, de février 2017, appelait une reprise en main énergétique de la société par la nouvelle gouvernance et des inflexions majeures en termes d'orientation stratégique, de pilotage, d'organisation, de management, de conduite et de contrôle de ses différentes activités au principal bénéfice de ses locataires.

A l'issue de ce contrôle, l'ANCOLS a engagé le suivi des actions entreprises par la nouvelle gouvernance de la SA HLM du département de l'Oise pour remédier aux nombreux dysfonctionnements relevés sur 11 thèmes.

Par courrier en date du 06 avril 2018 adressé au Président de la SA HLM du département de l'Oise, le directeur général de l'ANCOLS a clôturé le suivi engagé tout en précisant que l'évolution des relations avec la SCI et avec l'association Résid'Oise feraient l'objet d'un prochain contrôle, les actions jusqu'alors engagées sur ces thématiques s'étant révélées infructueuses.

Dans ce cadre, le présent rapport a pour objet de faire le point sur les mesures prises depuis lors par la société en réponse à ces deux problématiques spécifiques, à savoir les baux conclus avec la SCI et la créance détenue à l'encontre de l'association Résid'Oise.

La SA HLM du Département de l'Oise est intervenue à de multiples reprises auprès de la SCI conformément à ce qui lui avait été demandé par l'ANCOLS à la suite du précédent contrôle, afin de trouver un règlement amiable au litige les opposant.

A ce stade, une expertise économique et financière indépendante indique que les fonds propres initialement injectés dans les différentes opérations auraient été, sur la base des hypothèses prévisibles lors de leur conclusion, reconstitués au 31 décembre 2018. Un désaccord entre les deux structures subsiste cependant au sujet des travaux supplémentaires qui auraient été réalisés sur plusieurs opérations mais dont la réalité est discutée par la SCI

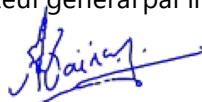
Si la situation n'est donc pas définitivement débloquée, il apparaît que la SA HLM du département de l'Oise a continué à intervenir et à proposer à la SCI des solutions concrètes afin de faire aboutir ce dossier. Parallèlement, la prorogation de fait desdits baux contribue au rééquilibrage des opérations. Lors de la procédure contradictoire, la société a informé l'ANCOLS de la signature d'un protocole d'accord pour un des logements concernés.

La SA HLM du département de l'Oise est par ailleurs intervenue auprès de l'association Résid'Oise pour tenter de mettre en place un plan amiable d'apurement de sa dette et de mettre fin aux dysfonctionnements qui avaient été relevés lors du précédent rapport d'inspection.

Ne parvenant pas à trouver un accord amiable, la SA HLM du département de l'Oise a engagé une action en justice pour recouvrer sa créance, l'affaire étant actuellement pendante devant le Tribunal de Grande Instance de Beauvais.

Si la situation n'est donc pas définitivement dénouée, la SA HLM du département de l'Oise a engagé des actions amiables puis contentieuses afin de préserver au mieux ses intérêts, c'est-à-dire clarifier ses relations avec l'association Résid'Oise et recouvrer la créance qu'elle détenait à son encontre. Elle a parallèlement engagé des actions auprès de plusieurs acteurs susceptibles de reprendre en gestion plusieurs de ses résidences. La SA de l'Oise a informé l'agence qu'un autre gestionnaire a d'ores et déjà conclu avec elle une convention de gestion concernant 7 résidences, après résiliation de la convention conclue avec l'association Résid'Oise.

Le directeur général par intérim



Akim TAÏROU

1. PREAMBULE

L'ANCOLS exerce le contrôle de la SOCIETE ANONYME D'HABITATION A LOYER MODERE DU DEPARTEMENT DE L'OISE en application de l'article L. 342-2 du code de la construction et de l'habitation : « l'agence a pour missions : 1° de contrôler de manière individuelle et thématique : le respect, par les organismes (...) des dispositions législatives et réglementaires qui leur sont applicables ; l'emploi conforme à leur objet des subventions, prêts ou avantages consentis par l'État ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics ; 2° d'évaluer (...) l'efficacité avec laquelle les organismes s'acquittent de la mission d'intérêt général qui leur est confiée au titre de l'article L. 411-2 (...), la gouvernance, l'efficacité de la gestion, l'organisation territoriale et l'ensemble de l'activité consacrée à la mission de construction et de gestion du logement social (...). »

L'ANCOLS rappelle par ailleurs qu'en application des dispositions des articles L. 342-12 et L. 342-14 du CCH, l'ensemble des faits qui constituent :

- des manquements aux dispositions législatives et réglementaires qui sont applicables à l'organisme,
- des irrégularités dans l'emploi des fonds de la participation à l'effort de construction ou des subventions, prêts ou avantages consentis par l'État ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics,
- une faute grave de gestion,
- une carence dans la réalisation de l'objet social ou un non-respect des conditions d'agréments

et qui sont éventuellement relevés dans le présent rapport de contrôle sont passibles de sanctions. Le cas échéant, les sanctions sont prises par le ministre chargé du logement, sur proposition du conseil d'administration de l'ANCOLS, après examen du rapport par son comité du contrôle et des suites et après que l'organisme a été mis en demeure de procéder à la rectification des irrégularités relevées ou mis en mesure de présenter ses observations sur les irrégularités identifiées et les propositions de sanctions envisagées.

Par courrier en date du 06 avril 2018 adressé au président de la SA HLM du département de l'Oise, le directeur général de l'ANCOLS a clôturé le suivi engagé suite au précédent rapport définitif de contrôle, de mars 2017, tout en précisant que l'évolution des relations avec la SCI et avec l'association Résid'Oise ferait l'objet d'un prochain contrôle. Les actions jusqu'alors engagées sur ces thématiques s'étant révélées infructueuses. Dans ce cadre, la présente note rapport a pour objet de faire le point sur les mesures prises par la SA HLM du département de l'Oise en réponse à ces deux problématiques spécifiques, à savoir les baux conclus avec la SCI et la créance détenue à l'encontre de l'association Résid'Oise.

L'évaluation de l'ensemble de l'activité de la SA HLM du département de l'Oise interviendra lors d'un prochain contrôle périodique.

Pour le présent rapport, la SOCIÉTÉ ANONYME D'HABITATION A LOYER MODÈRE DU DÉPARTEMENT DE L'OISE est dénommée « la SA HLM du département de l'Oise ».

2. LES BAUX CONCLUS AVEC LA SCI

Après avoir rappelé le constat réalisé lors du précédent contrôle, le présent rapport s'attachera à présenter les actions depuis lors engagées par la SA HLM du département de l'Oise.

2.1 RAPPEL DU CONSTAT EFFECTUÉ DANS LE CADRE DU PRÉCÉDENT CONTRÔLE

La SCI , détenue par M. , président du CA de la SA HLM du département de l'Oise en poste jusqu'en 2014 , a conclu, entre 1996 et 2010, des baux à réhabilitation et un bail à construction avec la SA HLM du département de l'Oise. Les documents internes collectés lors du contrôle mentionnaient que des opérations étaient irrémédiablement déséquilibrées sur la période 1992-2015.

Dans le cadre de la procédure contradictoire, l'ancien président du CA de la SA HLM du département de l'Oise, membre de la SCI , avait été entendu à sa demande en octobre 2016 par le directeur général de l'ANCOLS. Il avait indiqué avoir toujours eu l'intention d'équilibrer lesdites opérations, avoir tenu compte de l'avis sollicité en 1989 auprès de la direction de la construction du ministère de l'équipement, et n'avoir jamais été informé de ces déséquilibres. Il s'était en tout état de cause engagé à proroger l'ensemble desdits baux jusqu'à l'atteinte de l'équilibre financier de ces opérations.

Par courrier en date du 12 octobre 2016, la SCI a confirmé cette position en précisant qu'il avait toujours été convenu que la durée des baux litigieux devait prendre en compte l'amortissement des frais et charges que la SA HLM du département de l'Oise avait exposés ou exposerait à l'occasion de la réhabilitation des immeubles dans le cadre d'une éventuelle prorogation, que son intention de départ était bien d'équilibrer les opérations et qu'elle était d'ores et déjà disposée, si nécessaire et conformément à ses intentions d'origine, à proroger lesdits baux.

2.2 ACTIONS ENGAGÉES PAR LA SA HLM DU DÉPARTEMENT DE L'OISE

Une réunion, à l'issue de divers échanges, demandes et communications de documents, s'est déroulée au siège de la SA HLM du département de l'Oise le 10 juillet 2017. Un compte-rendu de cette réunion a été adressé le 12 juillet 2017 à la SCI et à son conseil. S'en sont suivies de nouvelles demandes de communication de pièces auxquelles la SA HLM du département de l'Oise n'a pu que partiellement répondre, cette dernière indiquant qu'elle ne disposerait plus de l'intégralité des documents demandés.

La SCI n'a pas accepté la prorogation des baux proposée par la SA HLM du département de l'Oise. Lors d'une nouvelle réunion qui s'est déroulée le 18 avril 2018, M. , tout en précisant qu'il ne pouvait intervenir au nom de la SCI a proposé de mandater à titre personnel un expert indépendant pour qu'il étudie les équilibres financiers des baux litigieux. La SA HLM du département de l'Oise a soutenu cette approche.

Cette expertise indique que les fonds propres initialement injectés dans les différentes opérations auraient été reconstitués au 31 décembre 2018, mais ne se prononce pas sur les incidences des travaux supplémentaires intégrés dans les propositions de la SA HLM du département de l'Oise.

2.3 CONCLUSION

Il s'avère que la SA HLM du département de l'Oise est intervenue à de multiples reprises auprès de la SCI , conformément à ce qui lui avait été demandé par l'ANCOLS à la suite du précédent contrôle, afin de trouver un règlement amiable au litige les opposant.

Si la situation n'est donc pas définitivement débloquée, il apparaît en tout état de cause que la SA HLM du département de l'Oise a continué à intervenir et à proposer à la SCI des solutions concrètes afin de faire aboutir ce dossier. Parallèlement, la prorogation de fait desdits baux contribue au rééquilibrage des opérations.

Dans le cadre de la procédure contradictoire, la SA HLM du département de l'Oise a précisé qu'elle était finalement parvenue à mettre en place un protocole d'accord transactionnel avec la SCI concernant l'un des baux litigieux. Elle a par ailleurs indiqué que les discussions en vue de parvenir à un accord amiable garantissant l'équilibre financier des opérations correspondant aux trois autres baux conclus avec la SCI se poursuivaient.

3. LA CREANCE DETENUE A L'ENCONTRE DE L'ASSOCIATION RESID'OISE

Après avoir rappelé le constat réalisé lors du précédent contrôle, le présent rapport s'attachera à présenter les actions depuis lors engagées par la SA HLM du département de l'Oise.

3.1 RAPPEL DU CONSTAT EFFECTUE DANS LE CADRE DU PRECEDENT CONTROLE

L'association Resid'Oise est une association dont l'objet est la gestion de résidences pour personnes âgées. Cette association exploite des résidences qu'elle loue à la SA HLM du département de l'Oise. Confrontée à des litiges relatifs aux contrats de travail de ses responsables de résidence, l'association - alors dénommée APALPA - a modifié ses modes d'intervention en 2006. Elle a ainsi remplacé les postes de personnels logés sur place et présents en permanence par des binômes d'auxiliaires de vie sociale intervenant en journée et encadrés par des coordinatrices. Ces modifications ont suscité l'incompréhension de certains résidents déplorant une dégradation du service rendu. Combiné à l'essor des politiques publiques de maintien à domicile, elles ont contribué à dégrader les taux d'occupation des résidences et, en conséquence, à générer des pertes d'exploitation importantes.

Face à ces difficultés, des accords successifs ont été conclus entre la SA et l'association Resid'Oise afin de redresser financièrement sa situation tout en lui permettant d'honorer ses importantes dettes auprès de la SA HLM du département de l'Oise.

Ces accords formalisés par des conventions validées par le CA, prévoyaient tout d'abord une renégociation des prêts souscrits par la SA HLM du département de l'Oise dans le cadre de la construction des résidences confiées en gestion à Resid'Oise et une baisse drastique de la provision gros entretien (PGE), en réalité assimilable à sa disparition pure et simple en considération du fait que les travaux de gros entretien étaient depuis lors facturés au réel et récupérés auprès de l'association a posteriori.

Elles prévoyaient par ailleurs des modifications de la typologie des logements de certaines résidences (modification de type I en type II) ou encore la transformation partielle d'autres établissements en logements familiaux et leur reprise en gestion par la SA HLM du département de l'Oise.

La révision à la baisse du budget de gros entretien avait pour conséquence de priver le bailleur des ressources lui permettant de remplir ses propres obligations essentielles, à savoir entretenir la chose louée et la maintenir en état de servir à l'usage auquel elle est destinée et était donc susceptible de se retourner contre la SA HLM du département de l'Oise. Un audit réalisé en 2014 soulignait en effet que certaines résidences étaient vétustes. Cette quasi-absence de dépenses de gros entretien (50 000 puis 100 000 euros annuels pour 26 résidences) contribuait indiscutablement à améliorer le résultat d'exploitation du preneur, mais aboutissait à une baisse drastique des travaux de gros entretien et interrogeait par ailleurs sur les modalités de financement des futurs travaux de gros entretien des équipements tels que les chaudières et ascenseurs.

Au surplus, le contenu de ces accords et les modalités de leur mise en œuvre apparaissaient en plusieurs points défavorables à la SA HLM du département de l'Oise, voire irréguliers. Il était tout d'abord relevé que la transformation partielle de résidences en logements familiaux par la suite repris en gestion par la SA HLM du département de l'Oise s'effectuait parfois dans des zones géographiques déjà marquées par la faiblesse de la demande. Par ailleurs, le soutien financier apporté par la société allait au-delà des accords présentés au CA, notamment lors de ses séances des 07 décembre 2010 et 14 octobre 2013. Il avait ainsi été constaté que des dépenses d'entretien courant des résidences, voire de fonctionnement de l'association, étaient supportées par la SA HLM du département de l'Oise avant d'être récupérées auprès de l'association Resid'Oise. D'autres, incombant pourtant au preneur, étaient réalisées au travers de contrats de la SA HLM du département de l'Oise sans être récupérées auprès de l'association.

3.2 ACTIONS ENGAGEES PAR LA SA HLM DU DEPARTEMENT DE L'OISE

La SA HLM du département de l'Oise est intervenue à plusieurs reprises auprès de l'association Resid'Oise, conformément à ce qui lui avait été demandé par l'ANCOLS à la suite du précédent contrôle, afin de trouver un règlement amiable au litige les opposant et de sécuriser la créance qu'elle détenait auprès de l'association Resid'Oise.

La SA HLM du département de l'Oise a dans ce cadre notamment proposé à l'association Resid'Oise un plan d'apurement de sa dette sur la période 2017-2026. Cette dernière a néanmoins refusé et proposé un autre plan d'apurement échelonnant sa dette jusqu'au 31 décembre 2044.

Estimant que cette durée de règlement était très largement excessive eu égard des efforts déjà consentis et constatant parallèlement une progression de l'encours de dette de l'association tout au long de l'année 2017, la SA HLM du département de l'Oise a, le 12 décembre 2017, assigné l'association Resid'Oise devant le Tribunal de Grande Instance (TGI) de Beauvais, en paiement de la somme de 6 837 973,68 euros au titre des redevances et charges dues, outre intérêts au taux légal à compter du 08 décembre 2017 et décomposée comme suit :

- 1 090 000,01 euros au titre des loyers 2014 ;
- 2 433 124,84 euros au titre des loyers 2015 ;
- 999 976,89 euros au titre des remboursements des charges pour les années 2010 à 2015 ;
- 974,10 euros d'intérêts moratoires 2014 ;
- 23 364,00 euros d'intérêts moratoires 2014 ;
- 22 564,90 euros d'intérêts moratoires 2016 ;
- 2 216 910,82 euros au titre des loyers 2017 ;
- 51 058,12 euros au titre des charges prévisionnelles 2017.

En réponse à cette demande, l'association Resid'Oise a introduit un incident de procédure aux fins de voir ordonner une expertise judiciaire.

A l'issue du contrôle, la décision du TGI de Beauvais concernant cette demande n'était pas arrêtée.

Dans ses réponses, la SA HLM du département de l'Oise a indiqué que le TGI de Beauvais avait, le 6 juin 2019, ordonné une expertise de l'ensemble des résidences avec pour mission de :

- Décrire les désordres affectant chaque résidence et indiquer leur date d'apparition ;

- Dire ceux qui nécessitent des grosses réparations au sens de l'article 606 du code civil et dire ceux nécessitant des réparations d'entretien courant ;
- Déterminer la cause des désordres (malfaçons, défaut d'entretien, vétusté) ;
- Chiffrer le coût de reprise de chaque désordre pour chaque résidence ;
- Dire si ces désordres, compte tenu de leur emplacement et de leur importance, ont empêché la mise à disposition d'appartements à de nouveaux résidents et/ou ont provoqué le départ des résidents et ont donc eu une incidence sur le taux de remplissage ;
- Indiquer le taux de remplissage de chaque résidence depuis 2010 et dire si leurs variations correspondent à la date d'apparition des désordres ;
- Décrire les travaux urgents à réaliser et leur coût.

Elle a par ailleurs précisé que les expertises de l'ensemble des résidences devraient être terminées à la fin du mois de février 2020 et que l'expert judiciaire établirait par la suite un pré-rapport soumis à l'ensemble des parties pour observations et dires.

Parallèlement et en vue de se désengager de son gestionnaire historique, la SA HLM du département de l'Oise a multiplié les contacts avec des repreneurs potentiellement intéressés par certaines de ses résidences. A l'issue des investigations réalisées dans le cadre du présent contrôle, si aucune solution globale et pérenne n'avait été trouvée, plusieurs repreneurs potentiels avaient engagé des études de faisabilité en vue de se pré-positionner sur certaines résidences.

Dans ses réponses, la SA HLM du département de l'Oise a précisé qu'elle a conclu un partenariat avec un nouveau gestionnaire ayant d'ores et déjà repris la gestion de 7 résidences dont les conventions de location avec Résid'Oise ont préalablement été résiliées. Elle a par ailleurs indiqué que ce partenariat avait vocation à se développer puisque ce partenaire reprendra en gestion une 8^{ème} résidence le 31 octobre 2020 et qu'il avait vocation à reprendre prioritairement les autres résidences actuellement gérées par Résid'Oise.

3.3 CONCLUSION

La SA HLM du département de l'Oise est intervenue auprès de l'association Résid'Oise pour tenter de mettre en place un plan amiable d'apurement de sa dette et de mettre fins aux dysfonctionnements qui avaient été relevés lors du précédent rapport d'inspection.

Ne parvenant pas à trouver un accord amiable, la SA HLM du département de l'Oise a engagé une action en justice pour recouvrer sa créance, l'affaire étant actuellement pendante devant le TGI de Beauvais. Si la situation n'est donc pas définitivement dénouée, la SA HLM du département de l'Oise a engagé des actions amiables puis contentieuses afin de préserver au mieux ses intérêts, c'est-à-dire clarifier ses relations avec l'association Résid'Oise et recouvrer la créance qu'elle détenait à son encontre.

Elle a parallèlement engagé des actions pour trouver d'autres gestionnaires de ses résidences. A ce stade, les repreneurs potentiels étudient la possibilité de se pré-positionner sur certaines résidences.

SIRET 130 020 464 00090 – APE 8411Z – Etablissement public national à caractère administratif

La Grande Arche Paroi Sud – 92055 Paris-La-Défense Cedex

www.ancols.fr

