

Rapport définitif de contrôle n°2016-029 Décembre 2017
Société anonyme d'économie mixte Levallois Habitat
Levallois-Perret (92)

FICHE RÉCAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2016-029

SAEM Levallois Habitat – 92

N° SIREN : 414 920 504 00068

Raison sociale : Levallois Habitat

Président : M. Pierre CHASSAT

Directeur général : M. Bruno GESSI

Adresse : 6, rue Jacques Mazaud – 92 300 LEVALLOIS-PERRET

Inspecteurs Auditeurs DCCS ANCOLS :

Directeur central des contrôles et suites :

Précédent rapport de contrôle MIILOS 2003-173 d'octobre 2004

Contrôle effectué du 28 avril au 18 novembre 2016

Rapport de contrôle : Décembre 2017

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2016-029

SAEM Levallois Habitat – 92

SOMMAIRE

1.	Préambule	3
2.	Présentation générale de l'organisme	3
2.1	Historique de la société	3
2.2	La SEM est exposée à des procédures contentieuses	5
3.	Conclusion.....	6
3.1	Informations générales	7
3.2	Sigles utilisés.....	8

1. PRÉAMBULE

L'ANCOLS exerce le contrôle de la SEM Levallois Habitat 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'Agence 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'Agence, après examen du rapport par son Comité du contrôle et des suites et après que l'organisme ait 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.

Le présent contrôle a été réalisé concomitamment à celui l'OPH de Levallois-Perret (rapport n° 2016-030) qui a décidé, fin 2015, de transférer l'ensemble de ses actifs à la SEM, comprenant un patrimoine locatif de 2 399 logements familiaux et une résidence de 60 places.

Il est précisé que la SEM n'a jamais été contrôlée par la MILOS.

2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME

2.1 Historique de la société

La SEM Levallois Habitat a été créée en 1997 pour exercer une activité de bailleur social sur le territoire de Levallois-Perret. Ses deux actionnaires historiques étaient la commune de Levallois-Perret qui détenait la majorité de son capital et la SEMARELP (SEM d'aménagement contrôlée également par la commune) présente à hauteur de 24 %. La société disposait à l'origine d'un parc de 1 438 logements dont elle n'assurait plus la gestion technique et locative depuis 2005. Son activité se limitait au suivi des copropriétés dont elle était syndic. Elle comptait un seul salarié jusqu'en 2013 et avait recours à des prestataires extérieurs pour assurer son fonctionnement.

Son histoire est marquée par des changements successifs d'orientations.

- **La cession du patrimoine historique à la SA d'HLM LOGIREP**

La SEM a décidé de céder progressivement la totalité de son patrimoine à la SA d'HLM LOGIREP. Des accords ont été conclus dans cette perspective en novembre 2005 entre ces deux bailleurs sociaux et la commune. Ils visaient à conduire à terme à la cessation de l'activité de Levallois Habitat. La société LOGIREP s'est vue dans un premier temps consentir à compter du 1^{er} janvier 2005 un bail emphytéotique portant sur l'ensemble des immeubles et pour une durée de 20 ans. Elle devenait ainsi l'unique gestionnaire des logements et faisait, dans le même temps, son entrée dans le capital de Levallois Habitat après rachat des actions de la SEMARELP. Il était par ailleurs convenu que la direction générale de la SEM serait assurée par un cadre dirigeant de LOGIREP et que la ville céderait à l'échéance limite du 31 décembre 2014, à la SA d'HLM la totalité des actions qu'elle détenait. Les modalités de mises en œuvre de l'accord initial ont été modifiées fin 2014, la ville souhaitant conserver la structure. Le patrimoine de la SEM a été transféré en totalité à LOGIREP début 2015 (1 222 logements au moment du transfert).

- **La reconstitution d'un patrimoine rassemblant celui de l'OPH et de la ville**

La commune a décidé de rassembler son patrimoine et celui de l'OPH au sein de la SEM Levallois Habitat. Le conseil municipal a acté le principe de ce regroupement le 17 novembre 2014. Il était ainsi prévu que « *courant 2015, le patrimoine de l'OPH et les immeubles de la ville seront transférés à Levallois Habitat afin que la gestion effective de ces logements débute au 1^{er} janvier 2016. La ville affectera à cette structure l'intégralité du boni de liquidation de l'office* ».

Les modalités retenues pour procéder à ces transferts sont l'apport en nature s'agissant du patrimoine de la ville et l'apport partiel d'actifs s'agissant de celui de l'office de Levallois-Perret. Le processus de regroupement a été mis en œuvre dans les conditions suivantes :

- les projets de traités d'apport à la SEM de la commune et de l'office ont été approuvés par le CA de la SEM Levallois Habitat le 1^{er} décembre 2015 ;
- le CA de l'OPH a approuvé le 7 décembre 2015 le projet de traité d'apport partiel d'actifs à la SEM ;
- le conseil municipal de Levallois a décidé par délibération du 15 décembre 2015 d'autoriser la prise de participation de l'office dans le capital de Levallois Habitat sous forme d'apport partiel d'actifs et d'approuver l'apport du patrimoine privé de la commune à la SEM ;
- le traité d'apport conclu par la SEM avec la ville a été signé le 8 décembre 2015 et celui avec l'OPH le 11 décembre 2015. Les deux traités prévoient une prise d'effet au 31 décembre 2015 ;
- Les actionnaires de la SEM Levallois Habitat ont approuvé les différentes opérations de transfert lors des AG les 18 et 29 décembre 2015 ;
- les actes authentiques constatant le transfert de propriété à la SEM des immeubles ont été signés le 7 janvier 2016 avec les représentants de la commune et le 29 janvier 2016 avec ceux de l'OPH. Le patrimoine apporté par la ville est constitué de 262 logements privés, de 21 logements conventionnés en PLS (résidence pour étudiants), de locaux d'activité, d'emplacements de parking et d'immeubles. Le patrimoine apporté par l'OPH comprend 2 399 logements et une résidence de 60 places.

La SEM disposait, début janvier 2016, à l'issue de ces opérations de rapprochement et à la lecture de ses comptes, d'un capital social d'un montant de 60 145 455 M€ détenu principalement par la commune de Levallois-Perret (50,15 %) et l'OPH (49,40 %). Le reste du capital se répartit entre six actionnaires privés : les trois SA d'HLM du groupe POLYLOGIS (LOGIREP, LOGIH et LOGISTART), le collecteur « PROCILIA », la chambre des métiers du département et une personne physique.

2.2 La SEM est exposée à des procédures contentieuses

La capacité de la SEM à exercer une activité de construction et de gestion de logements sociaux n'est juridiquement pas acquise.

- **L'opération d'apport partiel d'actifs fait l'objet d'un contentieux**

Les services de l'État ont contesté la régularité des démarches entreprises par l'OPH en vue de transférer ses actifs à la SEM Levallois Habitat. La délibération du conseil municipal de Levallois-Perret du 15 décembre 2015 et celle du CA de l'OPH du 7 décembre 2015 ont en effet fait l'objet de déférés préfectoraux, assortis d'une demande de suspension de leur exécution.

Le tribunal administratif (TA) de Cergy-Pontoise a prononcé la suspension des deux délibérations contestées dans deux ordonnances distinctes (l'une prise le 21 juin 2016 portant sur la délibération de la ville et l'autre prise le 11 juillet 2016 pour celle du CA de l'OPH), estimant notamment qu'un doute sérieux quant à leur légalité existait et que ces délibérations n'avaient pas produit tous leurs effets dans la mesure où les prêts consentis par la caisse des dépôts et consignation à l'OPH n'avaient pas été transférés. Dans le prolongement de ces deux ordonnances, le préfet des Hauts-de-Seine a également contesté la légalité de la délibération du CA de l'office datée du 28 juin 2016 approuvant le compte financier de l'exercice 2015 de l'établissement. Le compte financier traduisait en effet comptablement l'opération de transfert du patrimoine alors que les délibérations qui l'autorisaient avaient été suspendues par le juge administratif. Par ordonnance en date du 7 octobre 2016, le TA a répondu favorablement à la demande de suspension déposée par le préfet. Les décisions de suspension prononcées les 21 juin et 11 juillet 2016 ont été confirmées en appel par le juge des référés de la cour administrative d'appel de Versailles (ordonnance du 18 octobre 2016). Le jugement au fond n'a pas été encore prononcé par le TA.

- **La SEM ne dispose pas d'un agrément ministériel pour exercer son activité**

La SEM Levallois Habitat n'a pas conclu de convention d'utilité sociale avec les représentants de l'État et n'est donc pas actuellement agréée pour exercer une activité de bailleur social. Or, l'obtention de cet agrément est obligatoire depuis l'entrée en vigueur de l'article 102 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR) qui a été codifié à l'article L. 481-1 du CCH. Réuni le 16 février 2016, le CA a autorisé le DG à déposer un dossier d'agrément. L'article 3 du décret n° 2016-751 du 6 juin 2016 relatif aux conditions d'agrément précise que la demande doit être adressée le 31 octobre 2016 et que les SEM qui ne détiennent pas l'agrément ne pourront pas poursuivre leur activité au-delà du 31 mars 2017. La constitution du dossier d'agrément était en cours lors du présent contrôle. Le Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) qui devait se prononcer sur la demande aux termes de l'article R. 481-1 du CHH a émis un avis défavorable lors de sa réunion du 18 octobre 2016. Par courrier du 20 décembre 2016, le directeur de l'habitat de l'urbanisme et des paysages a indiqué aux dirigeants de la SEM que l'agrément sollicité n'était pas accordé.

La société précise avoir saisi le tribunal administratif d'un recours en annulation du refus d'agrément.

- **L'actionnariat actuel de la SEM pose un problème de compatibilité avec les dispositions du code général des collectivités locales**

L'OPH de Levallois-Perret détient 49,40 % du capital de la SEM. L'importance du lien de dépendance entre l'office et sa collectivité de rattachement aboutit à ce que la commune de Levallois-Perret contrôle dans les faits directement et indirectement 99 % du capital de la SEM. Cette situation pose un problème de compatibilité avec les dispositions de l'article L. 1522-2 du code général des collectivités territoriales qui limitent le seuil maximal de détention capitalistique d'une collectivité au sein d'une SEM à 85 %.

La société précise que le conseil municipal de Levallois, par délibération du 26 juin 2017, a décidé de rattacher à l'Établissement Public Territorial de Paris Ouest La Défense, l'Office Public de l'Habitat de Levallois, à compter du 31 décembre 2017, en application de la loi NOTRe du 07 août 2015. Elle indique donc que le rattachement de l'OPH à la ville n'est que temporaire.

3. CONCLUSION

La SEM apparaît aujourd'hui exposée à des actions contentieuses portant notamment sur la régularité de l'opération d'apport partiel d'actifs de l'OPH. Elle ne dispose pas de l'agrément nécessaire à l'exercice d'une activité de bailleur social.

L'équipe de contrôle sursoit en conséquence à émettre un avis sur la régularité et la performance de la gestion de la SEM, clôturant ainsi le contrôle.

Le directeur général

Pascal MARTIN-GOUSSET

3.1 INFORMATIONS GÉNÉRALES

RAISON SOCIALE :	SAEM Levallois Habitat
-------------------------	------------------------

SIÈGE SOCIAL :		
Adresse du siège :	6, rue Jacques Mazaud	Téléphone : 01 75 84 84 50
Code postal :	92 300	Télécopie : 01 75 84 83 88
Ville :	LEVALLOIS-PERRET	

PRÉSIDENT :	Pierre CHASSAT
--------------------	----------------

DIRECTEUR GÉNÉRAL :	Bruno GESSI
----------------------------	-------------

ACTIONNAIRE DE RÉFÉRENCE :	commune de Levallois-Perret
-----------------------------------	-----------------------------

CONSEIL D'ADMINISTRATION AU : 16/02/2016		
	Membres (personnes morales ou physiques)	Représentants permanents pour les personnes morales
Président :	Pierre CHASSAT	
	Olivia BUGAJSKI	
	Giovanni BUONO	
	Jean-Yves CAVALLINI	
	Sophie DESCHIENS	
	Sylvie RAMOND	
	Déborah ENCAOUA	
	Danièle DUSSAUSOIS	
	Jérôme KARKULOWSKI	
	Klaudia LAFONT	
	Christian GIUGANTI	
	LOGIREP	Patrick VITTEAUX
	LOGIH	René LEBLANC
	Jean-Paul MORIN	
	Hugo DAPINO	
	Jérôme TILLETTE DE MAUTORT	
Représentants des locataires (SA) :	Christian CASIEZ	
	Ditho NTOKONDA	

ACTIONNARIAT		Actionnaires les plus importants (% des actions)
	Capital social :	60 145 455 €
	Nombre d'actions :	4 009 697
	Nombre d'actionnaires :	8
		Commune de Levallois (50,15 %) et OPH de Levallois-Perret (49,40 %)

COMMISSAIRE AUX COMPTES :	P2M AUDIT SARL (PARIS)
----------------------------------	------------------------

EFFECTIFS AU : 16/02/2016	Cadres :	4	Total administratif et technique : 34 Effectif total : 46
	Maîtrise :	2	
	Employés :	15	
	Gardiens :	12	

3.2 SIGLES UTILISÉS

AFL	Association foncière logement	MOUS	Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale
ANAH	Agence nationale de l'habitat	OPH	Office public de l'habitat
ANCOLS	Agence nationale de contrôle du logement social	ORU	Opération de renouvellement urbain
ANRU	Agence nationale pour la rénovation urbaine	PDALHPD	Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées
APL	Aide personnalisée au logement	PLAI	Prêt locatif aidé d'intégration
ASLL	Accompagnement social lié au logement	PLATS	Prêt locatif aidé très social
CAF	Capacité d'autofinancement	PLI	Prêt locatif intermédiaire
CAL	Commission d'attribution des logements	PLS	Prêt locatif social
CCAPEX	Commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives	PLUS	Prêt locatif à usage social
CCH	Code de la construction et de l'habitation	PSLA	Prêt social de location-accession
CDAPL	Commission départementale des aides publiques au logement	PSP	Plan stratégique de patrimoine
CDC	Caisse des dépôts et consignations	QPV	Quartier prioritaire de la politique de la ville
CGLLS	Caisse de garantie du logement locatif social	RSA	Revenu de solidarité active
CHRS	Centre d'hébergement et de réinsertion sociale	SA d'HLM	Société anonyme d'habitation à loyer modéré
CIL	Comité interprofessionnel du logement	SCI	Société civile immobilière
CMP	Code des marchés publics	SCIC	Société coopérative d'intérêt collectif
CUS	Convention d'utilité sociale	SCLA	Société coopérative de location-attribution
DALO	Droit au logement opposable	SCP	Société coopérative de production
DPE	Diagnostic de performance énergétique	SDAPL	Section départementale des aides publiques au logement
DTA	Dossier technique amiante	SIEM	Société immobilière d'économie mixte
EHPAD	Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes	SIEG	Service d'intérêt économique général
ESH	Entreprise sociale pour l'habitat	SIG	Soldes intermédiaires de gestion
FRNG	Fonds de roulement net global	SRU	Solidarité et renouvellement urbains (loi du 13 décembre 2000)
FSL	Fonds de solidarité pour le logement	TFPB	Taxe foncière sur les propriétés bâties
GIE	Groupement d'intérêt économique	USH	Union Sociale pour l'Habitat (union nationale des fédérations d'organismes HLM)
HLM	Habitation à loyer modéré	VEFA	Vente en état futur d'achèvement
LLS	Logement locatif social	ZUS	Zone urbaine sensible
LLTS	Logement locatif très social		