

**REPUBLIQUE FRANÇAISE**

**2023/...**

**MAIRIE DE METZ**

**CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE METZ**

---

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

---

**Séance du 26 janvier 2023**

**DCM N° 23-01-26-1**

**Objet : Présentation du rapport final de la Mission d'information et d'évaluation créée par délibération du 11 juillet 2022.**

**Rapporteur: M. MARCHETTI,**

Par délibération en date du 11 juillet 2022, le Conseil Municipal a décidé de créer une Mission d'information et d'évaluation sur la prise en charge de l'accompagnement de nos aînés par le Groupe « AVEC », afin notamment d'évaluer ses activités et les relations que celui-ci peut entretenir avec la Ville de Metz et ses partenaires institutionnels dans tous les domaines, y compris la gestion du patrimoine historique.

Par cette même délibération, le Conseil Municipal a fixé la durée et la composition de ladite mission, désignant notamment Monsieur Khalifé KHALIFÉ, Premier Adjoint au Maire, en qualité de Président de ladite Mission et Monsieur Denis MARCHETTI, Conseiller Municipal, en qualité de Rapporteur de ses travaux.

Cette Mission s'est réunie à 6 reprises les 24 août, 13 septembre, 17 octobre, 28 novembre 2022, et 12 janvier 2023. En plus de ces séances plénières, des investigations et analyses individuelles, des visites sur site et des auditions ont été réalisées.

À l'issue de ces différentes réunions et conformément à l'article 58 du règlement intérieur du Conseil Municipal, Monsieur Denis MARCHETTI a remis son rapport à Monsieur Khalifé KHALIFÉ, Président de la Mission, qui l'a communiqué sans délai à Monsieur le Maire afin qu'il soit présenté au Conseil Municipal dans un délai maximum de 30 jours suivant sa transmission.

En conséquence, la délibération suivante est soumise à l'approbation du Conseil Municipal.

**LE CONSEIL MUNICIPAL**

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales pris notamment en son article L2121-22-1, **VU** la délibération en date du 11 juillet 2022 portant création d'une Mission d'information et d'évaluation sur la prise en charge de l'accompagnement de nos aînés par le Groupe « AVEC », afin notamment d'évaluer ses activités et les relations que celui-ci peut entretenir avec la Ville de Metz et ses partenaires institutionnels dans tous les domaines, y compris la

gestion du patrimoine historique ;

**VU** la délibération du Conseil Municipal du même jour fixant la durée et la composition de ladite Mission d'information et d'évaluation ;

**VU** le Règlement Intérieur de la Ville de Metz pris notamment en son article 58 ;

**VU** le rapport remis par Monsieur Denis MARCHETTI à Monsieur Khalifé KHALIFÉ, Président de ladite Mission d'information et d'évaluation ;

**VU** la communication faite à Monsieur le Maire dudit rapport ;

**CONSIDÉRANT** qu'il appartient à Monsieur le Maire, conformément à l'article 58 du règlement intérieur du Conseil Municipal, de présenter ledit rapport à l'assemblée délibérante dans les 30 jours qui suivent sa transmission ;

### **APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ**

**DECIDE :**

- **DE PRENDRE ACTE** du rapport de la Mission d'Information et d'Evaluation élaboré par Monsieur Denis MARCHETTI, Rapporteur, et visant à recueillir des éléments sur la prise en charge de l'accompagnement de nos aînés par le Groupe « AVEC », afin notamment d'évaluer ses activités et les relations que celui-ci peut entretenir avec la Ville de Metz et ses partenaires institutionnels dans tous les domaines, y compris la gestion du patrimoine historique.

Service à l'origine de la DCM : Affaires juridiques  
Commissions :  
Référence nomenclature «ACTES» : 5.2 Fonctionnement des assembles

Séance ouverte à 15h00 sous la Présidence de M. François GROSDIDIER, Maire de Metz ,  
Secrétaire de séance : Mme Emmanuelle CHAMPIGNY, Directrice Générale des Services  
Nombre de membres élus au Conseil Municipal : 55 dont 55 sont encore en fonction à la date de la délibération.  
Membres assistant à la séance : 47 Absents : 8 Dont excusés : 8

**Décision : SANS VOTE**  
Suivent les signatures au registre

Identifiant de télétransmission : 057-21570463611-20230126-123878-DE-1-1  
N° de l'acte : 123878

-----  
Délibération rendue exécutoire le 27 janvier 2023  
après affichage et transmission au contrôle de légalité.  
Pour extrait conforme,  
Pour le Maire,  
et par délégation :

Metz le,

**Mission d'information et d'évaluation sur la prise en charge de l'accompagnement de nos aînés par le  
Groupe « AVEC »**

**RAPPORT DÉFINITIF**

**Conseil Municipal du 26 janvier 2023**

## Table des matières

I.	Introduction.....	4
A.	Contexte de la demande de création.....	4
B.	Périmètre de la mission.....	5
C.	Pouvoirs de la mission.....	5
D.	Définition de la méthode de travail.....	5
E.	Durée, nombre de réunions.....	6
II.	LE GROUPE AVEC.....	6
A.	Présentation générale du Groupe et sa composition.....	6
B.	Santé financière du GROUPE « AVEC ».....	8
C.	Les activités du GROUPE AVEC sur le territoire messin.....	9
1.	L'association AMAPA.....	9
2.	L'association SÉNIORS TEMPS LIBRE (ASTL).....	11
3.	Les questions soulevées.....	13
III.	Les EHPAD gérés par les associations membres du Groupe « AVEC » sur le territoire messin ....	15
A.	Les EHPAD, éléments de contexte général.....	15
B.	Les EHPAD gérés par les associations membres du Groupe « AVEC » sur le territoire messin	16
1.	EHPAD de la GAB.....	16
2.	EHPAD de la Pépinière.....	17
3.	Les contrôles effectués sur les EHPAD messins.....	17
IV.	Le projet d'EHPAD sur la ZAC du Sansonnet.....	18
A.	Le projet.....	18
B.	La vente.....	18
C.	Le permis de construire.....	19
D.	Le constat.....	19
E.	La résolution de la vente et le contentieux.....	19
1.	Rappel des faits.....	19
2.	Le jugement du 23 mars 2022 :.....	20
3.	Le référé sursis du 16 juin 2022 :.....	20
4.	L'appel interjeté par l'AMAPA :.....	20
5.	Situation actuelle :.....	21
F.	Le remboursement de la subvention octroyée par la Ville de Metz.....	21
V.	Les Résidences autonomie.....	21
A.	Les résidences autonomie, éléments de contexte général.....	21
B.	Les résidences autonomie gérées par les associations membres du Groupe "AVEC" sur le territoire messin.....	22

1. Contexte .....	22
2. Rapport officiel d’inspection des services hygiène (sur demande du préfet) :.....	23
3. Evaluation et suivi de situations :.....	24
VI. L’Hôtel de Gournay.....	24
A. Présentation .....	24
B. Droits de propriété actuels.....	25
1. S’agissant du bail emphytéotique : .....	25
2. S’agissant des hypothèques ayant grevé ou grevant le bien .....	25
3. Estimation du bien :.....	26
C. Absence de charges restreignant une possible cession de l’Hôtel .....	26
D. Conséquences de l’absence d’animation au sein de l’Hôtel .....	26
VII. Les autres activités du Groupe AVEC sur le territoire messin .....	26
A. Les services d’aide et d’accompagnement à domicile : .....	26
B. Relations avec les partenaires Institutionnels de la Ville .....	27
C. Les soins infirmiers à domicile.....	27
VIII. Conclusion : Constats et Interrogations .....	28
1. Gouvernance du groupe :.....	28
2. Finances GROUPE/AMAPA et ASTL : .....	28
3. Les fonctions supports.....	28
4. Animation générale et prestations rendues aux usagers.....	28
5. Patrimoine Bati :.....	29
IX. Annexes .....	30
Annexe 1 : Délibération du 11 juillet 2022 de création de la Mission d’Information et d’Evaluation .....	30
Annexe 2 : liste des documents établis dans le cadre de la Mission.....	35
Annexe 3 : Liste des documents consultés.....	36

## I. Introduction

### A. Contexte de la demande de création

Par courrier adressé à M. le Maire de Metz, Monsieur Denis MARCHETTI, au nom du groupe « *Unis pour Metz* », a demandé, en vertu des articles 55 à 58 du règlement intérieur, la création d'une Mission d'Information et d'Evaluation (MIE) sur la prise en charge par le Groupe AVEC de nos aînés sur le territoire de Metz. Cette démarche, acceptée par M. le Maire, complétait et corroborait le travail déjà engagé par l'exécutif municipal sous la direction du 1<sup>er</sup> adjoint, le Docteur Khalife KHALIFE, il y a 2 ans, dès son installation en juillet 2020.

En effet, les témoignages et les accusations de maltraitements et négligences dans les maisons de retraite « *Orpea* », révélés en début d'année 2022, ont ébranlé toute la société française. S'agissant plus particulièrement de notre territoire, la diffusion de reportages et la parution de plusieurs articles de presse nationale et locale sur la gestion administrative et financière du GROUPE AVEC, gestionnaire de maisons de retraite médicalisées à Metz, ont accru ces sujets d'inquiétude auprès des administrés.

Par délibération en date du 11 juillet 2022 (jointe en annexe), le conseil municipal de la Ville de Metz a décidé de créer une « *Mission d'Information et d'Evaluation sur la prise en charge par le Groupe AVEC de nos aînés sur le territoire de Metz, afin notamment d'éclairer ses membres sur les activités de celui-ci et sur les relations qu'il entretient avec la Ville de Metz et ses partenaires institutionnels dans tous les domaines, y compris la gestion du patrimoine historique* ».

Ont été désignés membres de cette mission par le Conseil municipal :

- D<sup>r</sup>. Khalifé KHALIFE ;
- M. Eric LUCAS ;
- Mme Corinne FRIOT ;
- M. Michel VORMS ;
- M. Denis MARCHETTI ;
- M. Grégoire LALOUX.

Le docteur Khalifé KHALIFE a été désigné Président ; M. Denis MARCHETTI a été désigné rapporteur.

Afin de mener à bien cette mission, le Président, Docteur Khalifé KHALIFE, a proposé qu'au vu de la compétence du CCAS, la directrice générale participe en qualité de personne ressources à chacune des séances de travail de la mission au même titre que la cheffe du service des affaires juridiques et la Secrétaire Générale de la Ville de Metz. La directrice des retraités et personnes âgées du CCAS a également été associée à plusieurs étapes de la démarche.

En outre, il nous a semblé important de signaler que lors de la rédaction de rapport, la presse a fait état le 12 janvier 2023 de la mise en examen du Président du Groupe « AVEC » pour des faits portant sur la Gestion du Groupe Hospitalier Mutualiste de Grenoble (GHM) qui a intégré le Groupe « AVEC » en 2020. Cette actualité récente conforte l'importance de cette mission dans son rôle d'information sur les activités de ce Groupe sur le territoire messin.

## B. Périmètre de la mission

La mission a été définie par la délibération du conseil municipal du 11 juillet 2022 ; elle a pour objet *“d’informer les membres du conseil municipal sur la prise en charge par le Groupe AVEC des aînés sur le territoire de Metz, et des relations qu’il entretient avec la Ville de Metz et ses partenaires institutionnels dans tous les domaines, y compris la gestion du patrimoine historique”*.

La mission ainsi constituée a pour but **d’informer les membres du conseil municipal et les administrés en réalisant un état des lieux des activités de ce Groupe sur le territoire messin**. Eu égard au champ d’application de l’article L. 2121-22-1 du CGCT, elle n’est pas une mission d’évaluation mais d’information.

De ce fait, **les membres de la mission ont pris soin d’investir toutes les questions d’intérêt communal que peut couvrir l’objet ainsi défini par le conseil municipal**.

**Les questions tenant à la situation financière du Groupe ou des associations ASTL et AMAPA ou tenant à leur autonomie ont été considérés d’intérêt communal dès lors que la Ville doit être en mesure d’apprécier la qualité des partenaires avec lesquels elle peut être amenée à contracter ou à verser des subventions**.

Ces questions ont été de ce fait abordées par les membres de la mission.

Toutefois, n’étant pas d’intérêt communal, les questions relatives aux relations entrant dans le champ strictement privé, notamment les rapports entretenus entre les salariés et leur employeur n’ont pu être investies, quand bien même les membres de la mission attachent une importance particulière à ces sujets.

**Les membres ont par ailleurs veillé à respecter le champ géographique de la mission, à savoir le territoire messin uniquement**.

## C. Pouvoirs de la mission

**Les membres de la mission ne possèdent aucun pouvoir d’investigation particulier** et ont donc travaillé sur la base des seuls documents publics ou transmis par les partenaires et communicables au sens de la Commission d’Accès aux Documents Administratifs (CADA) et sur la base des auditions recueillies. Par ailleurs, le contexte juridique lié à ces questions (contentieux en cours sur la ZAC des Sansonnets et recours contre la constitution de la Mission) a renforcé la prudence nécessaire et les membres de la mission se sont attachés à respecter strictement le mandat qui leur a été confié par le Conseil Municipal.

## D. Définition de la méthode de travail

Le Président a adopté, après accord de ses membres, la méthode de travail définie ci-après.

Le travail des membres de la mission a consisté à établir un état des lieux, le plus exhaustif possible, organisé en six chapitres :

- Présentation générale du Groupe ;
- Les EHPAD gérés par le Groupe AVEC sur le territoire messin ;
- Le projet d’EHPAD sur la ZAC du Sansonnet ;
- Les résidences autonomies ;
- L’Hôtel de Gournay ;
- Les autres activités du Groupe AVEC sur le territoire messin.

Cet état des lieux a fait l'objet d'une première présentation lors de la première séance de travail et a constitué une base de connaissance pour mener les diverses analyses.

Pour approfondir ce premier travail, la mission a notamment demandé à l'ensemble des organismes publics ou privés ayant un lien avec le Groupe AVEC de bien vouloir transmettre tout document pertinent et communicable au sens de la CADA de nature à éclairer ses travaux.

Des courriers d'information ont ainsi été adressés au CCAS, Département de la Moselle, ARS, CARSAT, SAREMM, à l'Eurométropole de Metz Habitat ainsi qu'à la préfecture de Moselle.

Il a également été demandé à ces partenaires de bien vouloir désigner, le cas échéant, une personne ressource pouvant être invitée à un échange avec les membres de la mission.

Les membres de la Mission ont pu ainsi procéder à l'audition de représentants de la SAREMM, de l'ARS et de la CARSAT.

Le département de la Moselle, l'ARS, la CARSAT et la SAREMM ont transmis les documents en leur possession communicables au sens de la CADA. La Préfecture de la Moselle a indiqué ne pas avoir d'élément complémentaire à apporter.

#### E. Durée, nombre de réunions

La mission a une durée de six mois.

Les membres de la mission se sont réunis à six reprises entre les mois d'août 2022 et janvier 2023 en vue d'une présentation au Conseil Municipal du 26 janvier 2023. En plus de ces séances plénières, des investigations et analyses individuelles, des visites sur site et des auditions ont été réalisées.

Il ressort du travail des membres les éléments suivants.

## II. LE GROUPE AVEC

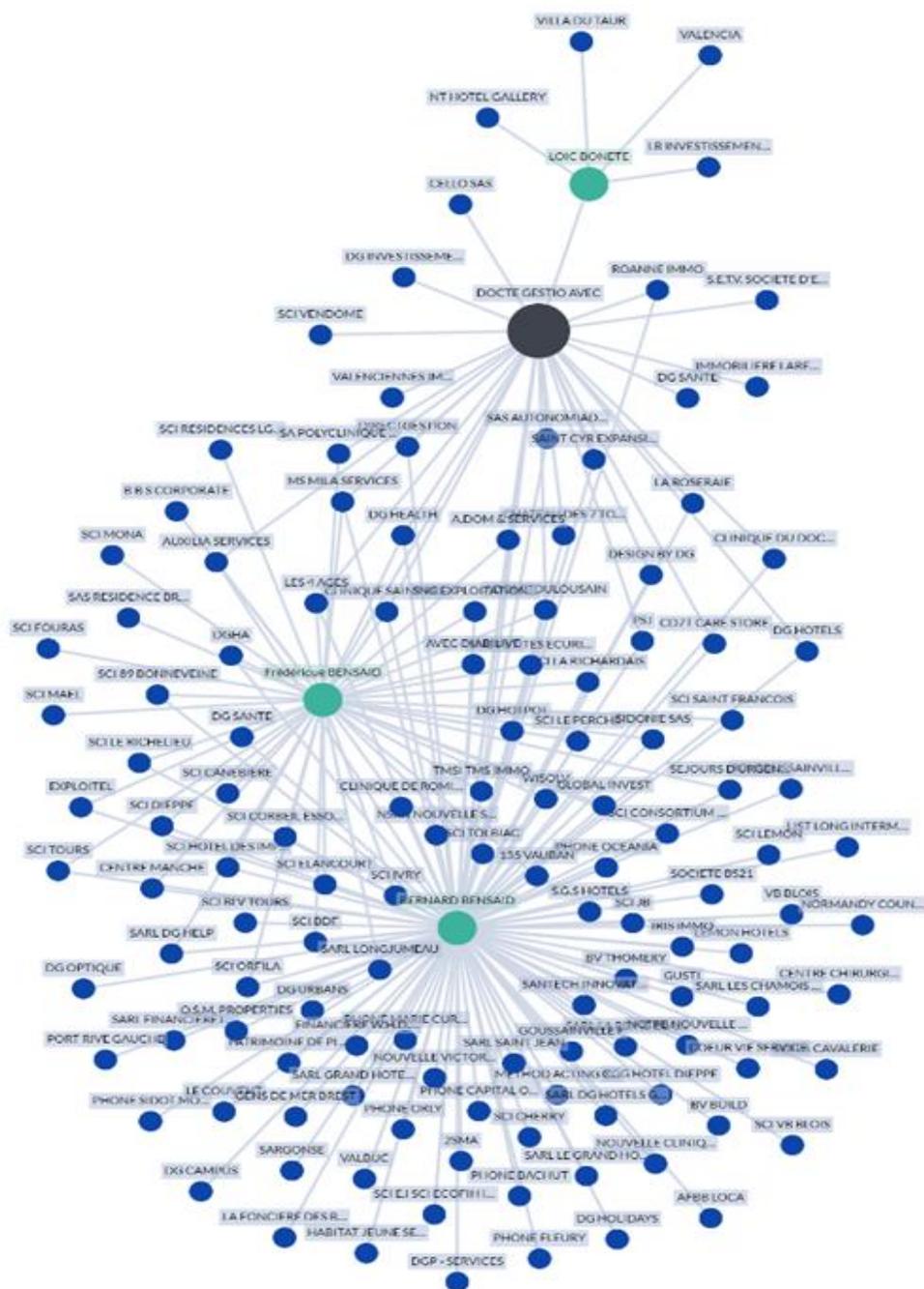
### A. Présentation générale du Groupe et sa composition

Le Groupe « AVEC » est un ensemble qui comprend diverses sociétés et associations, conservant chacune sa personnalité juridique, mais ayant entre elles des liens plus ou moins étroits, en capital, en mode de gouvernance. Elles peuvent également avoir des liens par voie de contractualisation. **Ces liens ainsi que le fait que M. Bernard BENSARD soit à la fois Président du Groupe « AVEC » et des deux associations qui font l'objet de ce travail (AMAPA et ASTL) aboutissent à créer une emprise du Groupe sur ces dernières.** Les membres de la Mission ont par ailleurs relevé que le Groupe n'avait en lui-même pas de personnalité morale propre et que ces deux associations sont soumises au droit local Alsace-Moselle.

La genèse du groupe débute par la création en 1999 de l'entreprise « Directgestion », renommée en 2010 « Doctegestio » et depuis janvier 2021, Groupe « AVEC ». Le Groupe se développe d'abord dans le secteur de l'immobilier sur Internet avec la gestion locative en ligne. Puis il se diversifie dans l'hôtellerie. Il devient très actif dans le secteur médico-social à partir des années 2010, puis dans celui de la santé. Il reprend à ce titre l'association Amapa à Metz en 2012 (SAAD, SSIAD et EHPAD) ainsi que l'ASTL en 2014. Il crée une mutuelle Doctocare en 2017 et fin 2020, le Groupe prend le contrôle du Groupement Hospitalier Mutualiste de Grenoble (GMH).

**Le Groupe « AVEC » compte aujourd’hui 125 structures juridiques différentes, dans lesquelles on retrouve 395 établissements, 45 établissements supports, dont DG HELP qui assure des prestations en matière de communication, RH, formations, etc. Le Groupe emploie 11 887 collaborateurs.**

Cartographie du Groupe “AVEC” (source : pappers.fr) :



Une société DOCTE GESTIO AVEC au centre et ses très nombreux satellites.

## B. Santé financière du GROUPE « AVEC »

**La compréhension des situations financières des différentes structures du Groupe « AVEC » sont difficiles à analyser notamment du fait du manque de publication des chiffres, bilans et comptes, mais également parce que les informations trouvées peuvent parfois sembler erronées.**

Le rapport d'activité 2021 (en annexe) publié par le Groupe indique p. 140 :

“Un endettement stable mais une trésorerie en baisse

La trésorerie nette du Groupe s'établit à 22,1 M € contre 49,9 M € à la fin de l'exercice 2020.

L'endettement long terme est en légère baisse de 4 M € et s'établit à 98,8 M € à fin 2021, dont 46,1 M € de dettes PGE. La baisse de 4 M € s'explique d'une part par la souscription d'un dernier emprunt PGE pour 1,9M€ et d'autre part par les remboursements intervenus sur le stock de dettes hors PGE. La phase d'amortissement des PGE démarrera mi-2022.

La dette financière nette s'établit à 76,7 M€ à fin 2021 contre un montant de 47,6 M € fin 2020, représentant 12% du CA de l'exercice. En intégrant la dette liée aux financements en crédit-bail, la dette financière nette s'établit à 131,4 M €.

Le capital social est divisé en 2 179 967 actions d'une valeur nominale de 0,152 € chacune, d'une seule catégorie et entièrement libérées (...)

L'analyse simplifiée de la variation de situation nette est la suivante :

159,6 M € de capitaux propres au 31.12.2020

24,1 M € de résultats 2021.”

Les membres de la mission ont également relevé que certaines sources, confirmées par l'expertise APEX réalisée en 2022 à la demande du comité social et économique (CSE) du GHM à laquelle elle a pu avoir accès, annonçaient un déficit variant de 21 à 24 millions d'euros pour l'ensemble du Groupe « AVEC » en 2021 (source : journalistes de la Cellule Investigation de Radio France et journal Capital). Selon ces sources, il semblerait que le Groupe AVEC ait connu des difficultés pour obtenir des prêts. La crise sanitaire lui aurait toutefois permis l'obtention de 46 millions de Prêt Garanti en 2021 par l'Etat (PGE) (source APEX).

La mission d'information a pu également relever dans cette expertise que les éléments recueillis confirment les difficultés financières du réseau en 2021 : « un EBITDA négatif (-1,9 M€), un résultat net comptable largement déficitaire pour la deuxième année consécutive (-19,5 M€ en 2020, -24,2 M€ en 2021), une trésorerie d'ouverture en 2021 à 52,3 M€, en nette baisse à la fin de l'exercice (trésorerie de clôture en 2021 à 22,6 M€ malgré les 46 M€ de PGE contractés) pour un chiffre d'affaires annuel de 700 M€ et des charges mensuelles supérieures à 50 M€.

Entre 2022 et 2026, AVEC devra rembourser en moyenne 12 M€ de PGE par an alors que son EBITDA est très largement inférieur à ce montant. De sérieuses difficultés de trésorerie apparaîtront à partir de fin 2022 sur ces remboursements et seront renforcées par les dettes bancaires pesant sur Avec (environ 50 M€, 7 M€ de remboursement par an) et les difficultés d'exploitation (un nouveau résultat net comptable déficitaire est anticipé sur 2022).

Afin de faire face aux pressions économiques, au-delà des prêts consentis par l'Union Mutualiste pour la Gestion du Groupe Hospitalier Mutualiste de Grenoble, AVEC a cherché à revendre certains actifs afin de soulager sa trésorerie, mais ces opérations ont été décalées et n'interviendront donc pas en 2022. Le pool bancaire, toujours selon les informations recueillies en entretien auprès de la direction, ne semble pas prêt à accorder de nouveaux prêts / lignes de trésorerie au Réseau. »

S'agissant enfin des comptes 2022, l'Assemblée Générale du Groupe "AVEC" a, par acte du 25/11/2022, prorogé l'approbation des comptes pour une seconde fois au 21/12/2022, ce qui n'a pas permis aux membres de la mission de les consulter.

**Au total, il est difficile de se faire une opinion précise de la santé financière du GROUPE « AVEC ». Il apparaît toutefois que le GROUPE « AVEC » est confronté à une situation économique extrêmement tendue, liée en partie à des difficultés structurelles d'exploitation ainsi qu'aux échéances de remboursement des Prêts Garantis par l'Etat.**

**La situation à Grenoble vient par ailleurs malheureusement conforter les craintes des membres de la Mission.**

### C. Les activités du GROUPE AVEC sur le territoire messin

**Le Groupe AVEC exerce ses activités sur le territoire messin au travers de deux associations :**

- L'AMAPA ;
- L'ASTL.

#### 1. L'association AMAPA

##### a) Historique

L'association AMAPA a été créée en Moselle en 1962 selon le droit local et ses statuts ont été modifiés par décision de l'assemblée générale extraordinaire en date du 11 juin 2010. Il n'a pas été possible aux membres de la mission de connaître la raison de cette modification.

Suite à des problèmes financiers très importants (24 millions d'euros de passif), et par jugement du tribunal de grande instance de Metz en date du 26/07/2012, l'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire est ordonnée. A compter du 1<sup>er</sup> novembre, le Groupe DocteGestio, repreneur, prend le contrôle de l'association suite à un plan de reprise validé le 23 octobre 2012.

Par jugement du Tribunal de Grande Instance de Metz en date du 04/12/2012 le tribunal prononce

- la liquidation judiciaire de l'association ;
- maintient la date de cession des paiements au 01/01/2012 ;
- dit que la clôture devra être examinée dans un délai de 3 ans.

Les derniers statuts à jour de l'association transmis par le Greffe du Tribunal datent du 10 novembre 2021 alors même l'extrait du registre des associations porte pour dernière inscription la mention de la liquidation judiciaire de l'Association en date du 06/12/2012. Le Greffe n'a pu expliquer cette incohérence. Aussi, les membres s'interrogent sur la régularité des statuts de cette association.

##### b) Objet et missions

« L'association a pour but d'assurer la création, le fonctionnement et la gestion d'activités, de prestations d'aide et de soutien à la personne, de services de soins et d'établissements sociaux et médico-sociaux ayant pour vocation la prise en charge, à domicile ou en milieu institutionnel, de la fragilisation liée à la perte d'autonomie ou au handicap.

L'Association a notamment pour but la défense de l'ensemble des intérêts matériels et moraux des familles.

L'association pourra, dans ce cadre, réaliser toutes études au profit des collectivités locales ou de partenaires du champ associatif ou social afin d'évaluer les perspectives de création de nouveaux services, d'activités ou

d'établissements à caractère social et médico-social répondant à une évolution détectée des besoins des publics relevant du domaine d'intervention de l'Association.

L'Association entend également proposer ses prestations auprès des familles et des personnes de moins de 60 ans vivant notamment à domicile (...). »

*c) Membres actuels de l'association*

- M. Bernard BENSARD, Président ;
- M. Bernard ZANARDO ;
- Mme Frédérique SABBAH ;
- M. Eytan BISMUTH ;
- M. Jacob BENSARD ;
- La société DIRECTGESTION ;
- La société DG RESIDENCES.

Si la circonstance de retrouver plusieurs membres de la même famille au sein des membres fondateurs de l'AMAPA peut interroger quant à la transparence dans la gestion de cette association, rien ne l'interdit formellement. De la même manière, rien n'interdit à des personnes morales de droit privé telles que des sociétés appartenant au Groupe « AVEC » d'être membres d'une association de droit local.

*d) Ressources de l'association selon ses statuts*

« Les ressources de l'association se composent :

- Des cotisations des membres ;
- Des subventions et autres formes d'aide qui peuvent lui être accordées par l'Etat, la Région, le Département, les Caisses de retraite et organismes ou œuvres à vocation sociale ainsi que les fondations œuvrant dans le champ d'intervention de l'association ;
- Des dons et legs ;
- Le produit des participations, rétributions et abonnements des bénéficiaires des prestations, services ou interventions de l'association ;
- Les participations et remboursements effectués par les organismes, institutions et œuvres ayant passé convention ou collaborant avec l'association dans le cadre de la prise en charge à domicile ou en institutions de bénéficiaires ;
- Les revenus et intérêts des biens mobiliers et immobiliers lui appartenant. »

*e) Activités*

L'AMAPA gère, sous le contrôle du Groupe « AVEC », deux établissements à Metz :

- L'EHPAD "La Grange aux bois" sis 21 rue Falogne à Metz et composé de 60 lits en hébergement permanent et 2 lits en hébergement temporaire ;
- L'EHPAD "La Pépinière" sis 9 rue du Faubourg à Metz et composé de 58 lits en hébergement permanent et 2 lits en hébergement temporaire.

*f) Santé financière de l'AMAPA*

Les membres de la mission ont pu prendre connaissance des bilans comptables de l'AMAPA des exercices 2018/2019/2020. Un certain nombre de postes comptables ont interpellé les membres de la mission. Par ailleurs,

du fait du défaut de publication des comptes 2021 de l'AMAPA au Journal officiel, contrairement à leurs obligations légales (article L. 612-4 du code de commerce) et de l'absence de dialogue contradictoire avec la Direction de l'AMAPA, les membres de la mission n'ont pas été en mesure d'évaluer la santé financière actuelle de l'AMAPA.

#### *g) Relations entre la Ville de Metz et ses institutions et l'AMAPA*

- Le CCAS est propriétaire du terrain et du bâti de l'EHPAD de la GAB et du terrain de l'EHPAD de la Pépinière (cf. Chapitre 3 sur les EHPAD gérés par le Groupe « AVEC » sur le territoire messin) ;

- Le CCAS a un représentant de droit dans les Conseil de Vie Sociale (CVS) de chacun de ces deux EHPAD gérés par l'association AMAPA ;

- Le CCAS dispose de réservation de lits dans ces deux établissements (4 lits pour la Pépinière et 2 lits pour la Grange aux Bois réservés par convention) facilitant le parcours résidentiel et la prise en charge des séniors.

## 2. L'association SÉNIORS TEMPS LIBRE (ASTL)

#### *a) Historique*

Le 19 août 2014, Bernard BENSAID a pris la présidence de l'ASTL placée en redressement judiciaire depuis quatre mois. L'association est depuis cette date sous le contrôle du groupe « AVEC », comme en atteste la composition de son conseil d'administration (CA).

L'ASTL est propriétaire de l'Hôtel de Gournay à Metz et de 4 résidences Séniors (voir plus loin) où elle y effectuait des activités d'animation de tout genre en faveur des aînés.

#### *a) Objet et missions*

« L'association a pour mission d'organiser la coordination et le développement des activités au service des séniors, notamment les activités culturelles, sportives et de loisirs dans un but de promotion des séniors et des liens familiaux intergénérationnels.

Elle a pour objectif la gestion de l'Hôtel de Gournay, installé au 9 rue du Grand Cerf à Metz, ainsi que celle des autres maisons et résidences annexes... »

#### *b) Composition actuelle de l'association*

Au vu de ses statuts, l'Association comprend des membres actifs, personnes physiques ou morales, et des Membres désignés par leurs Institutions.

Les membres de l'Association doivent être agréés par le Conseil d'Administration.

Le Centre Communal d'Action Sociale de la Ville de Metz, représenté par deux responsables désignés par leur Conseil d'Administration, est invité à prendre part aux travaux du Conseil d'Administration et des Assemblées Générales de l'Association à titre consultatif. **La mission constate cependant que le CCAS n'a jamais été invité.**

Les statuts ne donnent pas plus de détails sur la liste des membres, ce qui n'a rien d'irrégulier.

L'association est dotée d'un Président (M. Bernard BENSAID), d'un secrétaire (M. Jacob BENSAID) et d'un Trésorier (M. François DALET).

Messieurs BENSAID B., BENSAID J., et DALET ont été nommés par décision de l'Assemblée Générale. Cette nomination a fait l'objet d'une inscription au registre le 29/08/2016.

Elle dispose également d'un Conseil d'Administration composé de huit membres élus par l'Assemblée Générale.

**Ici encore, la composition du Conseil d'Administration de cette association et de son bureau, ainsi que l'absence d'invitation des représentants du CCAS interrogent la mission sur le fonctionnement de cette association.**

#### *c) Ressources de l'association selon ses statuts*

« Les ressources de l'Association se composent :

- Des cotisations dont le montant est fixé par l'Assemblée Générale ;
- Des prestations de service ;
- Des subventions ou conventions passés avec l'Etat et toute collectivité publique ou privée ;
- Des ressources diverses telles que produits de conférences, concerts, manifestations, organisés par l'Association ;
- Des dons et legs. »

#### *d) Activités*

L'ASTL gère l'Hôtel de Gournay, installé au 9 rue du Grand Cerf à Metz pour y organiser des animations à destination des Séniors.

L'ASTL gère également, sous le contrôle du Groupe « AVEC » 4 résidences pour seniors (144 logements) sur le ban communal :

- Résidence Soleil ;
- Résidence Malraux ;
- Résidence Vandernoot ;
- Résidence Honoré Jacquot.

**Les membres de la mission ont fait toutefois le constat de l'absence d'animation par l'ASTL dans les locaux de l'Hôtel de Gournay et de la cessation de prestations de repas à destination des aînés notamment sur place (jusqu'à 300 repas par jour).**

#### *b) Santé financière de l'ASTL :*

**Les membres de la mission n'ont pas pu accéder aux bilans comptables de l'association faute de publication au Journal Officiel. Cette absence de publication contrevient à l'article L. 612-4 du code du commerce.**

#### *e) Relations entre la Ville de Metz, ses institutions et l'ASTL :*

Les membres de la mission ont relevé que la Ville de Metz et le CCAS n'avaient plus à ce jour de relations particulières avec cette association. Le dernier versement de subvention a eu lieu en 2016 (240 000 €).

L'absence d'animation par l'ASTL se constate notamment par l'absence d'utilisation, depuis 2021, du PASS SENIOR. Pour rappel, le PASS SENIOR est une aide financière, mise à disposition des associations par le Centre Communal d'Action Sociale, pour l'accès à la culture, aux loisirs et au sport des 65 ans et plus.

Par ailleurs, la VDM et le CCAS ont été interpellés sur l'état du bâti et d'entretien des locaux de 2 des résidences autonomie suite à l'intervention de citoyens et d'élus en décembre 2021 (cf. chapitre 5 Les résidences autonomie).

### 3. Les questions soulevées

Dans le cadre de leurs travaux, plusieurs questions ont été soulevées par les membres de la Mission sur les statuts des associations AMAPA et ASTL ainsi que sur leur appartenance au Groupe « AVEC ». Le Greffe du Tribunal judiciaire a été ainsi saisi afin d'obtenir tout document statutaire des deux associations en cause. Ces documents ont été transmis. Les questions qui ont été étudiées sont détaillées ci-dessous.

#### *a) Les associations AMAPA et ASTL peuvent -elles faire partie d'un groupe d'entreprise comme le GROUPE « AVEC » ?*

La question de l'appartenance d'une association à un groupe de sociétés a été posée par M. JERRETIE, député de Corrèze lors d'une question écrite du 12/09/2017. Le ministre de l'Intérieur lui a répondu par l'affirmative en relevant que l'organisation et la gouvernance des associations simplement déclarées figurent dans leurs statuts, dont la rédaction est laissée à la libre appréciation des adhérents, appelés à la valider en assemblée générale. Une entreprise, personne morale, peut être ainsi membre d'une association.

De même, la précellence d'un membre sur les autres est admise puisque relevant de la libre appréciation des adhérents.

En tout état de cause, les conditions d'application des statuts d'une association relèvent de l'appréciation du juge judiciaire, sans pouvoir de contrôle de l'administration.

Le ministre précise par ailleurs qu'une association se distingue d'une société commerciale par son objet qui interdit le partage de bénéfices entre ses membres. Un de ses membres ne peut dès lors en tirer un avantage financier excédant ses apports.

Cette réponse est transposable aux associations de droit local.

**Les membres de la mission relèvent toutefois que, quand bien même ces deux associations peuvent être membres d'un groupe d'entreprise, l'emprise du groupe sur ces deux associations et l'atteinte qui peut être portée à leur autonomie de gestion pose question.**

Les travaux menés ont en effet révélé s'agissant de l'AMAPA que certains contrats étaient signés par une même personne ayant double casquette : Président de DG HELP (filiale du Groupe « AVEC » assurant les fonctions supports pour les membres du Groupe tels que l'AMAPA ou l'ASTL) et Président de l'AMAPA.

Bien que cela puisse interroger, le dispositif juridique du mandat de gestion semble rendre possible la mise à disposition du directeur DG HELP pour assurer la gestion d'un EHPAD de l'AMAPA. L'ARS s'est également interrogée, mais à ce stade, elle note que l'utilisation du mandat de gestion n'est en soi pas illégale. L'ARS relevait toutefois, dans le diagnostic partagé réalisé lors de la signature du CPOM avec l'AMAPA, « *l'opacité des documents transmis en matière de gouvernance des établissements (organigramme, convention DG Help/AMAPA, document unique de délégation).* »

**Aussi, rien n'a permis aux membres de la mission de relever une illégalité à ce titre ; les membres soulignent toutefois le manque de transparence et les risques de perte d'autonomie que cela peut engendrer pour l'association et appellent à la vigilance.**

*b) Une personne morale (entreprise) peut-elle être membre d'un conseil d'administration d'une association en droit local ?*

Rien n'interdit en droit local qu'une personne morale de droit privé à objet commercial puisse être membre d'une association. Mais là encore, cette présence génère un manque de transparence certain et participe à la perte d'autonomie de l'association par rapport au Groupe « AVEC ».

*c) La légitimité de l'élection du président de l'association AMAPA*

Il a été relevé que l'extrait du registre des associations de Metz transmis par le tribunal judiciaire de Metz et signé de la Greffière en date du 23/05/2022 relatif à l'association mosellane d'aide aux personnes âgées et handicapées AMAPA a pour dernier évènement inscrit le jugement du tribunal de grande instance de Metz en date du 04/12/2012 prononçant la liquidation judiciaire de l'association. Cet évènement a été inscrit le 06/12/2012. Aussi, depuis cette date, il semblerait que l'association AMAPA, soit ne respecte plus son obligation d'inscription, soit a été créée et enregistrée comme une nouvelle association.

Dans la première hypothèse, il est relevé que les modifications statutaires non inscrites ne sont pas opposables aux tiers. En théorie, il serait donc possible de contester la légitimité du président de l'AMAPA.

Dans la seconde, le Greffe du Tribunal aurait dû communiquer un extrait du registre de cette nouvelle association, ce qu'il n'a pas été en mesure de faire bien que relevant l'incohérence.

Il est par ailleurs noté que l'examen de la régularité de l'élection des présidents de ces deux associations n'a pu être effectué, faute pour la Ville d'être membre desdites associations. De même, il n'a pas été possible de vérifier si les associations remplissaient bien leur obligation de tenue de registre spécial consignait les procès-verbaux de leurs séances. En effet, seuls les membres des associations ont juridiquement la possibilité d'obtenir la communication des documents relatifs au fonctionnement interne d'une association.

*d) Relations financières entre le GROUPE « AVEC » et les associations agissant sur le territoire messin (AMAPA et ASTL)*

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, toutes les fonctions support de l'AMAPA, y compris sa direction générale, sa direction générale des services et tous les collaborateurs des services supports ont été transférées vers une structure juridique du groupe DocteGestio (devenue aujourd'hui Groupe « AVEC »), dénommée DG Help. Un contrat de prestations de services, équivalent à ce que l'on appelle des opérations de siège, a alors été signé entre l'AMAPA et la société DG Help. Depuis cette date, DG Help réalise toutes les prestations de services correspondantes aux services support (communication, développement, informatique, juridique, finances, ressources humaines, services généraux et achats, immobilier, commercialisation et direction des opérations).

Les révélations récentes concernant le GHM de Grenoble et ce même prestataire interrogé sur le mode fonctionnement des deux associations messines.

Pour rappel, le financement de frais de siège par les établissements sociaux ou médico-sociaux est subordonné à une autorisation de leur prise en charge dont la procédure est codifiée aux articles R. 314-87 à R. 314-94-1 du code l'action sociale et des familles (CASF). Dès lors, la question du contrôle et de la juste proportionnalité de ces frais a été posée par les membres de la mission à la représentante de l'Agence régionale de santé du Grand Est, lors de son audition.

A cette question, l'ARS a indiqué que les prestations de service facturées par DG HELP à l'AMAPA se situent en deçà de 4% des charges, soit un taux inférieur à la moyenne constatée pour d'autres structures. L'ARS n'a toutefois pas communiqué à la mission la convention entre l'AMAPA et DG HELP, en application du principe du secret des affaires.

**Force est donc de constater que les informations obtenues n'ont pu permettre d'approfondir suffisamment cette question et que ce point manque encore de clarté. Il n'est dès lors pas possible de garantir que le Groupe « AVEC » n'applique pas des frais de siège disproportionnés.**

**Compte tenu des révélations récentes concernant le fonctionnement du Groupe « AVEC », cet aspect est évidemment particulièrement problématique.**

### III. Les EHPAD gérés par les associations membres du Groupe « AVEC » sur le territoire messin

#### A. Les EHPAD, éléments de contexte général

Les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), sont des structures médicalisées qui accueillent des personnes âgées dépendantes. Pour être accueilli en EHPAD, il faut être âgé d'au moins 60 ans et avoir besoin de soins et d'aide quotidiens pour effectuer les actes de la vie courante. Ainsi, les EHPAD proposent des soins médicaux et paramédicaux adaptés, des actions de prévention et d'éducation à la santé.

Les EHPAD sont soumis à un agrément délivré par l'Etat (ARS), qui assure également leur contrôle. Pour accueillir des personnes dépendantes, cette autorisation ne suffit pas et doit être complétée par une convention tripartite de 5 ans, contrat pluriannuel d'objectifs et de moyens (CPOM) conclu avec le Département et l'ARS qui fixe un cahier des charges concernant les services que l'EHPAD s'engage à proposer ainsi que sur les tarifs que ce dernier doit prodiguer.

Les EHPAD hébergent des personnes âgées à temps complet ou partiel, de manière permanente ou temporaire. Si la plupart des EHPAD sont généralistes et peuvent accueillir plusieurs personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer (au sein d'unité Alzheimer), certains sont spécialisés dans cette prise en charge.

Tout comme les résidences autonomie, les EHPAD sont soumis à un socle de prestations. Cinq types de services obligatoires, sont définis :

- Administration générale (état des lieux, document de liaison avec la famille, contrat de séjour ou document individuel de prise en charge) ;
- Accueil hôtelier (mise à disposition d'une chambre, accès à une salle de bain comprenant au moins un lavabo, une douche et des toilettes, éclairage, chauffage, entretien et nettoyage, accès à la télévision, à la téléphonie et à internet...)
- Restauration (accès à un service de restauration, fourniture de 3 repas, d'un goûter et d'une collation nocturne) ;
- Blanchissage (fourniture du linge de lit et de toilette et entretien) ;
- Animation (animation collective à l'intérieur et l'extérieur de l'établissement).

En qualité d'établissements sociaux et médico-sociaux, les EHPAD sont par ailleurs soumis à un certain nombre d'obligations en vertu de la loi du 2 janvier 2002 rénovant l'action sociale et médico-sociale et en particulier :

- Obligation de fournir un livret d'accueil ;
- Obligation de proposer un « contrat de séjour » ou document individuel de prise en charge ;
- Possibilité de recourir à une personne qualifiée pour aider l'usager à faire valoir ses droits ;
- Institution d'un Conseil de la Vie Sociale pour mieux associer les personnes accueillies à leur prise en charge ;
- Obligation d'établir un règlement de fonctionnement ;
- Obligation pour chaque établissement ou service de procéder et de faire procéder à l'évaluation des activités et de la qualité de leurs prestations : un nouveau dispositif d'évaluation a été validé par la HAS

le 8 mars 2022. Il invite les gestionnaires à réaliser des autoévaluations entre chaque évaluation externe prévues tous les 5 ans. Une programmation pluriannuelle sera arrêtée par les autorités de tarification et de contrôle ;

- La loi n°2002-2, généralise également le projet d'établissement ou de service, valable au plus 5 ans, qui fixe les objectifs et les modalités d'organisation et de fonctionnement de l'établissement.

Des aides financières peuvent être accordées pour payer certains frais.

En mars 2022, le Gouvernement a annoncé ses engagements en faveur du bien vieillir à domicile et en établissement. S'agissant des EHPAD, ce plan prévoit une transformation des EHPAD par une politique d'investissement de 2.1M€, un renforcement de l'axe médical d'une part et un renforcement des contrôles, de la qualité et de la transparence d'autre part.

## B. Les EHPAD gérés par les associations membres du Groupe « AVEC » sur le territoire messin

Selon le portail national pour les personnes âgées, la Moselle compte 114 EHPAD. 11 EHPAD sont gérés par le groupe « AVEC ».

Doctegestio devenu AVEC ayant repris l'AMAPA, le groupe gère 2 des 15 EHPAD existant sur le territoire de la ville de Metz. Il est un des 10 gestionnaires présents sur la Ville.

L'EHPAD "La Grange aux bois" (GAB) sis 21 rue Falogne à Metz et composé de 60 lits en hébergement permanent et 2 lits en hébergement temporaire ;

L'EHPAD "La Pépinière" sis 9 rue du Faubourg à Metz et composé de 58 lits en hébergement permanent et 2 lits en hébergement temporaire.

Ces établissements disposent d'une autorisation de fonctionner pour 15 ans, autorisation renouvelée le 3 janvier 2017.

### 1. EHPAD de la GAB

Le CCAS a construit en 1990 sur un terrain sis 21 rue de la Falogne à Metz GAB un établissement d'hébergement de personnes âgées de 60 places (dont 2 en accueil temporaire). Cet établissement est bâti en R+3 de 3 573 m<sup>2</sup> ; l'emprise au sol du bâtiment est de 1 185.75 m<sup>2</sup> sur une surface de 4 179 m<sup>2</sup>. Pour cette opération, le CCAS a contracté un emprunt d'un montant de 1 181 479,88 € sur 30 ans. L'emprunt est arrivé à son terme au 31 janvier 2021.

Le CCAS de Metz a confié l'établissement à l'AMAPA pour une durée de 30 ans, par convention du 29 septembre 1988 modifiée par avenant n°01 du 20 décembre 1989, puis par l'avenant n°02 du 18 mars 2019.

Compte tenu du projet de transfert d'activité vers la ZAC des Sansonnets, le CCAS a conclu par la suite avec l'AMAPA une convention temporaire de location, d'une durée de 20 mois du 31 mai 2019 et une nouvelle convention temporaire de location de 12 mois du 1er février 2021 arrivée à son terme le 31 janvier 2022. Il a été établi une nouvelle convention temporaire, renouvelable, pour une année dont le terme est prévu le 31 janvier 2023.

Cette convention stipulait pour l'AMAPA :

- Le versement au CCAS d'une redevance annuelle du même montant que les précédentes annuités d'emprunts contractés pour la construction ainsi que les remboursements de prêts consentis par divers organismes à l'AMAPA ou au CCAS,
- Le remboursement par l'AMAPA au CCAS des impôts directs et indirects,
- D'assurer toutes les charges afférentes à l'établissement et notamment celles de propriétaire.

La redevance payée par l'AMAPA chaque année est calculée sur la base du remboursement de l'emprunt versé par le CCAS ainsi que la taxe foncière.

	Taxe foncière	Remboursement d'emprunt	Montant redevance	Courrier demande redevance par le CCAS	Paiement par l'AMAPA
2021	8 392 €	86 495,32 €	94 887,32 €	Décembre 2021	1er semestre 2022

A noter que les redevances n°472 du 29/11/2011 et n°438 du 01/10/2012, due par l'ancienne association qui a fait faillite et a été reprise lors du jugement du 01 novembre 2012, n'ont pas été recouvertes. Les opérations de liquidations sont encore en cours, il est donc probable que ces créances d'un montant de 27 479 € soient proposées en non-valeur.

Pour la nouvelle convention, il a été convenu d'établir une convention temporaire, pour laquelle la seule obligation était de maintenir un prix modique en fonction de son caractère temporaire.

Suite à l'interpellation du CCAS étonné de l'absence d'invitation depuis le début du mandat de son représentant au CVS, le CCAS a été convié à une de ces séances en date du 08/12/2022. Un technicien du CCAS a pu s'y rendre. Il a été question du contrôle du Conseil Départemental, avec des points positifs : espaces collectifs, conditions d'hébergement et à améliorer sur l'accès des locaux techniques, rythme et projet de vue des résidents, fréquences des douches. Ont également été abordées les mesures COVID et les animations.

## 2. EHPAD de la Pépinière

Le CCAS est propriétaire du Terrain sur lequel a été construit l'EHPAD "La Pépinière" sis 9 rue du Faubourg à Metz. Comme indiqué dans le Bail Emphytéotique qui a été signé en 1998 pour 50 ans (fin 30/11/2048), l'AMAPA a confié à l'OPAC de Metz la mission de maîtrise de l'ouvrage.

Le bail emphytéotique porte sur 2 parcelles :

- Section D n° 1112/97 de 78 ares en sol et 20 ares en terre,
- Section D n° 1111/97 de 2 ares 05ca en sol.

L'établissement est un R+1 qui compte 58 places permanentes et 2 temporaires.

Le CCAS dispose par convention d'une réservation de lit dans cet EHPAD, au nombre de 4.

Le CCAS a été convié à la séance du CVS du 27/09/2022. Un technicien du CCAS a pu y participer. Ce CVS a abordé les statistiques de l'EHPAD, les mesures COVID, des projets à venir. En information, le contrôle du Département en août, l'organisation des infirmières et une enquête de satisfaction dont les résultats sont plutôt positifs.

## 3. Les contrôles effectués sur les EHPAD messins

A titre liminaire, pour mémoire, le code de l'action sociale et des familles (CASF) prévoit plusieurs dispositions relatives aux contrôles pouvant être effectués par les services de l'Etat sur les établissements sociaux et médico-sociaux, catégorie dont relèvent les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD). Doivent être notamment contrôlés la conformité de l'établissement, le respect de ses obligations financières, sociales et fiscales, les frais de siège, les loyers.

Suite à ces contrôles et selon les manques constatés, l'autorité compétente peut enjoindre le gestionnaire de remédier aux manquements constatés, prononcer des astreintes ou des sanctions financières, désigner un administrateur provisoire, voire l'interdiction de gérer toute nouvelle autorisation, voire mettre fin à l'activité.

Le rapport d'information n° 771 (2021-2022) de la commission des affaires sociales du Sénat, déposé le 12 juillet 2022, relève toutefois qu'un Ehpads est contrôlé en moyenne tous les 20 ou 30 ans, faute notamment d'effectifs dédiés au sein des services compétents. Cette même constatation a été réalisée par la Cour des comptes.

Aussi, les membres de la mission se sont interrogés sur les contrôles effectués sur les EHPAD gérés par le Groupe "AVEC" sur le territoire messin.

**Il ressort des auditions effectuées et des documents transmis par l'ARS et le Département que seules des évaluations internes et externes ont été effectuées en application de l'article L. 312-8 du CASF. L'ARS a indiqué au cours de son audition ne pas avoir décelé de difficultés significatives. Les membres de la mission relèvent néanmoins le fait que ces évaluations ont toutes été effectuées il y a plusieurs années maintenant (2013 et 2016).**

En outre, il a été relevé que ce type de structure signe un contrat d'objectifs et de moyens tripartite (CPOM) qui est un document stratégique de pilotage interne. Les membres de la mission ont noté que l'AMAPA ayant contracté un CPOM avec l'ARS et le Département en date du 26 avril 2019 pour une durée de 5 ans, ce dernier est en cohérence avec les objectifs du projet régional de santé et du schéma départemental.

En annexe 1 de ce CPOM est présentée une synthèse du diagnostic partagé qui note à la fois les points forts, les points à améliorer et les établissements sociaux et médico-sociaux concernés. Ils concernent tout ou partie des établissements sur 4 points : Evolution de l'offre, qualité des accompagnements, coopérations territoriales, pilotage interne. Les données exploitées sont de 2017. Spécifiquement pour la Grange aux bois et la Pépinière, est indiqué un taux d'occupation en hébergement permanent insuffisant. Les autres points ne sont pas spécifiques et concernent l'ensemble des établissements. Les points d'amélioration sont repris en annexe 2 à travers des objectifs et un plan d'action. Sur chacun des points des améliorations sont attendues, relativement à l'objet de la MIE sur la qualité des accompagnements également (plans formalisés, outils loi 2002-02).

#### IV. Le projet d'EHPAD sur la ZAC du Sansonnet

##### A. Le projet

**A l'origine, l'AMAPA a proposé un projet qui prévoyait le regroupement des capacités de l'EHPAD de la Résidence de la Grange aux Bois (62 places) avec la Résidence Marie-Noëlle de Longeville-Lès-Metz (22 places), pour constituer un nouvel établissement de 84 places auxquelles 10 places supplémentaires devaient être ajoutées.**

Le programme de l'EHPAD devait développer 6.700 m<sup>2</sup> pour les 94 places sur le lot H1, ce qui est supérieur à la simulation initialement établie en 2010 (en dehors de tout programme) par l'urbaniste de la ZAC (4.500 m<sup>2</sup>).

Compte tenu de la surface du projet, l'AMAPA a souhaité acquérir la parcelle H2 pour ne pas contraindre trop fortement l'ensemble du programme, et de plus, développer des services associés à l'EHPAD, voire même un programme de résidence seniors sur la parcelle H2.

La "Première pierre" a été posée le 26 juin 2018. Toutefois, les travaux n'ont pas débuté à ce jour.

##### B. La vente

L'acte de vente a été signé le 12 janvier 2017 entre la SAREMM et l'AMAPA, pour un terrain d'une contenance de 9 024m<sup>2</sup>, désigné sous lot « H », en vue de la réalisation :

- ✓ d'un EHPAD comprenant 84 lits + 10 autres lits réservés aux malades Alzheimer ;

- ✓ d'une Résidence Service Séniors (RSS) de 16 logements, comprenant au rez-de-chaussée un commerce de service (agence SSIAD et SAAD, profession paramédicale, médecins libéraux, local de formation, restaurant ouvert à tous les publics) ;
- ✓ Aménagement d'un parking extérieur de 50 places ;
- ✓ Aménagement de jardins extérieurs thématiques destinés aux résidents EHPAD et RSS.

La Ville de Metz, en sa qualité de concédant, a donné son agrément en date du 24 novembre 2016 pour le bien cédé, le projet défini et les droits à construire correspondants, ainsi que les conditions financières de la cession à intervenir (1 512 000 € TTC).

L'acquéreur a d'ailleurs bénéficié d'une subvention de la Ville de METZ de 590 000 € HT (soit 708 000 € TTC).

### C. Le permis de construire

Le permis de construire relatif à ce projet a été délivré le 12 août 2016 portant sur la construction d'un EHPAD, d'une résidence séniors et d'un commerce de service au rez-de-chaussée.

Un permis de construire modificatif a par ailleurs été délivré le 13 mars 2017 en raison de modification portant sur l'accès principal, d'un ajout d'un escalier, de suppression de places de stationnement, ainsi que de modifications apportées aux façades.

Deux demandes de prorogation du permis ont été déposées par l'AMAPA.

### D. Le constat

La SAREMM a dû faire le constat d'une construction ni réalisée, ni achevée et ce malgré plusieurs relances (courriers en date du 2 novembre 2017, 16 janvier 2018, 23 juillet 2019, 22 avril 2021, 27 juillet 2021), rappelant les obligations de l'acquéreur.

Cette situation a été actée par constat d'huissier. :

- 25 mai 2021 : PV de constat d'huissier pour acter l'abandon du site
- 26 juillet 2021 : PV de constat d'huissier démontrant l'absence de construction sur le terrain, donc l'impossibilité d'attester la conformité des travaux.

### E. La résolution de la vente et le contentieux

#### 1. Rappel des faits

La SAREMM a adressé à l'AMAPA un courrier en date du 22 avril 2021, mettant en demeure l'acquéreur de « transmettre dans les 3 mois à compter de sa réception (soit au plus tard le 26 juillet 2021) l'attestation de non-contestation de la conformité relative à vos travaux sur le lot H».

Les travaux n'ont pas été réalisés (cf. constat d'huissier des 20 mai et 26 juillet 2021) et il était clair qu'il était impossible pour l'AMAPA, de transmettre à la SAREMM ladite attestation pour la fin du mois de juillet 2021.

Conformément aux dispositions du Cahier des Charges de Cession de Terrains Equipés (CCCTE), la SAREMM a notifié sanction est, par conséquent, la résolution de la vente que la SAREMM a décidé de mettre en oeuvre, le 27 juillet 2021 par un courrier RAR, signifié par acte d'huissier le 04 août 2021, sur l'ensemble du terrain vendu et ce, malgré les courriers du conseil de l'AMAPA prétendant avoir finalisé le financement de la construction et le démarrage des travaux avant fin septembre.

Suite à cette notification de résolution de la vente pour un montant de 519 332,30 €, l'AMAPA a fait savoir, par courrier du 6 août 2021, qu'elle ne partageait pas l'analyse de la situation faite par la SAREMM et prétend que « *le financement du projet est consolidé et que tous les éléments sont réunis pour en garantir la réussite* ».

Cependant, le courrier ne précise ni le montant du financement, ni si celui-ci porte sur la totalité du projet.

Une réunion entre les parties et la Ville de Metz s'est tenue le 7 octobre 2021, au cours de laquelle la Ville de Metz a indiqué son accord avec le choix de la SAREMM de procéder à la résolution de la vente.

Faisant suite à la notification de résolution de la vente par la SAREMM, l'AMAPA a démarré, quelques travaux, ce qui a été constaté par huissier les 3 et 8 novembre 2021.

Dans ces conditions, la SAREMM a assigné l'AMAPA afin d'obtenir une décision judiciaire confirmant la validité de la résolution de la vente.

La SAREMM demande la remise en état du terrain, dans lequel il se trouvait lors de la vente, sous astreinte.

## 2. [Le jugement du 23 mars 2022 :](#)

Le tribunal constate, par jugement le 23 mars 2022, la résolution de la vente avec l'AMAPA et enjoint les parties à procéder à la fixation des indemnités selon la procédure contractuelle fixée par le CCCTE de la ZAC.

## 3. [Le référé sursis du 16 juin 2022 :](#)

L'AMAPA a assigné la SAREMM en référé sursis.

Dans cette assignation, l'AMAPA demande :

- ✓ d'ordonner l'arrêt de l'exécution provisoire du jugement du 23 mars 2022 ;
- ✓ de condamner la SAREMM à lui payer la somme de 5 000 € afin de couvrir les sommes non comprises dans les dépens (frais du procès).

La Cour d'Appel le 16 juin 2022 a indiqué que la demande de sursis de l'exécution provisoire était irrecevable et que les conditions de mise en œuvre d'une mesure de médiation ne sont pas réunies.

## 4. [L'appel interjeté par l'AMAPA :](#)

L'AMAPA a décidé d'interjeter appel devant la Cour d'Appel de Metz, par déclaration d'appel du 6 mai 2022.

L'AMAPA a fait parvenir ses conclusions en date du 4 août 2022.

Par ces conclusions, l'AMAPA demande à titre principal :

- de débouter la SAREMM de sa constatation de l'acquisition de la clause résolutoire insérée dans le cadre du contrat de vente conclu le 12 janvier 2017 entre la SAREMM et l'AMAPA.
- « *un délai suffisant en fonction des travaux restant à réaliser, à compter de la reprise effective du chantier, pour terminer la construction sans préjudice de tous dommages et intérêts pour réparer les préjudices subis du fait de l'arrêt du chantier* ».

A titre subsidiaire, l'AMAPA demande la suspension des effets de la clause résolutoire.

Également, l'AMAPA demande que soit diligentée une expertise judiciaire visant à évaluer l'indemnisation à verser par la SAREMM à l'AMAPA du fait des différents préjudices subis en raison de la résolution du contrat de vente.

A ce titre, l'AMAPA demande que lui soit versée, en l'absence de garanties bancaires couvrant les préjudices évalués, la somme de 35 000 000 euros, ce, pour garantir le paiement de l'indemnité de résiliation par la SAREMM au profit de l'AMAPA.

## 5. Situation actuelle :

Nonobstant la poursuite de la procédure devant la Cour d'Appel de Metz, la SAREMM a décidé de faire appliquer le jugement du 23 mars 2022 et des dispositions contractuelles du Cahier des Charges de Cession de Terrains et par conséquent, de faire le nécessaire, s'agissant de la restitution du terrain et des évaluations devant être réalisées. Au surplus, elle a désigné un expert pour évaluer le coût de la remise en état du terrain et le coût des travaux entrepris par le groupe AVEC. L'instance est en cours. Le dossier a fait l'objet d'un renvoi sur incident au 12 janvier 2023.

## F. Le remboursement de la subvention octroyée par la Ville de Metz

La subvention ayant pour objet unique l'abaissement du prix de vente, sa récupération par la ville pourra avoir lieu une fois l'acte de vente cassé.

Il conviendra pour cela de prévoir un avenant au contrat de concession d'aménagement de la ZAC modifiant son plan de financement. Cet avenant devra évidemment faire l'objet d'une délibération.

Démarches déjà engagées à ce stade :

- ✓ La ville de Metz a envoyé un courrier à la SAREMM le 24/01/22 demandant le remboursement ;
- ✓ Vote de la délibération sur l'approbation du CRAC de la ZAC au Conseil Municipal du 29 septembre 22 autorisant « *M le maire à réaliser toute demande liée au remboursement à la Ville de la subvention de 708 000 TTC (...)* ».

## V. Les Résidences autonomie

### A. Les résidences autonomie, éléments de contexte général

La loi n° 2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'Adaptation de la Société au Vieillessement (ASV) promeut le développement de l'offre d'habitat intermédiaire entre le domicile et l'EHPAD pour apporter une réponse pertinente au besoin de logement et de services des personnes âgées et rompre leur isolement. Cette ambition passe notamment par le renforcement et la promotion du rôle et de la place des foyers-logements, renommés « Résidences autonomie ».

Les résidences autonomie s'adressent aux personnes de plus de 60 ans qui ont un niveau de perte d'autonomie évalué en GIR 5 ou 6.

Le décret du 27 mai 2016 de la loi d'adaptation de la société au vieillissement définit une liste de prestations minimales délivrées aux personnes vivant dans les résidences autonomie :

- Gestion administrative de l'ensemble du séjour, notamment l'état des lieux contradictoire d'entrée et de sortie et l'élaboration et le suivi du contrat de séjour ;
- Mise à disposition d'un logement privatif avec la possibilité d'installer le téléphone et de recevoir la télévision ;
- Mise à disposition et entretien des espaces collectifs ;
- Accès à une offre d'actions collectives ou individuelles de prévention de la perte d'autonomie au sein de la résidence autonomie ou à l'extérieur ;
- Accès à un service de restauration ;
- Accès à un service de blanchisserie ;
- Accès à internet au moins dans une partie de la résidence autonomie ;
- Accès à un dispositif de sécurité apportant au résident une assistance et un moyen de se signaler 24h/24h ;
- Accès aux animations et aux activités organisées dans l'enceinte de l'établissement et organisation d'activités extérieures.

Sur ce dernier point, la loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement du 28 décembre 2015 a créé un forfait « autonomie » attribué par les Conseils Départementaux (CD) aux résidences autonomie afin qu'elles organisent des actions de prévention de la perte d'autonomie. Le décret du 27 mai 2016 de la loi d'adaptation de la société au vieillissement définit précisément sur quoi portent les actions financées par le forfait autonomie :

- Le maintien ou l'entretien des facultés physiques, cognitives, sensorielles, motrices et psychiques ;
- La nutrition, la diététique, la mémoire, le sommeil, les activités physiques et sportives, l'équilibre et la prévention des chutes ;
- Le repérage et la prévention des difficultés sociales et de l'isolement social, le développement du lien social et de la citoyenneté ;
- L'information et le conseil en matière de prévention en santé et de l'hygiène ;
- La sensibilisation à la sécurisation du cadre de vie et le repérage des fragilités.

En qualité Etablissements sociaux et médico-sociaux, les résidences autonomie sont autorisées à fonctionner par le Conseil Départemental et une convention lie le gestionnaire au CD et à l'Etat s'agissant des logements (éligibilité à l'APL). Elles sont par ailleurs soumises à un certain nombre d'obligations en vertu de la loi n° 2002-2 du 2 janvier 2002 rénovant l'action sociale et médico-sociale et en particulier :

- Obligation de fournir un livret d'accueil ;
- Obligation de proposer un « contrat de séjour » ou document individuel de prise en charge ;
- Possibilité de recourir à une personne qualifiée pour aider l'utilisateur à faire valoir ses droits ;
- Institution d'un Conseil de la Vie Sociale pour mieux associer les personnes accueillies à leur prise en charge ;
- Obligation d'établir un règlement de fonctionnement ;
- Obligation pour chaque établissement ou service de procéder et de faire procéder à l'évaluation des activités et de la qualité de leurs prestations : un nouveau dispositif d'évaluation a été validé par la HAS le 8 mars 2022. Il invite les gestionnaires à réaliser des autoévaluations entre chaque évaluation externe prévues tous les 5 ans. Une programmation pluriannuelle sera arrêtée par les autorités de tarification et de contrôle ;
- La loi n°2002-2 du 2 janvier 2002 précitée, généralise également le projet d'établissement ou de service, valable au plus 5 ans, qui fixe les objectifs et les modalités d'organisation et de fonctionnement de l'établissement.

Si les résidences autonomie et les résidences services accueillent des personnes âgées autonomes qui souhaitent vivre de façon indépendante tout en bénéficiant de services, elles ont un statut et un fonctionnement différent. Les gestionnaires sont principalement publics ou associatifs pour les résidences autonomie ; privés et commerciaux pour les résidences services. Les résidences autonomie sont encadrées par la réglementation médico-sociale, contrairement au résidences services.

## B. Les résidences autonomie gérées par les associations membres du Groupe "AVEC" sur le territoire messin

### 1. Contexte

En matière de logement intermédiaire à Metz, le CCAS de la ville gère 5 résidences autonomie et l'ASTL ( groupe AVEC) en gère 4, soit 140 logements :

- Résidence Soleil sis 95 r Marie Curie (36 F1) ;
- Résidence Malraux sis 125 av A Malraux, (10 F1, 11 F2,1F3) ;
- Résidence Vandernoot sis 14 rue Vandernoot (44 F1 Bis, 14 F2) ;
- Résidence Honoré Jacquot sis 12 rue Vandernoot (24 F1).

Ces résidences sont autorisées par le Département jusqu'au 1er janvier 2023, autorisation renouvelée à date pour 15 ans.

Le compte rendu de l'assemblée générale de l'ASTL en date du 14 novembre 2000 indique que « l'activité hébergement a été reprise le 1<sup>er</sup> janvier 1999. Elle est constituée par 4 foyers résidences ».

Les résidences autonomie étaient propriété du bailleur Logiest (devenu depuis Vivest). Rattachée au groupe, l'ASTL en a été acquéreur le 25 juin 2019 par la voie d'un prêt hypothécaire passé sous acte notarié dont les conditions seront détaillées infra (partie relative à l'Hôtel de Gournay).

Dans ce cadre, le CCAS et la ville n'entretiennent pas de relation directe avec le groupe « AVEC ». Les seniors y étant hébergés peuvent avoir accès aux prestations proposées par la Ville de Metz et son CCAS comme tout messin éligible.

## 2. [Rapport officiel d'inspection des services hygiène \(sur demande du préfet\) :](#)

En décembre 2021, la ville de Metz, le CCAS le département et le préfet ont été interpellés sur l'état du bâti, l'entretien des locaux de la résidence Honoré Jacquot et Vandernoot et les conséquences potentielles sur les conditions de vie des résidents.

Sur demande de Monsieur le préfet, le service hygiène de la ville a réalisé une inspection des locaux des résidences Malraux et Jacquot, les 8, 9 et 15 décembre 2021, en présence d'occupants et de représentants de l'association seniors temps libre et de l'UDAF amenant un premier rapport. Deux autres visites ont eu lieu les 20 janvier et 23 février 2022 afin de suivre l'évolution des travaux demandés.

L'inspection a consisté à déterminer d'éventuelles non-conformités au titre du Règlement Sanitaire Départemental, ou des dangers et risques pour la sécurité et la santé des personnes et à enclencher les procédures de police administrative idoines.

**Il résulte de cette inspection que les désordres constatés n'entrent pas dans le champ d'arrêté de mise en sécurité.**

**Toutefois, il y est préconisé de rappeler au propriétaire de cette résidence, quand bien même certaines dégradations ne lui sont pas directement imputables, ses obligations réglementaires au titre du Règlement Sanitaire Départemental et de le mettre en demeure de réaliser les travaux de rénovation visant à remédier aux causes d'humidité dans les logements, d'éliminer les traces de moisissures dans les logements, de réparer les volets et fenêtres et d'assurer un chauffage suffisant.**

Les membres de la Mission ont noté qu'antérieurement à ce rapport, le Département de la Moselle a reçu une demande de subvention, dans le cadre du plan de relance en date du 17/05/2021 en réponse à laquelle il a attribué une subvention d'investissement notifiée le 01 décembre 2021 à l'association pour ses résidences autonomie pour un montant total de 318 219.22€.

- Honoré Jacquot : ravalement de façade avec Isolation par l'extérieur, mise aux normes électriques ;
- Malraux : mise aux normes électriques, réfection toiture ;
- Soleil : mise aux normes électriques, réfection toiture ;
- Vandernoot : remplacement de l'intégralité des huisseries extérieures, mise aux normes électriques, réfection des murs et sols des communs et logements, remplacement des équipements sanitaires, salles de bains et coin cuisine des logements, réfection toiture, façade.

La CARSAT a également porté à la connaissance de la MIE qu'une subvention de 818.998€ a été accordée en 2021 au titre du Plan d'Aide à l'investissement à l'Association Seniors Temps Libre, pour la remise en état des murs et plafonds, réfection de la toiture et ravalement de la façade à la Résidence Autonomie "Vandernoot" à METZ.

Les travaux ont démarré. Le Conseil départemental de Moselle suit ce dossier pour lequel les travaux doivent être réalisés. Lors de l'audition de la CARSAT la subvention n'avait pas encore été versée.

A la suite de cette interpellation, un travail conjoint a été mené s'agissant de ces 2 résidences entre le Conseil Départemental, l'Etat, la Ville/CCAS et le gestionnaire.

### 3. Evaluation et suivi de situations :

Le Département, l'Etat et le CCAS ont mené un travail conjoint sur les situations individuelles et ont établi des préconisations adaptées pour les résidents de ces 2 structures sachant que suite à la réunion du 22/08, il est constaté que tous les résidents de Vandernoot ont été déménagé à Jacquot en vue de l'engagement des travaux préconisés. Une veille pour ces deux résidences est assurée. La gestion locative a été confiée à une filiale du GROUPE AVEC, à savoir Direct gestion. Il restait alors une inquiétude quant aux montants des loyers et des rappels de charges.

Par ailleurs le Conseil Départemental exerce aussi une veille sur les autres résidences (Soleil et Malraux).

**Malgré l'engagement de l'ASTL, et la présence de cofinancements du département et de la CARSAT, les travaux préconisés ne sont à ce jour pas terminés.**

## VI. L'Hôtel de Gournay

Depuis 50 ans, l'hôtel de Gournay a servi de haut lieu de l'animation au profit des seniors via l'association ASTL. A ce titre, Les membres de la mission ont souhaité vérifier cette activité.

Les membres de la mission se sont interrogés sur les droits de propriété du bien.

Après investigations, consultations, il en ressort :

### A. Présentation

L'hôtel de Gournay est un bâtiment du 18<sup>e</sup> siècle. Il a été l'hôtel particulier de la Famille de Gournay, célèbre famille messine. Trois parties de ce bâtiment sont inscrites à l'inventaire des monuments historiques : les deux escaliers et le porche. Le général Lasalle, général napoléonien tué à Wagram, est né dans cette bâtisse. À l'arrière du bâtiment, un magnifique parc clôturé se poursuit jusqu'à l'église Saint-Martin.

Ce bien a appartenu à Melle Charlotte Marie Thérèse du Coëtlosquet à compter du 11 septembre 1924 comme l'atteste l'acte notarié réglant la succession de M. Léon Gaston Comte du Coëtlosquet décédé en 1916.

La consultation du livre foncier a permis de retrouver l'acte de cession entre Melle du Coëtlosquet au profit de l'association foyer militaire LASALLE intervenu le 27 mai 1926. Cette cession complexe s'est réalisée sous forme de *vente à réméré*, c'est-à-dire une vente avec faculté de rachat par le vendeur qui en a conservé l'usufruit. Ce droit peut être activé dans un délai de cinq ans à compter de son inscription. Le droit de réméré de Melle du Coëtlosquet était par ailleurs subordonné à la condition que l'association foyer militaire LASALLE cesse d'exister ou qu'elle ne soit plus en état de remplir le but qu'aux termes de ses statuts elle s'est proposée ou enfin pour le cas où ladite association modifierait le but pour lequel elle s'est constituée. Ces conditions ne s'étant jamais réalisées et Melle du Coëtlosquet n'ayant pas réuni les fonds nécessaires, son droit à réméré n'a pas été activé et a été radié en 1931 puis réinscrit le 10 décembre 1946, et à nouveau radié en 1959.

L'Association Seniors Temps Libre devient propriétaire du bâtiment de 2 700 m<sup>2</sup> aux termes de l'acte de vente en date du 30 avril 1971 pour le prix d'1 franc symbolique ; elle y propose des activités d'animation et des services aux seniors.

Bernard BENSARD prend la présidence de cette association par décision de l'Assemblée Générale extraordinaire en date du 19 août 2014. L'association ASTL n'est pas dissoute, mais est sous le contrôle du GROUPE .

**De ce fait, l'immeuble appartient aujourd'hui à l'association ASTL.**

## B. Droits de propriété actuels

L'Hôtel de Gournay est grevé non seulement d'un bail emphytéotique et d'une hypothèque encore en cours.

### 1. S'agissant du bail emphytéotique :

Un bail emphytéotique a été conclu, par acte notarié en date du 30 avril 1971 au bénéfice du Foyer Militaire Lasalle du Coëtlosquet pour une durée de 99 ans à compter du 01/01/1971. Le libellé du bail porte les mentions : "Droit au Bail du rez-de-chaussée, 1er étage du hall situé en arrière du rez-de-chaussée avec fenêtres donnant sur la cour et cave correspondante. »

Selon le GROUPE AVEC (cf. document de présentation de l'hôtel transmis à la Ville en avril 2022), ce bail emphytéotique de 99 ans serait cantonné, depuis un avenant datant de 1976, aux premier, deuxième étage et combles du 9 bis, rue du Grand Cerf (aile gauche- versant Nord-côté rue) avec cave et petit débarras en rez-de-chaussée.

Le Foyer Militaire Lasalle du Coëtlosquet bénéficie également d'un droit de passage sous forme de servitude qui s'exerce sur la courette au nord et sur le couloir traversant cette maison de part en part.

Les conséquences d'un bail emphytéotique ne sont pas neutres. Aussi, les membres de la mission relèvent qu'un propriétaire peut céder (vendre) les droits qui découlent du bail emphytéotique lorsqu'il le souhaite. Le nouvel acquéreur devient propriétaire d'un bien grevé d'un bail et ne dispose donc pas d'une pleine propriété. L'emphytéote est en effet plus qu'un simple locataire dans la mesure où il bénéficie d'un droit réel sur le bien. Il est le quasi-propriétaire de l'immeuble toute la durée du bail.

La mission s'est interrogée sur la situation patrimoniale du bien. Les consultations ont permis d'identifier plusieurs hypothèques grevant le bien.

### 2. S'agissant des hypothèques ayant grevé ou grevant le bien

#### a) 1<sup>ère</sup> Hypothèque

Une première hypothèque a été contractée en date du 10 octobre 2011 au profit de la Caisse d'Epargne et de Prévoyance de Lorraine Champagne-Ardenne.

L'objet de cette hypothèque n'est pas mentionné dans le prêt. Il s'agit d'une hypothèque de deuxième rang.

Son montant s'élève à 186 000 euros avec un taux d'intérêt de 3,25% révisable en fonction du taux du Livret A.

Les membres ont relevé que la date d'expiration du prêt était fixée au 05/10/2013 et que la date de péremption de l'inscription au 5 novembre 2021.

#### b) 2<sup>nde</sup> Hypothèque

Les membres ont constaté qu'une seconde hypothèque avait été contractée et grevait l'Hôtel de Gournay le 25 juin 2019 au profit de la Caisse d'Epargne et de Prévoyance de Lorraine Champagne-Ardenne.

**L'objet de ce prêt hypothécaire est le financement de l'acquisition de plusieurs ensembles immobiliers dits Foyer Malraux, Foyer Soleil, Foyer Malraux et Vandernoot.**

**Son montant est de 2 700 000 euros + frais accessoires d'un montant de 540 000 euros avec un taux d'intérêt de 1,80 % révisable en fonction du taux du Livret A.**

Il s'agit d'une hypothèque de deuxième rang pour les biens situés au 9 et au 9bis rue du Grand Cerf, et de premier rang pour les biens situés au 10 place Saint Martin.

La date d'expiration du prêt est fixée au 5 août 2041.

Les membres de la mission observent qu'une hypothèque ne bloque en aucun cas la vente d'un bien immobilier à un tiers. En effet, l'hypothèque est une inscription administrative venant garantir une dette, elle ne dépossède pas le propriétaire, qui jouit toujours de tous ses droits et obligations sur le bien immobilier.

### 3. Estimation du bien :

Le bien n'a pas été à ce stade estimé faute pour les services du domaine d'être autorisés par l'ASTL à pénétrer sur leur propriété malgré les différentes demandes dont une écrite

#### C. Absence de charges restreignant une possible cession de l'Hôtel

Les membres de la mission ont fait le constat que l'acte de vente en date du 30 avril 1971 n'impose aucune affectation particulière à l'ASTL qui est donc libre d'en disposer malgré les conditions de cession au franc symbolique.

#### D. Conséquences de l'absence d'animation au sein de l'Hôtel

**La circonstance que l'ASTL ne paraît plus exercer d'activité interroge les membres de la mission sur les conséquences que cela peut avoir sur les droits de propriété de l'Association. Il semble néanmoins que lorsqu'une association ne souhaite plus poursuivre son activité, il lui appartient d'engager sa dissolution, les cas de dissolution administrative ou judiciaire ne couvrant pas cette hypothèse.**

## VII. Les autres activités du Groupe AVEC sur le territoire messin

### A. Les services d'aide et d'accompagnement à domicile :

Les Services à la personne (SAP), définis dans le code du travail (Art. L. 7232-1), désignent des activités de garde d'enfants, de tâches ménagères ou familiales ou encore d'assistance aux personnes âgées ou handicapées quand elles sont exercées en mode mandataire. Ils visent à répondre au besoin croissant des familles d'être épaulées dans leur vie quotidienne.

Les particuliers qui ont recours à ces services peuvent être directement employeurs en choisissant ou non d'être accompagnés dans leurs démarches administratives par un service mandataire ou faire appel à un organisme ou une entreprise qui intervient comme prestataire.

L'AMAPA est un des 27 prestataires proposant des aides et services à domicile. Elle est soumise à la charte de qualité avec le Département de la Moselle et est un organisme autorisé par celui-ci au titre des Services d'aides et d'accompagnement à domicile (SAAD).

- Aide à domicile : Assiste la personne âgée en perte d'autonomie dans les actes essentiels et le vie quotidienne (toilette, entretien du logement, course, repas, ...)
- Garde à domicile : une association peut proposer des gardes à demeure, du weekend ou de nuit, afin d'assurer la surveillance ou d'apporter assistance, soutien ou compagnie aux personnes dont la dépendance nécessite une présence à leur côté
- Télé assistance : permet aux personnes de joindre une centrale d'écoute en cas d'urgence.

- Portage de repas à domicile : livraison de repas à domicile en liaison froide, à réchauffer

Une prise en charge financière peut être mise en place selon les aides concernées par le Conseil Départemental, les caisses de retraite après évaluation des besoins voire les mutuelles.

Dans le cadre de l'information qui est donnée aux seniors par le CCAS dans sa mission d'information de 1<sup>er</sup> niveau, les coordonnées du groupe, comme celles des autres prestataires peuvent être transmises.

## B. Relations avec les partenaires Institutionnels de la Ville

S'agissant du portage de repas, il faut savoir que le CCAS a mis en place une participation aux frais de repas en foyer restaurant et en portage à domicile destinée à favoriser le bien vieillir, soutenir le maintien, à domicile et lutter contre l'isolement des personnes handicapées et des retraités messins de 60 ans et plus ayant de faibles revenus.

Il faut noter que, concernant les repas en foyer, aucune prestation n'est plus réalisée à l'Hôtel de Gournay alors que celui-ci atteignait auparavant jusqu'à 300 repas/jour.

En matière de portage de repas, les dernières factures de participation reçues au CCAS font état de 3 bénéficiaires en 2020 (facturation ASTL) et 17 en 2021 (facturation AMAPA – AVEC).

Dans le cadre de ces activités, la CARSAT qui finance pour partie les interventions des Services d'aide à domicile conventionnés qui interviennent pour ses bénéficiaires d'action sociale dans le cadre des interventions à domicile, téléassistance et portage de repas n'a pas relevé de difficultés particulières avec le Groupe « AVEC ».

## C. Les soins infirmiers à domicile

Le Groupe "AVEC" dispose d'un Service de Soins Infirmiers à Domicile (SSIAD) via l'association AMAPA. L'autorisation délivrée par l'ARS porte, selon le rapport interne SSIAD AMAPA de Metz de novembre 2013 fourni par l'ARS sur 130 places pour les personnes âgées et 7 places pour les personnes handicapées.

Les SSIAD (services de soins infirmiers à domicile) interviennent à domicile pour dispenser des soins aux personnes âgées et aux personnes en situation de handicap. Ces soins sont dispensés par des personnels salariés du groupe et aussi par des infirmières libérales mandatées par le GROUPE. Ils contribuent à accompagner les personnes à leur domicile. Leurs interventions sont prises en charge par l'Assurance maladie sur la base de forfait. Cette activité se fait sur prescription médicale à destination :

- des personnes âgées de 60 ans et plus, malades ou en perte d'autonomie,
- des personnes de moins de 60 ans en situation de handicap ou atteintes d'une maladie chronique.

Dans le CPOM 2019-2023 et son annexe 1, des points forts et d'améliorations sont notés, pour l'ensemble des SSIAD. Pour Metz (données 2017), sont précisés un taux d'occupation faible et un nombre de personnes accompagnées en GIR 1 et 2 faible.

**Les dernières évaluations internes et externes transmises pour cette activité sont très anciennes (2013-2014). En conséquence, il n'a pas été possible de savoir s'il y a ces dernières années des dysfonctionnements médicaux ou administratifs.**

## VIII. Conclusion : Constats et Interrogations

Ce travail réalisé dans le cadre de la MIE a permis de repositionner chacun des acteurs dans l'écosystème de la réponse aux besoins des aînés.

La mission a effectué un travail conséquent. Cependant, des interrogations subsistent. Elles sont liées à la complexité de la structure et à l'absence de débat contradictoire qui aurait peut-être permis de mieux éclaircir certains points. Cette situation est due à la présence d'un contentieux avec la SAREMM, organisme associé de la Ville de Metz, et aussi par la contestation de la création même de la MIE par le GROUPE AVEC.

La mission a relevé un certain nombre de constatations :

### 1. Gouvernance du groupe :

Une organisation complexe entre le Groupe et ses associations/sociétés membres rend difficile la compréhension du modèle économique et du fonctionnement de ce GROUPE. Si aucune irrégularité n'a pas eu être affirmée, les événements récents liés au GHM de Grenoble renforcent et légitiment néanmoins les interrogations.

### 2. Finances GROUPE/AMAPA et ASTL :

Les membres de la mission se sont efforcés à comprendre tous les scénarios de lien entre un groupe et ses sociétés et/ou associations affiliées mais n'ont pu identifier clairement les liens financiers entre les structures associatives et la société « mère » au sein du GROUPE AVEC.

De même, la santé financière de ces structures est, en l'absence de consultation possible des documents financiers et comptables afférents à ces organismes, particulièrement difficile à évaluer. En plus, les sociétés /associations du groupe ne répondent, pour la plupart, pas à l'obligation annuelle de publication des comptes sociaux.

### 3. Les fonctions supports

Si optimiser et rendre efficaces les fonctions supports n'est pas contestable, il n'en demeure pas moins que l'opacité des comptes interroge sur les flux financiers entre les structures.

### 4. Animation générale et prestations rendues aux usagers

Si l'animation au sein des 2 EHPAD semble assurée de manière conforme, la situation en résidences autonomie reste, comme en atteste l'inspection réalisée, problématique. Par ailleurs, aucune animation à destination des seniors non-résidents n'est effectuée par ASTL à l'hôtel de Gournay contrairement à ses statuts.

De même, il est à déplorer la quasi-disparition de l'activité de portage de repas à domicile et en collectif à destination des aînés par l'ASTL. Concernant le service d'aides et d'accompagnement à domicile (SAAD) et le Service de Soins Infirmiers à Domicile (SSIAD), la MIE, tout en soulignant la difficulté de l'exercice, n'a pas relevé de dysfonctionnement décelable.

## 5. Patrimoine Bati :

- **Hôtel de Gournay :**

Ce lieu historique souffre de l'absence d'entretien. Alors même que le bien avait été légué au franc symbolique à l'ASTL pour y exercer son objet statutaire, la mission qui a noté qu'aucune activité d'animation n'y est réalisée et a aussi découvert que ce bien était gagé d'une hypothèque pour un prêt bancaire. On peut légitimement appeler à la vigilance quant à l'usage et la destination de ce bâtiment historique. Sa place juridique au sein du GROUPE mériterait un suivi.

- **Résidences autonomie :** malgré les engagements de l'ASTL et le soutien financier des partenaires, les travaux de modernisation tardent à être réalisés.

- **EPHAD GAB et Sansonnets :** le projet de construction dans la ZAC du Sansonnet était destiné à remplacer l'EPHAD de la GAB. Etant donné le contentieux en cours avec la SAREMM, la création de cette structure nouvelle semble compromise. Du fait de la saturation en Moselle et en particulier à Metz, des autorisations de création de lits d'EPHAD, le devenir patrimonial de la GAB mérite d'être discuté avec son propriétaire, le CCAS.

Les rapports entre la Ville de Metz/CCAS, l'AMAPA, l'ASTL et le GROUPE "AVEC" se révèlent particulièrement complexes et tendus. Si les enjeux financiers et urbanistiques sont considérables, les enjeux humains demeurent au premier plan. La qualité de l'accompagnement de nos aînés et la sérénité des personnels de l'ASTL et de l'AMAPA restent au cœur des préoccupations de la municipalité.

IX. Annexes

Annexe 1 : Délibération du 11 juillet 2022 de création de la Mission d'Information et d'Evaluation

REPUBLIQUE FRANÇAISE

2022/...

MAIRIE DE METZ

CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE METZ

---

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

---

Séance du 11 juillet 2022

DCM N° 22-07-11-31

**Objet : Mission d'Information et d'Evaluation - Création, Fixation de sa durée et Composition.**

**Rapporteur : M. le Maire**

Monsieur Denis MARCHETTI, par courrier en date du 20 juin 2022 adressé au Maire de Metz, demande la création d'une mission d'information et d'évaluation sur la prise en charge par le Groupe AVEC de nos aînés sur le territoire de Metz, afin notamment d'éclairer le Conseil municipal sur les activités de celui-ci et sur les relations qu'il entretient avec la Ville de Metz et ses partenaires institutionnels.

En effet, les témoignages et les accusations de maltraitements et négligences dans les maisons de retraite « Orpea », révélés en début d'année, ont ébranlé toute la société française. S'agissant plus particulièrement de notre territoire, la diffusion de reportages et la parution de plusieurs articles de presse nationale et locale sur la gestion administrative et financière du « Groupe Avec », gestionnaire de maisons de retraite médicalisées à Metz, ont accru ces sujets d'inquiétude auprès de nos administrés.

Aussi, afin d'éclairer le conseil municipal dans les échanges qu'il pourrait avoir avec ce Groupe et surtout afin de s'assurer du meilleur traitement réservé à nos aînés sur le territoire de Metz, Monsieur Denis MARCHETTI et l'ensemble des membres du groupe « Unis pour Metz » demande de soumettre au vote la création d'une telle mission.

L'article 55 du Règlement Intérieur précise que la demande d'une mission d'information et d'évaluation doit être faite par un sixième des membres du Conseil Municipal.

Les 11 élus du groupe "Unis pour Metz" ayant cosigné cette demande, cette condition de recevabilité est dûment remplie.

Le courrier de saisine étant daté du 20 juin 2022, M. MARCHETTI demande à ce qu'il soit dérogé à l'article 56 du Règlement Intérieur qui précise que « Cette demande doit être formulée par écrit et déposée au Service des Assemblées, au plus tard 30 jours francs avant la séance du Conseil. ».

S'agissant plus particulièrement de la création d'une telle mission, l'article L. 2121-22-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, repris à l'article 55 du Règlement Intérieur, précité exige que les éléments d'information à recueillir portent sur « une question d'intérêt communal » ou procèdent « à l'évaluation d'un service communal ».

L'intérêt communal lié à la prise en charge de nos aînés sur le territoire de Metz, tout comme celui lié aux relations que peut entretenir la Ville et ses partenaires institutionnels avec un groupe assurant la gestion de maisons de retraite médicalisées sur son territoire, ne faisant ici aucun doute, il est donc proposé d'accueillir favorablement cette demande de création d'une telle mission, avant d'en fixer la durée (cette dernière ne pouvant excéder 6 mois) et d'en arrêter la composition conformément à l'article 58 du Règlement Intérieur du Conseil Municipal.

Une telle mission doit être composée de 6 membres au total, à raison du Maire ou de son représentant en qualité de Président et de 5 membres à désigner au sein du Conseil Municipal à la représentation proportionnelle.

En conséquence, la délibération suivante est soumise à l'approbation du Conseil Municipal.

### **LE CONSEIL MUNICIPAL**

VU le Code Général des Collectivités Territoriales pris notamment en son article L2121-22-1,  
VU le Règlement Intérieur du Conseil Municipal de la Ville de Metz pris notamment en ses articles 55 et suivants,

VU la demande de création d'une mission d'information et d'évaluation formulée par 11 élus du groupe "*Unis pour Metz*", visant à recueillir des éléments d'information d'une part sur la bonne prise en charge des aînés dans les établissements gérés par le Groupe Avec situés sur le territoire messin et, d'autre part, sur les relations que peut entretenir ce groupe avec la Ville de Metz et ses partenaires institutionnels,

VU que les éléments d'information à recueillir par cette dernière doivent nécessairement porter sur « une question d'intérêt communal »,

VU que tant la bonne prise en charge des aînés sur le territoire messin que les relations que peut entretenir la Ville et ses partenaires institutionnels est d'intérêt communal,

**CONSIDÉRANT** l'utilité qu'il y a de créer en conséquence une telle mission d'information et d'évaluation avant d'en fixer la durée et la composition au sens de l'article 58 du règlement intérieur du Conseil Municipal précité,

**CONSIDÉRANT** la possibilité qu'il y a de procéder à ces désignations au scrutin public sur décision unanime du Conseil Municipal.

### **APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ**

#### **DÉCIDE :**

- **D'ACCEPTER** la demande de Monsieur Denis MARCHETTI ;

- **DE CRÉER** une Mission d'Information et d'Évaluation sur la prise en charge de l'accompagnement de nos aînés par le Groupe AVEC, afin notamment d'évaluer ses activités et les relations que celui-ci peut entretenir avec la Ville de Metz et ses partenaires institutionnels dans tous les domaines y compris la gestion du patrimoine historique ;
- **DE FIXER** la durée de cette mission à 6 mois ;
- **D'ÉLIRE** à la représentation proportionnelle 5 membres titulaires du Conseil Municipal pour siéger au sein de cette Mission d'Information et d'Evaluation en sus de Monsieur le Maire ou de son représentant, Président de droit ;
- **DE DÉCIDER** que ces désignations interviendront au scrutin public ;
- **DE DÉSIGNER** à cet effet :

Président : Monsieur le Maire ou son représentant M. Khalifé KHALIFÉ

- M. Eric LUCAS
  - Mme Corinne FRIOT
  - M. Michel VORMS
  - M. Denis MARCHETTI
  - M. Grégoire LALOUX
- **DE DÉSIGNER** parmi ces 5 membres élus, en qualité de rapporteur des travaux de la Mission : M. Denis MARCHETTI ;
  - **D'AUTORISER** Monsieur le Maire ou son représentant à prendre toute mesure nécessaire à l'exécution de la présente délibération et à signer tout acte et document connexes à cette affaire.

Service à l'origine de la DCM : Affaires juridiques  
Commissions :  
Référence nomenclature «ACTES» : 5.2 Fonctionnement des assemblées

Séance ouverte à 18h00 sous la Présidence de M. François GROSDIDIER, Maire de Metz,  
Secrétaire de séance : Mme Emmanuelle CHAMPIGNY, Directrice Générale des Services  
Nombre de membres élus au Conseil Municipal : 55 dont 55 sont encore en fonction à la date de la délibération.

Membres assistant à la séance : 43    Absents : 12    Dont excusés : 10

**Décision : ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ**  
Suivent les signatures au registre

Identifiant de télétransmission : 057-21570463611-20220711-122389-DE-1-1  
N° de l'acte : 122389

-----  
Délibération rendue exécutoire le 13 juillet 2022  
après affichage et transmission au contrôle de légalité.

Pour extrait conforme,

Pour le Maire,

et par délégation :



Emmanuelle CHAMPIGNY  
Directrice Générale des Services

Metz, le 18 juillet 2022

## Annexe 2 : liste des documents établis dans le cadre de la Mission

- Relevés de décisions des séances de travail ;
- Relevé d'audition SAREMM ;
- Relevé d'audition ARS ;
- Relevé d'audition CARSAT ;
- Courrier adressé à M. le Préfet en date du 27 juillet 2022 ;
- Courriers adressés à M. le Président du Département de la Moselle en date du 27 juillet 2022 et du 17 novembre 2022 ;
- Courrier adressé à M. le Président de la CARSAT en date du 27 juillet 2022 ;
- Courrier adressé à Mme la Présidente de l'Eurométropole de Metz Habitat en date du 27 juillet 2022 ;
- Courrier adressé à M. le Président de la SAREMM en date du 27 juillet 2022 ;
- Courrier adressé à Mme la Directrice générale du CCAS en date du 27 juillet 2022 ;
- Courrier adressé à Mme la Directrice générale de l'Agence régionale de la Santé du Grand Est en date du 27 juillet 2022.

Annexe 3 : Liste des documents consultés

THEME	NOM DU DOCUMENT
<b>Présentation générale du Groupe</b>	Rapport d'activité du Groupe année 2020
	Rapport d'activité du Groupe année 2021
<b>AMAPA</b>	Statuts AMAPA et inscription au registre
	Bilan actif AMAPA 2018
	Bilan actif AMAPA 2019
	Bilan actif AMAPA 2020
	Tarification 2022 hébergements EHPAD
	Convention d'habilitation partielle à l'aide sociale du 29/12/2014 et ses avenants conclus avec le Département
	Convention fixant les conditions d'attribution d'une subvention d'investissement dans le cadre du Plan de relance en faveur des EHPAD conclue avec le Département en date du 01/12/2021
<b>ASTL</b>	Statuts ASTL et inscription au registre
	Convention Pass avant'âges signée par le CCAS, la Ville de Metz et l'ASTL en date du 27 novembre 2017
<b>EHPAD Grange aux Bois</b>	Acte de vente entre SAREMM et CCAS du 26 janvier 1989
	Convention de location de gestion
	Avenant 1 convention de location de gestion
	Avenant 2 convention de location de gestion
	Convention temporaire du 02/07/2019
	Rapport évaluation interne 2013
	Rapport évaluation externe 2016
	Convention temporaire d'occupation 2021
	Convention réservation de lits
	Convention AMAPA 2022
Arrêté conjoint ARS Département portant renouvellement de l'autorisation délivrée à l'AMAPA pour le fonctionnement de l'EHPAD « Résidence de la Grange aux Bois » en date du 13 mars 2017	
<b>EHPAD de la Pépinière</b>	Bail emphytéotique Pépinière
	Convention de partenariat entre AMAPA et CCAS
	Rapport évaluation interne 2013
	Rapport évaluation externe 2016
	Arrêté conjoint ARS Département portant renouvellement de l'autorisation délivrée à l'AMAPA pour le fonctionnement de l'EHPAD « Résidence de la Pépinière » en date du 9 mars 2017

<b>EHPAD référentiel d'évaluation</b>	Évaluation de la qualité en ESSMS éditée par la HAS mai 2022
	Manuel d'évaluation de la qualité en ESSMS
	Référentiel d'évaluation de la qualité en ESSMS
<b>EHPAD</b>	CPOM 2019-2023
<b>PROJET ZAC DU SANSONNET</b>	DCM du 01/10/2020 point 18
	DCM du 23/09/2021 point 6
	DCM du 23/09/2021 point 27
	Concession d'aménagement du 28/12/2012
	Avenant 1 à la concession d'aménagement
	Avenant 2 à la concession d'aménagement
	Avenant 3 à la concession d'aménagement
	Avenant 4 à la concession d'aménagement
	Avenant 5 à la concession d'aménagement
	Avenant 6 à la concession d'aménagement
	Jugement résolution vente AMAPA SANSONNET
Courrier demande restitution contribution financière de la Ville	
<b>RESIDENCES AUTONOMIE</b>	Fiche DGCS sur décret relatif aux résidences autonomie
	Rapport d'inspection des logements réalisés les 8,9,15 décembre 2021 résidences Vandernoot et Jacquot
	Rapport d'inspection des logements réalisés les 20 janvier et 23 février 2022 résidences Vandernoot et Jacquot
	Arrêté portant prorogation de l'autorisation visée à l'article L. 313-1 du CASF pour la résidence Soleil du 19/12/2017
	Arrêté portant prorogation de l'autorisation visée à l'article L. 313-1 du CASF pour la résidence Vandernoot du 19/12/2017
	Arrêté portant prorogation de l'autorisation visée à l'article L. 313-1 du CASF pour la résidence Honoré Jacquot du 19/12/2017
	Arrêté portant prorogation de l'autorisation visée à l'article L. 313-1 du CASF pour la résidence Malraux du 19/12/2017
	Convention relative au forfait autonomie pour la résidence autonomie conclue avec le Département en date du 01/12/2021
	Convention fixant les conditions d'attribution d'une subvention d'investissement dans le cadre du Plan de relance en faveur des Résidences autonomie
	Article : résidence autonomie et résidence service, quelles différences pour les usagers
<b>HOTEL DE GOURNAY</b>	Acte de vente du 11 septembre 1924
	Acte de vente du 21 octobre 1958 et inscriptions livre foncier de 1958
	Acte de vente du 30 avril 1971
	Feuillet 4714 du livre foncier retraçant les actes de propriété relatif à l'Hôtel de Gournay de 1931 à 1995
	Prêt avec affectation hypothécaire du 10/01/2011
	Certificat d'inscription au livre foncier
	Prêt hypothécaire du 25/06/2019

	Présentation de l'hôtel de Gournay réalisée par le Groupe AVEC
<b>AIDE A DOMICILE</b>	Rapport évaluation interne SSIAD 2013
	Rapport évaluation externe SSIAD 2014
	Convention de partenariat pour les services à la personne dans le cadre des OSCAR (offre de service coordonnée pour l'accompagnement de ma retraite) incluant une mission de coordination – CARSAT Alsace Moselle- AMAPA
	Arrêté départemental portant modification de l'autorisation du SAAD « AMAPA » du 15/10/2019
	Convention fixant les relations entre le CCAS et l'AMAPA pour la prise en charge des frais de repas à Metz
	Convention fixant les relations entre le CCAS et l'ASTL pour la prise en charge des frais de repas à Metz
<b>ECHANGES AUTRES INSTITUTIONS</b>	Courrier de la Directrice Générale de l'Agence Régionale de santé Grand Est en date du 06/09/2022
<b>ECHANGES AUTRES INSTITUTIONS</b>	Courrier du Préfet en date du 28 septembre 2022
	Courrier du Président du Département en date du 26 septembre 2022
<b>AUTRES DOCUMENTS</b>	Décret n° 2016-502 du 22 avril 2016 relatif au cahier des charges national des services d'aide et d'accompagnement à domicile et modifiant le code de l'action sociale et des familles
	Rapport d'information n° 771 (2021-2022) de M. <a href="#">Bernard BONNE</a> et Mme <a href="#">Michelle MEUNIER</a> , fait au nom de la commission des affaires sociales, déposé le 12 juillet 2022 au Sénat
	Charte qualité départementale des services d'aide et d'accompagnement à domicile de décembre 2019

