



G.E.V.H.

Administration d'entreprises

Siège social

25, rue de Clichy - 75009 Paris

Tél. 01 42 85 8000 • Fax 01 42 85 08 94

Paris, le 30 octobre 2012

Messieurs les Maires des Communes de
CAZES MONDENARD
LAROQUE-TIMBAUT
MONTAGUDET
MONTAYRAL

SIÈGE SOCIAL TRANSFÉRÉ :
1, rue Villaret de Joyeuse
75017 PARIS

RECOMMANDE + AR+ e-mail

Objet : Villas Edeniales

Messieurs les Maires,

Selon une succession d'informations concordantes, j'ai appris qu'une campagne d'intoxication à caractère diffamatoire se développait à l'encontre de notre Groupe, portant sur les VILLAS EDENIALES, ainsi que sur la société d'ingénierie médico-sociale ACCUEIL DES SAGES, notre partenaire pour le développement de l'accueil familial salarié destiné aux personnes âgées et aux adultes handicapés.

Permettez-moi de préciser, si cela est encore nécessaire, que mon entreprise travaille sur le concept de l'accueil familial depuis une dizaine d'années, que ce projet a abouti à un mode opérationnel de fonctionnement encadré par la loi du 5 mars 2007 et par les décrets d'application publiés au J.O. en Août 2010.

Autrement dit, au cours de ces dix dernières années, **j'ai engagé tous mes biens personnels et professionnels** pour la réussite de l'accueil familial salarié, qui constitue une réponse pertinente aux besoins majeurs d'une population fragilisée, grandissante et variée, allant des personnes âgées aux adultes handicapés (cf encadré en fin de lettre).

UN LANCEMENT GLOBALEMENT REUSSI DANS LE SUD-OUEST

Les premières réalisations ont été amorcées avec la constitution du Groupement GCSMS du Sud-ouest, à un moment où la loi du 5 mars 2007 venait d'être votée, alors que nous attendions la sortie des décrets d'application. Ces derniers ont été publiés au J.O. deux ans et demi plus tard.

Ce délai n'a pas été favorable à une évolution immédiatement équilibrée des constructions, avec leur livraison et la mise en place du cycle d'exploitation, mais tout a été mis en œuvre pour assurer la réussite de l'implantation des Villas Edeniales, aussi bien en termes de qualité (construction, équipement, mobilier... unanimement appréciée par les Elus, les familles d'accueil ou les acquéreurs), que pour assurer la pleine réussite du volet social, grâce à une politique de recrutement sérieuse, conjuguée à un solide plan de formation (totalement financé).

Malgré ce contexte délicat, au bout de 18 mois d'exploitation, nous pouvons conclure que l'essentiel fonctionnait plutôt convenablement : les personnes accueillies (âgées ou adultes handicapés) étaient heureuses de vivre dans un cadre familial sous la responsabilité de l'accueillant(e) et de sa famille, et

Monsieur le Maire de Montayral se déclarait satisfait à « 99% » de la livraison des Villas Edeniales sur sa Commune. On peut donc dire que ce volet était globalement une réussite, avec une volonté de notre part d'apporter les ajustements nécessaires pour une amélioration constante du concept et une pleine satisfaction des différents acteurs.

UN SOUDAIN REVIREMENT DE COMPORTEMENT DE L'ADMINISTRATEUR

En mars 2012, une réunion s'est tenue à CAZES MONDENARD pour faire le point sur la situation en vue de l'ouverture de ce site, en évaluant les difficultés à surmonter. Un accord semblait avoir été arrêté pour assurer la sécurisation économique et sociale du Groupement de manière pérenne, par un soutien adapté permettant d'assurer un équilibre financier jusqu'à fin 2012, avec l'engagement de reprise des déficits par mon Groupe. Pour les années suivantes, c'est la location des appartements "remplaçants" qui devait assurer durablement cet équilibre financier, à travers un processus de formation faisant l'objet d'un accord avec le Centre de Formation François Marty. Tout a été subitement remis en cause par une escalade d'initiatives hasardeuses de votre Administrateur, pour des motifs qui nous échappent complètement. Parmi ces décisions aberrantes:

- **En toute illégalité, votre Administrateur a résilié les accords** d'assistance entre le Groupement et l'Accueil des Sages ; cette décision unilatérale de votre Administrateur va très vraisemblablement faire l'objet de **sanctions judiciaires via le Tribunal Administratif**, car il n'est pas possible qu'ACCUEIL DES SAGES supporte les graves conséquences d'une telle désinvolture : **avec le Centre de Formation François Marty, c'est 500 000 Euros qui vont être réclamés sur le fond.**
- **Votre Administrateur refuse de signer le bail de CAZES-MONDENARD** alors que les 4 villas pouvaient être occupées à 100 % en 3 mois (mai-juin-juillet 2012). Le Groupement va devoir assumer les conséquences financières de cette décision, avec effet rétroactif à fin janvier 2012 à l'égard des copropriétaires : **une action judiciaire est en cours, menée directement à l'initiative de chaque copropriétaire**, et deux autres sur le fond seront initiées très prochainement. Les conséquences financières et fiscales pour les investisseurs sont d'ores et déjà considérables en termes de redressement potentiel (déduction d'impôt CENSI-BOUVARD plus perte de la TVA, soit environ 40% du montant d'un investissement avoisinant les 2,7 millions d'Euros HT), du fait de la résistance de votre Administrateur. Le Groupement devra alors en supporter directement les conséquences financières, qui dépasseront le million d'Euros pour les seuls investisseurs, et une somme assurément plus importante, à déterminer par un expert désigné par le Tribunal, pour les pertes commerciales de mon groupe.
- **Votre Administrateur tente de diminuer le niveau des loyers de 20 à 30% pour pallier ses propres carences et turpitudes de gestion : cela n'est pas acceptable.** Refuser de payer les loyers à bonne date engendre des frais d'injonction d'huissier répétitifs, qui accentuent encore la perte du Groupement. **Cette révision est par ailleurs impossible** : pour chaque site, **un bail unique en indivision est signé par l'ensemble des copropriétaires**, ce qui les rend totalement solidaires. Je sais aussi que certains copropriétaires, se considérant "pris en otages", ont déjà confié leur dossier à des avocats, pour refuser toute révision de loyer ou encore pour évaluer les conséquences financières en termes de préjudices en cas de rupture de leur bail aux torts du Groupement... S'obstiner dans un tel objectif est donc doublement suicidaire pour le GCSMS du Sud-Ouest !

LES CONSEQUENCES POUR LES VILLAS EDENIALES

D'une part, nous savons que votre Administrateur dénigre insidieusement notre entreprise en nous imputant la responsabilité d'une situation dont elle est la seule responsable (et qui va en effet devenir catastrophique). Michel BOTTEMANNE et moi-même sommes ainsi accusés d'être l'auteurs de « malversations » ou d'« escroquerie » (...?).

Vous comprendrez que nous ne saurions accepter plus longtemps, l'un comme l'autre, la propagation de telles diffamations. Un certain nombre de clients nous ont déjà rapporté ce type de propos, tenus auprès



d'eux directement par votre Administrateur, ou lors de réunions publiques, ou encore colportés par tel ou tel Elu : ces calomnies sont absolument intolérables et nuisent très gravement à notre réputation.

Il sera désormais donné une suite pénale à tout propos diffamatoire qui ne s'appuiera pas sur la réalité des faits et témoignera d'une volonté de nous nuire.

D'autre part, **vous prendrez connaissance très prochainement de nos conclusions relatives aux assignations lancées** dans le but de défendre nos intérêts et ceux de nos clients : vous jugerez en votre âme et conscience de la gravité des conséquences, notamment financières, que le Groupement devra assumer directement au terme des jugements attendus (le total des actions engagées ou à engager va porter sur environ 3 à 4 millions d'Euros).

LES CONSEQUENCES POUR LE GROUPE ELYSEE-VENDOME

Mon Groupe porte ce concept d'accueil familial pour personnes âgées et adultes handicapés depuis dix ans. Face aux agissements totalement irresponsables de votre Administrateur, qui constituent un véritable sabotage au regard des investissements considérables consacrés à la réussite et au développement des Villas EDENIALES, je puis aujourd'hui vous informer :

- Que l'éthique et le sérieux de mon Groupe nous interdit désormais d'assurer la commercialisation des villas auprès d'investisseurs : comment pouvons-nous imaginer contractualiser des accords de vente auprès d'acquéreurs de lots immobiliers alors que le modèle de gestion saboté par Mme PALMIE rend impossible la signature des baux ? D'où une perte de chiffres d'affaires considérables nous privant d'une marge brute opérationnelle qui nous fait tant défaut, alors que nous devons supporter toutes les charges salariales de ce secteur d'activité ; ainsi, nous avons dû stopper la commercialisation des lots de SERRES SAINTE MARIE au mois d'avril, après avoir lancé une campagne publicitaire dans la presse spécialisée nationale ; nous avons également, ipso facto, mis en sommeil d'autres projets en cours dans le sud-ouest comme dans le nord de la France, après plusieurs années de préparation.

- Que nous nous privons aussi pour ce même motif de quelques 500 000 Euros de ventes de lots construits (entreprises payées), actuellement « portés » par mon Groupe : cette trésorerie nous permettrait d'assurer les besoins les plus immédiats envers nos créanciers. Je considère que le GCSMS est directement responsable de cette situation.

Vous aurez compris les **conséquences financières catastrophiques pour le Groupe ELYSEE-VENDOME/VILLAS EDENIALES**, en manque à gagner passé, immédiat et futur, **mettant purement et simplement en péril sa survie** après 32 ans d'activités reconnues.

Pour anticiper toutes difficultés majeures qui pourraient résulter de la situation décrite plus haut, j'ai d'ailleurs pris l'initiative de faire réaliser un audit économique et financier, par un cabinet d'expertise et d'audit de renommée internationale, en vue de déterminer d'ores et déjà les **pertes financières et patrimoniales qui résulteraient d'un échec dans le développement des Villas Edeniales** sur le marché de l'accueil familial salarié, qui seraient la **conséquence directe ou indirecte des agissements récents et futurs totalement irresponsables du GCSMS du Sud-Ouest** : ce chiffre se situe dans une fourchette de **11 à 12 millions d'Euros**.

Je n'hésiterai pas à porter cette affaire devant les tribunaux compétents en vue d'engager les actions judiciaires appropriées en responsabilités civiles et financières, si mon Groupe devait sombrer en raison de la situation décrite ci-dessus.

POURTANT JE RESTE CONFiant...

En tout état de cause, sachez que nous continuerons à œuvrer pour le développement de l'accueil familial salarié destiné aux personnes âgées et adultes handicapés, car nous avons la conviction que ce concept d'habitat intergénérationnel, en milieu rural, constitue une innovation sociétale majeure.

L'incompréhensible revirement de votre Administrateur nous semble d'autant plus déplorable qu'il va coûter très cher au Groupement, avec des déficits qui ne manqueront pas de s'alourdir encore dans les prochains jours si les méthodes actuelles de gestion perdurent.

Malgré tout, j'ai confiance en votre discernement et en votre volonté d'œuvrer pour le bien et le confort des personnes âgées et des adultes handicapés, afin que l'accueil familial salarié puisse se développer dans l'harmonie et la sérénité.

Autrement dit, **j'ai confiance en votre réactivité et en votre capacité à prendre au plus vite les décisions qui s'imposent**, afin de retrouver le chemin d'une réussite commune.

Veillez croire, Messieurs les Maires, en l'assurance de mes sentiments respectueux et dévoués.

Jacques BOUVIER
Président

L'ACCUEIL FAMILIAL REpond A DES PROBLEMES ECONOMIQUES ET SOCIAUX MAJEURS :

Nous avons pris le parti de démarrer l'implantation des Villas Edeniales en zones rurales, y compris dans les petites communes, car nous avons la conviction que de telles implantations répondent particulièrement bien aux problèmes liés à la désertification des communes rurales. En apportant une solution d'accueil adapté aux personnes âgées et aux adultes handicapés, l'ouverture des villas permet :

- **la création d'emplois d'accueillants familiaux en milieu rural** : ces emplois présentent tous les avantages du travail à domicile et sont de nature à soutenir les commerces et activités médicales et paramédicales de proximité ;
- **la professionnalisation des accueillants familiaux** : étant donné la complexité des situations humaines, en particulier pour l'accueil des handicapés, la professionnalisation de ce nouveau métier est fondamentale. C'est ainsi que des protocoles de formation ont été mis au point et adaptés aux besoins de qualification des accueillants salariés, assurés par le Centre de Formation François MARTY, reconnu pour ses compétences en matière médico-sociale. Ces cycles de formation sont sanctionnés par des diplômes reconnus par l'Etat et permettent aux accueillants familiaux de s'inscrire dans un projet de promotion sociales à long terme ;
- **la création d'emplois indirects** liés aux métiers du bâtiment (équivalent de 3 emplois plein temps/an par villa construite), et de l'équipement ;
- **le rajeunissement et la redynamisation économique des zones rurales** : développement des services médicaux et paramédicaux, commerces de proximité, écoles...

Copie à Mesdames et Messieurs les Maires des Communes membres du GCSMS du Sud-Ouest.