

RAPPORT DEFINITIF DE CONTRÔLE

N° 2014-144 Décembre 2015

**Société anonyme d'HLM
Pax-Progrès-Pallas**

Paris (75)



Rapport définitif de contrôle n° 2014-144 Décembre 2015
Société anonyme d'HLM Pax-Progrès-Pallas
Paris (75)

FICHE RÉCAPITULATIVE DU RAPPORT DÉFINITIF

N° 2014-144

PAX PROGRES PALLAS SA D'HLM– 75

Président : Jean Pierre DUPORT
Directeur général : Philippe de NIJS
Adresse : 44, rue Saint-Charles - BP 575
75 726 PARIS CEDEX 15

Présentation générale de l'organisme *Pax-Progrès-Pallas est la structure de tête du groupe DOMAXIS, qui comprend plusieurs sociétés. Elle ne dispose d'aucun moyen propre et confie sa gestion à sa filiale Domaxis. En tant que holding du groupe, elle possède des participations dans ses filiales, et regroupe le patrimoine de foyers du groupe.*

Points forts • Situation financière satisfaisante et possibilité de financer son développement.

Points faibles • Le Conseil d'administration ne délibère pas sur la stratégie du groupe.
• La société, en charge d'un service public de logement social, ne dispose pas de moyens propres.
• Articulation complexe et contestable de la gouvernance avec sa filiale Domaxis, qui fait que ce sont les mêmes dirigeants qui sont à la fois prestataires et commanditaires sur un même contrat.

Anomalies ou irrégularités particulières • Convention APL non respectée sur une résidence.
• Travaux amiante et ascenseurs - échéance 2014 - à finaliser.

Conclusion La société Pax-Progrès-Pallas est la société holding du groupe Domaxis. L'organisation du groupe, avec deux sociétés, Pax-Progrès-Pallas et sa filiale Domaxis, dont l'une est dépourvue de moyens propres, et qui ont les mêmes dirigeants, complexifie le fonctionnement du groupe sans apporter de réelle valeur ajoutée.

La société bénéficie d'une situation financière favorable, qui doit lui permettre de poursuivre son développement.

Le contrôle a mis par ailleurs en évidence quelques irrégularités et insuffisances ponctuelles à corriger.

Inspecteurs-auditeurs Ancols :

Chargé de mission d'inspection :

Précédent rapport Miilos : n° 2009-151 de décembre 2010

Contrôle effectué du 19 novembre 2014 au 23 juin 2015

Diffusion du rapport définitif : Décembre 2015

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2014-144

PAX-PROGRES-PALLAS SA D'HLM - 75

SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE.....	2
2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE.....	2
2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME	2
2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT.....	2
2.2.1 Gouvernance	2
2.2.2 Organisation et management.....	4
2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE.....	4
3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE	4
3.1 LA GESTION D'ENSEMBLE	4
3.2 LOYERS ET CHARGES DE LA RESIDENCE ARAGO.....	5
3.3 CONCLUSION SUR L'EVOLUTION DE LA POLITIQUE LOCATIVE	7
4. PATRIMOINE.....	7
4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE	7
4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE	7
4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE : RYTHME DE CONSTRUCTION DEPUIS LES 5 DERNIERES ANNEES (2009-2014) ET OBJECTIFS DE PRODUCTION	8
4.4 MAINTENANCE DU PARC	8
4.5 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE.....	9
5. TENUE DE LA COMPTABILITÉ ET ANALYSE FINANCIÈRE.....	9
5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE.....	9
5.2 ANALYSE FINANCIERE.....	10
5.2.1 Évolution de l'autofinancement net	10
5.2.2 Analyse de l'exploitation	10
5.2.3 Étude du bilan	11
5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE.....	12
5.3.1 Les investissements prévus	12
5.3.2 L'exploitation prévisionnelle	12
5.3.3 La trésorerie prévisionnelle.....	12
5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE	13
6. CONCLUSION	14
7. LISTE DES ANNEXES AU RAPPORT.....	15

1. PRÉAMBULE

L'Ancols a effectué le contrôle de la SA d'HLM Pax-Progrès-Pallas en application des articles L. 342-1 et L. 342-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Ainsi, l'article L. 342-1 du CCH dispose que l'agence est chargée d'une mission de contrôle et d'évaluation relative au logement social et à la participation des employeurs à l'effort de construction. L'article L. 342-2 du CCH énumère, quant à lui, les missions dévolues à l'Ancols.

Le précédent contrôle par la Miilos de Pax-Progrès-Pallas date de 2010. La société ne disposait pas de moyens propres. Elle était propriétaire de 33 résidences foiers correspondant à 966 équivalents-logements, et confiait leur gestion patrimoniale à sa filiale DOMAXIS. Le contrôle constatait l'absence de stratégie clairement définie et d'analyse financière prévisionnelle.

2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME

La société d'HLM Pax-Progrès-Pallas est la société holding du groupe Domaxis, dont la zone géographique d'intervention couvre l'ensemble des départements de la région Île-de-France. Le groupe Domaxis est également formé des sociétés Domaxis, SAHLMAP, Minerve SCP (SCIC depuis le 23/12/14), SCCV Minerve Italie et SCCV Saint-Charles.

Depuis 2009, dans le cadre d'une restructuration voulue par ses actionnaires Logétude et Astria, Pax-Progrès-Pallas regroupe l'ensemble des établissements d'hébergement spécifique (foyers) du groupe Domaxis. Par ailleurs, Pax-Progrès-Pallas détient majoritairement le capital de la SCCV Minerve Italie et de Domaxis. Cette dernière, la seule entité du groupe à disposer de moyens de fonctionnement, est l'actionnaire majoritaire de la SALHMAP et de la SCCV Saint-Charles. Par ailleurs, Domaxis et Pax-Progrès-Pallas sont actionnaires de la SCIC Minerve pour respectivement 32,88 % et 1,32 % de son capital.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Gouvernance

Le capital social de Pax-Progrès-Pallas est de 665 936 €. Il est constitué de 41 621 actions (au prix de 16 € chacune) réparties entre 144 actionnaires, dont les deux principaux détiennent 91,82 % des actions de la société. Chacun de ces deux actionnaires est propriétaire du capital social respectivement à hauteur de :

Actions de Pax-Progrès-Pallas		
	En nombre	En %
CIL Astria	21 222	50,99
association Logétude	16 994	40,83

Le CIL Astria, agréé à collecter la participation des employeurs à l'effort de construction, est l'actionnaire de référence (catégorie 1) de la société Pax-Progrès-Pallas. La catégorie 2 est constituée de 10 collectivités territoriales, dont le département de Paris et le département des Hauts-de-Seine qui sont représentés au conseil d'administration. Il n'y a pas de représentant dans la catégorie 3. La catégorie 4 compte des actionnaires personnes physiques et personnes morales, dont l'association Logétude, qui rassemble des personnes physiques et des associations impliquées dans le logement social, et ASTRIA développement.

La présidence de Pax-Progrès-Pallas est assurée, depuis le 30 juin 2009, par Monsieur Jean Pierre Duport.

La coexistence des deux sociétés Pax-Progrès-Pallas et Domaxis, partageant les mêmes dirigeants, complexifie le fonctionnement du groupe sans apporter de réelle valeur ajoutée. Dans la période de contrôle, les séances du CA de Pax-Progrès-Pallas, structure de tête du groupe, ne font pas apparaître de débat spécifique aux orientations stratégiques et à l'organisation du groupe Domaxis.

Dans sa réponse, l'organisme rappelle sa tentative de fusionner les deux sociétés et le refus de l'autorité de tutelle. Il souligne que dans le cadre du pacte d'actionnaires les administrateurs de Pax-Progrès-Pallas sont désignés par l'actionnaire Astria. Pax-Progrès-Pallas, actionnaire de référence de la filiale Domaxis, propose pour sa part, les mêmes administrateurs, président et directeur général.

La société considère que cette organisation est adaptée à la complexité croissante des opérations, à la diversité des demandes territoriales, à l'exigence d'approches intégrées inter-services face aux nouveaux enjeux sociaux et urbains, rappelant que les deux structures couvrent des champs d'activité complémentaires et non concurrentiels. L'organisme en déduit que les équipes de gestion Domaxis, placées sous la responsabilité d'un même directeur général, sont ainsi en mesure d'assurer sans distorsion et sans conflit, leurs missions de service public du logement social, de l'hébergement jusqu'au logement intermédiaire, au profit des deux sociétés.

S'agissant du projet stratégique du groupe, il s'engage, à l'avenir, à le soumettre au conseil d'administration de Pax-Progrès-Pallas, rappelant toutefois qu'il s'agit là d'une régularisation de forme puisque les administrateurs de la société figurent tous dans le conseil d'administration de Domaxis qui l'a approuvé.

Astria et Logétude ont conclu un pacte le 11 mai 2009, qui ne relève pas de l'application de l'article L. 422-2-I du CCH, mais dont l'objet définit, notamment, la représentation des signataires au sein des organes dirigeants des deux entités Pax-Progrès-Pallas et Domaxis, et organise la concertation des signataires sur les orientations stratégiques et les décisions soumises à ces organes dirigeants. À l'article 3 du pacte, il est indiqué :

« La représentation des sièges au sein des conseils d'administration des deux sociétés d'HLM s'effectuera comme suit :

- 6 administrateurs proposés par Astria,*
- 6 administrateurs proposés par Logétude.*

Ces administrateurs seront les mêmes dans les deux sociétés.

Le président des conseils d'administration des deux sociétés sera proposé par Logétude. Le directeur général des deux sociétés sera proposé par Astria et il représentera les deux sociétés d'HLM dans les instances professionnelles.

Le président et le directeur général seront les mêmes dans les deux sociétés ».

Depuis la restructuration de 2009, les comptes-rendus de conseil d'administration relatifs à la période de contrôle ne traduisent pas l'expression d'un débat spécifique à la stratégie du groupe Domaxis, notamment au devenir de ses entités, telle la SALHMAP, sans moyens propres et au parc très limité.

On note également que Pax-Progrès-Pallas ne dispose pas de moyens propres, et que les mêmes 12 administrateurs représentent les actionnaires majoritaires Astria et Logétude dans les sociétés Pax-Progrès-Pallas et Domaxis. Par ailleurs, Pax-Progrès-Pallas et Domaxis ont le même président et le même directeur général. La coexistence des deux sociétés (Pax-Progrès-Pallas et Domaxis) complexifie le fonctionnement du groupe sans apporter de réelle valeur ajoutée.

L'article 12 du pacte précise que sa durée est de six ans, sous la condition que les signataires restent détenteurs d'une fraction du capital des deux sociétés.

Le fait d'avoir 12 administrateurs en commun avec Domaxis a eu pour conséquence de devoir renvoyer au vote des actionnaires de son assemblée générale ordinaire de juin 2013 une délibération pour laquelle le conseil d'administration de Pax-Progrès-Pallas, n'avait pu valablement délibérer le 24 octobre 2012.

Par ailleurs, la mise en commun de ces 12 administrateurs entraîne mécaniquement l'exclusion de l'actionnaire de référence du conseil d'administration de Domaxis. Ainsi, la SA Pax-Progrès-Pallas ne figure pas au conseil d'administration de Domaxis. Toutefois, les procès-verbaux des Assemblées générales de Domaxis mentionnent des désignations « *sur proposition de l'actionnaire de référence* ».

Pax-Progrès-Pallas détient des participations dans les sociétés du groupe Domaxis :

	% de capital détenu par Pax-Progrès-Pallas
Domaxis	84,31 %
SCCV Minerve-Italie	60 %
SCIC Minerve	1,32 %

2.2.2 Organisation et management

Durant la période de contrôle, les fonctions de président du CA et de directeur général ont été dissociées.

Monsieur Philippe de Nijs est le directeur général de Pax-Progrès-Pallas. Selon les dispositions en vigueur, la rémunération du directeur général est proposée chaque année par un Comité des rémunérations constitué, depuis 2009, du président de Domaxis et du président d'Astria.

L'article L. 225-53 du Code de commerce dispose que « *le conseil d'administration détermine la rémunération du directeur général et des directeurs délégués* ». Cette obligation est également formulée dans la délibération du 18 décembre 2009 de constitution du Comité des rémunérations. Dans les faits, seules deux des propositions du Comité des rémunérations concernant Monsieur de Nijs ont été soumises pour validation au Conseil d'Administration : en date du 31 mars 2010 pour la rémunération de 2009, et en date du 3 avril 2013 pour le versement, en 2012, d'une prime au titre de l'exercice 2011.

Toutefois, le conseil d'administration de Pax-Progrès-Pallas s'est prononcé en cours de contrôle pour approuver a posteriori les propositions du Comité des rémunérations.

Monsieur de Nijs est également président de l'association ADLIS et des sociétés SAHLMAP et Brennus-Habitat, directeur général de la société Domaxis, et directeur général délégué de la société Minerve.

2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

Le pacte passé entre les actionnaires Logétude et Astria impose des administrateurs et des dirigeants communs à Pax-Progrès-Pallas et à sa filiale, la SA Domaxis. La superposition des deux sociétés Pax-Progrès-Pallas et Domaxis complexifie le fonctionnement du groupe sans apporter de réelle valeur ajoutée.

Le Conseil d'administration pourrait utilement délibérer sur les orientations et la structuration du groupe dont la SA d'HLM Pax-Progrès-Pallas constitue la structure de tête.

3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

3.1 LA GESTION D'ENSEMBLE

La gestion locative des foyers et résidences spécialisées de Pax-Progrès-Pallas est assurée par des associations. La société Pax-Progrès-Pallas n'a ni personnel ni moyens propres.

Les tâches administratives et techniques incombant au propriétaire ont été confiées à Domaxis qui assure les prestations de gestion patrimoniale et de maîtrise d'ouvrage nécessaires, dans le cadre de conventions de prestation de services. Ces prestations ont fait l'objet de conventions réglementées :

- Le 28 décembre 2009, Pax-Progrès-Pallas a passé avec la société Domaxis une convention de gestion générale, locative et immobilière. Cette convention, renouvelée pour une durée de 5 ans lors du conseil du 31 mars 2010, prévoit le versement à Domaxis d'une rémunération calculée sur la base de 2 % des loyers, des redevances, indemnités d'occupation, charges récupérables et toutes autres sommes encaissées par le mandant, ainsi que sur la base de 1,5 % du montant hors taxes des travaux de gros entretien, frais ou honoraires de toute nature directement liés à l'activité du mandant qui n'auront pas été directement acquittés par lui mais acquittés pour son compte par le mandataire. Au titre de l'exercice 2013, le montant HT facturé par Domaxis s'est élevé à 285 932 €.
- Le 31 mars 2010, Pax-Progrès-Pallas a passé avec Domaxis un accord-cadre, modifié par l'avenant du 7 avril 2011, relatif à la maîtrise d'ouvrage déléguée. Dans ce cadre, Domaxis réalise des prestations de maîtrise d'ouvrage déléguée de construction neuve, d'acquisition-amélioration ou de réhabilitation pour le compte de Pax-Progrès-Pallas. La rémunération due au mandataire est comprise entre 3 % et 5 % du montant des investissements pour les opérations en maîtrise d'ouvrage directe et entre 1 % et 2,5 % pour les opérations en VEFA. Au titre de l'année 2013, le montant HT facturé par Domaxis s'est élevé à 220 601 € pour la résidence du 80 rue Tolbiac 75013, et à 4 555 € pour l'EHPAD de 80 lits à Rosny-sous-Bois.

Pax-Progrès-Pallas réalise son activité au travers de l'effectif et des compétences de Domaxis. L'absence de moyens propres de fonctionnement constitue une anomalie pour une société investie en propre par les pouvoirs publics d'une mission d'intérêt général dans le cadre d'un mandat explicite, tel que défini par son agrément. Cette situation justifie d'autant moins la coexistence de deux sociétés. L'équipe de contrôle ne conteste pas en revanche le principe d'une convention de prestation entre les deux structures, dont le lien de filiation permet effectivement de considérer que cette forme de coopération entre dans le cadre de la directive publiée au JOUE le 28 mars 2014 comme le remarque la société.

Pax-Progrès-Pallas n'a pas constitué de commission d'appel d'offres selon les dispositions de l'article R. 433-6 du CCH. C'est la commission d'appel d'offres de la société Domaxis qui joue ce rôle, ainsi qu'il est indiqué au point II.2 du CA du 17 décembre 2014, « *Du fait du mandat de gestion confié à Domaxis, la passation des marchés réalisée au nom et pour le compte de Pax-Progrès-Pallas est soumise aux règles de procédures internes imposées par Domaxis, commissions d'appel d'offres comprises* ». Contrairement à ce qu'affirme la société, l'organisation retenue n'est pas formellement conforme, puisque la responsabilité de la mise en place de la commission d'appel d'offres incombe à Pax-Progrès-Pallas en tant qu'entité juridique autonome.

Par ailleurs, le pacte conclu entre les actionnaires Logétude et Astria, impose le même directeur général aux sociétés Domaxis et Pax-Progrès-Pallas. Le même directeur général assure donc simultanément les fonctions de direction de la société mandante et de la société mandataire dans la gestion des conventions générales concernant la gestion patrimoniale et la maîtrise d'ouvrage déléguée confiées à Domaxis par Pax-Progrès-Pallas. Cette situation expose l'intéressé potentiellement à un risque de conflit d'intérêt qui nécessite de prévenir les risques juridiques.

3.2 LOYERS ET CHARGES DE LA RESIDENCE ARAGO

La résidence services étudiants Arago à Noisy-le-Grand (173 chambres) a été gérée jusqu'en juin 2014 par Domaxis pour le compte de Pax-Progrès-Pallas dans le cadre de la convention de gestion générale, locative et immobilière renouvelée le 31 mars 2010.

Jusqu'en juin 2014, Pax-Progrès-Pallas ne respectait pas les termes de la convention APL relative à cette résidence étudiante.

- La résidence Arago à Noisy-le-Grand relève de la convention APL n° 93.1993.85.1231.166 concernant 173 logements prévus pour des étudiants. La convention APL ne fait pas référence à une redevance en contrepartie d'un logement meublé, mais cite un loyer et ses conditions générales mentionnent un logement nu. Or, au lieu de distinguer le loyer et les charges, ainsi que le loyer des meubles (art. L. 442-8-3-1 du CCH ; arrêté du 7 décembre 2009), la location pratiquée par la société était celle d'une résidence avec services ajoutant au logement meublé des prestations para-hôtelières, en contrepartie d'une redevance et de la facturation d'un petit déjeuner par mois ainsi que de la fourniture de draps.
- La convention fixe un loyer plafond qu'il est impossible de contrôler puisqu'il n'est pas distingué dans la redevance. Du fait du quittance d'une redevance, le respect du loyer plafond de la convention APL n'est pas contrôlable. Selon la convention, le loyer maximum initial était de 248 francs annuels le m² de surface corrigée (SC), valeur juillet 1993. Actualisé au 1^{er} janvier 2013, le loyer annuel maximum était de 54,46 € le m² de SC (soit 4,5383 € par mois). Ainsi, par exemple, le loyer plafond mensuel 2013 pour le logement référencé 11165.01.A1.0136 de 50 m² de SC aurait donné 226,92 € contre une redevance quittancée de 443,22 €. Le loyer plafond mensuel 2013 pour le logement référencé 11165.01.B1.0203 d'une surface de 49 m² de SC aurait donné 222,38 € contre une redevance quittancée de 434,52 €.

D'autre part, Pax-Progrès-Pallas appliquait la TVA aux redevances perçues. En fournissant des services en plus de l'hébergement, l'activité exercée jusqu'en 2014 devient prestation para-hôtelière, laquelle est imposable à la TVA au taux réduit suivant les dispositions de l'article 278-0 bis du CGI commentées au bulletin officiel BOI-TVA-LIQ-30-20-10-10 du 24 septembre 2014.

La qualification d'activité para-hôtelière permettant d'appliquer la TVA apparaissait, dans le cas de Pax-Progrès-Pallas, relever d'un abus. En effet, l'activité para-hôtelière est caractérisée par l'offre en sus de l'hébergement d'au moins trois des quatre services cités au 4°-b de l'article 261 D du CGI :

- l'exploitant dispose des moyens nécessaires pour être en mesure, si besoin, de fournir le petit déjeuner à l'ensemble des locataires ;
- le nettoyage des locaux est effectué de manière régulière. Cette condition sera considérée comme établie lorsque, bien que ne fournissant pas effectivement un service régulier de nettoyage, l'exploitant dispose des moyens lui permettant de proposer un tel service au client durant son séjour, selon une périodicité régulière. En revanche, elle devra être considérée comme non satisfaite si l'exploitant se contente d'un nettoyage au début et en fin de séjour ;
- l'exploitant dispose des moyens nécessaires pour être en mesure de fournir pendant le séjour le linge de maison à l'ensemble des locataires ;
- l'exploitant dispose durant la période de location des moyens nécessaires pour être en mesure de proposer un service de réception, même non personnalisé, de la clientèle. Cet accueil peut être confié à un mandataire qui l'assure en un lieu unique différent du local loué lui-même.

Cette définition a été confirmée dans la jurisprudence du Conseil d'État (CE 11 juillet 2001 n° 217675, 9^e et 10^e s.-s., *Ministre c. / L* ; CE 27 février 2006 n° 258807, 8^e et 3^e s.-s., *Sté Hôtel de Provence c. / Ministre*).

S'agissant de Pax-Progrès-Pallas, le contrat de location meublée prévoit un prix comprenant :

- une redevance mensuelle, révisable au 1^{er} juillet de chaque année dans les limites autorisées par la réglementation applicable aux organismes d'HLM, assujettie à la TVA ;
- une somme mensuelle de 4,03 euros TTC correspondant à un petit-déjeuner à prendre une fois par mois ;
- une somme mensuelle de 4,03 euros TTC correspondant à la fourniture de draps.

Par ailleurs, le règlement intérieur prévoit que « *Chaque occupant fera son affaire du nettoyage des parties privatives mises à sa disposition...* ». La société n'a donc pas respecté la définition de l'article 261 D du CGI.

À compter de juillet 2014, la gestion de la Résidence étudiants Arago a été confiée à l'association loi 1901 ADLIS, créée en 1994 à l'initiative du groupe Domaxis et du collecteur 1 %. Le contrat de location supprime désormais les prestations para-hôtelières. L'association ADLIS ne disposant pas de personnel, c'est Domaxis qui continue d'assurer la gestion de cette résidence étudiante.

Afin de se conformer à la convention APL, la société prend en outre l'engagement de modifier le montant de la redevance facturée au 01 janvier 2016 en respectant le plafond de loyer défini dans la convention, et fera délibérer le conseil d'administration le 15 octobre 2015 en ce sens.

L'article 55 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (modifiant l'article 22-1d c la loi n° 89-46 du 6 juillet 1989) comporte des mesures protectrices du locataire en matière de cautionnement. Cette mesure crée un régime particulier pour les étudiants boursiers : « *Si le bailleur est une personne morale autre qu'une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, le cautionnement ne peut être demandé que :*

- *s'il est apporté par un des organismes dont la liste est fixée par décret en Conseil d'État ;*
- *ou si le logement est loué à un étudiant ne bénéficiant pas d'une bourse de l'enseignement supérieur. »*

Les contrats de séjour de la résidence pour étudiants doivent faire apparaître cette disposition de la loi 2009-323 du 25 mars 2009 en faveur des étudiants boursiers, responsabilité qui incombe à l'association ADLIS.

3.3 CONCLUSION SUR L'EVOLUTION DE LA POLITIQUE LOCATIVE

Pax-Progrès-Pallas ne dispose pas de moyens propres. La société confie la gestion patrimoniale de ses foyers à Domaxis dans des conditions qui ne permettent pas un bon contrôle de la prestation fournie. Dans la période de contrôle, l'organisme ne gérait directement que la résidence Arago. Cette gestion ne respectait pas la convention APL afférente.

4. PATRIMOINE

4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2014, Pax-Progrès-Pallas dispose d'un patrimoine de 36 structures spécifiques représentant 2 044 équivalents-logements, en majorité (56 %) situées à Paris :

- 28 logements-foyers (23 structures destinées à l'accueil des personnes âgées, 3 établissements accueillant des personnes en situation de handicap, 1 foyer de jeunes travailleurs, 1 maison relais) ;
- 3 structures d'hébergement (2 CHRS et 1 centre maternel) ;
- 5 résidences pour étudiants.

La société possède également 5 commerces situés en pied d'immeuble et 50 garages et places de stationnement.

4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE

L'organisme a signé une CUS foyer intégrant les logements étudiants pour la période 2012-2017.

Pax-Progrès-Pallas s'engage à produire, sur cette période, 180 équivalents-logements au rythme moyen de 30 équivalents-logements par an. Ces productions sont prévues à Paris et en petite couronne.

4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE : RYTHME DE CONSTRUCTION DEPUIS LES 5 DERNIERES ANNEES (2009-2014) ET OBJECTIFS DE PRODUCTION

• Les foyers

- Pax-Progrès-Pallas a produit une offre nouvelle de 80 équivalents logements à Rosny-sous-Bois en 2011, de 71 à Paris en 2013 et de 15 à Bourg-la-Reine en 2014, soit 106 équivalents logements supplémentaires depuis 2011.
- Il a requalifié et transformé le foyer de travailleurs migrants de Tolbiac à Paris, et, en 2015, mis en service 25 places en maison-relais et 158 équivalents logements.

• Les logements étudiants

- Pax-Progrès-Pallas a livré 47 logements en 2014 dans le cadre de son opération « Voiles Blanches » à Nanterre.

• Objectifs de production de 2015 à 2019

L'organisme prévoit la mise en service de 40 équivalents-logements par an (dont un quart en grande couronne), et de 30 nouveaux logements étudiants par an à compter de 2015.

4.4 MAINTENANCE DU PARC

L'organisme a réalisé durant la période 2010-2014 des travaux de maintenance dans le cadre de son plan de patrimoine, et notamment des travaux d'étanchéité pour 553 378 €, d'entretien de structure pour 1 202 157 €, et de menuiseries extérieures pour 975 892 €.

Il a effectué des travaux de mise en accessibilité dans les résidences des logements-foyers concernées par le décret « cadre bâti » n° 2006-555 du 17 mai 2006, en application du principe d'accessibilité généralisée posé par la loi n° 2005-102 du 11 février 2005. Ces travaux ont concerné 17 structures, représentant 623 équivalents-logements, et se sont échelonnés entre 2012 et 2014, soit avant l'échéance du 1^{er} janvier 2015 fixée par le décret. Les montants engagés ont été de 1 348 € en 2012, 650 219 € en 2013 et 483 085 € en 2014, soit un total de 1 134 652 € sur la période 2012-2014.

- L'organisme est soumis à des obligations de contrôle pour :

- l'amiante

Pour réaliser les contrôles réglementaires concernant la présence d'amiante dans son patrimoine, l'organisme dispose d'un tableau de suivi des repérages amiante.

Pax-Progrès-Pallas n'a pas effectué les contrôles triennaux de suivi amiante à l'échéance 2014 pour 12 résidences.

Les diagnostics du suivi amiante à réaliser en 2014 (conformément au décret n° 2003-462 du 21 mai 2003 relatif aux dispositions réglementaires des parties I, II et III du code de la santé publique), n'ont pas été effectués. La situation concerne douze résidences, essentiellement localisées à Paris, dont le Centre Maternel-Santé, les foyers Oscar Roty et Tolbiac, les R.P.A. Maréchal Leclerc et Procession.

L'organisme précise qu'à ce jour, seuls 12 matériaux amiantés classés « en bon état de conservation » sur l'ensemble du parc n'ont pas encore fait l'objet du dernier contrôle triennal. Il ajoute qu'un budget correspondant à ces prestations a été arrêté pour l'exercice 2015 et que la réalisation du suivi triennal de l'état de conservation de ces matériaux amiantés sera effective avant le 31/12/2015.

- Les ascenseurs

L'office possède 53 ascenseurs. Les rapports de contrôle technique obligatoire quinquennal des ascenseurs au titre de l'article R. 125-2-4 du CCH ont été réalisés en 2012/2013 et un audit a été effectué en janvier 2015.

Pour certaines installations d'ascenseurs, les travaux de mise à niveau de sécurité à effectuer dans le cadre des articles R. 125-1-2 à R. 125-1-4 du CCH avant les échéances du 31 décembre 2010 et du 3 juillet 2014, n'ont pas été complètement réalisés.

Le rapport d'audit 2015 conclut au besoin de réaliser des travaux pour certaines installations d'ascenseurs qui ne satisfont pas complètement à l'ensemble des exigences de mise à niveau réglementaires posées dans la loi « Urbanisme et Habitat » n° 2003-590 du 2 juillet 2003, SAE 2010 (résiduels) et SAE 2014, et reprises dans les articles R. 125-1-2 à R. 125-1-4 du CCH.

L'organisme explique les non-conformités « SAE 2010 » par l'intervention d'un bureau de contrôle différent de celui initialement mandaté et ne partageant pas les prescriptions techniques du premier. Il assure toutefois que ces non-conformités résiduelles seront néanmoins levées avant le 31/12/2015. Par ailleurs, s'agissant des non-conformités «SAE 2014», il en dénombre 29 sur le parc Pax Progrès Pallas, dont 20 relatives à des interventions minimales d'un coût oscillant entre 50 € et 900 €. Il précise que l'absence des travaux de mise en conformité en 2014, n'entraîne pas de risques pour les usagers. Dans un souci de maîtrise d'optimisation du coût des prestations, il envisage de lancer ces travaux en 2015 de manière concomitante aux travaux de mise en accessibilité des ascenseurs prévus par la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.

4.5 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

L'organisme dispose d'un patrimoine de bonne qualité. Il doit cependant être attentif au respect des échéances en matière de suivi des diagnostics réglementaires. Pax-Progrès-Pallas atteste d'échanges réguliers avec les organismes à qui il donne son patrimoine en location. Toutefois, la société gagnerait à produire des procès-verbaux pour fixer la teneur de ces échanges et les décisions qui en ont résulté.

5. TENUE DE LA COMPTABILITÉ ET ANALYSE FINANCIÈRE

5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

La comptabilité de la société est réalisée par le service comptable de la société Domaxis selon la convention de gestion générale, locative et immobilière du 28 décembre 2009.

La comptabilité est bien tenue. Les comptes sont certifiés chaque année par le commissaire aux comptes.

Il existe une comptabilité analytique par résidence qui récapitule les charges et produits directs. La société distingue par ailleurs les charges et produits indirects tels les frais administratifs ; ceux-ci n'ont pas fait l'objet d'une répartition par résidence.

Le suivi extra comptable des provisions pour gros entretien, prévu par les conventions de location, n'est pas réalisé.

Suite à la réforme de la réglementation comptable de 2005, la provision pour grosses réparations (GR) a été remplacée par la participation pour couverture des travaux de renouvellement des composants (PCRC), affectant par là-même les relations contractuelles entre les propriétaires bailleurs et les gestionnaires d'établissement.

Il n'existe pas de tableau de suivi extra comptable des provisions pour gros entretien versées par les gestionnaires des foyers ou résidence, en liaison avec les travaux de gros entretien réellement effectués par la société propriétaire. Cette obligation de rapporter les travaux réellement effectués sur une résidence au montant de la provision versée par le gestionnaire, est inscrite dans l'article de la convention de location, qui détaille le calcul annuel de la redevance.

L'organisme indique que le suivi de cette PCRC-GE fait l'objet d'un suivi annuel par établissement, et est communiqué aux gestionnaires dans le cadre de l'élaboration conjointe du plan quinquennal de gros travaux sur chaque foyer.

5.2 ANALYSE FINANCIERE

5.2.1 Évolution de l'autofinancement net

L'évolution de l'autofinancement net et de sa formation sont récapitulés dans le tableau ci-après :

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Loyers	6 923	7 321	7 940	8 087	8 407
Coût de gestion hors entretien	-1 272	-947	-1 061	-917	-1 118
Remise en état des logements	-120	-129	-152	-121	-78
GE	-336	-569	-884	-384	-635
TFPB	-39	-28	97	-38	-63
Flux financier	100	54	159	151	131
Flux exceptionnel	194	-14	291	-2	-49
Autres produits d'exploitation	135	285	163	94	155
Pertes créances irrécouvrables	-11	0	0	0	-3
Intérêts opérations locatives	-1 009	-2 556	-2 670	-2 585	-2 491
Remboursements d'emprunts locatifs	-2 249	-2 821	-2 940	-3 111	-3 048
Autofinancement net¹	2 315	596	942	1 174	1 207
% du chiffre d'affaires	33,4%	8,1%	11,9%	14,5%	14,4%

En dehors de l'année 2009, qui voit le transfert des logements familiaux à la société Domaxis, l'autofinancement net 2010-2013 correspond environ à 10% des loyers en 2010 et 2011, puis augmente. En 2012 et 2013, l'autofinancement net atteint 14,5% des loyers, ce qui est élevé.

Il faut noter que le montant des travaux de gros entretien a beaucoup varié : il est de 350 k€ en moyenne en 2009 et 2012, de 600 k€ en 2011 et 2013, et de 884 k€ en 2010.

5.2.2 Analyse de l'exploitation

Les loyers sont fixés par les conventions de location; ils correspondent aux charges financières de la société, plus des frais généraux calculés à concurrence de 0,1 % du prix de revient de l'immeuble loué (ils sont réévalués chaque année), à une provision pour travaux de gros entretien, et aux primes d'assurance. 80 logements ont été livrés et mis en service en 2011, ce qui explique l'augmentation en volume des loyers de près de 10 %.

Le coût de gestion est en moyenne de 1 010 k€ sur la période 2010-2013. En 2013 il comprend principalement :

- Les charges de personnel : 200 k€.
- La redevance payée à Domaxis dans le cadre de la convention de gestion : 286 k€.
- Les cotisations CGLLS et mutualisation HLM : 170 k€

¹ L'autofinancement net est la mesure pour un organisme des ressources tirées de son activité d'exploitation au cours d'un exercice (excédents des produits encaissables sur les charges décaissables) restant à sa disposition après remboursement des emprunts liés à l'activité locative (à l'exclusion des remboursements anticipés).

- Les assurances de 90k€, les baux emphytéotiques de 137 k€, et les autres frais généraux de 80 k€.

L'arrivée d'un nouveau foyer en 2011 n'a pas entraîné d'augmentation des annuités dans la même proportion ; celles-ci sont de 5,4 M€ en 2010, 5,6 M€ en 2011, 5,7 M€ en 2012, et 5,5 M€ en 2013. Elles sont totalement intégrées dans le montant des redevances payées par les associations gestionnaires.

Les travaux de gros entretien sont réalisés dans le cadre d'un plan de travaux d'entretien actualisé chaque année.

5.2.3 Étude du bilan

Le bilan fonctionnel et son évolution sont retracés ci-après :

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Capitaux propres	153 009	167 028	167 641	170 182	171 823
Provisions pour risques et charges	2 189	1 626	2 140	2 599	2 367
<i>Dont PGE</i>	<i>2 189</i>	<i>1 626</i>	<i>2 140</i>	<i>2 599</i>	<i>2 367</i>
Amortissements et provisions (actifs immobilisés)	30 098	32 748	35 785	38 784	41 193
Dettes financières	58 489	73 264	73 159	72 880	69 490
Actif immobilisé brut	249 144	257 361	264 998	270 423	277 012
Fonds de Roulement Net Global	-5 359	17 306	13 728	14 022	7 862
FRNG à terminaison des opérations²					5 847
Autres actifs d'exploitation	3 766	13 680	11 400	10 883	6 335
Provisions d'actif circulant	146	18	95	470	56
Dettes d'exploitation	674	1 137	798	1 358	1 379
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	2 947	12 525	10 507	9 055	4 900
Créances diverses (+)	230	78	42	246	618
Dettes diverses (-)	11 160	1 420	2 341	1 605	1 758
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	-10 930	-1 343	-2 300	-1 359	-1 140
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	-7 984	11 182	8 208	7 695	3 760
Trésorerie nette	2 625	6 123	5 520	6 327	4 102

La SA d'HLM Pax-Progrès-Pallas a cédé le 30 juin 2009 à Trois Vallées (devenue à cette même date Domaxis), par apport partiel d'actif, l'ensemble des logements familiaux dont elle était propriétaire. L'impact net de ce transfert a été évalué à 131 778 798,68 €, et cette opération a permis à Pax-Progrès-Pallas de devenir l'actionnaire majoritaire de Domaxis.

L'augmentation des capitaux propres qui passent de 153 009 k€ en 2009 à 167 028 € en 2010, soit + 18 814 k€, est due notamment à l'encaissement de 12 M€ de subventions correspondant à la livraison d'une maison pour handicapés de 48 places, et de 6 logements pour étudiants, et au résultat de 1 443 k€. Les années suivantes, les résultats ont été de 473 k€ en 2011, 457 k€ en 2012, et 1 171 k€ en 2013, soit 3 544 k€ au total de 2010 à 2013.

Fin 2013, les ressources internes (capitaux, réserves, résultats, y compris les subventions et provisions) constituent 71,6% des capitaux permanents (ressources internes plus emprunts et dettes financières, et dépôts de garantie). Ce ratio est stable sur la période étudiée et montre que la société dispose d'une très bonne autonomie financière.

La provision pour gros entretien est calculée sur la base d'un programme pluriannuel de travaux de gros entretien, représentant cinq années de dépenses, auquel est appliqué un coefficient dégressif de 20 % par année (de 100 % des travaux de l'année n+1, à 20 % de l'année n+5).

² Fonds de roulement net global à terminaison : mesure de l'excédent en fin d'exercice des ressources stables de l'organisme (capitaux propres, subventions d'investissement, emprunts...) sur ses emplois stables (immobilisations corporelles et financières essentiellement) en se plaçant comme si les opérations engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant réglées et toutes les recettes étant encaissées.

Le fonds de roulement net global était négatif de – 5 359 k€ en 2009, du fait des dépenses engagées pour la maison pour handicapés, et de la mobilisation tardive des financements.

En 2013 il est de 7 862 k€ et représente 5,7 mois de dépenses moyennes, ce qui est assez élevé. À terminaison des opérations, il est de 5 847 k€, et représente 4,2 mois de dépenses moyennes.

En 2009, le bas du bilan se caractérisait par une ressource en fonds de roulement de 7 984 k€, sur laquelle reposait la trésorerie de 2 625 k€. À partir de 2010, le bas de bilan se caractérise par un besoin en fonds de roulement (de 3 760 k€ fin 2013).

Fin 2013, la trésorerie de 4 102 k€ correspond à 3 mois de dépenses moyennes, ce qui est suffisant.

5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

La société a réalisé une étude prévisionnelle, actualisée en juin 2015, et portant sur les années 2014-2019.

5.3.1 Les investissements prévus

La prévisionnelle tient compte de l'activité de construction neuve, des réhabilitations en cours et prévisionnelles et des données relatives à la maintenance inscrites dans le plan de travaux quinquennal (2015-2019) :

- La société prévoit de mettre en service 47 logements étudiants en 2015, et 3 opérations (178 lits au total) situées à Bourg-la-Reine, Saint-Maur des Fosses, et Rueil-Malmaison en 2016. Un EHPAD de 84 lits, situé à Montigny le Bretonneux est en cours de montage. Il devrait être livré en 2017. Les fonds propres couvriront environ 9 % du coût de ces opérations.
- Les travaux de réhabilitation concernent 225 logements loués au Crous et situés à Cergy, pour lesquels la livraison est prévue courant 2015. Ils sont essentiellement financés par emprunt et subvention. De plus, la société prévoit un budget de 400 k€ par an, financé entièrement par emprunts, pour réaliser des travaux de réhabilitation.

Les travaux de maintenance (gros entretien et remplacement de composants) sont réalisés uniquement sur fonds propres. Ils sont de 972 k€ en 2014, 2 142 k€ en 2015, 895 k€ en 2016, 779 k€ en 2017, 1 339 k€ en 2018 et 855 k€ en 2019. Ces montants correspondent aux montants prévus dans le plan quinquennal de travaux, à l'exception de l'année 2015, pour laquelle 770 k€ de travaux seulement sont inscrits.

5.3.2 L'exploitation prévisionnelle

Pour l'exploitation, les principales hypothèses sont : une augmentation des loyers de 0,9 % en 2015, 0,47 % en 2016, et 1,6 % les autres années. Une augmentation des charges de 1 % en 2015, puis de 2,1 % les autres années.

L'autofinancement net prévisionnel tient également compte des foyers mis en service au cours de la période.

Le tableau ci-dessous montre l'évolution de l'autofinancement net prévisionnel :

En k€	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Autofinancement net prévisionnel au fil de l'eau	1 344	1 146	1 359	2 030	2 050	1 432

5.3.3 La trésorerie prévisionnelle

En lien avec ces hypothèses, la trésorerie évoluerait de 4 102 k€ au 31/12/2013 à 5 626 k€ au 31/12/2019.

5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

La société Pax-Progrès-Pallas dispose d'une situation bilantielle solide et d'un compte d'exploitation bénéficiaire. L'autofinancement net dégagé lui permet de faire face aux besoins de maintenance, et d'avoir les fonds propres suffisants pour réaliser les investissements prévus. L'augmentation de la trésorerie prévisionnelle montre que la société a suffisamment de fonds propres pour continuer à investir et augmenter son patrimoine.

6. CONCLUSION

La société Pax-Progrès-Pallas est la société holding du groupe Domaxis. L'organisation du groupe, avec deux sociétés, Pax-Progrès-Pallas et sa filiale Domaxis, dont l'une est dépourvue de moyens propres, et qui ont les mêmes dirigeants, complexifie le fonctionnement du groupe sans apporter de réelle valeur ajoutée.

La société bénéficie d'une situation financière favorable, qui doit lui permettre de poursuivre son développement.

Le contrôle a mis par ailleurs en évidence quelques irrégularités et insuffisances ponctuelles à corriger.

Le directeur général

Pascal MARTIN-GOUSSET



RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2014-144 PAX-PROGRES-PALLAS SA D'HLM - 75

7. LISTE DES ANNEXES AU RAPPORT

01 Informations générales

02 Sigles utilisés

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2014-144
PAX-PROGRES-PALLAS SA D'HLM - 75

ANNEXES AU RAPPORT

INFORMATIONS GÉNÉRALES SUR LA SA D'HLM PAX-PROGRES-PALLAS

RAISON SOCIALE : Société Anonyme d'HLM Pax-Progrès-Pallas

SIÈGE SOCIAL :

Adresse du siège :	44, rue Saint-Charles - BP 575	Téléphone : 01 58 04 17 00
Code postal, Ville :	75 726 PARIS CEDEX 15	Télécopie : 01 43 92 25 17

PRÉSIDENT : Jean Pierre DUPORT : envoyer à l'adresse du secrétariat dominique.bichon@domaxis.fr

DIRECTEUR GÉNÉRAL : Philippe de NIJS philippe.denijs@domaxis.fr

COLLECTIVITÉ DE RATTACHEMENT :

CONSEIL D'ADMINISTRATION au 31/12/2014

*En application de l'article *R. 421-4 du CCH : 17, 23 ou 27 membres*

	Membres	Désignés par :	Professions
Président	Jean-Pierre Dupont		
	Bernard Bousquet		
	Christian Bouvier		
	Michel Clair		
	Gérard Delacroix		
	François d'Huart		
	Marie Ferhat	Astria	
	Philippe Gautier	Astria Développement	
	Nicole Le Flécher	France Habitation	
	Philippe Pelletier	Logétude	
	Bernard Usquin	Habitat et Humanisme	
	Michel Ceyrac		
	Olivia Polski	Département de Paris	
	Christian Dupuy	Département des Hauts-de-Seine	
Élu des locataires	Néant	Pas de candidature	
Élu des locataires	Néant	Pas de candidature	
Élu des locataires	Néant	Pas de candidature	
Commissaire du Gouvernement : Préfet			

EFFECTIFS DU PERSONNEL au : 31/12/2014	Cadres : 0	Total administratif et technique : 0
	Maîtrise : 0	
	Employés : 0	
	Gardiens : 0	Effectif total : 0
	Employés d'immeuble : 0	
	Ouvriers régie : 0	

SIGLES UTILISÉS

Sigle		Sigle	
AAH	Allocation pour Adultes Handicapés	ORU	Opération de Renouvellement Urbain
ANRU	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine	PALULOS	Prime à l'amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale
APL	Aide Personnalisée au Logement	PLAI	Prêt Locatif Aidé d'Intégration
ASLL	Accompagnement Social Lié au Logement	PLATS	Prêt Locatif Aidé Très Social
CAL	Commission d'Attribution des Logements	PLI	Prêt Locatif Intermédiaire
CCH	Code de la Construction et de l'Habitation	PLR	Programme à Loyer Réduit
CGLLS	Caisse de Garantie du Logement Locatif Social	PLUS	Prêt Locatif à Usage Social
CHRS	Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale	PSP	Plan Stratégique de Patrimoine
CMP	Code des Marchés Publics	PSR	Programmes Sociaux de Relogement
CUS	Conventions d'Utilité Sociale	RHI	Résorption de l'Habitat Insalubre
DALO	Droit Au Logement Opposable	RMI	Revenu Minimum d'Insertion
DTA	Dossier technique d'amiante	SA d'HLM	Société Anonyme d'HLM
FRNG	Fonds de Roulement Net Global	SCI	Société Civile Immobilière
FSL	Fonds de Solidarité Logement	SCLA	Société Coopérative de Location Attribution
GIE	Groupement d'Intérêt Économique	SCP	Société Coopérative de Production
GPV	Grand Projet de Ville	SEM	Société anonyme d'Economie Mixte
HBM	Habitation à Bon Marché	SRU	Solidarité et Renouvellement Urbain (loi du 13 décembre 2000)
HLM	Habitation à Loyer Modéré	TFPB	Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties
HLMO	Habitation à Loyer Modéré Ordinaire	USH	Union sociale pour l'Habitat (union des différentes fédérations d'organismes d'HLM)
MOUS	Maîtrise d'Ouvrage Urbaine et Sociale	VEFA	Vente en État Futur d'Achèvement
OPH	Office Public de l'Habitat	ZUS	Zone Urbaine Sensible

**REPONSES DE LA SOCIETE ANONYME D'HLM
PAX-PROGRES-PALLAS - Paris (75)**

Paris, le 18 avril 2016

ANCOLS
Monsieur Pascal MARTIN-GOUSSET
1 rue du Général Leclerc
92800 PUTEAUX

Objet : Rapport définitif de contrôle Pax-Progrès-Pallas n° 2014/144

Affaire suivie par : Monsieur Philippe Suire

Monsieur le Directeur Général,

Je vous remercie tout d'abord de l'envoi du rapport définitif de contrôle de notre société en date du 21 décembre 2015 qui a retenu toute notre attention.

Conformément à l'alinéa 3 de l'article R. 342-14 du code de la construction et de l'habitation, nous avons communiqué ce rapport définitif aux membres de notre conseil d'administration et nous en avons débattu au cours de la séance du 31 mars 2016.

A la suite de ce conseil, des observations écrites ont été établies sur le rapport définitif de contrôle que nous vous remettons en pièce jointe aux fins de leur publication. Ces observations sont signées par le Président du Conseil d'Administration, Jean-Pierre Duport.

Nous ne manquerons pas de vous adresser la délibération du conseil dès que celle-ci sera adoptée, lors de notre prochaine réunion prévue le 15 juin prochain.

Demeurant à votre disposition pour toute information complémentaire, je vous prie de croire, Monsieur le Directeur Général, en l'expression de ma considération distinguée.

Bien à vous,



Philippe de NIJS
Directeur Général

REPONSE DE PAX-PROGRES-PALLAS

S'il existe des principes de « bonne gouvernance » auxquels Pax-Progrès-Pallas souscrit pleinement, il n'y a pas, pour autant, de modèle unique. Il importe que chaque organisme d'HLM adapte sa démarche à son contexte, se fixe ses propres ambitions et ses règles de conduite. Il en est ainsi pour Pax-Progrès-Pallas et sa filiale Domaxis qui, en vertu du pacte d'actionnaires, ont adopté un mode de gouvernance favorisant la synergie entre les deux structures, dont les champs d'activités sont complémentaires.

La complexité apparente relevée par l'ANCOLS, résultant de l'existence d'administrateurs communs (catégorie 1) et d'un seul directeur général pour les deux structures, n'a jamais engendré de difficultés dans l'administration des deux sociétés, dont l'autonomie de gestion et la personnalité sont préservées.

Au surplus, selon le législateur, la présence de mandataires sociaux et d'administrateurs communs au sein de différentes sociétés d'un même groupe peut même participer à la cohésion des décisions prises et au renforcement du contrôle exercé. Ainsi, le rapport n° 233 de la Commission des Lois du 30 septembre 2002 qui aboutira au vote de la Loi n° 2002-1303 indique « comment mieux qu'en siégeant dans les sociétés appartenant au groupe le président de la société mère peut-il remplir sa mission et faire partager son expérience aux conseils des filiales ? ».

Concernant la gestion du foyer Arago, celle-ci a été confiée à l'association Adlis et le moment des loyers quittancés à celle-ci est conforme à la convention.

PAX-PROGRES-PALLAS

Le Président



Jean-Pierre DUPORT