

CONSEIL D'ADMINISTRATION

3 décembre 2024 à 9 heures

ORDRE DU JOUR

➤ **Gestion institutionnelle**

- ◆ Approbation du procès-verbal de la réunion du Conseil d'Administration du 15 octobre 2024
- ◆ Modification des délégations de compétences

➤ **Avenant à la convention cadre Conseil Départemental 89 – Domanys 2023/2025**

➤ **Rapport de politique générale**

➤ **Compte-rendu d'activité de la Directrice générale**

➤ **Groupe IDELIANS**

- ◆ Entrée de la SEM IDEHA dans la Société de Coordination IDELIANS, approbation et signature des statuts modifiés, du pacte d'actionnaires fondateurs révisé, du pacte d'actionnaires nouveaux entrants et du contrat constitutif modifié de groupement d'intérêt économique numelians
- ◆ Liste des marchés notifiés en centrale d'achat pour Domanys en 2024 et autorisations de passation de marchés pour 2025

➤ **Gestion financière et comptable**

- ◆ Placements et gestion de trésorerie au 31 octobre 2024
- ◆ Etat prévisionnel des recettes et des dépenses 2025
- ◆ Autorisations d'emprunts Banque des Territoires
- ◆ Réaménagement de la dette de la Banque des Territoires – dispositif d'accompagnement aux programmes de démolition

➤ **Gestion patrimoniale**

- ◆ Ventes d'éléments du patrimoine - *Délibérations communiquées sur demande au Siège Social*
- ◆ Politique de vente 2025
- ◆ Cession voirie rue Jeanne Herold à Auxerre
- ◆ Convention SAFER pour un ensemble de terrains à Saint-Valérien
- ◆ Programmation 2024/2025
- ◆ Acquisition d'un terrain à Chevannes (10 logements)
- ◆ Sollicitation de la subvention Région Bourgogne Franche-Comté pour Chevannes
- ◆ Acquisition d'un terrain à Paron (30 logements)
- ◆ Sollicitation de la subvention Région Bourgogne Franche-Comté pour Paron

➤ **Gestion locative**

- ◆ Mise à jour du règlement intérieur des CALEOL et de la politique d'attribution des logements
- ◆ Annulations de créances et admissions en non-valeur
- ◆ Dérogations aux plafonds de ressources
- ◆ Signature des nouvelles conventions d'exonération TFPB dans le cadre de la Politique de la Ville

➤ **Questions diverses**

- ◆ Contrôle URSSAF
- ◆ Contrôle ANCOLS sur la rénovation énergétique
- ◆ Bilan des attributions 2023

DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 3 DECEMBRE 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le trois décembre à 9 heures, le Conseil d'Administration de Domanys s'est réuni en présentiel au Siège Social de DOMANYS, 9 rue de Douaumont à Auxerre, et en visioconférence, sous la présidence de Sonia PATOURET, Vice-Présidente de Domanys.

ÉTAIENT PRÉSENTS :

- ♦ Christophe BAUSSEON, François BOUCHER, Alexandre BOUCHIER Bernard BUFFAUT, Lisa COGERINO, Anna CONTANT, Jacques COREAU, Hervé COUTELLE, Pascal HENRIAT, Saïd LAOUAT, Nicole LHERNAULT, Nadège NAZE, Sonia PATOURET, Anne REBOURS, Roger ROUSSEL, Françoise WARION

ÉTAIENT REPRÉSENTES :

- ♦ Patrick GENDRAUD (pouvoir à Sonia PATOURET)
- ♦ Catherine VERNEAU (pouvoir à Jacques COREAU)

ÉTAIT PRÉSENTE EN VISIOCONFÉRENCE :

- ♦ Sophie DIEMUNSCH

ÉTAIENT ABSENTS :

- ♦ Sylvain DUVAL
- ♦ Clarisse QUENTIN

ÉTAIT ÉGALEMENT ABSENT EXCUSE :

- ♦ Ahcene MAMMARI
- ♦ Bruno AGEZ, Commissaire aux Comptes

ASSISTAIENT EN OUTRE À LA RÉUNION :

- ♦ M Frédéric LETOURNEAU, représentant le Préfet de l'Yonne,
- ♦ Mmes Karine LASCOLS, Directrice générale ; Marylise HUS, Directrice Services Clients ; Hélène GAUTHERON, Directrice Finances ; Gwendaëlle TAUREAU, Directrice des Relations Humaines et Ressources Internes, Audrey BANSE, Directrice Services Clients, Catherine OUMEDJKANE, Directrice Territoires & Attractivité, MM. Wilfrid BELLEVILLE, Directeur Patrimoine, Hervé ACHACHE, Directeur Stratégie, Innovation et Communication, Thibault BERNHARD, Responsable du Service Affaires Juridiques, Mme Agnès CLERC, Assistante de direction.

Sonia PATOURET, Vice-Présidente, demande aux membres du Conseil d'Administration s'ils ont des observations à formuler concernant le procès-verbal du Conseil d'Administration du 15 octobre 2024 joint préalablement à la réunion (*joint en annexe à la présente délibération*).

Les Administrateurs, à l'unanimité, approuvent le procès-verbal de la réunion du Conseil d'Administration du 15 octobre 2024.

Soñia PATOURET

**DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

SÉANCE DU 3 DECEMBRE 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le trois décembre à 9 heures, le Conseil d'Administration de Domanys s'est réuni en présentiel au Siège Social de DOMANYS, 9 rue de Douaumont à Auxerre, et en visioconférence, sous la présidence de Sonia PATOURET, Vice-Présidente de Domanys.

ÉTAIENT PRÉSENTS :

- ♦ Christophe BAUSSERON, François BOUCHER, Alexandre BOUCHIER Bernard BUFFAUT, Lisa COGERINO, Anna CONTANT, Jacques COREAU, Hervé COUTEILLE, Pascal HENRIAT, Saïd LAOUAT, Nicole LHERNAULT, Nadège NAZE, Sonia PATOURET, Anne REBOURS, Roger ROUSSEL, Françoise WARION

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS :

- ♦ Patrick GENDRAUD (pouvoir à Sonia PATOURET)
- ♦ Catherine VERNEAU (pouvoir à Jacques COREAU)

ÉTAIT PRÉSENTE EN VISIOCONFÉRENCE :

- ♦ Sophie DIEMUNSCH

ÉTAIENT ABSENTS :

- ♦ Sylvain DUVAL
- ♦ Clarisse QUENTIN

ÉTAIT ÉGALEMENT ABSENT EXCUSE :

- ♦ Ahcene MAMMARI
- ♦ Bruno AGEZ, Commissaire aux Comptes

ASSISTAIENT EN OUTRE À LA RÉUNION :

- ♦ M Frédéric LETOURNEAU, représentant le Préfet de l'Yonne,
- ♦ Mmes Karine LASCOLS, Directrice générale ; Marylise HUS, Directrice Services Clients ; Hélène GAUTHERON, Directrice Finances ; Gwendaëlle TAUREAU, Directrice des Relations Humaines et Ressources Internes, Audrey BANSE, Directrice Services Clients, Catherine OUMEDJKANE, Directrice Territoires & Attractivité, MM. Wilfrid BELLEVILLE, Directeur Patrimoine, Hervé ACHACHE, Directeur Stratégie, Innovation et Communication, Thibault BERNHARD, Responsable du Service Affaires Juridiques, Mme Agnès CLERC, Assistante de direction.

4.1.166.1.2 - GESTION INSTITUTIONNELLE – DELEGATIONS DE COMPETENCES

Sonia PATOURET, Vice-Présidente, rappelle que l'article R. 421-18 du Code de la Construction et de l'Habitat prévoit qu'en cas d'absence ou d'empêchement de la Directrice générale, ses pouvoirs sont assumés par l'un des directeurs désignés par le Conseil d'Administration.

En cas d'absence ou d'empêchement de Karine LASCOLS, Directrice générale, Karine LASCOLS, propose aux Administrateurs que les compétences soient déléguées dans l'ordre qui suit :

- 1^{er} rang : Marylise HUS, Directrice Services Clients
- 2^{ème} rang : Wilfrid BELLEVILLE, Directeur Patrimoine
- 3^{ème} rang : Gwendaëlle TAUREAU, Directrice Relations Humaines et Ressources Internes
- 4^{ème} rang : Hélène GAUTHERON, Directrice Financière
- 5^{ème} rang : Hervé ACHACHE, Directeur Stratégie, Innovation et Communication
- 6^{ème} rang : Catherine OUMEDJKANE, Directrice Territoires et Attractivité
- 7^{ème} rang : Audrey BANSE, Directrice Services Clients

La délégation passe au suivant de la liste dans le cas où le précédent est lui-même absent ou empêché.

La prolongation de cet intérim pour une durée supérieure à six mois doit être décidée par le Conseil d'Administration.

Les Administrateurs, à l'unanimité, autorisent les délégations de compétences telles que mentionnées ci-dessus.

La Vice-Présidente,

Sonia PATOURET

**DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

SÉANCE DU 3 DECEMBRE 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le trois décembre à 9 heures, le Conseil d'Administration de Domanys s'est réuni en présentiel au Siège Social de DOMANYS, 9 rue de Douaumont à Auxerre, et en visioconférence, sous la présidence de Sonia PATOURET, Vice-Présidente de Domanys.

ÉTAIENT PRÉSENTS :

- ♦ Christophe BAUSSERON, François BOUCHER, Alexandre BOUCHIER Bernard BUFFAUT, Lisa COGERINO, Anna CONTANT, Jacques COREAU, Hervé COUTEILLE, Pascal HENRIAT, Saïd LAOUAT, Nicole LHERNAULT, Nadège NAZE, Sonia PATOURET, Anne REBOURS, Roger ROUSSEL, Françoise WARION

ÉTAIENT REPRESENTES :

- ♦ Patrick GENDRAUD (pouvoir à Sonia PATOURET)
- ♦ Catherine VERNEAU (pouvoir à Jacques COREAU)

ÉTAIT PRESENTE EN VISIOCONFERENCE :

- ♦ Sophie DIEMUNSCH

ÉTAIENT ABSENTS :

- ♦ Sylvain DUVAL
- ♦ Clarisse QUENTIN

ÉTAIT EGALEMENT ABSENT EXCUSE :

- ♦ Ahcene MAMMARI
- ♦ Bruno AGEZ, Commissaire aux Comptes

ASSISTAIENT EN OUTRE À LA RÉUNION :

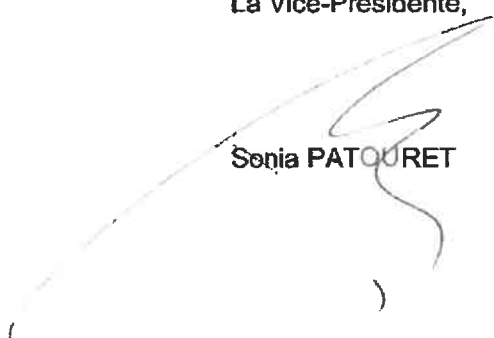
- ♦ M Frédéric LETOURNEAU, représentant le Préfet de l'Yonne,
- ♦ Mmes Karine LASCOLS, Directrice générale ; Marylise HUS, Directrice Services Clients ; Hélène GAUTHERON, Directrice Finances ; Gwendaëlle TAUREAU, Directrice des Relations Humaines et Ressources Internes, Audrey BANSE, Directrice Services Clients, Catherine OUMEDJKANE, Directrice Territoires & Attractivité, MM. Wilfrid BELLEVILLE, Directeur Patrimoine, Hervé ACHACHE, Directeur Stratégie, Innovation et Communication, Thibault BERNHARD, Responsable du Service Affaires Juridiques, Mme Agnès CLERC, Assistante de direction.

4.1.166.2 – AVENANT A LA CONVENTION CADRE CONSEIL DEPARTEMENTAL 89 – DOMANYS 2023/2025

Karine LASCOLS, Directrice générale, présente le projet d'avenant n° 1 à la convention cadre signée entre le Conseil Départemental de l'Yonne et Domanys pour les années 2023/2025 relative à la coopération financière et partenariale (joint en annexe à la présente délibération). Elle précise que cet avenant sera proposé à la session du Conseil Départemental de l'Yonne du 24 janvier 2025 dans la mesure d'un engagement du Département à verser au montant compris entre 100 000 euros et 150 000 euros pour 2025 et 2026.

Les Administrateurs, à l'unanimité, approuvent le projet d'avenant n° 1 à la convention cadre.

La Vice-Présidente,


Sonia PATOURET

DOMANYS – OFFICE PUBLIC DE L'ÉNERGIE
9 rue de Douaumont – BP 36 -

REÇU EN PREFECTURE

le 09/12/2024

Approuvé par le Préfet de l'Yonne

99_DE-089-382820033-20241203-411662-DE

Signé électroniquement par
KARINE LASCOLS
Le 09/12/2024 à 22:51

DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 3 DECEMBRE 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le trois décembre à 9 heures, le Conseil d'Administration de Domanys s'est réuni en présentiel au Siège Social de DOMANYS, 9 rue de Douaumont à Auxerre, et en visioconférence, sous la présidence de Sonia PATOURET, Vice-Présidente de Domanys.

ÉTAIENT PRÉSENTS :

- ♦ Christophe BAUSSERON, François BOUCHER, Alexandre BOUCHIER Bernard BUFFAUT, Lisa COGERINO, Anna CONTANT, Jacques COREAU, Hervé COUTEILLE, Pascal HENRIAT, Saïd LAOUAT, Nicole LHERNAULT, Nadège NAZE, Sonia PATOURET, Anne REBOURS, Roger ROUSSEL, Françoise WARION

ÉTAIENT REPRÉSENTES :

- ♦ Patrick GENDRAUD (pouvoir à Sonia PATOURET)
- ♦ Catherine VERNEAU (pouvoir à Jacques COREAU)

ÉTAIT PRÉSENTE EN VISIOCONFÉRENCE :

- ♦ Sophie DIEMUNSCH

ÉTAIENT ABSENTS :

- ♦ Sylvain DUVAL
- ♦ Clarisse QUENTIN

ÉTAIT ÉGALEMENT ABSENT EXCUSE :

- ♦ Ahcene MAMMARI
- ♦ Bruno AGEZ, Commissaire aux Comptes

ASSISTAIENT EN OUTRE À LA RÉUNION :

- ♦ M Frédéric LETOURNEAU, représentant le Préfet de l'Yonne,
- ♦ Mmes Karine LASCOLS, Directrice générale ; Marylise HUS, Directrice Services Clients ; Hélène GAUTHERON, Directrice Finances ; Gwendaëlle TAUREAU, Directrice des Relations Humaines et Ressources Internes, Audrey BANSE, Directrice Services Clients, Catherine OUMEDJKANE, Directrice Territoires & Attractivité, MM. Wilfrid BELLEVILLE, Directeur Patrimoine, Hervé ACHACHE, Directeur Stratégie, Innovation et Communication, Thibault BERNHARD, Responsable du Service Affaires Juridiques, Mme Agnès CLERC, Assistante de direction.

4.1.166.3 – RAPPORT DE POLITIQUE GENERALE

Sonia PATOURET, Vice-Présidente, présente en séance aux Administrateurs le rapport de politique générale pour l'année 2025 (joint en annexe à la présente délibération).

Les Administrateurs, à l'unanimité, valident le rapport de politique générale pour l'année 2025.

La Vice-Présidente,

Sonia PATOURET

DOMANYS – OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT – RCS Annecy 8387 830 833
9 rue de Douaumont – BP 36

REÇU EN PREFECTURE

le 09/12/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-089-382820033-20241203-411663-DE

Signé électroniquement par
KARINE LASCOLS
Le 09/12/2024 à 22:49

**DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

SÉANCE DU 3 DECEMBRE 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le trois décembre à 9 heures, le Conseil d'Administration de Domanys s'est réuni en présentiel au Siège Social de DOMANYS, 9 rue de Douaumont à Auxerre, et en visioconférence, sous la présidence de Sonia PATOURET, Vice-Présidente de Domanys.

ÉTAIENT PRÉSENTS :

- ♦ Christophe BAUSSERON, François BOUCHER, Alexandre BOUCHIER Bernard BUFFAUT, Lisa COGERINO, Anna CONTANT, Jacques COREAU, Hervé COUTELLE, Pascal HENRIAT, Saïd LAOUAT, Nicole LHERNAULT, Nadège NAZE, Sonia PATOURET, Anne REBOURS, Roger ROUSSEL, Françoise WARION

ÉTAIENT REPRÉSENTES :

- ♦ Patrick GENDRAUD (pouvoir à Sonia PATOURET)
- ♦ Catherine VERNEAU (pouvoir à Jacques COREAU)

ÉTAIT PRÉSENTE EN VISIOCONFÉRENCE :

- ♦ Sophie DIEMUNSCH

ÉTAIENT ABSENTS :

- ♦ Sylvain DUVAL
- ♦ Clarisse QUENTIN

ÉTAIT ÉGALEMENT ABSENT EXCUSE :

- ♦ Ahcene MAMMARI
- ♦ Bruno AGEZ, Commissaire aux Comptes

ASSISTAIENT EN OUTRE À LA RÉUNION :

- ♦ M Frédéric LETOURNEAU, représentant le Préfet de l'Yonne,
- ♦ Mmes Karine LASCOLS, Directrice générale ; Marylise HUS, Directrice Services Clients ; Hélène GAUTHERON, Directrice Finances ; Gwendaëlle TAUREAU, Directrice des Relations Humaines et Ressources Internes, Audrey BANSE, Directrice Services Clients, Catherine OUMEDJKANE, Directrice Territoires & Attractivité, MM. Wilfrid BELLEVILLE, Directeur Patrimoine, Hervé ACHACHE, Directeur Stratégie, Innovation et Communication, Thibault BERNHARD, Responsable du Service Affaires Juridiques, Mme Agnès CLERC, Assistante de direction.

4.1.166.4 – COMPTE-RENDU D'ACTIVITE DE LA DIRECTRICE GENERALE

Karine LASCOLS, Directrice générale, présente aux Administrateurs son compte-rendu d'activité pour la période du 1^{er} juin 2024 au 31 octobre 2024 (joint en annexe à la présente délibération).

Les Administrateurs prennent note de ces informations.

La Vice-Présidente,

Sonia PATOURET

DOMANYS – OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT – RCS Auvergne 8387 830 022
9 rue de Douaumont – BP 36

REÇU EN PREFECTURE

le 09/12/2024

Application agréée E.legal.com

99_DE-069-362620033-20241203-411664-DE

Signé électroniquement par:
KARINE LASCOLS
Le 09 12 2024 à 22:43

**DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

SÉANCE DU 3 DECEMBRE 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le trois décembre à 9 heures, le Conseil d'Administration de Domanys s'est réuni en présentiel au Siège Social de DOMANYS, 9 rue de Douaumont à Auxerre, et en visioconférence, sous la présidence de Sonia PATOURET, Vice-Présidente de Domanys.

A partir de 9h50

ÉTAIENT PRÉSENTS :

- ♦ Christophe BAUSSERON, François BOUCHER, Alexandre BOUCHIER, Bernard BUFFAUT, Lisa COGERINO, Anna CONTANT, Jacques COREAU, Hervé COUTEILLE, Pascal HENRIAT, Saïd LAOUAT, Nadège NAZE, Sonia PATOURET, Anne REBOURS, Roger ROUSSEL, Françoise WARION

ÉTAIENT REPRÉSENTES :

- ♦ Patrick GENDRAUD (pouvoir à Sonia PATOURET)
- ♦ Catherine VERNEAU (pouvoir à Jacques COREAU)
- ♦ Nicole LHERNAULT (pouvoir à Hervé COUTEILLE)

ÉTAIT PRÉSENTE EN VISIOCONFÉRENCE :

- ♦ Sophie DIEMUNSCH

ÉTAIENT ABSENTS :

- ♦ Sylvain DUVAL
- ♦ Clarisse QUENTIN

ÉTAIT ÉGALEMENT ABSENT EXCUSE :

- ♦ Ahcene MAMMARI
- ♦ Bruno AGEZ, Commissaire aux Comptes

ASSISTAIENT EN OUTRE À LA RÉUNION :

- ♦ M Frédéric LETOURNEAU, représentant le Préfet de l'Yonne,
- ♦ Mmes Karine LASCOLS, Directrice générale ; Marylise HUS, Directrice Services Clients ; Hélène GAUTHERON, Directrice Finances ; Gwendaëlle TAUREAU, Directrice des Relations Humaines et Ressources Internes, Audrey BANSE, Directrice Services Clients, Catherine OUMEDJKANE, Directrice Territoires & Attractivité, MM. Wilfrid BELLEVILLE, Directeur Patrimoine, Hervé ACHACHE, Directeur Stratégie, Innovation et Communication, Thibault BERNHARD, Responsable du Service Affaires Juridiques, Mme Agnès CLERC, Assistante de direction.

4.1.166.5.1 – GROUPE IDELIANS – ENTREE DE LA SEM IDEHA DANS LA SOCIETE DE COORDINATION IDELIANS. APPROBATION ET SIGNATURE DES STATUTS MODIFIES, DU PACTE D'ACTIONNAIRES FONDATEURS REVISE, DU PACTE D'ACTIONNAIRES NOUVEAUX ENTRANTS ET DU CONTRAT CONSTITUTIF MODIFIE DE GROUPEMENT D'INTERET ECONOMIQUE NUMELIANS

Karine LASCOLS, Directrice générale, rappelle que l'OPH DOMANYS est actionnaire d'IDELIANS, société de coordination, société anonyme à directoire et conseil de surveillance, au capital de 1.121.700 euros et dont le siège social est situé 10 place de la République – 21000 DIJON, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Dijon sous le numéro 883 333 783 agréée par arrêté ministériel du 11 août 2020.

Les actionnaires actuels d'IDELIANS sont les OPH :

- DOMANYS
- GRAND DOLE HABITAT
- ORVITIS
- HAMARIS
- Et CHAUMONT HABITAT

IDELIANS et ses actionnaires ont engagé une réflexion avec la SEM IDEHA, société d'économie mixte agréée pour la construction et la gestion de logements locatifs sociaux, associant dans son capital des collectivités territoriales et groupement majoritaire, dont le Syndicat intercommunal de l'Union et la Commune d'Étupes. Elle détient et gère un parc de plus de 3100 logements répartis en Franche-Comté, principalement dans le Pays de Montbéliard ainsi que dans le Haut-Doubs et la Haute-Saône.

L'entrée de la SEM IDEHA se réaliserait par augmentation de capital en numéraire d'un montant de 48.300 euros par la souscription de 483 actions nouvelles de la société de coordination IDELIANS, portant le capital social de la Société de 1.121.700 euros à 1.170.000 euros, étant rappelé que la valeur nominale de l'action est fixée à 100 euros.

Cette opération devra être approuvée par les instances de la société de coordination IDELIANS.

L'intégration la SEM IDEHA nécessite de :

- modifier l'actuel pacte d'actionnaires conclu entre DOMANYS, GRAND DOLE HABITAT, ORVITIS et HAMARIS (pacte des « Fondateurs »),
- modifier par l'actuel pacte d'actionnaires conclu entre les Fondateurs et l'OPH Chaumont Habitat, afin d'y intégrer le Nouvel entrant.

La coexistence de ces deux pactes préserve les intérêts des Fondateurs et garantit l'autonomie des engagements propres à ces derniers.

Il est précisé que les pactes modifiés seront signés sous conditions suspensives de la souscription effective par la SEM IDEHA de 483 actions nouvelles de la société de coordination IDELIANS. A défaut de réalisation de la condition suspensive à la date la plus tardive du 15 janvier 2025, les pactes modifiés seront caducs.

La version actuelle des pactes demeurera en vigueur dans l'attente de la levée de cette condition suspensive. Elle demeurera en vigueur en l'absence de levée de cette condition suspensive au 15 janvier 2025.

1 – Signature du pacte d'actionnaires modifié des Fondateurs de la société de coordination IDELIANS

Les principales modifications du pacte sont présentées ci-après.

Des modifications strictement rédactionnelles sont apportées à la procédure de soutenabilité financière, compte tenu de l'entrée au capital d'un actionnaire constitué sous la forme de société.

Les principes de composition du conseil de surveillance sont modifiés afin d'intégrer une répartition entre un cinquième ressort départemental représenté par l'implantation du siège social de la SEM IDEHA.

Les principes relatifs aux ressorts départementaux dans le ressort desquels un organisme actionnaire Fondateur est implantés, et les sièges de censeurs, sont maintenus.

Deux postes au Conseil de surveillance sont alloués lorsqu'aucun siège social d'un organisme actionnaire Fondateur est implanté dans un ressort départemental (cas du nouveau ressort départemental du Doubs), soit pour le nouvel entrant :

- un poste pour l'Actionnaire personne morale ou pour une personne physique qui sera proposée par le conseil d'administration de l'Actionnaire (au choix de l'Actionnaire),
- un poste de membre du Conseil de surveillance pour sa collectivité de rattachement ou l'une de ses collectivités ou groupement de collectivités actionnaires (à charge pour la collectivité de désigner son représentant permanent), en représentation du Nouvel entrant.

Les principes de répartition du capital social avec une part fixe des Fondateurs (50%) répartie de façon égalitaire, et une part variable répartie entre les Fondateurs et nouveaux entrants en fonction du nombre de logements locatifs sociaux détenus, sont maintenus.

Il résulte de l'entrée de la SEM IDEHA dans la Société la répartition du capital social suivante :

- IDEHA :	4,13% soit 483 actions
- CHAUMONT HABITAT :	6,13 %, soit 717 actions
- DOMANYS :	24,18 %, soit 2.829 actions
- GRAND DOLE HABITAT :	15,61%, soit 1.826 actions
- HAMARIS :	19,91 %, soit 2.330 actions
- ORVITIS :	30,04 %, soit 3.515 actions

Le projet de pacte des Fondateurs modifié est annexé à la présente délibération.

2 – Signature du pacte d'actionnaires modifié des Fondateurs et Nouveaux Entrants de la société de coordination IDELIANS

La version modifiée du pacte « Nouveaux Entrants », à conclure avec la SEM IDEHA, reprend les seuls éléments communs du pacte des Fondateurs, à savoir :

- le Titre I relatif au projet de Groupe (projet d'entreprise, soutenabilité financière, etc.),
- l'invitation du représentant légal du nouvel entrant au Directoire, sauf cas exceptionnel, sans voix délibérative,
- les principes de répartition de composition du Conseil de Surveillance, tels que modifiés au sein du Pacte « Fondateurs »
- les principes de répartition du capital, tels que modifiés au sein du Pacte « Fondateurs »
- la méthode de calcul des cotisations, telle que modifiée au sein du Pacte « Fondateurs ». Il est précisé que la SEM IDEHA ne sera redevable d'aucune cotisation au titre de l'année 2024. Le nouvel entrant pourra néanmoins être tenu du règlement d'une quote-part des dépenses

communes relatives aux démarches administratives et juridiques résultant de son intégration au sein de la Société.

- Le droit de préemption consenti par le nouvel entrant au profit des seuls Fondateurs
- Stipulations diverses (durée, confidentialité, etc.). Il est précisé que la durée du pacte conclu avec les Nouveaux Entrants est de cinq années renouvelables par période successive de deux ans. Les Nouveaux Entrants disposent d'un droit de sortie au terme de ces périodes, sous réserve du respect d'un préavis de six mois. Dans ce cas, les modalités de rachat des actions des Nouveaux Entrants par les Fondateurs sont prévues aux termes de ce pacte.

Le projet de pacte modifié à conclure avec la SEM IDEHA est annexé à la présente délibération.

3- Signature des statuts de la société de coordination IDELIANS

A la suite de l'entrée d'un nouvel actionnaire dans la société de coordination IDELIANS, il convient de modifier la page de garde des statuts en y ajoutant la comparution de la SEM IDEHA.

Enfin, en conséquence de son entrée dans la société de coordination IDELIANS, la société IDEHA deviendra également membre du groupement d'intérêt économique (GIE) NUMELIANS à part égale des autres organismes adhérents (20 parts).

- vu, le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 423-4, R. 421-3 et R. 421-16 ;
- vu, le projet de pacte d'actionnaires des Fondateurs de la société de coordination IDELIANS, modifié, joint en annexe D ;
- vu, le projet de pacte d'actionnaires modifié à conclure entre avec la SEM IDEHA, joint en annexe D ;

Les Administrateurs, à l'unanimité :

1° - Approuvent le projet de pacte d'actionnaires modifié des Fondateurs de la société anonyme de coordination IDELIANS ;

2° - Approuvent le projet de pacte d'actionnaires modifié à conclure avec la SEM IDEHA, nouvel entrant ;

3° - Approuvent la modification des Statuts ;

4° - Approuvent la modification du contrat constitutif du GIE NUMELIANS ;

5° - Autorisent Madame Karine LASCOLS, Directrice générale de l'OPH DOMANYS, à poursuivre le travail engagé en vue de la finalisation formelle des projets de pactes et statuts approuvés, et à les signer sous réserve de leur approbation par les conseils d'administration des autres parties aux pactes.

La Vice-Présidente,

Sonia PATOURET

DOMANYS – OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT – RCS Auxerre B382 820 033
9 rue de Douaumont – BP 36

REÇU EN PREFECTURE

le 09/12/2024

Auxerre - 089 36 28 20 033 - 02 47 11 66 51 - DE

99_DE-089-362820033-20241203-4116651-DE

Signé électroniquement par
KARINE LASCOLS
Le 09/12/2024 à 22:40

DELIBERATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 3 DECEMBRE 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le trois décembre à 9 heures, le Conseil d'Administration de Domanys s'est réuni en présentiel au Siège Social de DOMANYS, 9 rue de Douaumont à Auxerre, et en visioconférence, sous la présidence de Sonia PATOURET, Vice-Présidente de Domanys.

A partir de 9h50

ÉTAIENT PRÉSENTS :

- ♦ Christophe BAUSSERON, François BOUCHER, Alexandre BOUCHIER Bernard BUFFAUT, Lisa COGERINO, Anna CONTANT, Jacques COREAU, Hervé COUTEILLE, Pascal HENRIAT, Saïd LAOUAT, Nadège NAZE, Sonia PATOURET, Anne REBOURS, Roger ROUSSEL, Françoise WARION

ÉTAIENT REPRESENTES :

- ♦ Patrick GENDRAUD (pouvoir à Sonia PATOURET)
- ♦ Catherine VERNEAU (pouvoir à Jacques COREAU)
- ♦ Nicole LHERNAULT (pouvoir à Hervé COUTEILLE)

ÉTAIT PRESENTE EN VISIOCONFERENCE :

- ♦ Sophie DIEMUNSCH

ÉTAIENT ABSENTS :

- ♦ Sylvain DUVAL
- ♦ Clarisse QUENTIN

ÉTAIT ÉGALEMENT ABSENT EXCUSE :

- ♦ Ahcene MAMMARI
- ♦ Bruno AGEZ, Commissaire aux Comptes

ASSISTAIENT EN OUTRE À LA RÉUNION :

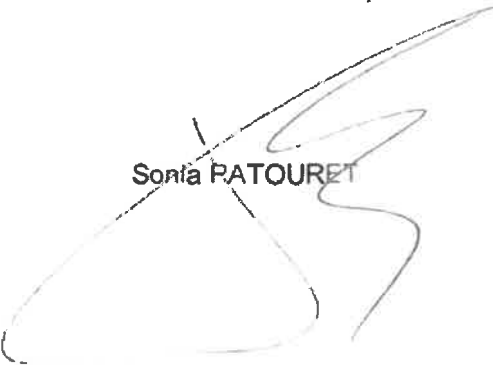
- ♦ M Frédéric LETOURNEAU, représentant le Préfet de l'Yonne,
- ♦ Mmes Karine LASCOLS, Directrice générale ; Marylise HUS, Directrice Services Clients, Hélène GAUTHERON, Directrice Finances ; Gwendaëlle TAUREAU, Directrice des Relations Humaines et Ressources Internes, Audrey BANSE, Directrice Services Clients, Catherine OUMEDJKANE, Directrice Territoires & Attractivité, MM. Wilfrid BELLEVILLE, Directeur Patrimoine, Hervé ACHACHE, Directeur Stratégie, Innovation et Communication, Thibault BERNHARD, Responsable du Service Affaires Juridiques, Mme Agnès CLERC, Assistante de direction.

4.1.166.5.2 – GROUPE IDELIANS – LISTE DES MARCHES NOTIFIES EN CENTRAL D'ACHAT POUR 2024 ET AUTORISATIONS DE PASSATION DE MARCHES POUR 2025

Karine LASCOLS, Directrice générale, présente aux Administrateurs la liste des marchés notifiés en Centrale d'achat pour l'année 2024 et les autorisations de passation de marchés pour 2025 (jointes en annexe à la présente délibération).

Les Administrateurs prennent note de ces informations.

La Vice-Présidente,


Sonia PATOURET

DOMANYS – OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT – RCS Auvergne-Rhône-Alpes 8392 870 022
9 rue de Douaumont BP 36 -

REÇU EN PREFECTURE

le 09/12/2024

Application : AseF L'asile.com

99_DE-089-382820033-20241203-4116652-DE

Signé électroniquement par:
KARINE LASCOLS
Le 09 12 2024 à 22:37

DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 3 DECEMBRE 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le trois décembre à 9 heures, le Conseil d'Administration de Domanys s'est réuni en présentiel au Siège Social de DOMANYS, 9 rue de Douaumont à Auxerre, et en visioconférence, sous la présidence de Sonia PATOURET, Vice-Présidente de Domanys.

A partir de 9h50

ÉTAIENT PRÉSENTS :

- ♦ Christophe BAUSSEON, François BOUCHER, Alexandre BOUCHIER, Bernard BUFFAUT, Lisa COGERINO, Anna CONTANT, Jacques COREAU, Hervé COUTEILLE, Pascal HENRIAT, Saïd LAOUAT, Nadège NAZE, Sonia PATOURET, Anne REBOURS, Roger ROUSSEL, Françoise WARION

ÉTAIENT REPRÉSENTES :

- ♦ Patrick GENDRAUD (pouvoir à Sonia PATOURET)
- ♦ Catherine VERNEAU (pouvoir à Jacques COREAU)
- ♦ Nicole LHERNAULT (pouvoir à Hervé COUTEILLE)

ÉTAIT PRÉSENTE EN VISIOCONFÉRENCE :

- ♦ Sophie DIEMUNSCH

ÉTAIENT ABSENTS :

- ♦ Sylvain DUVAL
- ♦ Clarisse QUENTIN

ÉTAIT ÉGALEMENT ABSENT EXCUSE :

- ♦ Ahcene MAMMARI
- ♦ Bruno AGEZ, Commissaire aux Comptes

ASSISTAIENT EN OUTRE À LA RÉUNION :

- ♦ M Frédéric LETOURNEAU, représentant le Préfet de l'Yonne,
- ♦ Mmes Karine LASCOLS, Directrice générale ; Marylise HUS, Directrice Services Clients ; Hélène GAUTHERON, Directrice Finances ; Gwendaëlle TAUREAU, Directrice des Relations Humaines et Ressources Internes, Audrey BANSE, Directrice Services Clients, Catherine OUMEDJKANE, Directrice Territoires & Attractivité, MM. Wilfrid BELLEVILLE, Directeur Patrimoine, Hervé ACHACHE, Directeur Stratégie, Innovation et Communication, Thibault BERNHARD, Responsable du Service Affaires Juridiques, Mme Agnès CLERC, Assistante de direction.

4.1.166.6.1 – GESTION FINANCIERE ET COMPTABLE – PLACEMENT ET GESTION DE TRESORERIE AU 31 OCTOBRE 2024

Hélène GAUTHERON, Directrice Finances, présente aux Administrateurs la trésorerie et les placements en cours.

Trésorerie (obligation légale art. R 421-18 du CCH)

Les disponibilités s'élèvent à 19 910 802,08 € et se décomposent de la manière suivante :

- ♦ 75.34 % sur des Comptes à Terme
- ♦ 15.17 % sur les Livrets Caisse d'Épargne et La Banque Postale
- ♦ 6.62 % sur les comptes de dépôt
- ♦ 2.88 % en SICAV monétaire

Placements en cours au 31/10/2024 (obligation légale art. R 421-18 du CCH)

- ♦ Solde des Livrets A et CSL : 3 019 666.93 €
- ♦ Solde des Comptes à Termes : 15 000 000 €
- ♦ Solde des SICAV OSTRUL SRI : 561 982.96 €

Les Administrateurs prennent note de ces informations.

La Vice-Présidente,

Sonia PATOURET

4.1.166.6.2 – GESTION FINANCIERE ET COMPTABLE – ETAT PREVISIONNEL DES RECETTES ET DES DEPENSES 2024

Hélène GAUTHERON, Directrice Finances, rappelle que le présent rapport a pour objet la présentation de l'État Prévisionnel des Recettes et des Dépenses (EPDR) de Domanys pour l'exercice 2025.

Ce projet de budget 2025 sera conforme à l'arrêté du 21 janvier 2009 qui fixe le budget des OPH soumis aux règles de la comptabilité de commerce.

Ces prévisions sont établies dans le cadre de la prévision actualisée et des orientations budgétaires approuvées le 15 octobre 2024.

Rappel des notions d'équilibres budgétaires :

Pour l'exploitation, l'EPDR met en évidence la capacité d'autofinancement du futur exercice qui représente la différence entre produits et les charges donnant lieu à des mouvements de trésorerie.

Pour le bilan, l'EPDR fait ressortir la variation du fonds de roulement qui mesure l'évolution prévisionnelle de l'équilibre du bilan, affectée par les résultats prévisionnels d'exploitation (capacité d'autofinancement) et par l'impact des investissements envisagés par l'office dans l'exercice. Cette variation du fonds de roulement peut se traduire par un prélèvement sur le fonds de roulement.

L'équilibre budgétaire d'un OPH s'apprécie de façon globale par la variation du fonds de roulement au regard de la situation financière initiale de l'office.

Compte de résultat prévisionnel

Le compte de résultat prévisionnel évalue les dépenses et les recettes d'exploitation pour l'année 2025 de façon sincère. Ce budget affiche **un déficit prévisionnel de 1 776 438 € et une capacité d'autofinancement de 8 457 606 €.**

Le compte de résultat présente les réalisations budgétaires 2023, l'État Prévisionnel des Recettes et des Dépenses 2024 actualisé et l'Etat Prévisionnel des Recettes et des Dépenses 2025.

Les **charges** inscrites au compte de résultat prévisionnel sont estimées à **60 204 142 €** (+ 3.02 % par rapport à 2024 actualisé).

Les **produits** sont prévus à hauteur de **58 427 704 €** (+ 3,55 % par rapport à 2024 actualisé).

La présentation des crédits d'exploitation identifie de façon précise les charges non récupérables et les charges récupérables.

Charges récupérables auprès des locataires (électricité eau chauffage...)

Les charges récupérables auprès des locataires sont estimées à **9 306 675 €** et évoluent de 7,3 % par rapport aux prévisions 2024.

Le montant des charges récupérées est estimé à **8 788 719 €**, soit une perte prévue de 517 956 € qui tient compte de la vacance à la fois technique et commerciale des logements.

Achats de fournitures non récupérables (comptes 60)

Les achats de fournitures (électricité, eau, gaz, fournitures d'entretien, ...) représentent un budget de 505 948 €. Ces prévisions sont en hausse de 4 899 € par rapport à 2024.

Services extérieurs (sous-traitance, entretien courant, loyers, assurances...) non récupérables (comptes 61)

Une somme de **6 511 039 €** correspondant aux dépenses de contrats de prestations des entreprises non récupérables auprès des locataires (entretien courant, ramassage des encombrants, nettoyage, chauffage, ascenseurs, espaces verts, ...), aux travaux de remise en état des logements, aux assurances et aux dépenses de diagnostics techniques est inscrite au budget 2025. Le budget baisse de 2 % par rapport à 2024.

Dépenses de gros entretien non récupérables (compte 61521)

Les dépenses de gros entretien représentent **2 154 000 €**. Ce budget baisse de 1.4 % par rapport à 2024.

Autres services extérieurs non récupérables (comptes 62)

Ces dépenses regroupent les frais de personnel extérieur, honoraires, communication, publicité, frais postaux et téléphoniques, les cotisations CGLLS ainsi que les redevances IDELIANS et numelians. Elles sont estimées à **3 627 989 €**. La redevance IDELIANS est estimée à 618 630 € et celle de numelians à 670 000 €.

Impôts et taxes non récupérables (comptes 63)

Le règlement des impôts et taxes 2025 représentent **5 898 398 €**, soit 4.85 % de plus que les prévisions 2024 (hausse de la taxe foncière).

Rémunérations et charges de personnel non récupérables (comptes 64)

Les charges de personnel non récupérables s'élèvent à **6 572 979 €** et sont en augmentation de 6.41 % par rapport à la prévision 2024.

L'effectif total au 1^{er} janvier 2025 est de 167 salariés (cf. annexe 1).

Autres charges de gestion Courante (comptes 65)

Ce chapitre comprend les pertes sur les créances irrécouvrables. Leur montant est estimé à **587 000 €**.

Charges financières (comptes 66)

Les charges financières de Domanys s'élèvent à **8 652 100 €**, dont 8 390 000 € d'intérêts des emprunts contractés, 216 100 € correspondant aux frais d'étalement de la dette suite au réaménagement mis en place au 1^{er} janvier 2020 et 46 000 € au titre de la rémunération des titres participatifs, soit une baisse de 71 950 € dû à la baisse du Livret A (taux retenu 2.80 %).

Charges exceptionnelles (comptes 67)

Les charges exceptionnelles sont estimées à **1 005 000 €**, dont 300 000 € de dépenses liées aux opérations de démolition, 660 000 € d'enveloppe prévue pour les sinistres et 45 000 € de charges diverses.

Valeur nette comptable des éléments sortis de l'actif immobilisé (comptes 675)

La Valeur Nette Comptable des éléments sortis de l'actif immobilisé est estimée à **1 250 000 €** et correspond à la vente de patrimoine et aux sorties de composants de l'actif suite aux travaux d'investissement sur le parc existant.

Dotations aux amortissements et aux dépréciations (comptes 68)

Le montant total des dotations est affiché à **13 470 444 €**, dont 12 123 634 € concernent les dotations aux amortissements des biens locatifs de Domanys.

Produits des activités (comptes 70)

Les produits des activités annexes de Domanys sont estimés à **1 641 570 €** et représentent pour 24 000 € la refacturation IDELIANS, pour 9 000 € la refacturation numelians, pour 793 000 € la facturation du marché Multiservices, pour 257 570 € la vente de terrains à bâtir et pour 558 000 € les indemnités forfaitaires et la pose des DAAF facturée aux locataires, des locations de toits pour les antennes, de vente d'électricité et des facturations de prestations pour la gestion de logements.

Loyers (compte 704)

Les loyers avant RLS sont prévus à hauteur de **39 922 019 €**, soit 1 057 002 € de plus qu'en 2024 soit + 2,72 %.

La Réduction de Loyers Solidarité a été évaluée à hauteur de 2 615 795 € et le montant de la modulation à hauteur de 875 000 €. La perte nette dû à la RLS s'élève donc à **1 740 795 €**.

Production stockée (compte 71)

Ce chapitre comprend les variations de stocks qui s'équilibrent en recettes et en dépenses à hauteur de **20 000 €** et concernent des travaux d'aménagements de terrain.

Productions immobilisées (compte 72)

Elles représentent les conduites d'opérations passées sur les opérations de constructions, d'améliorations et de renouvellements de composants pour un montant de **505 000 €**.

Subvention d'exploitation (compte 74)

Ce produit représente un montant de **190 000 €** correspondant à hauteur de 150 000 € à une aide du Conseil départemental pour le financement de travaux de remise en état de logement destiné à un public spécifique.

Autres produits de gestion courante (compte 75)

Ce produit représente un montant de **425 000 €** correspondant à la vente de Certificats d'Economie d'Energie.

Produits financiers (compte 76)

Les produits financiers de l'année 2025 sont évalués à **579 500 €**.

Produits exceptionnels (comptes 77)

Les produits exceptionnels sont prévus pour **3 784 100 €** dont 725 000 € liés à la quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice, 65 600 € liés aux subventions de démolitions et 2 488 000 € correspondant à des dégrèvements de taxes foncières.

Produits des cessions d'éléments d'actifs (comptes 775)

Les produits des cessions d'éléments d'actifs (vente de patrimoine) sont estimés à **2 740 000 €**. La plus-value attendue sur la vente de patrimoine est de 1 250 000 €.

Reprises sur amortissements et provisions (comptes 78)

Les reprises sur amortissements et provisions sont estimées à **1 421 400 €** et concernent les créances douteuses pour 787 000 €, la PGE pour 400 000 € et la provision pour démolitions à hauteur de 234 400 €.

Transfert de charges (comptes 79)

Les transferts de charges représentent les frais d'actes récupérés auprès des locataires pour 130 000 € et les avantages en nature au personnel pour 11 191 €.

Tableau de financement prévisionnel

Le tableau de financement prévisionnel reprend les flux financiers qui ont une incidence sur le fonds de roulement sous forme d'emplois et de ressources. Le **fonds de roulement** est constitué de l'excédent de ressources longues (capitaux propres, subventions, provisions pour risques et charges et dettes financières) qui reste disponible une fois que Domany's a fait face au financement du patrimoine locatif terminé non soldé et en cours et au financement des diverses autres immobilisations.

Les crédits nécessaires aux opérations d'investissement ont été évalués à **26 112 030 €** pour l'année 2025. La liste des opérations et des travaux concernés est mentionnée en annexe 3.

Les remboursements des dettes financières s'élèvent à 7 814 000 €.

Le financement de l'ensemble de ces investissements et de ces dépenses est assuré partiellement par 17 148 000 € d'emprunts, la capacité d'autofinancement générée par l'activité d'exploitation, la cession de patrimoine et des subventions à hauteur de 1 143 294 €.

Par conséquent, la variation du fonds de roulement net global est négative de **4 890 283 €**, il s'agit donc d'un prélèvement sur les ressources existantes.

L'**annexe 2** intitulée « Estimation pluriannuelle du fonds de roulement disponible » confirme que les opérations en cours et à venir impactent pour les 3 prochaines années le fonds de roulement disponible et le potentiel financier de Domany's et qu'il y a nécessité de maintenir une capacité d'autofinancement suffisante et de continuer à vendre du patrimoine.

3. Stock de production

Des crédits en dépenses sont inscrits pour **20 000 €** et en recettes pour **257 570 €** pour des opérations de vente de terrains à bâtir.

4. Conclusion

La gestion économique et financière courante de Domanys doit être poursuivie de façon rigoureuse afin d'obtenir des résultats qui permettront de continuer à financer les projets d'investissements en logements et d'entretien du patrimoine.

L'équilibre du **compte de résultat prévisionnel 2025** est arrêté à **60 204 142 €** avec un déficit évalué à **- 1 776 438 €** et une **capacité d'autofinancement de 8 457 606 €**.

Le tableau de financement prévisionnel 2025 est équilibré à **34 779 183 €** avec un prélèvement sur les ressources existantes de **4 890 283 €**.

Les documents soumis à approbation sont :

- **La présentation synthétique du budget 2025**
- **Le compte de résultat prévisionnel 2025 - vote**
- **Le tableau de financement prévisionnel 2025 – vote**
- **Le tableau de suivi des stocks de production prévisionnel 2025 – vote**
- Annexe 1 : tableau prévisionnel des effectifs rémunérés
- Annexe 2 : estimation pluriannuelle du fonds roulement disponible
- Annexe 3 : liste des travaux de construction, d'amélioration, de renouvellements de composants et de démolition

En complément de ces documents, un document plus détaillé est joint à la présente délibération.

En application de l'Article R 421-18 du Code de la Construction et de l'Habitation, la Directrice générale passe tous actes et contrats au nom de Domanys et elle est en charge de l'exécution du budget, à charge pour elle d'en rendre compte au Conseil d'Administration.

La Commission des Finances qui s'est réunie le 25 novembre 2024 pour une présentation détaillée de l'Etat Prévisionnel des Recettes et des Dépenses 2025 a émis un avis favorable à l'unanimité notamment par rapport au maintien des charges d'entretien pour maintenir une qualité avec un enjeu d'optimisation tout au long de l'année.

Les Administrateurs, à l'exception de Madame Françoise WARION et Monsieur Saïd LAOUAT qui s'abstiennent, approuvent les documents suivants :

- **La présentation synthétique du budget 2025**
- **Le compte de résultat prévisionnel 2025**
- **Le tableau de financement prévisionnel 2025**
- **Le tableau de suivi des stocks de production prévisionnel 2025**
- Annexe : tableau prévisionnel des effectifs rémunérés
- Annexe : estimation pluriannuelle du fonds roulement disponible
- Annexe : liste des travaux de construction, d'amélioration, de renouvellements de composants et de démolition.

Les Administrateurs, à l'unanimité, autorisent la Directrice générale de Domanys à procéder aux mises en concurrence et à signer tous les marchés et les avenants nécessaires à l'exécution du présent budget à charge pour elle d'en rendre compte devant le Bureau du Conseil d'Administration.

La Vice-Présidente,

Sonia PATOURET

DOMANYS – OFFICE PUBLIC DE L'IMMOBILITÉ
9 rue de Douaumont – BP 36

REÇU EN PREFECTURE

le 09/12/2024

Application 2024-12-09 14:00:00

99_DE-069-382824033-20241203-4116662-DE

Signé électroniquement par:
KARINE LASCOLS
Le 09/12/2024 à 22:31

4.1.166.6.3 – GESTION FINANCIERE ET COMPTABLE – AUTORISATION D'EMPRUNTS **BANQUE DES TERRITOIRES**

Hélène GAUTHERON, Directrice Finances, informe les Administrateurs de la réalisation d'un **Prêt Transfert de Patrimoine** auprès de la Banque des Territoires pour le financement de l'acquisition d'un groupe immobilier de 35 logements à Sens en complément des prêts transférés par Valloire Habitat.

Prêt Transfert de Patrimoine :

Montant : 1300 000 €

Durée totale du prêt : 30 ans

Périodicité des échéances : annuelle

Différé d'amortissement : néant

Taux d'intérêt actuariel annuel : Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat + 0.44
pdb

Taux annuel de progressivité des échéances : 0,50% (actualisable à l'émission et à la date d'effet du contrat en cas de variation du taux du Livret A).

Révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité à chaque échéance : en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0%.

Commission d'instruction : 780 €

Plan de Financement Rachat Patrimoine Sens Valloire Habitat	35 logts
Prêts	4 176 142.62
Prêt Transfert de Patrimoine	1 300 000.00
Rachat prêts Valloire Habitat	2 876 142.62
Fonds propres	35 557.38
TOTAL	4 211 700.00

Les Administrateurs, à l'exception de Madame Sophie DIEMUNSCH qui ne prend pas part débat et au vote, autorisent la réalisation de ce Prêt Transfert de Patrimoine auprès de la Banque des Territoires pour le financement de l'acquisition d'un groupe immobilier de 35 logements à Sens en complément des prêts transférés par Valloire Habitat.

La Vice-Présidente

Sonia PATOURET

DOMANYS – OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT – RCS Auxerre B382 820 033
9 rue de Douaumont – BP 36

REÇU EN PREFECTURE

Le 09/12/2024

Application de la loi n° 2016-1691

99_DE-069-382820033-20241203-4116663-DE

Signé électroniquement par:
KARINE LASCOLS
Le 09/12/2024 à 22:26

4.1.166.6.4 – GESTION FINANCIERE ET COMPTABLE – AUTORISATION D'EMPRUNTS **BANQUE DES TERRITOIRES**

Hélène GAUTHERON, Directrice Finances, informe les Administrateurs Réalisation d'un **Prêt bonifié ADEME** auprès de la Banque des Territoires pour le financement de la création de chaufferies granulés biomasses sur 6 groupes dans les communes de Saint-Sauveur (32 logements), Charny (60 logements), Villeneuve l'Archevêque (12 logements) et Saint-Fargeau (40 logements).

Prêt bonifié ADEME :

Montant : 1 096 000 €

Durée totale du prêt : 20 ans

Périodicité des échéances : annuelle

Différé d'amortissement : néant

Taux d'intérêt actuariel annuel : Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat
0.45 pdb

Taux annuel de progressivité des échéances : 0,50% (actualisable à l'émission et à la date d'effet du contrat en cas de variation du taux du Livret A).

Révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité à chaque échéance : en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0%.

Plan de Financement Création Chaufferies granulés Biomasses	144 logts
Prêts	1 096 000.00
Prêt bonifié ADEME	1 096 000.00
Fonds propres	691.00
TOTAL	1 096 691.00

Les Administrateurs, à l'exception de Madame Sophie DIEMUNSCH qui ne prend pas part au débat et au vote, autorisent la réalisation d'un **Prêt bonifié ADEME** auprès de la Banque des Territoires pour le financement de la création de chaufferies granulés biomasses sur 6 groupes dans les communes de Saint-Sauveur (32 logements), Charny (60 logements), Villeneuve l'Archevêque (12 logements) et Saint-Fargeau (40 logements).

La Vice-Présidente,

Sonia PATOURET

4.1.166.6.5 – GESTION FINANCIERE ET COMPTABLE – REAMENAGEMENT DE LA DETTE DE LA BANQUE DES TERRITOIRES – DISPOSITIF D'ACCOMPAGNEMENT AUX PROGRAMMES DE DEMOLITION

Hélène GAUTHERON, Directrice Finances, rappelle que dans le cadre de la démolition de 16 logements aux 3 et 5 route de la Châtonnière à Châtel Censoir, Domanys a la possibilité de bénéficier du dispositif d'accompagnement aux programmes de démolition et de reconfiguration du parc social en zones détendues via un réaménagement de la dette sur une partie de l'encours de Domanys.

Le montant de la « RIAD » (remise des intérêts actuariels pour les démolitions), établi sur la base de 16 logements à démolir s'élève à 107 000 €.

La mise en œuvre de la RIAD consiste en :

- Une baisse de marge sur une partie de notre encours livret A,
- Un remboursement des intérêts courus non échus (ICNE) de 17 445.69 €.

L'offre de réaménagement porte sur un périmètre de 4 Lignes de Prêt pour un montant total de 2 283 629.43 €.

Condition appliquée à l'ensemble du périmètre :
– Baisse de marge à TLA + 0.61 % + remise d'ICNE

N° de prêt	Mesure de réaménagement	CRD à date de valeur	ICNE client à date de valeur (*)	AVANT REAMENAGEMENT			APRES REAMENAGEMENT		
				Taux d'intérêt	Taux de prog des échéances appliqué (en %)	Taux de prog de l'amortissement (en %)	Taux d'intérêt	Taux de prog des échéances appliqué (en %)	Taux de prog de l'amortissement (en %)
1307730	Baisse de marge RIAD	658 132,55	4 209,96	LA + 0,9%	1,00	-	LA + 0,61%	1,00	-
1354880	Baisse de marge RIAD	827 179,26	5 424,80	LA + 1%	3,00	3,00	LA + 0,61%	0,00	3,00
1354883	Baisse de marge RIAD	538 648,86	3 532,57	LA + 1%	0,00	3,00	LA + 0,61%	0,00	3,00
1354900	Baisse de marge RIAD	259 668,76 2 283 629,43	4 278,36 17 445,69	LA + 1%	0,00 1,37	3,00	LA + 0,61%	0,00 0,29	3,00

La commission d'engagement s'élève à 685 €.

Ce réaménagement permet de dégager sur les 24 prochaines années 107 k€.

Année	Montant de l'échéance avant le réaménagement (1)	Montant de l'échéance après le réaménagement (2)	Variation (2) - (1)
2025	88 868,72	82 317,86	-6 550,86
2026	85 783,22	78 032,00	-7 751,22
2027	82 586,36	75 108,27	-7 478,09
2028	79 274,42	72 080,66	-7 193,76
2029	75 843,45	68 945,74	-6 897,71
2030	72 289,40	65 699,96	-6 589,44
2031	68 608,11	62 339,69	-6 268,42
2032	64 795,28	58 861,12	-5 934,16
2033 à 2049	558 070,79	505 786,03	- 52 284,76
		total	- 106 948,42

Les Administrateurs, à l'exception de Madame Sophie DIEMUNSCH qui ne prend pas part au débat et au vote, autorisent la Directrice générale ou les cadres de l'organisme auxquels elle a pu donner délégation à signer la lettre d'offre et à mettre en œuvre le réaménagement.

La Vice-Présidente,

Sonia PATOURET

DOMANYS – OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT – RCS Auxerre B382 870 033
9 rue de Douaumont – BP 36

REÇU EN PREFECTURE

le 09/12/2024

4: jordan@uclouvain.be

99_DE-069-362820033-20241203-4116665-DE

Signé électroniquement par:
KARINE LAMBOIS
Le 09/12/2024 à 22:21

4.1.166.7.11 – GESTION PATRIMONIALE – POLITIQUE DE VENTE 2025

Marylise HUS, Directrice Services Clients, rappelle que l'article L 443-7 du Code de la Construction et de l'Habitation offre la possibilité aux organismes HLM de céder des logements construits ou acquis depuis plus de 10 ans ou 15 ans pour les ventes de logements PLS à des personnes privées.

Le Conseil d'Administration de l'organisme délibère annuellement sur les orientations de sa politique de vente de logements, fixe les objectifs à atteindre en nombre de logements mis en vente et apprécie les résultats obtenus pour l'année précédente.

1°/ Les enjeux de la vente HLM

- Pour la collectivité locale : l'accèsion à la propriété est un élément de stabilité sociale et un facteur de mixité sociale.
- Pour l'accédant : c'est la concrétisation de l'attachement du locataire à son habitat et la constitution d'un patrimoine.
- Pour l'organisme HLM : la vente est un volet de sa stratégie patrimoniale et d'optimisation de ses capacités financières.
La décision d'aliéner est prise par l'organisme propriétaire. Elle ne peut porter sur des logements et immeubles insuffisamment entretenus. L'aliénation ne doit pas avoir pour effet de réduire de manière excessive le parc de logements sociaux locatifs existant sur le territoire de la commune ou de l'agglomération concernée (Article L443-7 du Code Construction et de l'Habitat).

2°/ Rappel synthétique de la procédure de vente issue du Code de la Construction et de l'Habitation

- ❖ Conditions d'éligibilités des logements :
 - patrimoine construit ou acquis depuis plus de 10 ans,
 - logements répondant aux normes d'habitabilité conformément à l'Art L443-7 et L 443-11 du CCH,
 - logements suffisamment entretenus conformément à art 1719 du CC,
 - logements sociaux dont la consommation énergétique ne dépasse pas une consommation conventionnelle de 330 kWhEP/m²/an, soit plus communément une étiquette E, conformément à l'Art L443-11 du CCH,
- ❖ Bénéficiaires :
 - ❖ Un logement occupé peut être vendu à :
 - Personne physique :
 - Locataire en place depuis au moins 2 ans et sur demande de celui-ci
 - à son conjoint,
 - à ses ascendants ou descendants éventuellement, de manière conjointe avec leur conjoint ou leur partenaire pacsé ou leur concubin sous condition plafonds de ressources PLS.

- **Personne morale :**
Uniquement les logements PLS occupés, acquis ou construits depuis plus de 15 ans. Les locataires occupants auront au préalable été sollicités pour l'acquisition et fait savoir à l'organisme qu'ils ne souhaitaient pas acheter.
- ❖ **Un logement vacant peut être vendu :**
 - Aux personnes physiques sous plafonds de ressources de l'accession sociale PLI majorés de 11%, selon l'ordre de priorité suivante :
 - Les locataires de logements appartenant aux bailleurs sociaux disposant de patrimoine dans le département,
 - Les gardiens d'immeuble employés par ces mêmes bailleurs sociaux,
 - Autres personnes physiques.
 - A une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales,
 - A toute autre personne physique avec des revenus supérieurs aux plafonds de ressources de l'accession sociale PLI majorés de 11%.

Les logements vacants PLS peuvent être cédés en priorité aux personnes énumérées ci-dessus et à défaut, à toute personne morale de droit privé.

❖ Prix :

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

Le prix est librement fixé par l'organisme, sans consultation du maire ni de France Domaine.

L'estimation de l'organisme a un impact sur la clause anti-spéculative.

❖ Information et protection de l'acquéreur personne physique :

L'organisme doit fournir à son futur acquéreur toutes les informations rendues obligatoires par les lois et règlements (diagnostics techniques relatifs à l'amiante, plomb, gaz, électricité, performance énergétique, assainissement, ...).

L'organisme offre également une garantie de rachat aux acquéreurs sous plafonds de ressources de l'accession sociale PLI majorés de 11%, cette garantie s'applique sur 10 ans, et selon conditions, en cas de :

- Perte d'emploi,
- Rupture du cadre familial,
- Raison de santé entraînant une invalidité reconnue.

3°/ Bilan des ventes au 05/11/2024

- ❖ 20 actes authentiques signés
- ❖ 12 compromis de vente signés

Pour mémoire, il vous est rappelé l'objectif de vente pour l'organisme, pour 2024, qui est de 35 ventes avec un prix moyen de vente de 77 000 €, soit 2 695 000 €.

4°/ Objectif de vente pour l'organisme en 2025

- Nombre de ventes : 35
- Objectif de vente : 2 695 000 €

35 ventes HLM avec un prix moyen de 77 000 €.

5°/ Patrimoine proposé à la vente

Une analyse de la rentabilité financière sur les données 2023, par ensemble immobilier, a été réalisée de façon à proposer à la vente du patrimoine intéressant à la fois du point de vue commercial mais aussi du point de vue économique.

Une étude plus poussée sur la VNC des logements (Valeur Nette Comptable) a également été réalisée, afin d'exclure les groupes présentant une VNC trop faible pour dégager une marge financière correcte pour l'office ou une VNC supérieure au prix de commercialisation possible en fonction du marché immobilier.

Une analyse du patrimoine a également été établie grâce à des visites de sites, permettant ainsi d'exclure de la politique de vente des groupes de logements présentant trop de contraintes en cas de cession (création d'une copropriété pour des voies de circulation communes ou autre « équipement » commun, logements imbriqués les uns avec les autres/superposition tels que les médiums, ...).

Pour 2025, il est proposé :

Pour les logements individuels :

- De vendre 100 % des biens isolés (communes dans lesquelles l'organisme dispose de 1 ou 3 biens maximum) et des biens vacants « PLAI ».
- De vendre 100 % pour les groupes de logements présentant une marge financière négative.
- De vendre 50 % des autres groupes de logements.
- De conserver le patrimoine fléché à la vente de 2012 à 2024 dès lors qu'il resterait des ventes possibles sur les communes concernées, et si la cession d'un logement du groupe n'engendrerait pas la création d'une copropriété ou si la VNC ne serait pas trop élevée.
- De ne prospecter aucune nouvelle habitation en 2025, car après analyse la VNC de tous les groupes susceptibles d'être insérés est nettement supérieure à la valeur commerciale envisagée.

Pour les logements collectifs (50 % maximum par groupe) :

- De conserver la possibilité de vendre à hauteur de 50 % sur les communes et groupes suivants :
 - ❖ Auxerre, 48 logements - Rue de Douaumont (dont 11 ventes déjà réalisées : 2 ventes en 2015, 1 vente en 2016, 1 vente en 2017, 1 vente en 2018, 1 vente en 2019, 4 ventes en 2021, 1 vente en 2024).
 - ❖ Sens, 30 logements – Rue Georges Binet (mise en copropriété à prévoir).

Pour les logements gérés par un syndic extérieur (individuels et collectifs) :

- De conserver la possibilité de vendre les biens gérés par un syndic extérieur à hauteur de 100 % soit 53 logements, 2 divers et 4 locaux commerciaux, parmi les sites identifiés ci-dessous :
 - ❖ Avallon, 5 logements – Résidence Mermoz/Avenue de la République.
 - ❖ Sens, 3 logements - Résidence Ronsard
 - ❖ Saint Florentin, 2 divers – Rue de l'Argonne.
 - ❖ Saint Florentin 9 logements – Rue Just Meissonasse.
 - ❖ Saint Florentin 15 logements – Rue Claude Simonnot.

- ❖ Saint Florentin, 2 locaux commerciaux et 4 logements - 2 Place Ravel.
- ❖ Paron, 1 logement – Les Horizons
- ❖ Paron, 18 logements et 2 locaux commerciaux – Résidence les Hauts de l'Echelotte (dont 2 ventes de logements réalisées en 2022)

- La liste communiquée en *annexe G1** des logements individuels et collectifs proposés à la vente totalise désormais l'ensemble des logements fléchés à la vente tous DPE confondus. Cette liste est composée pour 2025 de **1448** biens, soit **838** ventes possibles selon les critères édictés ci-dessus et sous réserve de la condition de durée d'occupation du logement des locataires présents.

Les DPE mentionnés à l'annexe 1 ont été actualisés en fonction des retours de la campagne menée sur les DPE F et G. A noter que parmi les 1448 biens fléchés à la vente, de nombreux logements présentent encore un DPE en F ou G. Certains de ces logements n'ont pas encore fait l'objet d'un nouveau DPE et quelques-uns pourront tout de même être vendus par l'office en l'état car l'étiquette énergétique qui pourrait être en E est influencée par la note des gaz à effet de serre, d'où une étiquette pénalisée en F (rappel : notre réglementation ne nous impose qu'une consommation en énergie primaire inférieure à 330 kWhEP/m²/an, pour les DPE en F présentant une consommation en énergie primaire inférieure à 330 kWhEP/m²/an seul un audit énergétique devra être réalisé par le vendeur et notifié à l'acquéreur dès le compromis de vente).

*Annexe 1 : **Etiquettes à confirmer, sous réserve des DPE en cours de réalisation.*

6°/ Principes de vente de l'organisme

- Prix de vente fixé par l'organisme.

Maintien du processus de fixation du prix de vente mis en place depuis le 1^{er} janvier 2021 : les estimations faites par l'organisme ne seront plus majorées des frais liés à la vente, ces frais seront directement intégrés aux estimations faites par l'organisme (pour mémoire ils correspondaient aux diagnostics techniques, divisions parcellaires, plans de servitudes, bornage sur voirie, frais d'individualisation, contrôle assainissement, ... à hauteur de 3 000 €). Ce procédé d'intégration, c'est-à-dire sans différenciation de ces frais du prix de vente estimé, aura un impact sur la clause anti-spéculative dès lors que l'acquéreur bénéficiera d'une offre commerciale ou d'une décote.

Exemple à partir du 01/01/2021 :

- *estimation à 83 000 € donc prix de mise en vente à 83 000 € (= prix estimé incluant les frais liés à la vente)*
- *si offre commerciale frais de notaire offerte, déduction de 2 350 € du prix de mise en vente, soit un prix de vente à 80 650 € (= 83 000 € - 2 350 €)*
- *conséquences : prix de vente inférieur au prix estimé par l'organisme, le client sera impacté par la clause anti-spéculative et devra verser à Domanys la différence entre le prix estimé et le prix d'acquisition en cas de revente dans les 5 ans, soit 2 350 €, et devra respecter les plafonds de loyers fixés par l'autorité administrative en cas de mise en location du logement dans les 5 premières années.*

- Laisser les logements vacants, suite à un préavis de départ d'un locataire, sur les communes où l'organisme a reçu un nombre de coupons réponse de clients potentiellement acquéreurs inférieur au nombre de ventes possibles, avec la contrainte toutefois de ne pas impacter la vacance de l'organisme, à savoir :

- ❖ individuels :
 - 2 vacants simultanés sur les communes où des ventes ont déjà été réalisées avec plusieurs offres d'achat et avec un délai de vacance maximum de 6 mois.
 - 1 vacant par commune avec un délai de vacance maximum de 6 mois.
 - ❖ collectifs :
 - 1 seul vacant par type et par groupe, avec un délai de vacance maximum de 9 mois, excepté pour les logements collectifs du 1, 3 et 5 rue de Douaumont à Auxerre où 2 Types 3 pourront être mis en vacants ventes simultanément.
- Mise en place, si nécessaire, d'une politique de mutation pour les clients ne souhaitant pas acheter, pour permettre de réaliser l'objectif de vente.
- Envoi d'un courrier proposant la vente aux clients des groupes concernés et traitement des dossiers au fur et à mesure de l'acceptation des clients et dans la limite du pourcentage maximum, en appliquant le principe du « premier arrivé, premier servi ».

7°/ Remises ou décotes non cumulables :

- Possibilité de décote uniquement pour les logements en collectif de 1 % par année de présence (avec un maximum de 10 % et dans la limite plancher de la valeur nette comptable). Cette décote s'appliquera non seulement aux locataires des collectifs proposés, mais aussi à leurs ayants droit (descendants et ascendants). La durée de présence prise en compte sera celle dans le logement vendu.
- Négociation possible dans la limite de 5 % du prix de vente concernant les habitations occupées par un locataire (hors offre commerciale en cours) :
- ❖ présentant une mitoyenneté des deux côtés,
 - Ou
 - ❖ présentant un terrain plus petit qu'une autre habitation disposant d'un terrain plus grand estimé au même prix (différence de 20 % ou plus en termes de surface).
 - Ou
 - ❖ nécessitant la création de volumes dans le cas d'habitation mitoyenne d'un seul côté.

8°/ Diminution du prix de vente :

Les biens situés dans un secteur à forte vacance ou les biens ne présentant pas d'intérêt pour l'organisme à être réhabilités pourront faire l'objet d'une réduction de prix à hauteur de la VNC majorée des frais liés à la vente. Toute offre d'achat à un prix en deçà de ce seuil plancher, obligeant ainsi l'office à déprécier le bien, ne sera validée que par le CA ou le BCA.

En parallèle, la possibilité est laissée à l'office de prévoir tous types d'offres commerciales ponctuelles au profit de ces clients acquéreurs qu'il jugerait utile afin de lui permettre de conforter ses objectifs annuels de ventes (*ex : offre « frais de notaire offerts », ...*). Les modalités de ces offres commerciales seront établies par le Service Ventes Immobilières et seront présentées à titre informatif aux membres du CA ou BCA.

9°/ Vente d'immeuble à rénover (VIR) :

La loi ELAN offre la possibilité de proposer l'acquisition d'un logement social au moyen d'un contrat de vente d'immeuble à rénover (VIR) lequel garantit à l'acquéreur de devenir propriétaire d'un logement en bon état (CCH, art. L. 443-7, al. 1er, mod. par L. ELAN, art. 97, II, 4°). Le vendeur s'engage à réaliser des travaux dans un délai déterminé et, avant leur livraison, perçoit des sommes de l'acquéreur qui en assume la charge financière. Le législateur précise que, dans

ce cas, les normes d'habitabilité et de performance énergétique minimales devront être remplies après la réalisation des travaux.

10°/ Contrat de location-accession :

Faculté pour les ménages modestes leur permettant la réalisation d'une accession à la propriété progressive pour le logement qu'ils occupent tout en constituant une épargne sur plusieurs années leur permettant de lever l'option le moment venu.

11°/ Activité de syndic

Pour information, l'organisme se fait assister et accompagner s'agissant de cette activité.

12°/ Charte déontologique en matière de ventes au profit de salariés et administrateurs de l'organisme :

Pour mémoire, compte tenu des engagements de vente liés au protocole CGLLS, il s'est révélé indispensable de fixer des règles en matière de vente aux salariés et aux administrateurs. Par différentes délibérations successives depuis 2013, les membres du Conseil d'Administration ont validé la charte déontologique en matière de vente et ses évolutions.

Pour votre complète information la charte déontologique est annexée à la présente Politique de vente 2025 (Annexe G 2). Il est demandé aux administrateurs d'en prendre connaissance et de la valider.

Les Administrateurs, à l'unanimité, valident la politique de vente 2025.

La Vice-Présidente.

Sonia PATOURET

DOMANYS – OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT – RCS Auvergne B382 820 033
9 rue de Douaumont – BP 36

REÇU EN PREFECTURE

le 09/12/2024

Ajouter au site Eclairco.com

99_DE-009-302020033-20241203-41166711-DE

Signé électroniquement par :
KARINE LASCOS
Le 09/12/2024 à 21:47

4.1.166.7.14 – GESTION PATRIMONIALE – PROGRAMMATION DES INVESTISSEMENTS 2025/2026

Wilfrid BELLEVILLE, Directeur Patrimoine, rappelle que la programmation des investissements 2025/2026 établit le cadre d'engagement des opérations qui ont été identifiées comme prioritaires tant en matière de production (construction neuve, acquisition/amélioration), de réhabilitations, de renouvellements de composants, de travaux d'AD'AP, de démolitions que dans les foyers, au titre de la Stratégie de DOMANYS en matière de dépenses d'études et d'ordres de services.

La décarbonation de notre activité et l'amélioration de la performance énergétique demeurent le fil conducteur déterminant des choix d'investissements proposés.

L'année 2024 a été marquée par la poursuite de la mise en œuvre du marché visant, notamment, la remise à jour des Diagnostics de Performance Énergétique (DPE), dans la perspective du traitement des logements les plus énergivores. L'analyse du retour de ces DPE est réalisée logement par logement, les informations sont mises à jour en continu dans notre logiciel métier et conditionnent les priorités de natures d'investissement à conduire.

Au 15 novembre 2024, 3165 nouveaux DPE ont été réceptionnés, relus et intégrés dans ARAVIS. Pour mémoire, les DPE G, F et E ont été commandés en priorité. Sur ces DPE nouveaux : 107, soit 3.38% en G, 275, soit 8,7% en F, 692, soit 21.9% en E, 1055, soit 33.33% en D, 957, soit 30.24% en C, 72, soit 22.7 en B et 7, soit 0.22% en A.

2765 DPE commandés sont en attente de retour. Entre les DPE reçus et ceux en attente, cela représente 5930 logements.

Cette démarche exhaustive et toujours en cours a constitué un préalable indispensable pour la relecture du Plan Stratégique de Patrimoine de DOMANYS et de chacun des organismes de la SAC IDELIANS. Le Cabinet APPARO a été retenu pour accompagner tous les membres d'IDELIANS. Les phases diagnostics (attractivité, marché, occupation sociale, état technique, analyse financière) et identification de scénarii pour chaque groupe de patrimoine ont été conduites. Les arbitrages patrimoniaux et financiers demeurent à conduire afin de présenter le résultat de ce travail à l'occasion d'un Conseil d'Administration dédié au 1^{er} trimestre 2025.

En parallèle, toujours au titre de la trajectoire carbone de DOMANYS, le poste chauffage avec des énergies carbonées joue un rôle déterminant dans l'évolution de notre trajectoire carbone. Plusieurs projets de raccordement à des Réseaux de Chaleurs Urbains biomasse ont été actés sur AUXERRE (Résidence Denfert Rochereau, Résidence Bourneil, et dernièrement la copropriété Rue de Douaumont ainsi que le siège social de DOMANYS). Un RCU demeure toujours à l'étude sur JOIGNY.

En outre, les opérations de mutation d'énergies fuel/gaz citernes collectives vers la biomasse sur les sites de CHARNY, SAINT-SAUVEUR, VILLENEUVE L'ARCHEVEQUE, SAINT- FARGEAU qui ont fait l'objet d'un OS en date du 23 octobre 2023 ont été réalisées et mises en service. Le dernier site concerné : BLENEAU dispose d'un DPE en D qui ne le classe pas au rang des priorités actuelles.

Également, les logements équipés de chauffage individuel gaz cuves GPL en DPE E/F/G sont en cours de travaux de mutation au profit de PAC air/eau ou de chauffage électrique voire, très à la marge, bois.

Par ailleurs, DOMANYS a préparé en 2024 le cadre du nouveau marché d'exploitation des chaufferies collectives à intervenir en août 2025. L'hybridation de toutes ou parties des chaufferies

collectives, la question du recours au gaz vert, le renouvellement de matériels pour optimiser les rendements sont au cœur des préoccupations d'efficacité, de coût et de décarbonation.

En termes de production de logements, le programme de l'opération de CHEVANNES 10 maisons axées SERENITIS a été pensé sous l'angle démonstrateur, en construction hors site, via un travail collectif de la Direction Patrimoine et vise pour la première fois la RE2031. Il en est exactement de même pour l'opération de PARON 22 appartements et 8 maisons individuelles.

Ces deux opérations ont été prévues en conception réalisation et visent une consommation résiduelle d'énergie pour le chauffage, font recours à des matériaux bio et éco sourcés. L'opération de CHEVANNES a été notifiée le 4 novembre 2024 et celle de PARON est en phase négociation.

En parallèle, la pension de famille pour COALLIA de 30 studios, locaux communs et bureaux est également en phase négociation.

Le 13 décembre 2024 seront signés le contrat de VEFA de 20 logements avec European Homes sur la commune de VENOY ainsi que l'acquisition amélioration de 35 logements situés Rue Delestraint à SENS appartenant à la Société Valloire Habitat.

Ainsi, ont été fléchées sur la période 2025/2026 :

- 3 opérations de production représentant 25 logements pour un montant prévisionnel de 4 300 000 € TTC
- 1 opération de reconstruction d'un logement suite à sinistre (CHEVANNES)
- 10 opérations de réhabilitations représentant 161 logements pour un montant prévisionnel de 5 050 000 € TTC
- 2 opérations de démolition représentant 92 logements pour un montant prévisionnel de 1 380 000 € TTC

Le tableau de cette programmation est joint en annexe de la présente délibération. A titre indicatif, une annexe présente l'avancement des opérations qui avaient été présentées au Conseil d'Administration du mois de décembre 2023.

En parallèle, les investissements concernent aussi les travaux dits de Renouvellement de Composants (RC).

Pour tenir compte des dépenses des phases études amont, des prévisions des ordres de services, de la Stratégie de DOMANYS « re[génération]2030 », des enjeux de décarbonation, des enjeux réglementaires relatifs aux DPE, du Plan Stratégique de Patrimoine en cours de relecture, les budgets en Renouvellements de Composants issus du VISIAL de DOMANYS présenté au mois d'octobre 2024 ont été portés à :

- 3 030 000,00 € TTC pour 2025
- 1 700 000,00 € TTC pour 2026

Leur mobilisation permet, notamment, d'engager en consultation 2025/2026 des opérations au coup par coup sur des patrimoines diffus en E/F/G ainsi que des opérations identifiées en masse de type :

- Poursuite de l'opération menuiseries, portes palières et électricité à Tonnerre (menuiseries 1 970 000 € TTC, portes palières 200 000 € TTC, électricité 245 000 € TTC)
- Poursuite du programme de rénovation des balcons sur les sites de Tonnerre, Avallon et Saint-Florentin (500 000 € TTC)
- Changement de vecteur énergétique des chaudières individuelles fuel priorité E/F/G (290 000 € TTC)

Le tableau de programmation des RC est joint en annexe à la présente délibération.

Les Administrateurs, à l'unanimité, valident cette programmation de travaux et autorisent la Directrice générale ou le Directeur compétent par délégation à engager toutes les consultations et signer tous marchés, conventions et tous actes permettant de la mettre en œuvre.

La Vice-Présidente,

Sonia PATOURET

DOMANYS – OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT – RCS Auxerre B382 820 033
9 rue de Douaumont – BP 36

REÇU EN PREFECTURE

Le 09/12/2024

Application n° 2024-1203-41166714-DE

99_DE-089-362820033-20241203-41166714-DE

Signé électroniquement par
MARINET ASCOIS
Le 09/12/2024 à 21:41

4.1.166.7.15 – GESTION PATRIMONIALE – OPERATION DE CONSTRUCTION DE 10 LOGEMENTS A CHEVANNES RUE DE LA PORTE D'EN HAUT : ACQUISITION FONCIERE

Wilfrid BELLEVILLE, Directeur Patrimoine, informe les Administrateurs que la Commune de CHEVANNES est propriétaire d'un terrain constructible situé 38 rue de la Porte d'en Haut d'une contenance globale de 4 753 m² cadastré AH 15 et AH 115. Ce terrain sera viabilisé par la Commune.

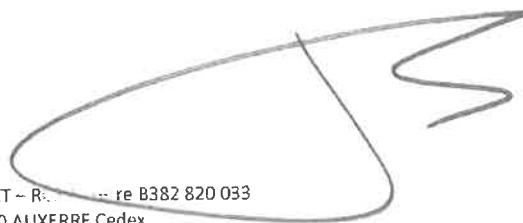
Domanys, conformément à la délibération de programmation présentée au Conseil d'Administration du 12 décembre 2023 prévoit la construction de 8 logements (2 T2 et 6 T3) dont 5 PLUS, 3 PLAI visant la réglementation environnementale RE2031 et un logement en financement libre. Domanys dispose de la décision d'agrément de construction n°20231103033 transmise par la Direction Départementale des Territoires le 5 octobre 2023.

A l'issue de la procédure de Conception Réalisation, la Commission des marchés réunie le 15 octobre 2024, la variante à 10 logements a été retenue, position confirmée par le Comité d'Engagement du 4 novembre 2024.

Le plan de financement et l'étude de rentabilité de cette construction apparaissent comme suit :

DEPENSES (TTC Fiscal)		RECETTES (TTC Fiscal)	
Charges Foncière	816 470,23 €	Subventions	180 042,00 €
Acquisition terrain	336 000,00 €	Etat	18 042,00 €
Frais de notaire	23 520,00 €	Région	150 000,00 €
Diagnostics	9 778,50 €	EDF	12 000,00 €
Travaux sur foncier	447 171,73 €		
Montant des travaux (avec isolation biosourcées)	1 211 987,64 €	Prêts CDC construction (40 ans)	551 615,65 €
		Prêts CDC foncier (50 ans)	754 914,00 €
Honoraires et frais	204 099,82 €	Prêt Action Logement	84 000,00 €
		Autres prêts (PHB CDC)	200 000,00 €
Actu révision	48 535,96 €	Fonds Propres	510 522,00 €
TOTAL	2 281 093,65 €	TOTAL	2 281 093,65 €

La demande d'estimation transmise au Pôle d'évaluation Domaniale nous a été retournée le 29/07/2022 et mentionne une valeur vénale du terrain non viabilisé à 43 000 €. Une actualisation de l'estimation est en cours. La Commune de CHEVANNES a établi un prix de vente à 336 000 €, dans la mesure où le foncier sera entièrement viabilisé.



Les Administrateurs, à l'unanimité :

- Valident ce nouveau montage de l'opération de 10 logements à Chevannes ainsi que l'acquisition de cette emprise foncière viabilisée au prix de 336 000 €, sous réserve de l'estimation des Domaines supérieure ou égale à ce montant et hors frais de notaires ;
- Autorisent la Directrice générale, Karine LASCOLS, ou le Directeur compétent par délégation, à signer tous documents, contrats, conventions et tous actes s'y rapportant.

La Vice-Présidente,

Sonia PATOURET

4.1.166.7.16 – GESTION PATRIMONIALE – OPERATION DE CONSTRUCTION DE 10 LOGEMENTS A CHEVANNES RUE DE LA PORTE D'EN HAUT : DEMANDE SUBVENTION REGIONALE

Wilfrid BELLEVILLE, Directeur Patrimoine, rappelle que Domanys a validé la construction de 10 logements (4 T2 et 6 T3) visant la réglementation environnementale RE2031 sur la commune de CHEVANNES, dans l'YONNE, 38 rue de la porte d'en haut.

Avant de l'engager, Domanys souhaite solliciter une subvention de la Région Bourgogne Franche Comté dans le cadre du dispositif de soutien à la construction publique en bois local (Programme 631P19) pour la construction de ces 10 logements sur la commune de CHEVANNES, selon le plan de financement suivant :

DEPENSES (TTC Fiscal)		RECETTES (TTC Fiscal)	
Charges Foncière	816 470,23 €	Subventions	180 042,00 €
Acquisition terrain	336 000,00 €	Etat	18 042,00 €
Frais de notaire	23 520,00 €	Région	150 000,00 €
Diagnostics	9 778,50 €	EDF	12 000,00 €
Travaux sur foncier	447 171,73 €		
Montant des travaux (avec isolation biosourcées)	1 211 987,64 €	Prêts CDC construction (40 ans)	551 615,65 €
		Prêts CDC foncier (50 ans)	754 914,00 €
Honoraires et frais	204 099,82 €	Prêt Action Logement	84 000,00 €
		Autres prêts (PHB – CDC)	200 000,00 €
Actu révision	48 535,96 €	Fonds Propres	510 522,00 €
TOTAL	2 281 093,65 €	TOTAL	2 281 093,65 €

Cet accompagnement substantiel de la Région Bourgogne Franche Comté permettrait d'optimiser le plan de financement de cette opération, un plafond de subvention maximale de 150 000 € est mobilisable, à cet effet.

Les Administrateurs, à l'unanimité, autorisent la Directrice générale, Karine LASCOLS, ou le Directeur compétent par délégation, à solliciter l'aide de la Région Bourgogne Franche Comté et à signer tous les documents qui s'y rapportent.

La Vice-Présidente,

Sonia RATOURET

DOMANYS – OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT – RCS Auvergne 8287 820 033
9 rue de Douaumont – BP 36

REÇU EN PREFECTURE

le 04/12/2024

Application autorisée E. lequatre.com

99_DE-089-382820033-20241203-41166716-DE

Signé électroniquement par:
KARINE LASCOLS
Le 04/12/2024 à 08:59

4.1.166.7.17 – GESTION PATRIMONIALE – ACQUISITION D'UN TERRAIN A PARON – 30 LOGEMENTS

Wilfrid BELLEVILLE, Directeur Patrimoine, explique que la Ville de PARON est propriétaire d'un terrain situé sis avenue Edme-Pierre Chauvot de Beauchêne à PARON, cadastré AM n°165 (d'une contenance de 15a74ca), AM n° 263 (d'une contenance de 53a 41ca), soit 6 915 m². Ce terrain est desservi par l'ensemble des réseaux.

DOMANYS, conformément à la délibération de programmation présentée au Conseil d'Administration du 13 décembre 2022 prévoit la construction de 30 logements, à PARON. Cette opération a fait l'objet d'une procédure de conception réalisation à laquelle trois équipes ont répondu. Ce programme comporte 5 PLS, 15 PLUS, 10 PLAI et vise la réglementation environnementale RE2031.

DomanyS dispose de la décision d'agrément de construction n°20231208013 transmise par la Direction Départementale des Territoires le 8 décembre 2023.

Le plan de financement et l'étude de rentabilité de cette construction apparaissent comme suit :

DEPENSES (TTC Fiscal)		RECETTES (TTC Fiscal)	
Charges Foncière	1 349 352	Subventions	219 140
Acquisition terrain	1	Etat	60 140
Frais de notaire	12 932	Région	150 000
Diagnostics	23 870	EDF	9 000
Travaux sur foncier	1 312 549		
Montant des travaux	3 645 242	Prêts CDC construction (40 ans)	2 449 324
		Prêts CDC foncier (50 ans)	1 287 039
Honoraires et frais	569 616	Prêt Action Logement	180 000
		Autres prêts (PHB - CDC)	600 000
Actu révision	146 293	Fonds Propres	975 000
TOTAL	5 710 503	TOTAL	5 710 503

La demande d'estimation transmise au Pôle d'évaluation domaniale nous a été retournée le 18 novembre 2024 et mentionne une valeur vénale à 159 000 €.

DOMANYS et la Ville de PARON se sont entendus sur un prix de vente à 1 €, prix justifié au titre de la mission d'intérêt général telle que décrite à l'article L.411-2 du CCH (à savoir «la construction, l'attribution et la gestion de logements locatifs à loyers plafonnés, lorsqu'elles sont destinées à des personnes dont les revenus sont inférieurs aux plafonds maximum fixés par l'autorité administrative»).

Le motif d'intérêt général apparaît, dès lors, acquis et cette opération présente les contreparties suffisantes pour la Ville de PARON puisque la cession du terrain est conclue avec engagement, pour DOMANYS, de réaliser la construction de logements sociaux puis leur gestion locative sociale.

La Ville de PARON se réunira le 18 décembre 2024 pour approuver la vente du terrain au profit de DOMANYS concernant les parcelles dédiées au projet de construction, récemment renommées AM n°284 (d'une contenance de 44ca), AM n°285 (d'une contenance de 15a77ca) et AM n°286 (d'une contenance de 41a27ca), soit 5 748 m².

Les Administrateurs, à l'unanimité, autorisent l'acquisition de ce terrain au prix symbolique d'un Euro, hors frais de notaires et autorisent la Directrice générale, ou le Directeur compétent par délégation, à signer tous documents, contrats, conventions et tous actes s'y rapportant.

La Vice-Présidente,

Sonia RATOURET

4.1.166.7.18 – GESTION PATRIMONIALE – ACQUISITION D'UN TERRAIN : DEMANDE SUBVENTION REGIONALE

Wilfrid BELLEVILLE, Directeur Patrimoine, rappelle que DOMANYS, conformément à la délibération de programmation présentée au Conseil d'Administration du 13 décembre 2022, prévoit la construction de 30 logements à PARON.

Le programme prévoit 5 PLS, 15 PLUS, 10 PLAI et vise la réglementation environnementale RE2031.

Une procédure de conception réalisation a été engagée.

Dans ce contexte, DOMANYS souhaite solliciter une subvention de la Région Bourgogne Franche Comté dans le cadre du dispositif de soutien à la construction publique en bois local (Programme 631P19) pour la construction de ces 30 logements selon le plan de financement suivant :

DEPENSES (TTC Fiscal)		RECETTES (TTC Fiscal)	
Charges Foncière	1 349 352	Subventions	219 140
Acquisition terrain	1	Etat	60 140
Frais de notaire	12 932	Région	150 000
Diagnostics	23 870	EDF	9 000
Travaux sur foncier	1 312 549		
Montant des travaux	3 645 242	Prêts CDC construction (40 ans)	2 449 324
		Prêts CDC foncier (50 ans)	1 287 039
Honoraires et frais	569 616	Prêt Action Logement	180 000
		Autres prêts (PHB - CDC)	600 000
Actu révision	146 293	Fonds Propres	975 000
TOTAL	5 710 503	TOTAL	5 710 503

Les Administrateurs, à l'unanimité, autorisent la Directrice générale, ou le Directeur compétent par délégation, à solliciter l'aide de la Région Bourgogne Franche Comté et à signer tous les documents qui s'y rapportent.

La Vice-Présidente,

Sonia PATOURET

4.1.166.8.1 – GESTION LOCATIVE – MISE A JOUR DU REGLEMENT INTERIEUR DES CALEOL ET DE LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

Marylise HUS, Directrice Services Clients, rappelle que le règlement intérieur des Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements ainsi que la politique d'attribution des logements doivent faire l'objet d'une évolution pour prendre en compte la mise en œuvre d'une grille de cotation sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Senonais.

Ce dispositif relevant de la loi ELAN du 23 novembre 2018 a été mis en place à l'initiative de la Conférence Intercommunale du Logement.

Ladite grille de cotation, figurant en pièce jointe, a été annexée à la délibération portant avis favorable à l'approbation du dispositif de cotation de la demande de logement social par la Communauté d'Agglomération du Grand Senonais lors du Conseil Communautaire du 21 mars ; pour une mise en œuvre à compter de mai 2024.

Ce dispositif a été présenté aux membres des CAL concernés dans le même temps que la mise en œuvre ; ainsi qu'à la Commission des Affaires Sociales qui s'est réunie le 22 octobre dernier.

C'est une aide à la décision en cas de doute entre deux demandeurs ; pour autant, la CAL reste souveraine.

Les modifications sont portées en couleur dans les documents (*Grille de cotation, Règlement intérieur des CALEOL, Politique d'attribution des logements*) transmis aux Administrateurs et joints à la présente délibération.

Les Administrateurs, à l'unanimité, valident ces modifications.

La Vice-Présidente,

Sonia PATOURET

DOMANYS – OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT – RCS Auxerre B382 820 033
9 rue de Douaumont – BP 36

REÇU EN PREFECTURE

le 09/12/2024

Applicatron agence.f.habitat.com

99_DE-059-382820033-20241203-4116681-DE

Signé électroniquement par
KARINE LASCOULS
Le 09/12/2024 à 21:38

4.1.166.8.2 – GESTION LOCATIVE – ANNULATIONS DE CREANCES ET ADMISSIONS EN NON-VALEUR

Audrey BANSE, Directrice Services Clients, rappelle que pour la seconde fois, sur l'année 2024, il est nécessaire de procéder à des réductions de créances irrécouvrables, afin de ne faire apparaître, en créances douteuses, que les créances concernant des locataires offrant un minimum de chance de recouvrement.

Pour mémoire, et en accord avec les commissaires aux comptes, les admissions en non-valeur concernent :

- En premier lieu, l'ensemble des dossiers pour lesquels le prestataire a délivré un certificat d'irrécouvrabilité ;
- En second lieu, les dossiers de locataires décédés avec ou sans succession (héritier, notaires, etc.)
- En troisième lieu, les dossiers avec dette minime (dette < 100 €) ;
- En quatrième lieu, les dossiers BDF avec moratoire validé.

Les annulations de créances concernent, quant à elles :

- les dossiers pour lesquels les créances sont prescrites (prescription dette) ;
- les dossiers de succession vacante pour lesquels les Domaines nous ont avisés de l'absence d'actif successoral ;
- et enfin les situations particulièrement délicates et correspondant à des cas particuliers pour lesquels l'Organisme accepte de faire un geste (remise IF, remise loyers, etc.).

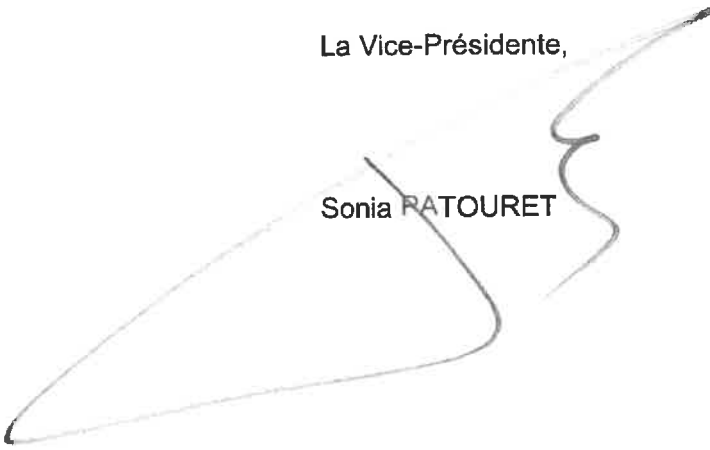
Le Conseil d'Administration est donc, à nouveau, sollicité aujourd'hui pour se prononcer sur les annulations de créances et admissions en non-valeur répertoriées par le Service Social et Contentieux depuis avril dernier.

Pour rappel, la différence entre l'annulation de créances et l'admission en non-valeur réside dans le fait que la non-valeur continue de faire l'objet d'un traitement contentieux. Les dossiers concernés sont recensés dans un tableau (en annexe).

En conséquence, les Administrateurs, à l'unanimité, autorisent l'admission en non-valeurs d'une somme de **299 582,36 €**. De même, ils autorisent la passation en annulation de créances la somme de **64 675,80 €**.

La Vice-Présidente,

Sonia PATOURET



4.1.166.8.3 – GESTION LOCATIVE – DEROGATIONS AUX PLAFONDS DE RESSOURCES

Marylise HUS, Directrice Services Clients, rappelle que l'organisme dispose d'un arrêté du Préfet de l'Yonne du 10 mai 2023 portant sur la période du 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2024, autorisant des dérogations aux plafonds de ressources pour certaines habitations.

Le bilan des dérogations aux plafonds de ressources portant sur l'année 2023 et le 1^{er} semestre 2024 dont il doit être fait un bilan à Monsieur le Préfet de l'Yonne à la date du 31 décembre 2024 est le suivant :

- ❖ 1^{er} semestre 2023 :
 - Dérogations dans le cadre de l'Arrêté du Préfet : 8 demandes
 - Dérogations demandées à titre exceptionnel : 1 demande
- ❖ 2^{ème} semestre 2023 :
 - Dérogations dans le cadre de l'Arrêté du Préfet : 14 demandes
- ❖ 1^{er} semestre 2024 :
 - Dérogations dans le cadre de l'Arrêté du Préfet : 9 demandes

Il vous sera proposé de demander au Préfet la reconduction du dispositif tel que figurant dans l'arrêté du 26 février 2009, reconduit, applicable depuis le 1^{er} janvier 2023 jusqu'au 31 décembre 2024, pour une nouvelle période du 1^{er} janvier 2025 au 31 décembre 2026 incluant :

- 1°/ les logements en QPV,
- 2°/ des logements non situés en QPV, pour résoudre la vacance de logement,
- 3°/ des logements dans les immeubles occupés à plus de 65 % par des personnes percevant l'APL au moment de la Commission d'Attribution de Logement,

sur la base des listes jointes en annexe à la présente délibération qui ont été actualisées.

Pour ces habitations, il sera possible de déroger à hauteur de 100 % des plafonds de ressources.

Les Administrateurs, à l'unanimité, donnent leur accord pour solliciter auprès du Préfet la reconduction du dispositif de dérogation aux plafonds de ressources.

La Vice-Présidente,

Sonia PATOURET

4.1.166.8.4 – GESTION LOCATIVE – SIGNATURE DES NOUVELLES CONVENTIONS D'EXONERATION TFPB DANS LE CADRE DE LA POLITIQUE DE LA VILLE

Catherine OUMEDJKANE, Directrice Territoires et Attractivité, rappelle que, par délibération du 9 avril 2024, les membres du Conseil d'Administration ont autorisé la signature des Contrats de Ville par la Directrice générale. Ces contrats de Ville ont été signés le 16 septembre dernier par les services de la Préfecture, la Région de Bourgogne Franche Comté, le Conseil Départemental de l'Yonne, les Communautés de Communes du Jovinien et du Migennois, les Mairies de Joigny et Migennes, et Domanys.

Dans ce cadre, l'article 1388 bis du code général des impôts prévoit un abattement de 30% sur la base d'imposition de la taxe foncière sur les propriétés bâties des logements locatifs sociaux situés en quartier prioritaire de la politique de la ville et ayant bénéficié d'une exonération de TFPB.

Cet abattement s'applique aux logements dont le propriétaire est signataire au 1er janvier de l'année d'imposition, dans les quartiers concernés, d'un contrat de ville prévu à l'article 6 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine et d'une convention, annexée au contrat de ville, conclue avec la commune, l'établissement public de coopération intercommunale et le représentant de l'État dans le département, relative à l'entretien et à la gestion du parc et ayant pour but d'améliorer la qualité du service rendu aux locataires.

La convention définit les modalités d'élaboration, d'application, de suivi et de bilan de l'abattement de la TFPB sur toute la durée du contrat de ville à compter de 2025 jusqu'en 2030.

Elle constitue le cadre de référence des engagements de chacun des signataires à savoir l'État, La Communauté de Communes, la Mairie et DOMANYS et est une annexe du contrat de ville. Cette convention s'inscrit dans les orientations définies dans le contrat de ville et la démarche de gestion urbaine et sociale de proximité. L'ensemble des signataires de la convention s'engagent à mobiliser les moyens nécessaires à la mise en œuvre de la convention en lien avec les orientations du contrat de ville et des politiques publiques de droit commun.

Comme le prévoit le cadre national, les actions valorisables au titre de l'abattement de la TFPB visent un renforcement de l'entretien et de la gestion du parc Hlm ainsi que l'amélioration de la qualité de service rendu aux locataires. En fonction du diagnostic partagé, les actions peuvent porter sur plusieurs des axes suivants :

- Renforcement de la présence du personnel de proximité ;
- Formation spécifique et soutien au personnel de proximité ;
- Sur-entretien ;
- Gestion des déchets et encombrants/épaves ;
- Tranquillité résidentielle ;
- Concertation/sensibilisation des locataires ;
- Animation, lien social, vivre ensemble ;
- Petits travaux d'amélioration de la qualité de service.

Les communes de Joigny et Migennes prévoient la mise en place de cette convention pour l'utilisation de l'abattement de la TFPB dans les quartiers prioritaires. La commune de Sens ne renouvelle pas cette convention.

Les orientations de Domany's sont les suivantes :

- Participation aux appels à projets (dans la limite de son champ d'intervention en sa qualité de bailleur social), aux comités techniques et de pilotage,
- Poursuite du partenariat avec les acteurs de la Politique de la Ville et l'élaboration de bilans annuels pour les partenaires,
- Poursuite des actions d'animations, de lien social et de proximité auprès des habitants des QPV,
- Participation à la mise en œuvre de chantiers éducatifs,
- Participation à la sécurité des habitants,
- Participation aux actions liées à la gestion des déchets et des encombrants,
- Participation à des actions régénératives pour le vivant : décarbonation, transition écologique, partage de valeurs auprès des habitants.

Un bilan des actions mises en œuvre en contrepartie de l'abattement devra être restitué dans ce cadre, puis transmis chaque année aux partenaires signataires du contrat de ville et aux services de l'État, au plus tard pour le 31 mars de l'année suivante.

Le bilan fera apparaître les actions réalisées et leur coût. Il permettra de vérifier si les engagements prévus ont été tenus.

Pour mémoire, les montants estimés de l'abattement TFPB (à hauteur de 30 %) représentent :

- ✓ 52 000 € pour Migennes,
- ✓ 32 400 € pour Joigny.

Les Administrateurs, à l'unanimité, autorisent la Directrice générale à signer ces conventions relatives aux mesures d'exonération de la TFPB pour les communes de Migennes et Joigny.

La Vice-Présidente,

Sonia PATOURET

4.1.166.9.2 – QUESTIONS DIVERSES – CONTROLE ANCOLS SUR LA RENOVATION ENERGETIQUE

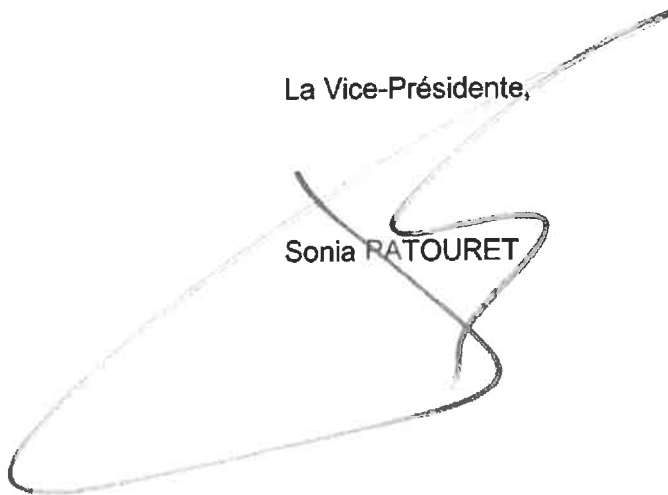
Karine LASCOLS, Directrice générale, informe les Administrateurs que Domanys a fait l'objet d'un contrôle partiel de l'ANCOLS portant sur la rénovation énergétique des logements.

A ce jour, le rapport définitif n'a pas été transmis et dès qu'il le sera, il sera présenté à un prochain Conseil d'Administration.

Les Administrateurs prennent note de cette information.

La Vice-Présidente,

Sonia RATOURET



4.1.166.9.3 – QUESTIONS DIVERSES – BILAN DES ATTRIBUTIONS 2023

Marylise HUS, Directrice Services Clients, présente aux Administrateurs le bilan des attributions de logement portant sur l'année 2023 qui répond à l'obligation inscrite à l'article R.441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation selon lequel la Commission rend compte de son activité au Conseil d'Administration au moins une fois par an.

Ce bilan figure ci-dessous. Il a été présenté de manière détaillée à Madame Sonia PATOURET, Présidente de la CAL SUD, le 22 octobre 2024.

Dans un contexte économique et social qui reste difficile, l'accès au logement est une question vitale pour un grand nombre de ménages. Aussi, la mission d'intérêt général qui est assignée à DOMANYS, de répondre aux besoins en logements des personnes disposant de ressources modestes et des personnes défavorisées, prend donc tout son sens. L'activité commerciale de 2023 peut être caractérisée par ces quelques chiffres :

- 1 461 nouvelles demandes enregistrées par les agences,
- 2 472 demandes examinées en Commission d'Attribution des Logements,
- 1 558 propositions réalisées,
- 1 051 entrées dans les lieux

La vacance commerciale a diminué : 2,28 % au 31 décembre 2023 contre 2,40 % au 31 décembre 2022.

96 % des attributions ont été faites à des ménages dont les ressources sont inférieures à 60% des plafonds de ressources (96 % des attributions en 2022). 85 % des attributions ont été destinés à des ménages icaunais (85 % en 2022). La relation entre ces deux indicateurs révèle la situation difficile que traverse toujours au plan économique le département de l'Yonne.

A noter également :

- Les demandeurs extérieurs sont jeunes (54 % ont moins de 40 ans).
- Les demandeurs de mutation sont plus âgés (65 % ont plus de 40 ans).
- Les familles monoparentales représentent 30,96 % des demandeurs.
- Les demandes sont majoritairement orientées sur Auxerre (39,6 %) et sur Sens (32,5 %)
- Les logements les plus demandés sont des types 2 (31,14 %) et 3 (31,94 %)

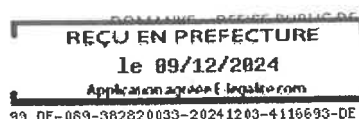
S'agissant de l'activité des Commissions d'Attribution des Logements, elles ont délibéré 115 fois et ont prononcé 86,81 % d'Avis Favorable et 13,19 % de Non Attribution.

Le bilan des attributions pour l'année 2023 est joint à la présente délibération.

Les Administrateurs prennent note de ces informations.

La Vice-Présidente,

Sonia PATOURET



L'HABITAT RCS Auxerre 8382 820 033
5 - 89010 AUXERRE Cedex
Signé électroniquement par
KARINE LASCOLS
Le 09/12/2024 à 21:23

Signé électroniquement par:
KARINE LASCOLS
Le 09/12/2024 à 21:19

