



CONSEIL D'ADMINISTRATION 14 OCTOBRE 2025

ORDRE DU JOUR

➤ **Gestion institutionnelle**

- ◆ Approbation du procès-verbal du Conseil d'Administration du 24 Juin 2025

➤ **Gestion financière et comptable**

- ◆ Placement et gestion de trésorerie au 30 septembre 2025
- ◆ Autorisation d'emprunts
- ◆ Situation intermédiaire 2025 et projection 2025
- ◆ Orientations budgétaires 2026 et prévisionnel VISIAL
- ◆ Augmentation des loyers au 1^{er} janvier 2026

➤ **Gestion patrimoniale**

- ◆ Ventes d'éléments du patrimoine - *Délibérations communiquées sur demande au Siège Social*

➤ **Gestion locative**

- ◆ Annulations de créances et admissions en non-valeur
- ◆ Convention espaces verts avec la commune d'Avallon

➤ **Questions diverses**

- ◆ Information sur la lettre de suite du contrôle ANCOLS sur la thématique réhabilitation énergétique

DÉLIBÉRATIONS **DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

SÉANCE DU 14 OCTOBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le quatorze octobre à 14 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, Présidente de Domanys.

ÉTAIENT PRÉSENTS :

- ◆ Christophe BAUSSERON, Audrey BLACK, François BOUCHER, Bernard BUFFAUT, Lisa COGERINO, Anna CONTANT, Jacques COREAU, Sophie DIEMUNSCH, Sylvain DUVAL, Saïd LAOUAT, Nicole LHERNAULT, Nadège NAZE, Sonia PATOURET, Jean-Pierre RAOUT, Anne REBOURS, Françoise WARION

ÉTAIENT REPRESENTES :

- ◆ M. Hervé COUTELLE par Mme Nicole LHERNAULT
- ◆ M. Pascal HENRIAT par Mme Sonia PATOURET
- ◆ Mme Catherine VERNEAU par M. Jacques COREAU

ÉTAIT PRESENTE EN VISIOCONFERENCE

- ◆ Mme Clarisse QUENTIN

ÉTAIENT ABSENTS EXCUSES :

- ◆ MM. Alexandre BOUCHIER, Roger ROUSSEL
- ◆ Bruno AGEZ, Commissaire aux Comptes

ASSISTAIENT EN OUTRE À LA RÉUNION :

- ◆ Mme Sabrina NEZONDET, Secrétaire du CSE
- ◆ Mmes Karine LASCOLS, Directrice générale ; Hélène GAUTHERON, Directrice Finances, Gwendaëlle TAUREAU, Directrice des Relations Humaines et Ressources Internes ; Audrey BANSE, Directrice Services Clients, MM. Wilfrid BELLEVILLE, Directeur Patrimoine, Thibault BERNHARD, Responsable du Service Affaires Juridiques, Mme Nathalie LACOMBE, Assistante.

4.1.171.01.01 – GESTION INSTITUTIONNELLE – ACCUEIL NOUVEL ADMINISTRATEUR

Sonia PATOURET, Présidente de Domanys, informe les Administrateurs du départ de Monsieur Ahcene MAMMARI, au 31 juillet 2025 en tant que représentant de l'AFOC 89.

Ce dernier n'étant plus locataire Domanys, Madame Audrey BLACK, candidate suivante, en cinquième position sur la liste de l'AFOC 89 lors des dernières élections des représentants de locataires, est désignée comme la nouvelle représentante de l'AFOC 89 pour siéger au sein du Conseil d'Administration de Domanys.

Les Administrateurs, prennent acte de la nomination de Madame Audrey BLACK en tant qu'Administratrice représentant les locataires.

La Présidente,

Sonia PATOURET



<p style="text-align: center;">DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION</p>
--

SÉANCE DU 14 OCTOBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le quatorze octobre à 14 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, Présidente de Domanys.

ÉTAIENT PRÉSENTS :

- ◆ Christophe BAUSSERON, Audrey BLACK, François BOUCHER, Bernard BUFFAUT, Lisa COGERINO, Anna CONTANT, Jacques COREAU, Sophie DIEMUNSCH, Sylvain DUVAL, Saïd LAOUAT, Nicole LHERNAULT, Nadège NAZE, Sonia PATOURET, Jean-Pierre RAOUT, Anne REBOURS, Françoise WARION

ÉTAIENT REPRESENTES :

- ◆ M. Hervé COUTELLE par Mme Nicole LHERNAULT
- ◆ M. Pascal HENRIAT par Mme Sonia PATOURET
- ◆ Mme Catherine VERNEAU par M. Jacques COREAU

ÉTAIT PRESENTE EN VISIOCONFERENCE

- ◆ Mme Clarisse QUENTIN

ÉTAIENT ABSENTS EXCUSES :

- ◆ MM. Alexandre BOUCHIER, Roger ROUSSEL
- ◆ Bruno AGEZ, Commissaire aux Comptes

ASSISTAIENT EN OUTRE À LA RÉUNION :

- ◆ Mme Sabrina NEZONDET, Secrétaire du CSE
- ◆ Mmes Karine LASCOLS, Directrice générale ; Hélène GAUTHERON, Directrice Finances, Gwendaëlle TAUREAU, Directrice des Relations Humaines et Ressources Internes ; Audrey BANSE, Directrice Services Clients, MM. Wilfrid BELLEVILLE, Directeur Patrimoine, Thibault BERNHARD, Responsable du Service Affaires Juridiques, Mme Nathalie LACOMBE, Assistante.

4.1.171.01.02 – GESTION INSTITUTIONNELLE – APPROBATION DU PROCES-VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 24 JUIN 2025

Sonia PATOURET, Présidente de Domanys, demande aux Administrateurs s'ils ont des observations à formuler sur le procès-verbal de la réunion du Conseil d'Administration qui s'est tenue le 24 juin dernier (joint en annexe à la présente délibération).

Aucune observation n'est formulée.

Les Administrateurs, à l'exception de Lisa COGERINO et Audrey BLACK qui s'abstiennent, valident le procès-verbal du Conseil d'Administration du 24 juin 2025.

La Présidente,


Sonia PATOURET

DÉLIBÉRATIONS **DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

SÉANCE DU 14 OCTOBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le quatorze octobre à 14 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, Présidente de Domanys.

ÉTAIENT PRÉSENTS :

- ◆ Christophe BAUSSERON, Audrey BLACK, François BOUCHER, Bernard BUFFAUT, Lisa COGERINO, Anna CONTANT, Jacques COREAU, Sophie DIEMUNSCH, Sylvain DUVAL, Saïd LAOUAT, Nicole LHERNAULT, Nadège NAZE, Sonia PATOURET, Jean-Pierre RAOUT, Anne REBOURS, Françoise WARION

ÉTAIENT REPRESENTES :

- ◆ M. Hervé COUTELLE par Mme Nicole LHERNAULT
- ◆ M. Pascal HENRIAT par Mme Sonia PATOURET
- ◆ Mme Catherine VERNEAU par M. Jacques COREAU

ÉTAIT PRESENTE EN VISIOCONFERENCE

- ◆ Mme Clarisse QUENTIN

ÉTAIENT ABSENTS EXCUSES :

- ◆ MM. Alexandre BOUCHIER, Roger ROUSSEL
- ◆ Bruno AGEZ, Commissaire aux Comptes

ASSISTAIENT EN OUTRE À LA RÉUNION :

- ◆ Mme Sabrina NEZONDET, Secrétaire du CSE
- ◆ Mmes Karine LASCOLS, Directrice générale ; Hélène GAUTHERON, Directrice Finances, Gwendaëlle TAUREAU, Directrice des Relations Humaines et Ressources Internes ; Audrey BANSE, Directrice Services Clients, MM. Wilfrid BELLEVILLE, Directeur Patrimoine, Thibault BERNHARD, Responsable du Service Affaires Juridiques, Mme Nathalie LACOMBE, Assistante.

4.1.171.02.01 – GESTION FINANCIERE ET COMPTABLE – GESTION DE TRESORERIE ET PLACEMENTS AU 30 SEPTEMBRE 2025

Hélène GAUTHERON, Directrice Finances, présente la trésorerie et les placements en cours (obligation légale art. R 421-18 du CCH).

Trésorerie au 30/09/2025

Les disponibilités, au 30 septembre 2025, s'élèvent à 19 559 976.02 € et se décomposent de la manière suivante :

- ◆ 56.24 % sur des Comptes à Terme ;
- ◆ 6.86 % sur les Livrets A Caisse d'Épargne et La Banque Postale ;
- ◆ 11.65 % sur les comptes de dépôt ;
- ◆ 25.25 % en SICAV monétaire ;

Placements en cours au 30/09/2025

- ◆ Solde des Livrets A au 30 septembre 2025 : 1 342 463,51 €
- ◆ Solde des Comptes à Termes au 30 septembre 2025 : 11 000 000 €

Mouvement sur les placements en comptes à terme depuis le 30/04/2025 :

- Clôture CAT Caisse d'Épargne de 1 000 000 € à 3.85 % le 6/6/2025
- Clôture CAT Caisse d'Épargne de 2 000 000 € à 3.71 % le 20/07/2025

Les produits financiers attendus sur 2025 s'élèvent à 511 500 € soit 68 000 € de moins que le budget 2025. Cette diminution s'explique par une mobilisation importante de la trésorerie pour les opérations de constructions neuves ainsi qu'un retard sur la mobilisation des emprunts du fait notamment de difficultés rencontrées pour les garanties d'emprunts.

Les Administrateurs, prennent note de ces informations.

La Présidente,


Sonia PATOURET

DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 14 OCTOBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le quatorze octobre à 14 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, Présidente de Domanys.

A partir de 14 h 20 mn

ÉTAIENT PRÉSENTS :

- ◆ Christophe BAUSSERON, Audrey BLACK, François BOUCHER, Bernard BUFFAUT, Lisa COGERINO, Anna CONTANT, Jacques COREAU, Sophie DIEMUNSCH, Sylvain DUVAL, Saïd LAOUAT, Nicole LHERNAULT, Nadège NAZE, Sonia PATOURET, Jean-Pierre RAOUT, Anne REBOURS, Roger ROUSSEL, Françoise WARION

ÉTAIENT REPRESENTES :

- ◆ M. Hervé COUTEILLE par Mme Nicole LHERNAULT
- ◆ M. Pascal HENRIAT par Mme Sonia PATOURET
- ◆ Mme Catherine VERNEAU par M. Jacques COREAU

ÉTAIT PRESENTE EN VISIOCONFERENCE

- ◆ Mme Clarisse QUENTIN

ÉTAIENT ABSENTS EXCUSES :

- ◆ MM. Alexandre BOUCHIER
- ◆ Bruno AGEZ, Commissaire aux Comptes

ASSISTAIENT EN OUTRE À LA RÉUNION :

- ◆ Mme Sabrina NEZONDET, Secrétaire du CSE
- ◆ Mmes Karine LASCOLS, Directrice générale ; Hélène GAUTHERON, Directrice Finances, Gwendaëlle TAUREAU, Directrice des Relations Humaines et Ressources Internes ; Audrey BANSE, Directrice Services Clients, MM. Wilfrid BELLEVILLE, Directeur Patrimoine, Thibault BERNHARD, Responsable du Service Affaires Juridiques, Mme Nathalie LACOMBE, Assistante.

4.1.171.02.02 – GESTION FINANCIERE ET COMPTABLE – SITUATION INTERMEDIAIRE 2025 ET PROJECTION 2025

Hélène GAUTHERON, Directrice Finances, présente la situation intermédiaire 2025 ainsi que la projection 2025

SITUATION INTERMÉDIAIRE

Conformément à la réglementation, une communication sur le suivi de l'exécution budgétaire doit être faite auprès du Conseil d'Administration.

Cette présentation se fera sous la forme d'une situation intermédiaire en date du 31 août 2025.

Les méthodes retenues pour la réalisation cette situation intermédiaire sont les suivantes : pour les postes budgétaires où cela est possible et significatif, les éléments réels sont pris en compte. Dans tous les autres cas, c'est le budget rapporté à 8 mois qui est retenu.

Par rapport à l'exécution budgétaire, les premiers mois d'activité 2025 se caractérisent essentiellement par les éléments suivants :

- ◆ Un contexte favorable avec une baisse ponctuelle de la RLS ainsi que celle du livret A ;
- ◆ Une trésorerie mobilisée en raison de difficultés rencontrées pour l'obtention de garantie d'emprunts de la part de communes ;
- ◆ Un chiffre d'affaires inférieur aux prévisions budgétaires ;
- ◆ Les autres produits inférieurs aux prévisions budgétaires en raison de la non-obtention de certificats d'économie d'énergie du fait du décalage de la réception des opérations de réhabilitation de Joigny et de Monéteau ;
- ◆ Des produits financiers inférieurs à la prévision budgétaire ;
- ◆ Un montant de taxes foncières conforme à la prévision budgétaire ;
- ◆ Des dépenses de maintenance patrimoine supérieures à la prévision budgétaire ;
- ◆ Des frais de personnel et des frais de gestion inférieurs à la prévision budgétaire ;
- ◆ Des dégrèvements de taxes foncières attendus sur 2025 et déjà constatés au 31/08/2025 ;
- ◆ Un coût des sinistres conforme à la prévision budgétaire ;
- ◆ Des ventes de patrimoine conformes à la prévision budgétaire ;
- ◆ Des délais supplémentaires nécessaires à la réalisation des travaux d'amélioration du patrimoine ainsi que pour ceux des travaux de constructions neuves.

Il en ressort les résultats suivants :

	EPRD 2025	situation au 31 août 2025
Autofinancement courant	197 506 €	205 731 €
Autofinancement net	2 231 606 €	2 410 978 €
Résultat	- 1 776 438 €	+ 120 236 €
Capacité d'autofinancement	8 457 606 €	6 832 243 €
Prélèvement (-) ou apport (+) sur le fonds de roulement	- 4 890 283 €	- 1 320 974 €

Les taux de réalisation au 31 août sont indiqués dans les annexes de 1 à 5 du document intitulé « **Annexe B-** Situation intermédiaire et projection ». ».

PROJECTION au 31/12/2025 : nouvelle prévision 2025

Sur la base de la situation intermédiaire, une nouvelle projection de l'état prévisionnel des recettes et des dépenses pour 2025 a été établie.

Vous trouverez ci-après le détail des variations entre l'état prévisionnel des recettes et des dépenses 2025 (EPRD) et la nouvelle prévision.

♦ Au niveau des charges (annexe n° B-1) :

Pour Domanys, l'actualisation de la prévision budgétaire aboutit à une diminution des charges hors charges locatives de 1 405 323 €.

Les principales évolutions sont les suivantes :

- Achats (terrain et travaux pour stock immobilier, fournitures de régie, petit outillage, carburant, électricité et gaz des bâtiments administratifs, fournitures de bureau, vêtement de travail, fournitures diverses (comptes 60) : + 7307 € liés principalement à l'évolution des postes suivants :
 - Carburant : + 6 000 €
 - Fourniture d'électricité et eau : + 1 500 €
- Services extérieurs (sous-traitance, entretien courant, loyers, assurances...) non récupérables (comptes 61) : + 280 237 € liés principalement à l'évolution des postes suivants :
 - Remise en état des logements : + 300 000 €
 - Contrats Multiservices : - 42 510 €
 - Autres maintenances de patrimoine : + 25 000 €
 - Ménage des bâtiments administratifs : + 21 800 €
 - Entretien des bâtiments administratifs : + 15 800 €
 - Prestations diverses : - 14 750 €
 - Diagnostics techniques : - 32 600 €
 - Entretien véhicules, matériel et outillage : - 3 500 €
 - Location immobilière : - 13 300 €
 - Charges de copropriété : + 26 000 €
- Dépenses de gros entretien non récupérables (compte 6152) : - 289 536 €
- Autres services extérieurs non récupérables (comptes 62) : - 196 269 € liés principalement à l'évolution des postes suivants :
 - Cotisations CGLLS : - 119 410 €
 - Marketing et Communication : - 19 286 €
 - Redevances informatiques : - 60 272 €
 - Frais de recrutement : + 1 600 €
- Impôts et taxes non récupérables (comptes 63) : - 44 903 €
- Taxes foncières (compte 635120) : RAS (évolution des valeurs locatives)
- Rémunérations et charges de personnel non récupérables (comptes 64) : - 142 998 €
- Autres Charges de gestion Courante (comptes 65) : RAS

- Charges financières (comptes 66) : - 862 209 €
- Charges exceptionnelles (comptes 67) : - 45 000 € liées principalement aux évolutions suivantes :
 - Charges exceptionnelles démolition : - 40 000 €
 - Charges exceptionnelles autres : - 5 000 €
- Valeur nette comptable des éléments sortis de l'actif immobilisé (comptes 675) : + 103 601 € (ajustement en fonction des ventes réalisées et à venir) ;
- Dotations aux amortissements et aux dépréciations (comptes 68) : -121 040 € (décalage des opérations) ;
- Production stockée (comptes 71) : - 129 570 € correspond à la variation de stocks des terrains à bâtir.

♦ **Au niveau des produits (annexe n° B-2)** :

Pour Domanys, l'actualisation de la prévision budgétaire aboutit à une diminution des produits hors charges locatives de 240 771 €.

Les principales évolutions sont les suivantes :

- Produits des activités (comptes 70) : - 216 265 € correspondant principalement aux évolutions suivantes :
 - Ventes de terrain à bâtir : - 111 570 €
 - Produits des activités annexes : - 16 931 €
 - Facturations aux locataires : - 88 046 €
- Loyers (compte 704) : - 94 460 € conséquence d'une hausse de la vacance ;
- Réduction de loyers de solidarité et modulation : + 359 387 € correspondant à la baisse ponctuelle de la RLS ;
- Production stockée : - 20 000 €
- Production immobilisée : - 205 000 € correspondant à un ajustement par rapport aux opérations en cours ;
- Subvention d'exploitation (compte 74) : - 29 000 € représentant des subventions de la CGLLS finançant diverses démarches ainsi que l'aide du Conseil Départemental.
- Autres produits de gestion courante (compte 75) : - 345 295 € correspond à la non-obtention de CEE conséquence du décalage des opérations de rénovation de Joigny et Monéteau ;
- Produits financiers (compte 76) : - 67 997 € liés à une la mobilisation plus importante de la trésorerie ;
- Produits exceptionnels (compte 77) : + 174 033 € liés à l'application de pénalités envers des entreprises, à l'obtention d'une indemnité à la suite d'une procédure contentieuse et à des dégrèvements de taxes foncières.
- Produits des cessions d'éléments d'actifs (comptes 775) : + 114 788 €
- Reprise sur provisions (comptes 78) : + 69 436 € liée au constat d'une reprise d'une provision pour dépréciation d'actif pour des biens vendus ;

- Transfert de charges (compte 79) : + 18 543 €.

◆ **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 l'Office a fait face au financement du patrimoine locatif terminé non soldé et en cours et au financement des diverses autres immobilisations.

◆ **Au niveau des emplois (annexe n° B-3)** :

L'actualisation de la prévision budgétaire aboutit à

- Une diminution des dépenses d'investissement de - 7 661 190 € liée principalement à la non-réalisation de travaux d'amélioration et de constructions neuves
- Une diminution des remboursements d'emprunts - 1 339 243 €

◆ **Au niveau des ressources (annexe n° B-4)** :

L'actualisation de la prévision budgétaire aboutit à une augmentation de la capacité d'autofinancement de 1 027 806 €, à une augmentation des cessions d'actif de 114 788 €, à une diminution des nouvelles subventions d'investissement de 387 264 € ainsi qu'à une diminution des dettes financières de 8 910 000 €, la réalisation d'une partie de ces ressources étant reportées sur 2026.

Les résultats consolidés de la nouvelle prévision budgétaire sont les suivants :

	Arrêté 2024	EPRD 2025	Projection 2025
	Domanys (annexes B de 1 à 5)		
Autofinancement courant	694 573 €	197 506 €	676 144 €
Autofinancement net	2 070 831 €	2 231 606 €	2 835 520 €
Résultat	-1 132 713 €	-1 776 438 €	-611 887 €
Capacité d'autofinancement	8 316 273 €	8 457 606 €	9 485 412 €
Apport (+) /Prélèvement (-) sur le fonds de roulement	-2 359 758 €	-4 890 283 €	-4 044 520 €

Les Administrateurs, prennent note de ces informations.

La Présidente,

Sonia PATOURET

DÉLIBÉRATIONS **DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

SÉANCE DU 14 OCTOBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le quatorze octobre à 14 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, Présidente de Domanys.

A partir de 14 h 20 mn

ÉTAIENT PRÉSENTS :

- ◆ Christophe BAUSSERON, Audrey BLACK, François BOUCHER, Bernard BUFFAUT, Lisa COGERINO, Anna CONTANT, Jacques COREAU, Sophie DIEMUNSCH, Sylvain DUVAL, Saïd LAOUAT, Nicole LHERNAULT, Nadège NAZE, Sonia PATOURET, Jean-Pierre RAOUT, Anne REBOURS, Roger ROUSSEL, Françoise WARION

ÉTAIENT REPRESENTES :

- ◆ M. Hervé COUTELLE par Mme Nicole LHERNAULT
- ◆ M. Pascal HENRIAT par Mme Sonia PATOURET
- ◆ Mme Catherine VERNEAU par M. Jacques COREAU

ÉTAIT PRESENTE EN VISIOCONFERENCE

- ◆ Mme Clarisse QUENTIN

ÉTAIENT ABSENTS EXCUSES :

- ◆ MM. Alexandre BOUCHIER
- ◆ Bruno AGEZ, Commissaire aux Comptes

ASSISTAIENT EN OUTRE À LA RÉUNION :

- ◆ Mme Sabrina NEZONDET, Secrétaire du CSE
- ◆ Mmes Karine LASCOLS, Directrice générale ; Hélène GAUTHERON, Directrice Finances, Gwendaëlle TAUREAU, Directrice des Relations Humaines et Ressources Internes ; Audrey BANSE, Directrice Services Clients, MM. Wilfrid BELLEVILLE, Directeur Patrimoine, Thibault BERNHARD, Responsable du Service Affaires Juridiques, Mme Nathalie LACOMBE, Assistante.

4.1.171.02.03 – GESTION FINANCIERE ET COMPTABLE – ORIENTATIONS BUDGETAIRES 2026 ET PREVISIONNEL VISIAL

Hélène GAUTHERON, Directrice Finances, présente les orientations budgétaires 2026.

RAPPORT D'ORIENTATIONS BUDGÉTAIRES POUR L'EXERCICE 2026

Conformément au décret n°2008-648 du 1^{er} juillet 2008 relatif au régime budgétaire et comptable des offices publics de l'habitat et modifiant le code de la construction et de l'habitation, le Conseil d'Administration doit délibérer sur les orientations générales du budget 2026 dans un délai de 2 mois précédant l'examen de celui-ci.

Un projet d'Etat Prévisionnel des Recettes et des Dépenses (EPRD) pour l'année 2026 est en cours d'élaboration. Au final, il intégrera les différentes décisions prises par le Conseil d'Administration

Les hypothèses d'évolutions retenues sont celles arrêtées par les membres de la SAC IDELIANS.

Elles ont été définies en fonction des hypothèses économiques préconisées par la CGLLS et communiquées par la Fédération des OPH.

Il convient de rappeler que, chaque année, la loi de finances peut faire évoluer les hypothèses retenues en matière de hausse de loyer et du montant de la RLS. Le texte définitif de la loi de finances n'étant connu qu'à la fin de l'année, à l'issue du débat parlementaire, les délibérations relatives à la variation des loyers à effet du 1^{er} janvier doivent rester conditionnées au texte définitif de celle-ci.

➔ Note de cadrage pour l'établissement de l'état prévisionnel des recettes et des dépenses 2026

Hypothèses économiques

	Hypothèses retenues pour le budget 2026
Evolution de l'IRL pour le LMR	1.04%
Evolution des loyers	1.04%
RLS et modulation (à appliquer sur le montant des loyers conventionnés)	4.5%
Inflation	1,6%
Livret A	1.8%
Evolution taxe foncière	2.6%

◆ La RLS et l'évaluation de la modulation (dispositif de lissage)

Le montant de la RLS et de la modulation évaluée pour 2026 correspond aux préconisations de la CGLLS et à un maintien de la RLS au taux actuel.

La modulation correspond au montant réel 2025 actualisé à 1%.

	Budget 2025	Projection 2025	Budget 2026
RLS	- 2 616	- 2 182	- 2 526
Modulation	875	801	810
Total	- 1 741	- 1 381	- 1 716

◆ La vacance

Le taux de perte financière a été calculé en considérant une continuité de la vacance constatée sur 2025 et représente 6.86 % du total des loyers théoriques.

◆ L'évolution du patrimoine

Sur 2026, il est prévu la mise en location de 128 nouveaux logements :

- Auxerre - VEFA NEXITY rue Paul Doumer 57 logements
- Chevannes - rue Porte d'en Haut 10 logements
- Chevannes - rue des Mésanges 1 logement
- Paron - avenue Edme Pierre Chauvot de Beauchêne 30 logements

Il est prévu la vente de 35 logements dans le cadre de la vente Hlm.

◆ Les charges de personnel

Les charges de personnel non récupérables hors régie prévoient, entre autres, le remplacement de départs à la retraite.

◆ Les charges de fonctionnement

Les charges de fonctionnement pour 2026 ont été actualisées en fonction des dépenses réellement attendues et des actions spécifiques identifiées à ce jour à réaliser sur 2026.

◆ Les dépenses d'investissement

Les dépenses d'investissement devront correspondre aux interventions prévues dans le cadre du plan stratégique de patrimoine actualisé en mars 2025.

Les travaux programmés en 2025 dans le cadre du PSP et non réalisés seront reportés sur 2026.

⇒ Les perspectives budgétaires 2026

L'exploitation

Pour l'année 2026, les prévisions annoncent un autofinancement courant de 1059 k€ représentant 2.7 % des loyers.

◆ Les loyers hors RLS déduction faite de la vacance

Les loyers 2026 comprennent les loyers des programmes prévues d'être loués en 2026.

	Budget 2025	Budget 2026	% d'évolution
Loyers de logements	37 855 k€	38 470 k€	+ 1.6 %
Autres loyers	1 838 k€	1 896 k€	+ 3.1 %
Total des loyers	39 693 k€	40 366 k€	+ 1.7 %

◆ Les impayés

Le coût des impayés représente 1,30 % des loyers quittancés.

◆ Les annuités d'emprunts

Elles ont été calculées sur la base d'un livret A à 1.80 %. (2.8% en 2025).

	Budget 2025	Budget 2026	% d'évolution
Annuités en K€	14 690 K€	13 905 K€	- 5.6 %
Annuités en % des loyers (net de la RLS)	38.7 %	36 %	

◆ La maintenance

Le montant inscrit au budget 2026 prend en compte la baisse du coût du nouveau marché multiservices (-197 k€).

	Budget 2025	Budget 2026	% d'évolution
Crédits « entreprises »	6 958 K€	6 738 K€	
Crédit « régie »	870 K€	882 K€	
Crédit DAAF	317 K€		
Total	8 145 K€	7 620 K€	- 6.9 %

◆ Les charges de personnel

	Budget 2025	Budget 2026	% d'évolution
Frais de personnel hors « régie »	6 629 K€	6 854 K€	+ 3,3 %
Frais de personnel « régie »	1 396 K€	1 376 K€	- 1,4 %
Total	8 025 K€	8 230 K€	+ 2,5 %

Les charges de personnel ont été revues en fonction du réel 2025, des besoins identifiés et des départs en retraite 2026.

◆ Les charges de fonctionnement (hors cotisation CGLLS)

	Budget 2025	Budget 2026	% d'évolution
Charges de fonctionnement hors « régie »	4 314 K€	4 410 K€	+ 2.2 %
Charges de fonctionnement « régie »	523 K€	548 K€	+ 4.6 %
Total	4 837 K€	4 958 K€	+ 2.4 %

Les frais de gestion 2026 prennent en compte des évolutions de prix (assurances, frais d'affranchissement...).

◆ Les produits de cessions

Les produits de cessions prévus pour les 35 ventes de logements à réaliser dans le cadre de la vente Hlm s'élèvent à 2 631 k€.

◆ Les dégrèvements de taxes foncières

Il est prévu l'obtention de 1 800 k€ de dégrèvements de taxes foncières liés à des travaux d'économie d'énergie et d'accessibilité.

◆ Les démolitions

Il est prévu la démolition de 1 logement à Champignelles pour un coût de 67 k€ financé à 100% par fonds propres.

L'investissement

◆ Les investissements sur le patrimoine

Les crédits qui seront proposés au vote seront proportionnels au montant des dépenses à payer sur l'année 2026 et intégreront le budget nécessaire aux règlements des dépenses des opérations en cours.

Les dépenses d'investissement devront correspondre aux interventions prévues dans le cadre du plan stratégique de patrimoine.

◆ Les investissements de structure

Le montant des investissements de structure s'élève pour 2026 à 819 K€.

	Budget 2025	Budget 2026
Les logiciels informatiques	150	150
Le matériel et outillage : tondeuses nettoyeurs haute pression	35	40
Les véhicules en remplacement	182	209
Le matériel informatique	100	70
Le mobilier de bureau	5	5
Les agencements et travaux des bâtiments administratifs	113	50
Nouvelle agence Auxerre (agencement VEFA NEXITY)	400	300
Raccordement réseau de chaleur (siège)	80	
TOTAL	1 065	819

PREVISIONNEL VISIAL (Annexe C)

Karine LASCOLS, Directrice générale, présente le prévisionnel à 5 ans qui a été établi à l'appui du logiciel VISIAL et qui permet de simuler l'évolution des équilibres financiers des organismes sur une période donnée.

Cette simulation repose sur des hypothèses portant sur l'environnement économique et réglementaire de l'activité (inflation, IRL, ICC, taux du livret A, conditions de financement des opérations ...) et sur les choix de gestion et d'investissement retenus sur la période projetée.

La simulation ne constitue pas une projection de l'activité mais donne les tendances correspondant au jeu d'hypothèses retenues et permet notamment :

- de mesurer l'impact à moyen terme des décisions prises ;
- d'apprécier la capacité à mener différentes politiques ou de chiffrer les insuffisances ;
- d'évaluer les marges de décision face à des évolutions que l'office ne maîtrise pas.

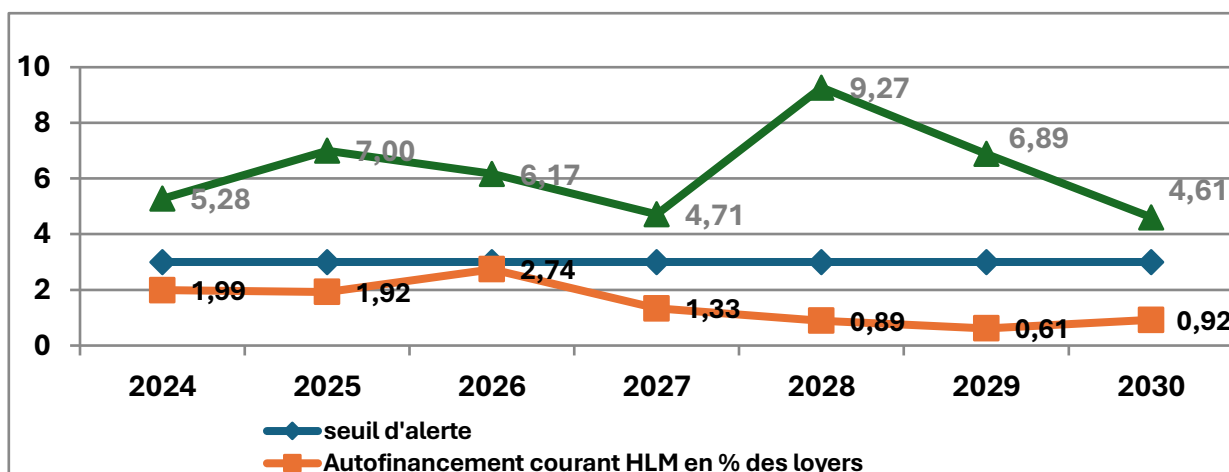
La période couverte est de 2024 à 2030. L'année 2024 correspond à l'arrêté comptable, l'année 2025 à la nouvelle projection, 2026 aux orientations budgétaires et pour 2027 et les années suivantes, il a été appliqué des hypothèses recommandées par la CGLLS pour l'élaboration des prévisionnels.

Les opérations d'investissement et de démolitions sont celles identifiées dans le PSP. Les dates et les prix de revient ont été actualisés.

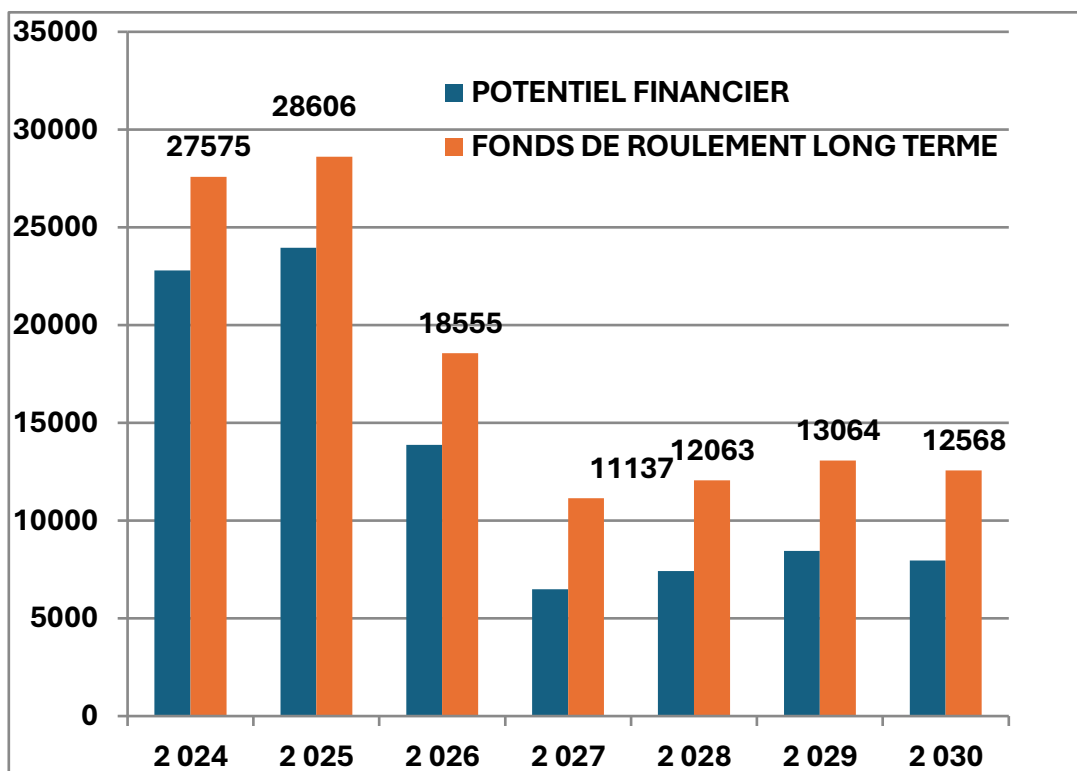
Une présentation détaillée de ce prévisionnel vous est adressé en annexe.

Résultat de la simulation en k€

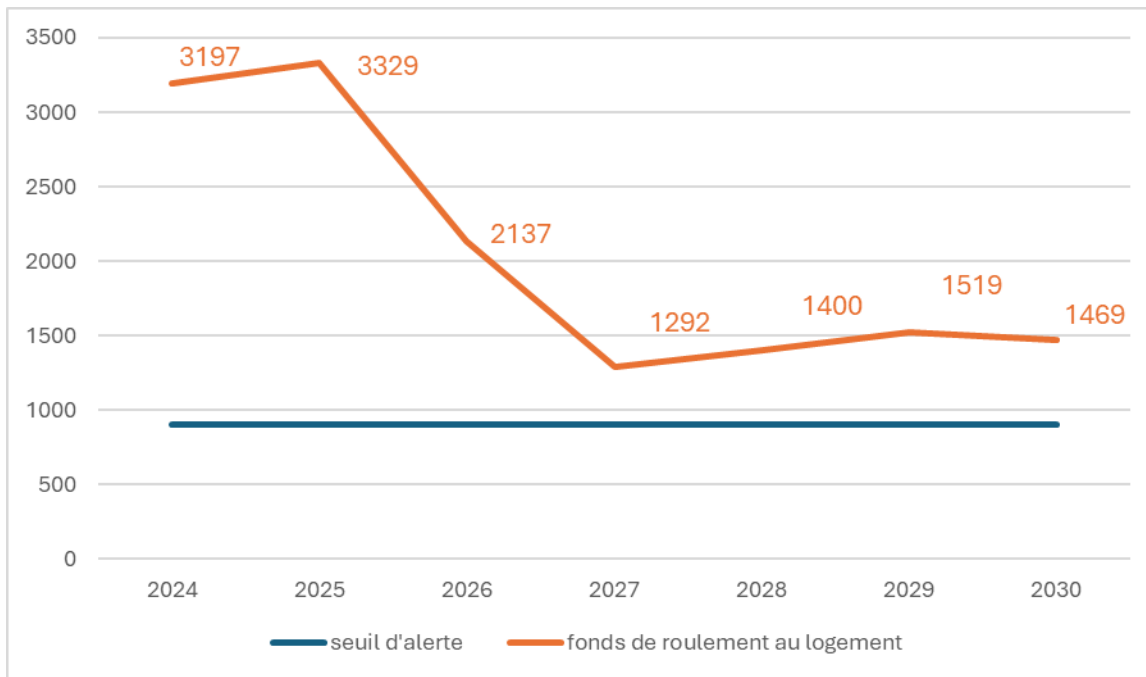
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Autofinancement net	2 094	2 822	2 512	1 944	3 869	2 917	1 978
Potentiel financier	22 799	23 946	13 871	6 479	7 413	8 439	7 955
Fond de roulement Long terme	27 575	28 606	18 555	11 137	12 063	13 064	12 568



Le potentiel financier et le fonds de roulement en k€



Le fonds de roulement au logement en €



SYNTHESE DES RESULTATS PREVISIONNELS

Patrimoine locatif logts et structures collectives	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030
Livraisons		3	128	65	27	20	20
- Ventes		- 35	- 35	- 35	- 35	- 35	- 35
- Démolitions		0	- 1	- 92	0	0	- 30
Patrimoine logts et equiv logts au 31/12	8 624	8 592	8 684	8 622	8 614	8 599	8 554
Exploitation	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030
Loyers patrimoine de référence	39 430	40 861	41 286	41 905	42 617	43 427	44 252
Effets des cessions et démolitions		- 100	- 306	- 551	- 1 149	- 1 383	- 1 736
Impact des travaux immobilisés		0	5	5	5	5	5
Loyers opérations nouvelles avec lots annexes		0	322	704	883	986	1 077
Loyers théoriques logements	39 430	40 761	41 306	42 063	42 356	43 035	43 599
Perte de loyers / logements vacants	- 2 543	- 2 764	- 2 835	- 2 848	- 2 598	- 2 700	- 2 715
Loyers quittancés logements avant RLS	36 887	37 997	38 471	39 215	39 759	40 335	40 884
Total RLS	- 1 672	- 1 381	- 1 716	- 1 708	- 1 729	- 1 751	- 1 771
Loyers quittancés logements nets de RLS	35 215	36 616	36 755	37 507	38 030	38 585	39 113
Redevances SC patrimoine de référence (net de vacance)	37	34	35	36	36	37	38
Impact des interventions SC (net de vacance)		0	47	61	81	82	83
Autres loyers (hors lots annex. op. nouv.)	1 779	1 801	1 814	1 837	1 861	1 885	1 910
Total loyers	37 031	38 451	38 652	39 442	40 008	40 589	41 143
Production immobilisée	263	300	350	350	250	150	150
Autres produits et marges sur autres activités	2 191	1 528	1 762	1 555	1 574	1 592	1 611
Produits financiers nets	765	511	520	430	359	369	379
Total des produits courants	3 219	2 339	2 632	2 335	2 183	2 111	2 139
Annuités patrimoine de référence	- 14 527	- 13 986	- 13 276	- 13 790	- 13 538	- 13 524	- 13 543
Effets des cessions et démolitions logements		0	0	85	170	253	337
Annuités des travaux immobilisés logements		- 28	- 399	- 1 035	- 1 340	- 1 613	- 1 730
Annuités des opérations nouvelles logements		- 60	- 198	- 473	- 656	- 729	- 760
Annuités des interventions structures collectives		0	- 32	- 71	- 73	- 74	- 72
Total annuités emprunts locatifs	- 14 527	- 14 074	- 13 905	- 15 284	- 15 438	- 15 686	- 15 767
Taxe foncière	- 4 972	- 5 144	- 5 361	- 5 531	- 5 703	- 5 847	- 6 033
Maintenance totale (y compris régie)	- 7 902	- 8 133	- 7 621	- 7 424	- 7 379	- 7 379	- 7 377
Solde après annuités, TFPB et maintenance	12 849	13 439	14 397	13 537	13 672	13 787	14 104
Personnel (corrigé du personnel de régie)	- 6 083	- 6 501	- 6 854	- 6 793	- 6 928	- 7 065	- 7 205
Frais de gestion	- 4 071	- 4 209	- 4 410	- 4 233	- 4 359	- 4 384	- 4 411
Cotisations CGLLS et ANCOLS	- 799	- 790	- 866	- 772	- 854	- 896	- 917
Autres charges et autres charges financières	- 267	- 262	- 257	- 251	- 244	- 238	- 230
Coût des impayés	- 492	- 496	- 498	- 508	- 515	- 522	- 529
Charges non récupérées / logements vacants	- 401	- 442	- 454	- 456	- 416	- 432	- 434
Autofinancement courant HLM	735	739	1 059	525	357	249	378
<i>en % des loyers</i>	<i>1,99%</i>	<i>1,92%</i>	<i>2,74%</i>	<i>1,33%</i>	<i>0,89%</i>	<i>0,61%</i>	<i>0,92%</i>
<i>Taux moyen de pertes de loyers dues à la vacance</i>	<i>6,45%</i>	<i>6,78%</i>	<i>6,86%</i>	<i>6,77%</i>	<i>6,13%</i>	<i>6,27%</i>	<i>6,23%</i>
Eléments exceptionnels d'autofinancement	1 359	2 083	1 452	1 419	3 511	2 668	1 600
Autofinancement net HLM global	2 094	2 822	2 512	1 944	3 869	2 917	1 978
<i>en % des produits des activités et financiers</i>	<i>5,28%</i>	<i>7,00%</i>	<i>6,17%</i>	<i>4,71%</i>	<i>9,27%</i>	<i>6,89%</i>	<i>4,61%</i>
Potentiel financier à la livraison	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030
Autofinancement net HLM		2 822	2 512	1 944	3 869	2 917	1 978
Affectation à la PGE		100	0	0	0	0	0
Produits nets de cessions de patrimoine		2 660	2 631	1 453	1 466	1 479	1 491
Fonds propres investis sur travaux		- 3 347	- 9 321	- 6 614	- 3 083	- 2 694	- 2 694
Fonds propres investis sur démolitions		0	0	- 1 521	0	0	- 540
Fonds propres investis sur opérations nouvelles		0	- 2 180	- 1 836	- 555	- 261	- 267
Fonds propres investis sur interventions structures collectives		- 15	- 650	0	0	0	0
Remboursements en capital emp. non locatifs		- 8	- 10	- 29	- 30	- 31	- 33
Autres var pot Fi y compris provisions, dette IComp et ACNE		- 1 064	- 3 057	- 788	- 732	- 384	- 421
Potentiel financier à livraison 31/12	22 799	23 946	13 871	6 479	7 413	8 439	7 955
Prov (PGE, IDR, SWAP) et dette IComp	2 108	2 008	2 008	2 008	2 008	2 008	2 008
Dépôts de Garantie	2 668	2 651	2 676	2 650	2 641	2 617	2 605
FdR long terme à livraison 31/12	27 575	28 606	18 555	11 137	12 063	13 064	12 568
<i>FDR long terme en €/logt et equiv logts</i>	<i>3 197</i>	<i>3 329</i>	<i>2 137</i>	<i>1 292</i>	<i>1 400</i>	<i>1 519</i>	<i>1 469</i>
<i>FdR LT + Autofinancement courant en €/logt et équiv logt</i>	<i>3 283</i>	<i>3 415</i>	<i>2 259</i>	<i>1 353</i>	<i>1 442</i>	<i>1 548</i>	<i>1 513</i>

Les critères de soutenabilité financière IDELIANS

Pour mémoire, les critères de soutenabilité financière du Groupe IDELIANS établis dans le pacte d'actionnaires de la SAC sont les suivants :

	Seuil de vigilance	Seuil d'alerte
% d'autofinancement net HLM	<3%	<1.5%
FDRT (fonds propres affectés à la livraison)	< 900 € par logement (LLF)	< 750 € par logement (LLF)

La base de calcul est la moyenne sur 4 exercices comptables incluant l'année de référence sur la base des résultats VISIAL.

Les résultats pour DOMANYS sur la période 2024-2027 sont les suivants :

	2 024	2 025	2 026	2 027	Moyenne
Autofinancement net HLM global (en k€)	2 094	2 822	2 512	1 944	2 343
<i>en % des produits des activités et financiers</i>	<i>5,28%</i>	<i>7,00%</i>	<i>6,17%</i>	<i>4,71%</i>	<i>5,79%</i>
<i>en % des loyers</i>	<i>5,66%</i>	<i>7,34%</i>	<i>6,50%</i>	<i>4,93%</i>	<i>6,11%</i>
FdR long terme à livraison 31/12	27 575	28 606	18 555	11 137	21 468
En € par logement	3 197	3 329	2 137	1 292	2 489

Les Administrateurs, à l'unanimité, approuvent les orientations budgétaires 2026 ainsi que le prévisionnel (VISIAL) pour la période 2025 à 2030.

La Présidente,

Sonia PATOURET

DÉLIBÉRATIONS **DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

SÉANCE DU 14 OCTOBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le quatorze octobre à 14 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, Présidente de Domanys.

A partir de 14 h 20 mn

ÉTAIENT PRÉSENTS :

- ◆ Christophe BAUSSERON, Audrey BLACK, François BOUCHER, Bernard BUFFAUT, Lisa COGERINO, Anna CONTANT, Jacques COREAU, Sophie DIEMUNSCH, Sylvain DUVAL, Saïd LAOUAT, Nicole LHERNAULT, Nadège NAZE, Sonia PATOURET, Jean-Pierre RAOUT, Anne REBOURS, Roger ROUSSEL, Françoise WARION

ÉTAIENT REPRESENTES :

- ◆ M. Hervé COUTELLE par Mme Nicole LHERNAULT
- ◆ M. Pascal HENRIAT par Mme Sonia PATOURET
- ◆ Mme Catherine VERNEAU par M. Jacques COREAU

ÉTAIT PRESENTE EN VISIOCONFERENCE

- ◆ Mme Clarisse QUENTIN

ÉTAIENT ABSENTS EXCUSES :

- ◆ MM. Alexandre BOUCHIER
- ◆ Bruno AGEZ, Commissaire aux Comptes

ASSISTAIENT EN OUTRE À LA RÉUNION :

- ◆ Mme Sabrina NEZONDET, Secrétaire du CSE
- ◆ Mmes Karine LASCOLS, Directrice générale ; Hélène GAUTHERON, Directrice Finances, Gwendaëlle TAUREAU, Directrice des Relations Humaines et Ressources Internes ; Audrey BANSE, Directrice Services Clients, MM. Wilfrid BELLEVILLE, Directeur Patrimoine, Thibault BERNHARD, Responsable du Service Affaires Juridiques, Mme Nathalie LACOMBE, Assistante.

**4.1.171.02.04 – GESTION FINANCIERE ET COMPTABLE – AUGMENTATION DES LOYERS
AU 1^{ER} JANVIER 2026**

Karine LASCOLS, Directrice Générale rappelle que les loyers sont révisés chaque année proportionnellement à la variation de l'Indice de Révision des Loyers (IRL) et de la législation en vigueur.

La révision annuelle des loyers plafonds et des loyers pratiqués par les organismes HLM sont limités à la valeur de l'Indice de Référence des Loyers (IRL publié par l'INSEE) du deuxième trimestre de l'année précédente conformément à la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017, loi pour l'Egalité et la Citoyenneté.

L'indice du 2^{ème} trimestre 2025 de l'IRL évolue de 1.04 %.

Cette évolution s'applique également au loyer des annexes (garages, jardins) considérées comme accessoires à la location principale, dont la révision ne peut être supérieure à celle du loyer principal (article 36 de la loi du 1er septembre 1948).

Pour les 57 logements non conventionnés, l'augmentation des loyers suivra celle des logements conventionnés du parc social.

Les tableaux des loyers, sont joints en annexe.

Les Administrateurs, valident l'augmentation des loyers de 1.04 % au 1^{er} janvier 2026, à l'exception de :

- Lisa COGERINO qui s'abstient,
- et de Nicole LHERNAULT, Françoise WARION, Saïd LAOUAT ainsi que Hervé COUTEILLE représenté par Mme LHERNAULT, qui votent contre.

La Présidente,


Sonia PATOURET

DÉLIBÉRATIONS **DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

SÉANCE DU 14 OCTOBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le quatorze octobre à 14 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, Présidente de Domanys.

A partir de 14 h 20 mn

ÉTAIENT PRÉSENTS :

- ◆ Christophe BAUSSERON, Audrey BLACK, François BOUCHER, Bernard BUFFAUT, Lisa COGERINO, Anna CONTANT, Jacques COREAU, Sophie DIEMUNSCH, Sylvain DUVAL, Saïd LAOUAT, Nicole LHERNAULT, Nadège NAZE, Sonia PATOURET, Jean-Pierre RAOUT, Anne REBOURS, Roger ROUSSEL, Françoise WARION

ÉTAIENT REPRESENTES :

- ◆ M. Hervé COUTELLE par Mme Nicole LHERNAULT
- ◆ M. Pascal HENRIAT par Mme Sonia PATOURET
- ◆ Mme Catherine VERNEAU par M. Jacques COREAU

ÉTAIT PRESENTE EN VISIOCONFERENCE

- ◆ Mme Clarisse QUENTIN

ÉTAIENT ABSENTS EXCUSES :

- ◆ MM. Alexandre BOUCHIER
- ◆ Bruno AGEZ, Commissaire aux Comptes

ASSISTAIENT EN OUTRE À LA RÉUNION :

- ◆ Mme Sabrina NEZONDET, Secrétaire du CSE
- ◆ Mmes Karine LASCOLS, Directrice générale ; Hélène GAUTHERON, Directrice Finances, Gwendaëlle TAUREAU, Directrice des Relations Humaines et Ressources Internes ; Audrey BANSE, Directrice Services Clients, MM. Wilfrid BELLEVILLE, Directeur Patrimoine, Thibault BERNHARD, Responsable du Service Affaires Juridiques, Mme Nathalie LACOMBE, Assistante.

4.1.171.02.05 – GESTION FINANCIERE ET COMPTABLE – APPLICATION DU LOYER MAXIMUM DE REFERENCE A LA RELOCATION

Karine LASCOLS, Directrice Générale explique que dans le cadre de l'amélioration de la performance de son exploitation, Domanys souhaite appliquer le Loyer Maximum de Référence (LMR) qui constitue un outil de pilotage et d'harmonisation par type de logement et de secteur géographique.

Domanys souhaite ainsi réajuster ses tarifs en se positionnant au LMR pour chaque logement proposé, à l'exception des logements identifiés comme difficiles à la relocation (par exemple : logement bénéficiant de l'application d'une décote de loyer, patrimoine avec une très faible attractivité, bien atypique avec une difficulté certaine de commercialisation...).

Les Administrateurs, à l'unanimité, autorisent l'application du Loyer Maximum de Référence, sur l'ensemble des logements du patrimoine, pour toutes les relocations, dans les conditions énumérées ci-dessus, à compter du 1er janvier 2026.

La Présidente,

Sonia PATOURET



DÉLIBÉRATIONS **DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

SÉANCE DU 14 OCTOBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le quatorze octobre à 14 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, Présidente de Domanys.

A partir de 15 h 45 mn

ÉTAIENT PRÉSENTS :

- ◆ Christophe BAUSSERON, Audrey BLACK, François BOUCHER, Bernard BUFFAUT, Lisa COGERINO, Anna CONTANT, Jacques COREAU, Sophie DIEMUNSCH, Saïd LAOUAT, Nicole LHERNAULT, Sonia PATOURET, Jean-Pierre RAOUT, Anne REBOURS, Roger ROUSSEL, Françoise WARION

ÉTAIENT REPRESENTES :

- ◆ M. Hervé COUTEILLE par Mme Nicole LHERNAULT
- ◆ M. Pascal HENRIAT par Mme Sonia PATOURET
- ◆ Mme Catherine VERNEAU par M. Jacques COREAU
- ◆ Mme Nadège NAZE par M. François BOUCHER

ÉTAIT PRESENTE EN VISIOCONFERENCE

- ◆ Mme Clarisse QUENTIN

ÉTAIENT ABSENTS EXCUSES :

- ◆ MM. Alexandre BOUCHIER, Sylvain DUVAL,
- ◆ Bruno AGEZ, Commissaire aux Comptes

ASSISTAIENT EN OUTRE À LA RÉUNION :

- ◆ Mme Sabrina NEZONDET, Secrétaire du CSE
- ◆ Mmes Karine LASCOLS, Directrice générale ; Hélène GAUTHERON, Directrice Finances, Gwendaëlle TAUREAU, Directrice des Relations Humaines et Ressources Internes ; Audrey BANSE, Directrice Services Clients, MM. Wilfrid BELLEVILLE, Directeur Patrimoine, Thibault BERNHARD, Responsable du Service Affaires Juridiques, Mme Nathalie LACOMBE, Assistante.

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

Audrey Banse indique que pour l'année 2025, 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 sera donc sollicité aujourd'hui pour se prononcer sur les annulations de créances et admissions en non-valeur répertoriées par le Pôle Contentieux depuis avril 2025.

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 joint en annexe.

Les Administrateurs, à l'unanimité, autorisent l'admission en non-valeurs d'une somme de **231 271,08 €** ainsi que la passation en annulation de créances d'une somme de **28 407,65 €**.

La Présidente,

Sonia PATOURET



DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 14 OCTOBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le quatorze octobre à 14 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, Présidente de Domanys.

A partir de 15 h 45 mn

ÉTAIENT PRÉSENTS :

- ◆ Christophe BAUSSERON, Audrey BLACK, François BOUCHER, Bernard BUFFAUT, Lisa COGERINO, Anna CONTANT, Jacques COREAU, Sophie DIEMUNSCH, Saïd LAOUAT, Nicole LHERNAULT, Sonia PATOURET, Jean-Pierre RAOUT, Anne REBOURS, Roger ROUSSEL, Françoise WARION

ÉTAIENT REPRESENTES :

- ◆ M. Hervé COUTEILLE par Mme Nicole LHERNAULT
- ◆ M. Pascal HENRIAT par Mme Sonia PATOURET
- ◆ Mme Catherine VERNEAU par M. Jacques COREAU
- ◆ Mme Nadège NAZE par M. François BOUCHER

ÉTAIT PRESENTE EN VISIOCONFERENCE

- ◆ Mme Clarisse QUENTIN

ÉTAIENT ABSENTS EXCUSES :

- ◆ MM. Alexandre BOUCHIER, Sylvain DUVAL
- ◆ Bruno AGEZ, Commissaire aux Comptes

ASSISTAIENT EN OUTRE À LA RÉUNION :

- ◆ Mme Sabrina NEZONDET, Secrétaire du CSE
- ◆ Mmes Karine LASCOLS, Directrice générale ; Hélène GAUTHERON, Directrice Finances, Gwendaëlle TAUREAU, Directrice des Relations Humaines et Ressources Internes ; Audrey BANSE, Directrice Services Clients, MM. Wilfrid BELLEVILLE, Directeur Patrimoine, Thibault BERNHARD, Responsable du Service Affaires Juridiques, Mme Nathalie LACOMBE, Assistante.

4.1.171.04.02 – GESTION LOCATIVE – CONVENTION ESPACES VERTS AVEC LA COMMUNE D'AVALLON

Karine LASCOLS rappelle qu'afin d'assurer une homogénéité dans l'entretien des espaces verts sur le quartier de la Morlande à Avallon, Domanys a confié à la Ville d'Avallon la tonte des espaces verts lui appartenant, ce qui permet d'opérer de manière harmonieuse entre les propriétés des deux parties.

Depuis 2019, une convention est signée entre les deux parties et renouvelée chaque année. Cette convention fixe les conditions techniques et financières de l'intervention de la commune.

Le nombre de tontes et la superficie ont évolué au fil des années.

Depuis 2023, le nombre de passage est passé de 7 à 9 par an (avec passage supplémentaire en tant que de besoin).

Depuis 2025, la superficie a évolué de 22 029 13 m² à 29 477 m², soit une augmentation de 7 447,87 m².

En 2025, le coût de la tonte par la Mairie s'élève à 30 968,54 € TTC (3 440,95 € TTC par tonte, soit 1,02 €/m² pour l'année), auxquels il faut ajouter la somme de 7 752,00 € d'intervention de l'équipe de proximité de Domanys pour la taille des haies, soit un coût global de 38 720,54 €.

A noter que le coût au m² appliqué par la Ville d'Avallon est identique aux années 2023 et 2024.

Les coûts pour l'année 2026 seront identiques.

En comparaison, l'intervention de l'entreprise ROSSI, titulaire du marché d'entretien des espaces verts, aurait coûtée 34 316,95 € TTC pour les mêmes prestations (25 915,95 € TTC pour 9 tontes, soit 2 879,55 € par tonte, soit 0,87 €/m² pour l'année).

Malgré cette différence de coût, Domanys souhaite poursuivre le partenariat avec la Ville d'Avallon pour permettre le maintien d'une bonne qualité d'entretien de ses espaces verts et une harmonie sur le quartier.

Les administrateurs souhaitent toutefois intégrer une clause d'insertion dans la convention afin de favoriser le travail local.

Les administrateurs, à l'exception de Lisa COGERINO, Nicole LHERNAULT et Hervé COUTEILLE représenté par Nicole LHERNAULT qui s'abstiennent, autorisent la poursuite du partenariat avec la Ville d'Avallon en 2026, pour l'entretien des espaces verts à la Morlande, selon les conditions énumérées ci-dessus et l'ajout d'une clause d'insertion dans la convention.

La Présidente,

Sonia PATOURET



DÉLIBÉRATIONS **DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

SÉANCE DU 14 OCTOBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le quatorze octobre à 14 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, Présidente de Domanys.

A partir de 15 h 45 mn

ÉTAIENT PRÉSENTS :

- ◆ Christophe BAUSSERON, Audrey BLACK, François BOUCHER, Bernard BUFFAUT, Lisa COGERINO, Anna CONTANT, Jacques COREAU, Sophie DIEMUNSCH, Saïd LAOUAT, Nicole LHERNAULT, Sonia PATOURET, Jean-Pierre RAOUT, Anne REBOURS, Roger ROUSSEL, Françoise WARION

ÉTAIENT REPRESENTES :

- ◆ M. Hervé COUTELLE par Mme Nicole LHERNAULT
- ◆ M. Pascal HENRIAT par Mme Sonia PATOURET
- ◆ Mme Catherine VERNEAU par M. Jacques COREAU
- ◆ Mme Nadège NAZE par M. François BOUCHER

ÉTAIT PRESENTE EN VISIOCONFERENCE

- ◆ Mme Clarisse QUENTIN

ÉTAIENT ABSENTS EXCUSES :

- ◆ MM. Alexandre BOUCHIER, Sylvain DUVAL
- ◆ Bruno AGEZ, Commissaire aux Comptes

ASSISTAIENT EN OUTRE À LA RÉUNION :

- ◆ Mme Sabrina NEZONDET, Secrétaire du CSE
- ◆ Mmes Karine LASCOLS, Directrice générale ; Hélène GAUTHERON, Directrice Finances, Gwendaëlle TAUREAU, Directrice des Relations Humaines et Ressources Internes ; Audrey BANSE, Directrice Services Clients, MM. Wilfrid BELLEVILLE, Directeur Patrimoine, Thibault BERNHARD, Responsable du Service Affaires Juridiques, Mme Nathalie LACOMBE, Assistante.

**4.1.171.05 – QUESTIONS DIVERSES – INFORMATION SUR LA LETTRE DE SUITE AU
CONTROLE ANCOLS SUR LA THEMATIQUE REHABILITATIONS ENERGETIQUE**

Karine LASCOLS informe les administrateurs de la réception d'une lettre de suite au contrôle ANCOLS qui, pour rappel, portait sur la thématique de la réhabilitation énergétique.

Cette lettre spécifie des recommandations que Domanys se devra de justifier dans les six mois.

Karine LASCOLS précise que Domanys a déjà, en grande partie, mis en œuvre ces recommandations et qu'un courrier réponse sera adressé dans le délai imparti en formalisant les actions menées.

Les administrateurs prennent note de cette information.

La Présidente,


Sonia PATOURET