

# CONSEIL D'ADMINISTRATION

## 9 DECEMBRE 2025

### ORDRE DU JOUR

#### ➤ **Gestion institutionnelle**

- ♦ Approbation du procès-verbal du Conseil d'Administration du 14.10.2025
- ♦ Compte-rendu des décisions prises par le Bureau du Conseil d'Administration du 18 septembre 2025
- ♦ Remplacement de la commission d'appels d'offres et des achats et de la CAL Nord

#### ➤ **Rapport de politique générale**

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

#### ➤ **Groupe IDELIANS**

- ♦ Communication sur la stratégie IDELIANS
- ♦ Information sur les marchés notifiés en 2025 et liste des marchés à venir en 2026 en centrale d'achats IDELIANS
- ♦ Information sur les indicateurs de la direction achats IDELIANS

#### ➤ **Gestion financière et comptable**

- ♦ Placement et gestion de trésorerie au 31/10/2025
- ♦ Etat prévisionnel des recettes et des dépenses 2026
- ♦ Autorisation d'emprunts

#### ➤ **Gestion patrimoniale**

- ♦ Ventes d'éléments du patrimoine – *Délibérations communiquées sur demande au Siège social*
- ♦ Politique de vente 2026
- ♦ Acte rectificatif relatif à la vente sis rue St Jacques à Sergines
- ♦ Programmation 2026/2027

#### ➤ **Gestion locative**

- ♦ Annulations de créances et admissions en non-valeur
- ♦ Fermeture des caves sur les communes de Migennes et Saint Julien du Sault

#### ➤ **Questions diverses**

## **DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

### **SÉANCE DU 9 DECEMBRE 2025**

**L'an deux mille vingt-cinq, le neuf décembre à 10 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 :**

- ♦ François BOUCHER, Bernard BUFFAUT, Lisa COGERINO, Anna CONTANT, Jacques COREAU, Hervé COUTEILLE, Saïd LAOUAT, Sonia PATOURET, Clarisse QUENTIN, Jean-Pierre RAOUT, Anne REBOURS, Roger ROUSSEL, Catherine VERNEAU, Françoise WARION

#### **ÉTAIENT REPRESENTES :**

- ♦ Christophe BAUSSEON par Lisa COGERINO
- ♦ Nicole LHERNAULT par Bernard BUFFAUT
- ♦ Pascal HENRIAT par Clarisse QUENTIN

#### **ÉTAIT PRESENTE EN VISIOCONFERENCE**

- ♦ Nadège NAZE

#### **ÉTAIENT ABSENTS EXCUSES :**

- ♦ Sophie DIEMUNSCH, Audrey BLACK
- ♦ Alexandre BOUCHIER, Sylvain DUVAL
- ♦ Bruno AGEZ, Commissaire aux Comptes

#### **ASSISTAIENT EN OUTRE À LA RÉUNION :**

- ♦ M. Frédéric LETOURNEAU, représentant le Préfet de l'Yonne
- ♦ 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, Catherine OUMEDJKANE, Directrice Territoires & Attractivité, MM. Wilfrid BELLEVILLE, Directeur Patrimoine, Thibault BERNHARD, Responsable du Service Affaires Juridiques, Mme Nathalie LACOMBE, Assistante.

**4.1.172.01.01 – GESTION INSTITUTIONNELLE – APPROBATION DU PROCES-VERBAL  
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 14 OCTOBRE 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 14 octobre dernier (joint en annexe à la présente délibération).

Aucune observation n'est formulée.

Les Administrateurs, à l'unanimité, valident le procès-verbal du Conseil d'Administration du 14 octobre 2025.

La Présidente,



Sonia PATOURET

## **DÉLIBÉRATIONS** **DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

### **SÉANCE DU 9 DECEMBRE 2025**

**L'an deux mille vingt-cinq, le neuf décembre à 10 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 :**

- ♦ François BOUCHER, Bernard BUFFAUT, Lisa COGERINO, Anna CONTANT, Jacques COREAU, Hervé COUTEILLE, Saïd LAOUAT, Sonia PATOURET, Clarisse QUENTIN, Jean-Pierre RAOUT, Anne REBOURS, Roger ROUSSEL, Catherine VERNEAU, Françoise WARION

#### **ÉTAIENT REPRESENTES :**

- ♦ Christophe BAUSSEON par Lisa COGERINO
- ♦ Nicole LHERNAULT par Bernard BUFFAUT
- ♦ Pascal HENRIAT par Clarisse QUENTIN

#### **ÉTAIT PRESENTE EN VISIOCONFERENCE**

- ♦ Nadège NAZE

#### **ÉTAIENT ABSENTS EXCUSES :**

- ♦ Sophie DIEMUNSCH, Audrey BLACK
- ♦ Alexandre BOUCHIER, Sylvain DUVAL
- ♦ Bruno AGEZ, Commissaire aux Comptes

#### **ASSISTAIENT EN OUTRE À LA RÉUNION :**

- ♦ M. Frédéric LETOURNEAU, représentant le Préfet de l'Yonne
- ♦ 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, Catherine OUMEDJKANE, Directrice Territoires & Attractivité, MM. Wilfrid BELLEVILLE, Directeur Patrimoine, Thibault BERNHARD, Responsable du Service Affaires Juridiques, Mme Nathalie LACOMBE, Assistante.

**4.1.172.01.02 – GESTION INSTITUTIONNELLE – COMPTE RENDU DES DECISIONS  
PRISES PAR LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 18 SEPTEMBRE 2025**

Sonia PATOURET, Présidente de Domanys, demande aux Administrateurs s'ils ont des observations à formuler concernant les décisions prises lors de la réunion du Bureau du Conseil d'Administration qui s'est tenue le 18 septembre dernier (joint en annexe à la présente délibération).

Lisa COGERINO a souhaité quelques précisions sur le recours Action Logement Groupe ainsi que le relogement d'occupants à Joigny.

Les Administrateurs, à l'unanimité, prennent note des décisions prises lors de la réunion du Bureau du Conseil d'Administration qui s'est tenue le 18 septembre dernier.

La Présidente,



Sonia PATOURET

## **DÉLIBÉRATIONS** **DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

### **SÉANCE DU 9 DECEMBRE 2025**

**L'an deux mille vingt-cinq, le neuf décembre à 10 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 :**

- ◆ François BOUCHER, Bernard BUFFAUT, Lisa COGERINO, Anna CONTANT, Jacques COREAU, Hervé COUTELLE, Saïd LAOUAT, Sonia PATOURET, Clarisse QUENTIN, Jean-Pierre RAOUT, Anne REBOURS, Roger ROUSSEL, Catherine VERNEAU, Françoise WARION

#### **ÉTAIENT REPRESENTES :**

- ◆ Christophe BAUSSEON par Lisa COGERINO
- ◆ Nicole LHERNAULT par Bernard BUFFAUT
- ◆ Pascal HENRIAT par Clarisse QUENTIN

#### **ÉTAIT PRESENTE EN VISIOCONFERENCE**

- ◆ Nadège NAZE

#### **ÉTAIENT ABSENTS EXCUSES :**

- ◆ Sophie DIEMUNSCH, Audrey BLACK
- ◆ Alexandre BOUCHIER, Sylvain DUVAL
- ◆ Bruno AGEZ, Commissaire aux Comptes

#### **ASSISTAIENT EN OUTRE À LA RÉUNION :**

- ◆ M. Frédéric LETOURNEAU, représentant le Préfet de l'Yonne
  - ◆ 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, Catherine OUMEDJKANE, Directrice Territoires & Attractivité, MM. Wilfrid BELLEVILLE, Directeur Patrimoine, Thibault BERNHARD, Responsable du Service Affaires Juridiques, Mme Nathalie LACOMBE, Assistante.

**4.1.172.01.03 – GESTION INSTITUTIONNELLE – REMPLACEMENT AU SEIN DE LA COMMISSION D'APPELS D'OFFRES ET DES ACHATS, ET DE LA CAL NORD**

Sonia PATOURET, Présidente de Domanys, propose aux Administrateurs de compléter, suite au départ de M. Ahcène MAMMARI, la commission d'appels d'Offres et des achats, ainsi que la CAL Nord.

La nouvelle composition sera la suivante :

<b>Commission d'Appels d'Offres / Commission des Achats</b>	
<b>Titulaires</b>	<b>Suppléants</b>
Jean-Pierre RAOUT	François BOUCHER
Bernard BUFFAUT	Sonia PATOURET
Hervé COUTEILLE	Sylvain DUVAL
Audrey BLACK	Françoise WARION

<b>Commission d'Attribution de Logements NORD</b>	
<b>Titulaires</b>	<b>Suppléants</b>
Alexandre BOUCHIER	Clarisse QUENTIN
Lisa COGERINO	Pascal HENRIAT
Jacques COREAU	François BOUCHER
Bernard BUFFAUT (Président de la CAL)	Roger ROUSSEL
Françoise WARION	Audrey BLACK
Nadège NAZE	Sonia PATOURET

Les Administrateurs, à l'unanimité, valident la nomination de Mme Audrey BLACK au sein de ces deux commissions, en remplacement de M. Ahcène MAMMARI.

La Présidente,



Sonia PATOURET

## **DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

### **SÉANCE DU 9 DECEMBRE 2025**

**L'an deux mille vingt-cinq, le neuf décembre à 10 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 :**

- ♦ François BOUCHER, Bernard BUFFAUT, Lisa COGERINO, Anna CONTANT, Jacques COREAU, Hervé COUTEILLE, Saïd LAOUAT, Sonia PATOURET, Clarisse QUENTIN, Jean-Pierre RAOUT, Anne REBOURS, Roger ROUSSEL, Catherine VERNEAU, Françoise WARION

#### **ÉTAIENT REPRESENTES :**

- ♦ Christophe BAUSSEON par Lisa COGERINO
- ♦ Nicole LHERNAULT par Bernard BUFFAUT
- ♦ Pascal HENRIAT par Clarisse QUENTIN

#### **ÉTAIT PRESENTE EN VISIOCONFERENCE**

- ♦ Nadège NAZE

#### **ÉTAIENT ABSENTS EXCUSES :**

- ♦ Sophie DIEMUNSCH, Audrey BLACK
- ♦ Alexandre BOUCHIER, Sylvain DUVAL
- ♦ Bruno AGEZ, Commissaire aux Comptes

#### **ASSISTAIENT EN OUTRE À LA RÉUNION :**

- ♦ M. Frédéric LETOURNEAU, représentant le Préfet de l'Yonne
- ♦ 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, Catherine OUMEDJKANE, Directrice Territoires & Attractivité, MM. Wilfrid BELLEVILLE, Directeur Patrimoine, Thibault BERNHARD, Responsable du Service Affaires Juridiques, Mme Nathalie LACOMBE, Assistante.



#### **4.1.172.02 – RAPPORT DE POLITIQUE GENERALE**

Sonia PATOURET, Présidente de Domanys, présente en séance aux Administrateurs le rapport de politique générale pour l'année 2026 (joint en annexe à la présente délibération).

Les Administrateurs, à l'unanimité, valident le rapport de politique générale pour l'année 2026.

La Présidente,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'S' followed by a horizontal line and a small flourish.

Sonia PATOURET

## **DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

### **SÉANCE DU 9 DECEMBRE 2025**

**L'an deux mille vingt-cinq, le neuf décembre à 10 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 :**

- ♦ François BOUCHER, Bernard BUFFAUT, Lisa COGERINO, Anna CONTANT, Jacques COREAU, Hervé COUTELLE, Saïd LAOUAT, Sonia PATOURET, Clarisse QUENTIN, Jean-Pierre RAOUT, Anne REBOURS, Roger ROUSSEL, Catherine VERNEAU, Françoise WARION

#### **ÉTAIENT REPRESENTES :**

- ♦ Christophe BAUSSEON par Lisa COGERINO
- ♦ Nicole LHERNAULT par Bernard BUFFAUT
- ♦ Pascal HENRIAT par Clarisse QUENTIN

#### **ÉTAIT PRESENTE EN VISIOCONFERENCE**

- ♦ Nadège NAZE

#### **ÉTAIENT ABSENTS EXCUSES :**

- ♦ Sophie DIEMUNSCH, Audrey BLACK
- ♦ Alexandre BOUCHIER, Sylvain DUVAL
- ♦ Bruno AGEZ, Commissaire aux Comptes

#### **ASSISTAIENT EN OUTRE À LA RÉUNION :**

- ♦ M. Frédéric LETOURNEAU, représentant le Préfet de l'Yonne
- ♦ 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, Catherine OUMEDJKANE, Directrice Territoires & Attractivité, MM. Wilfrid BELLEVILLE, Directeur Patrimoine, Thibault BERNHARD, Responsable du Service Affaires Juridiques, Mme Nathalie LACOMBE, Assistante.

#### **4.1.172.03 – 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<sup>er</sup> mai au 31 octobre 2025 (joint en annexe à la présente délibération).

Les Administrateurs prennent note de ces informations.

La Présidente,



Sonia PATOURET

## **DÉLIBÉRATIONS** **DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

### **SÉANCE DU 9 DECEMBRE 2025**

**L'an deux mille vingt-cinq, le neuf décembre à 10 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 :**

- ♦ François BOUCHER, Bernard BUFFAUT, Lisa COGERINO, Anna CONTANT, Jacques COREAU, Hervé COUTEILLE, Saïd LAOUAT, Sonia PATOURET, Clarisse QUENTIN, Jean-Pierre RAOUT, Anne REBOURS, Roger ROUSSEL, Catherine VERNEAU, Françoise WARION

#### **ÉTAIENT REPRESENTES :**

- ♦ Christophe BAUSSEON par Lisa COGERINO
- ♦ Nicole LHERNAULT par Bernard BUFFAUT
- ♦ Pascal HENRIAT par Clarisse QUENTIN

#### **ÉTAIT PRESENTE EN VISIOCONFERENCE**

- ♦ Nadège NAZE

#### **ÉTAIENT ABSENTS EXCUSES :**

- ♦ Sophie DIEMUNSCH, Audrey BLACK
- ♦ Alexandre BOUCHIER, Sylvain DUVAL
- ♦ Bruno AGEZ, Commissaire aux Comptes

#### **ASSISTAIENT EN OUTRE À LA RÉUNION :**

- ♦ M. Frédéric LETOURNEAU, représentant le Préfet de l'Yonne
- ♦ 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, Catherine OUMEDJKANE, Directrice Territoires & Attractivité, MM. Wilfrid BELLEVILLE, Directeur Patrimoine, Thibault BERNHARD, Responsable du Service Affaires Juridiques, Mme Nathalie LACOMBE, Assistante.

#### **4.1.172.04.01 – GROUPE IDELIANS – COMMUNICATION SUR LA STRATEGIE DU GROUPE IDELIANS**

Karine LASCOLS, Directrice Générale, communique aux Administrateurs la Stratégie du Groupe IDELIANS définie comme suit :

##### **1. Contexte et trajectoire stratégique depuis 2024**

Depuis 2024, le Groupe IDELIANS a engagé un travail de fond pour consolider son modèle, renforcer sa cohérence interne et affirmer son positionnement dans un environnement économique, financier et réglementaire en forte tension.

Les Présidents et Directeurs généraux avaient alors défini 7 axes stratégiques à horizon 2030, portant sur la sécurisation du modèle économique, la mutualisation, la montée en puissance collective et la préparation des transitions écologique et sociale.

En 2025, cette vision a été approfondie, enrichie et clarifiée. Les Directeurs généraux ont partagé le constat que les 7 axes initiaux restent pertinents, mais nécessitent d'être concentrés en 3 enjeux structurants, plus mobilisateurs et plus lisibles pour l'ensemble des équipes.

Cette réarticulation s'est nourrie des travaux du séminaire des Présidents et Directeurs généraux de novembre 2024, du séminaire des Directeurs généraux du 29 août 2025 et enfin du séminaire des CODIRs du groupe de novembre 2025, qui a permis de consolider un diagnostic partagé et de prioriser les chantiers opérationnels à engager.

##### **2. Les trois enjeux stratégiques structurants pour 2030**

###### **Enjeu stratégique n°1 : Amplifier la dynamique de Groupe**

###### **Objectifs :**

- Renforcer l'identité commune et la culture partagée.
- Améliorer la communication interne et externe.
- Consolider la performance économique collective.
- Harmoniser progressivement les pratiques, les outils et la gouvernance.
- Partager une lecture commune des risques et de la soutenabilité financière, comme l'invite l'ANCOLS.

###### **Apports du diagnostic CODIRs :**

Atouts : organisation solide du directoire, capacité d'innovation, des mutualisations réussies.

Fragilités : communication parfois insuffisante, sentiment d'appartenance hétérogène, manque d'outils collaboratifs.

###### **Principaux chantiers proposés :**

- Systèmes d'information & gestion de la donnée.
- Mutualisation et ingénierie financière.
- Mutualisation de nos expertises techniques.
- Pilotage de la valeur et retour sur investissement (ROI) du Groupe.
- Renforcement de la communication, de la gouvernance et des parcours client.

###### **Enjeu stratégique n°2 : Développer les sources de revenu et la capacité d'intervention**

###### **Objectifs :**

- Diversifier et consolider les activités.
- Mieux répondre aux besoins des territoires.
- Massifier les interventions et les investissements.
- Développer des services innovants pour et avec les organismes membres.

###### **Enseignements du séminaire CODIRs :**

Le Groupe dispose d'un ancrage territorial fort et de compétences variées, mais souffre d'une hétérogénéité des besoins et d'une difficulté à mobiliser pleinement ses talents internes.

###### **Chantiers prioritaires :**

- Standardisation du référentiel d'investissement.
- Missions d'AMO et conseil aux collectivités.
- Développement des opérations d'aménagement.
- Mener des opérations communes.
- Valorisation des ressources patrimoniales (solaire, antennes...).

- Dispenser des formations internes / externes.

### **Enjeu stratégique n°3 : Être un acteur engagé et reconnu de la transition écologique**

#### Objectifs :

- Répondre aux attentes environnementales, sociétales et réglementaires.
- Réduire les émissions et les consommations liées aux énergies pour maîtriser les charges des locataires.
- Valoriser l'image d'un Groupe responsable et innovant.
- Structurer une démarche RSE commune et pilotée.

#### Diagnostic CODIRs :

Une dynamique est engagée mais manque encore de structuration collective, d'indicateurs et d'un plan d'action visible et partagé.

#### Chantiers prioritaires identifiés :

- Feuille de route commune de décarbonation et performance énergétique.
- Développement de l'autoconsommation.
- Définition d'une politique RSE de Groupe avec des objectifs communs de lutte contre le changement climatique.
- Réemploi des matériaux et gestion responsable du matériel numérique.

### **3. Une démarche collaborative et un calendrier partagé**

La stratégie 2030 s'appuie sur une méthode progressive, inclusive et réaliste :

- ✓ 29 septembre 2025 : information du Conseil de surveillance.
- ✓ 13 novembre 2025 : séminaire CODIRs – enrichissement et priorisation des chantiers.
- ✓ Novembre–décembre 2025 : élaboration de la feuille de route (5 à 6 chantiers majeurs).
- ✓ Décembre 2025 : restitution aux CODIRs et information du Conseil de surveillance et des Conseils d'administration.
- ✓ Janvier 2026 : lancement opérationnel des chantiers.

Cette méthode garantit l'association de toutes les parties prenantes, une cohérence entre diagnostic, ambitions et actions et une stratégie de Groupe réellement partagée et appropriée.

### **4. Articulation avec la stratégie numérique et le rôle de Numelians**

En parallèle, un travail spécifique est mené avec le cabinet LV2C pour définir la stratégie numérique du Groupe et de Numelians. Celle-ci viendra s'intégrer totalement dans les trois enjeux structurants.

Numelians constitue un pilier majeur de la stratégie :

- Symbole d'une culture commune (ERP partagé, services homogènes).
- Accélérateur de performance (digitalisation, data, qualité de service).
- Levier écologique (pilotage énergétique, optimisation des consommations).

Cette articulation renforcera la cohérence opérationnelle et la capacité d'innovation du Groupe.

### **5. Conclusion : une ambition collective confirmée**

La trajectoire engagée depuis 2024 nous a permis de définir 3 enjeux 2030 plus lisibles et fédérateurs. En 2026, après la finalisation de la construction de la feuille de route et l'intégration de la stratégie numérique, il conviendra de lancer collectivement les chantiers prioritaires.

**L'ambition demeure constante : Faire d'IDELIANS un Groupe lisible, puissant et reconnu, garant de la performance économique, de la solidité financière, de la cohérence territoriale et de la transition écologique.**

Les Administrateurs, à l'unanimité, approuvent la stratégie du Groupe IDELIANS.

La Présidente,



Sonia PATOURET

## **DÉLIBÉRATIONS** **DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

### **SÉANCE DU 9 DECEMBRE 2025**

**L'an deux mille vingt-cinq, le neuf décembre à 10 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 :**

- ♦ François BOUCHER, Bernard BUFFAUT, Lisa COGERINO, Anna CONTANT, Jacques COREAU, Hervé COUTEILLE, Saïd LAOUAT, Sonia PATOURET, Clarisse QUENTIN, Jean-Pierre RAOUT, Anne REBOURS, Roger ROUSSEL, Catherine VERNEAU, Françoise WARION

#### **ÉTAIENT REPRESENTES :**

- ♦ Christophe BAUSSERON par Lisa COGERINO
- ♦ Nicole LHERNAULT par Bernard BUFFAUT
- ♦ Pascal HENRIAT par Clarisse QUENTIN

#### **ÉTAIT PRESENTE EN VISIOCONFERENCE**

- ♦ Nadège NAZE

#### **ÉTAIENT ABSENTS EXCUSES :**

- ♦ Sophie DIEMUNSCH, Audrey BLACK
- ♦ Alexandre BOUCHIER, Sylvain DUVAL
- ♦ Bruno AGEZ, Commissaire aux Comptes

#### **ASSISTAIENT EN OUTRE À LA RÉUNION :**

- ♦ M. Frédéric LETOURNEAU, représentant le Préfet de l'Yonne
- ♦ 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, Catherine OUMEDJKANE, Directrice Territoires & Attractivité, MM. Wilfrid BELLEVILLE, Directeur Patrimoine, Thibault BERNHARD, Responsable du Service Affaires Juridiques, Mme Nathalie LACOMBE, Assistante.

**4.1.172.04.02 – GROUPE IDELIANS – LISTE DES MARCHES NOTIFIES EN 2025 ET LISTE DES MARCHES A VENIR EN 2026 EN CENTRALE D'ACHATS IDELIANS**

Karine LASCOLS, Directrice Générale, présente aux administrateurs la liste des marchés notifiés en 2025 et celle des marchés à venir pour 2026 (jointes en annexe à la présente délibération).

Les Administrateurs prennent note de ces informations.

La Présidente,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'S' followed by a horizontal line and a small flourish.

Sonia PATOURET



## **DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

### **SÉANCE DU 9 DECEMBRE 2025**

**L'an deux mille vingt-cinq, le neuf décembre à 10 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 :**

- ♦ François BOUCHER, Bernard BUFFAUT, Lisa COGERINO, Anna CONTANT, Jacques COREAU, Hervé COUTEILLE, Saïd LAOUAT, Sonia PATOURET, Clarisse QUENTIN, Jean-Pierre RAOUT, Anne REBOURS, Roger ROUSSEL, Catherine VERNEAU, Françoise WARION

#### **ÉTAIENT REPRESENTES :**

- ♦ Christophe BAUSSEON par Lisa COGERINO
- ♦ Nicole LHERNAULT par Bernard BUFFAUT
- ♦ Pascal HENRIAT par Clarisse QUENTIN

#### **ÉTAIT PRESENTE EN VISIOCONFERENCE**

- ♦ Nadège NAZE

#### **ÉTAIENT ABSENTS EXCUSES :**

- ♦ Sophie DIEMUNSCH, Audrey BLACK
- ♦ Alexandre BOUCHIER, Sylvain DUVAL
- ♦ Bruno AGEZ, Commissaire aux Comptes

#### **ASSISTAIENT EN OUTRE À LA RÉUNION :**

- ♦ M. Frédéric LETOURNEAU, représentant le Préfet de l'Yonne
- ♦ 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, Catherine OUMEDJKANE, Directrice Territoires & Attractivité, MM. Wilfrid BELLEVILLE, Directeur Patrimoine, Thibault BERNHARD, Responsable du Service Affaires Juridiques, Mme Nathalie LACOMBE, Assistante.

#### **4.1.172.04.03 – GROUPE IDELIANS – INFORMATION SUR LES INDICATEURS DE LA DIRECTION ACHATS IDELIANS**

Karine LASCOLS, Directrice Générale, informe les administrateurs sur l'activité achats menée en 2025, tant au niveau de Domanys que du Groupe IDELIANS, au travers d'une présentation synthétique des principaux indicateurs : volumes de marchés, typologie des opérations, profil des entreprises attributaires et retombées économiques.

Ce bilan permet de mieux comprendre les évolutions observées au cours de l'année. Il vient également compléter l'information transmise sur les marchés notifiés en 2025 et ceux devant être relancés en 2026, dans le cadre des opérations conduites via la centrale d'achats.

Il rappelle l'importance de la fonction achats dans la performance économique et la sécurisation des opérations, souligne l'intérêt d'un suivi annuel pour analyser les tendances et les enjeux, met en avant la contribution des achats mutualisés au développement économique local et aux gains de performance, et apporte au Conseil d'Administration les éléments nécessaires pour éclairer les orientations à venir.

#### **LES CHIFFRES CLES 2025 (centrale d'achats et maîtrise d'ouvrage Domanys)**

Indicateurs clés	2024	2025
Actes (marchés, avenants, sous-traitance)	223	139
Consultations publiées (MOA)	14	7
Lots attribués	29	26
Répartition marchés	93% travaux / 7% services	58% travaux / 29% services / 13% fournitures
Entreprises locales	56%	64%
TPE / PME	12,35 % / 4,94 %	6,72 % / 3,98 %
CA total (MOA + Centrale)	25,53 M€	43,38 M€
CA Centrale	16,26 M€	9,73 M€
Gains en Centrale	286 000 € (1,8%)	900 842 € (9,3%)

- ➡ L'année 2025 se distingue par une baisse marquée de l'activité en nombre, tant sur les actes que sur les consultations publiées. Cette réduction se retrouve également dans les lots attribués traduisant un cycle d'opérations moins dense mais plus ciblé.
- ➡ La part des entreprises locales progresse de 56 % à 64 %, confirmant un ancrage territorial renforcé dans l'attribution des marchés. En revanche, la part des TPE et PME attributaires recule légèrement (12,35 % → 6,72 % pour les TPE / 4,94 % → 3,98 % pour les PME), signe possible d'une concentration des marchés sur des opérateurs de taille plus importante ou mieux positionnés sur les nouveaux segments de services et fournitures.

- ➡ Malgré la baisse des volumes, l'année 2025 est marquée par une hausse très importante du chiffre d'affaires total attribué, qui passe de 25,53 M€ à 43,38 M€. Cette progression s'explique par des opérations financièrement plus lourdes, même si la part gérée en Centrale diminue (16,26 M€ → 9,73 M€).
- ➡ Enfin, les gains achats connaissent une évolution remarquable, passant de 286 000 € (1,76 %) à 900 842 € (9,26 %). Cette progression reflète une meilleure performance économique, liée à la diversification des marchés, à un pilotage plus fin des procédures.

### INDICATEURS GROUPE IDELIANS (CENTRALE ET Moa)

Indicateurs clés	2024	2025	
Actes (marchés, avenants, sous-traitance)	1133	994	↘
Consultations publiées	189	118	↘
Lots attribués	440	330	↘
Répartition marchés	61 % travaux / 29 % services / 10 % fournitures	50 % travaux / 39,83 % services / 10,17 % fournitures	↗
Entreprises locales	64 %	70 %	↗
TPE / PME	60 % / 27 %	58 % / 31 %	↗
Chiffre d'affaires total	120 M€	169,63 M€ (+41 %)	↗
Chiffre d'affaire centrale	74,09M€	31,13M€	↗
Gains en Centrale	1,8M€ (2,43%)	1,6 M€ (5,14%)	↗

- ➡ Si le volume des consultations diminue en 2025, le chiffre d'affaires attribué connaît à l'inverse une hausse très marquée, portée par plusieurs opérations d'envergure au niveau du groupe. Le recours aux entreprises locales se renforce également de manière notable, gagnant six points par rapport à l'année précédente.
- ➡ La performance de la direction achats poursuit sa progression, comme en témoigne le montant des gains générés par la Centrale, qui s'élève à 1,6 M€ même si le taux de marché mutualisé décroît. Enfin, la répartition des marchés reste équilibrée entre travaux, services et fournitures, confirmant la diversité des besoins couverts au sein du groupe.

Les Administrateurs prennent note de ces informations.

La Présidente,



Sonia PATOURET

## **DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

### **SÉANCE DU 9 DECEMBRE 2025**

**L'an deux mille vingt-cinq, le neuf décembre à 10 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 :**

- ◆ François BOUCHER, Bernard BUFFAUT, Lisa COGERINO, Anna CONTANT, Jacques COREAU, Hervé COUTEILLE, Saïd LAOUAT, Sonia PATOURET, Clarisse QUENTIN, Jean-Pierre RAOUT, Anne REBOURS, Roger ROUSSEL, Catherine VERNEAU, Françoise WARION

#### **ÉTAIENT REPRESENTES :**

- ◆ Christophe BAUSSEON par Lisa COGERINO
- ◆ Nicole LHERNAULT par Bernard BUFFAUT
- ◆ Pascal HENRIAT par Clarisse QUENTIN

#### **ÉTAIT PRESENTE EN VISIOCONFERENCE**

- ◆ Nadège NAZE

#### **ÉTAIENT ABSENTS EXCUSES :**

- ◆ Sophie DIEMUNSCH, Audrey BLACK
- ◆ Alexandre BOUCHIER, Sylvain DUVAL
- ◆ Bruno AGEZ, Commissaire aux Comptes

#### **ASSISTAIENT EN OUTRE À LA RÉUNION :**

- ◆ M. Frédéric LETOURNEAU, représentant le Préfet de l'Yonne
- ◆ 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, Catherine OUMEDJKANE, Directrice Territoires & Attractivité, MM. Wilfrid BELLEVILLE, Directeur Patrimoine, Thibault BERNHARD, Responsable du Service Affaires Juridiques, Mme Nathalie LACOMBE, Assistante.

#### **4.1.172.05.01 – GESTION FINANCIERE ET COMPTABLE – PLACEMENT ET GESTION DE TRESORERIE AU 31 OCTOBRE 2025**

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

#### **➤ PLACEMENT ET GESTION DE TRESORERIE**

##### **Trésorerie au 31/10/2025 (obligation légale art. R 421-18 du CCH)**

Les disponibilités, au 31 octobre 2025, s'élèvent à 15 068 768 € et se décomposent de la manière suivante :

- ◆ 59.73 % sur des Comptes à Terme
- ◆ 8.91 % sur les Livrets A Caisse d'Épargne et La Banque Postale ;
- ◆ 13.11 % sur les comptes de dépôt
- ◆ 18.25 % en SICAV monétaire ;

##### **Placements en cours au 31/10/2025 (obligation légale art. R 421-18 du CCH)**

- ◆ Solde des Livrets A au 31 octobre 2025 : 1 975 861.50 €
- ◆ Solde des Comptes à Termes au 31 octobre 2025 : 9 000 000 €
- ◆ Solde SICAV au 31 octobre 2025 : 2 750 423.38 €

Mouvement sur les placements en comptes à terme depuis le 31/08/2025 :

Clôture CAT Caisse d'Épargne de 2 000 000 € à 3.75 % le 20/10/2025

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. A ce jour, ces difficultés sont en partie résolues, donnant la possibilité de mobiliser si nécessaire 10 millions d'euros d'emprunts.

Les Administrateurs prennent note de ces informations.

La Présidente,

A stylized signature in blue ink, consisting of a large loop and a horizontal stroke.

Sonia PATOURET

## **DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

### **SÉANCE DU 9 DECEMBRE 2025**

L'an deux mille vingt-cinq, le neuf décembre à 10 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 :**

- ♦ François BOUCHER, Bernard BUFFAUT, Lisa COGERINO, Anna CONTANT, Jacques COREAU, Hervé COUTEILLE, Saïd LAOUAT, Sonia PATOURET, Clarisse QUENTIN, Jean-Pierre RAOULT, Anne REBOURS, Roger ROUSSEL, Catherine VERNEAU, Françoise WARION

#### **ÉTAIENT REPRESENTES :**

- ♦ Christophe BAUSSERON par Lisa COGERINO
- ♦ Nicole LHERNAULT par Bernard BUFFAUT
- ♦ Pascal HENRIAT par Clarisse QUENTIN

#### **ÉTAIT PRESENTE EN VISIOCONFERENCE**

- ♦ Nadège NAZE

#### **ÉTAIENT ABSENTS EXCUSES :**

- ♦ Sophie DIEMUNSCH, Audrey BLACK
- ♦ Alexandre BOUCHIER, Sylvain DUVAL
- ♦ Bruno AGEZ, Commissaire aux Comptes

#### **ASSISTAIENT EN OUTRE À LA RÉUNION :**

- ♦ M. Frédéric LETOURNEAU, représentant le Préfet de l'Yonne
- ♦ 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, Catherine OUMEDJKANE, Directrice Territoires & Attractivité, MM. Wilfrid BELLEVILLE, Directeur Patrimoine, Thibault BERNHARD, Responsable du Service Affaires Juridiques, Mme Nathalie LACOMBE, Assistante.

## 4.1.172.05.02 – GESTION FINANCIERE ET COMPTABLE – ETAT PREVISIONNEL DES RECETTES ET DES DEPENSES 2026

Hélène GAUTHERON, Directrice Finances, informe qu'au 1<sup>er</sup> janvier 2026, les OPH sont soumis aux dispositions d'une nouvelle réforme comptable ayant pour conséquence le changement de nomenclature comptable. Les principales évolutions consistent à une requalification des produits et charges exceptionnels en produits et charges de gestion courante.

Cette évolution impose une adaptation de la maquette budgétaire.

Cette nouvelle maquette comprend un compte de résultat prévisionnel, la détermination de l'autofinancement net et un tableau de financement prévisionnel étendu sur 5 ans. Ce tableau de financement est directement issu du bas du tableau de synthèse de l'analyse prévisionnelle présentée lors du Conseil d'Administration d'octobre 2025 (VISIAL) : les investissements sont pris en compte pour la part de fonds propres qu'ils mobilisent et non en fonction des dépenses et des recettes qu'ils génèrent dans l'année.

### Les notions d'équilibres budgétaires :

Selon ces nouvelles dispositions, l'équilibre budgétaire s'apprécie par un autofinancement net positif pour l'exploitation et pour le bilan, le maintien d'un fonds de roulement positif ou le retour à un fonds de roulement positif dans un délai de 5 ans.

### COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL DE L'EXERCICE 2026

BUDGET PREVISIONNEL EXERCICE 2026				
COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL DE L'EXERCICE 2026				
N° de compte	Intitulé	Estimations Exercice 2025	Exercice 2026	
<b>PRODUITS hors récupération de charges</b>				
	<b>MARGES SUR ACCESSION</b>	0,00	0,00	
<b>704</b>	<b>LOYERS ET REDEVANCES</b>	38 181 224,00	38 583 005,00	1,1%
7041	Loyers des logements non conventionnés	345 822,00	328 598,00	
7043	Loyers des logements conventionnés	35 997 402,00	36 356 407,00	
7042-7044-7045-7046-7047-7048	Autres loyers	1 838 000,00	1 898 000,00	
<b>706-705-708</b>	<b>PRODUITS DES AUTRES ACTIVITES</b>	1 384 000,00	1 284 300,00	-7,2%
706	Prestations de services	24 000,00	24 000,00	
7064-7065-7066-7067-7068	Autres prestations	31 000,00	31 300,00	
705-708	Activités annexes	1 329 000,00	1 229 000,00	
<b>72</b>	<b>PRODUCTION IMMOBILISEE</b>	505 000,00	350 000,00	-30,7%
<b>74</b>	<b>SUBVENTIONS</b>	915 000,00	944 500,00	3,2%
741-742-744	Subventions d'exploitation et de travaux de gros entretien	190 000,00	180 000,00	
747	Quote-part des subventions d'investissement versée au résultat de l'exercice	725 000,00	764 500,00	
<b>75</b>	<b>AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE</b>	6 224 100,00	5 596 000,00	-10,1%
7584	Dégrèvements d'impôts	2 488 000,00	2 100 000,00	
757	Produits de cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	2 740 000,00	2 740 000,00	
Autres 75	Autres produits de gestion courante	996 100,00	756 000,00	
<b>76</b>	<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	579 500,00	500 000,00	-13,7%
765-766-768	Autres produits financiers	579 500,00	500 000,00	
767	Produits sur cession d'éléments financiers	0,00	0,00	
<b>778</b>	<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	0,00	0,00	
<b>78</b>	<b>REPRISES SUR AMORTISSEMENTS, DEPRECIATIONS ET PROVISIONS</b>	1 421 400,00	1 347 000,00	-5,2%
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien	400 000,00	400 000,00	
Autres 78	Autres reprises	1 021 400,00	947 000,00	
<b>79</b>	<b>Transferts de charges</b>	0,00	0,00	
<b>TOTAL I</b>		<b>49 210 224,00</b>	<b>48 604 805,00</b>	<b>-1,2%</b>
<b>CHARGES non récupérables</b>				
<b>60-61-62-63-64-65</b>	<b>CHARGES D'EXPLOITATION ET DE GESTION COURANTE NON RECUPERABLES</b>	27 946 162,00	27 554 271,00	-1,4%
<b>64</b>	<b>Charges de personnel</b>	6 561 788,00	6 730 046,00	2,6%
6151	Entretien et réparations courants	1 715 000,00	1 522 000,00	-11,3%
6152	Dépenses de gros entretien	5 274 000,00	4 955 000,00	-6,0%
63512	Taxes foncières	5 144 000,00	5 361 000,00	4,2%
602-6032-605-606-autres 61-62-autres 63	Autres charges d'exploitation	6 409 374,00	6 574 225,00	2,6%
652	Charges liées aux opérations de démolition	300 000,00	60 000,00	-80,0%
657	Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées	1 250 000,00	1 090 000,00	-12,8%
Autres 65	Autres charges de gestion courante	1 292 000,00	1 262 000,00	-2,3%
<b>66</b>	<b>CHARGES FINANCIERES</b>	8 652 100,00	6 206 800,00	-28,3%
661 (sauf 66114)	Charges d'intérêts	8 436 000,00	5 996 000,00	
667	Charges sur cession d'éléments d'actifs	0,00	0,00	
Autres 66 (sauf 666)	Autres	216 100,00	210 800,00	
<b>678</b>	<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	0,00	0,00	
<b>68</b>	<b>DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS, DEPRECIATIONS ET PROVISIONS</b>	13 870 444,00	14 387 823,00	3,7%
68111 (sauf 681118) - 681122 - 681123 (sauf 68112315 et 6811235) - 681124 (sauf 68112415 et 6811245)	Amortissement des immobilisations locales	12 123 634,00	12 544 523,00	
6811 autres-6812-6871	Autres amortissements	633 810,00	626 300,00	
681525	Provisions pour gros entretien ou grandes révisions	400 000,00	400 000,00	
68174	Dépréciations des créances douteuses	713 000,00	817 000,00	
6816-6817-6815-686-6876-6872-6875	Autres dépréciations et provisions	0,00	0,00	
<b>69</b>	<b>IMPOTS SUR LES SOCIETES ET ASSIMILES</b>	0,00	0,00	
<b>TOTAL II</b>		<b>50 468 706,00</b>	<b>48 148 694,00</b>	<b>-4,6%</b>
	<b>INSUFFISANCE DE RECUPERATION DE CHARGES LOCATIVES</b>	-517 956,00	-453 000,00	-13%
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>		<b>-1 776 438,00</b>	<b>3 111,00</b>	
	<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	-1 776 438,00	3 111,00	
	- Comptes 747,757,767,78 et éventuelles cessions enregistrées en 778	-4 886 400,00	-4 851 500,00	
	+ Comptes 657, 667,68 et éventuelles cessions enregistrées en 678	15 120 444,00	15 477 823,00	
	- Remboursement en capital des emprunts localisés (hors remboursements anticipés)	-6 300 000,00	-7 830 000,00	
<b>AUTOFINANCEMENT NET HELM</b>		<b>2 157 606,00</b>	<b>2 799 434,00</b>	<b>29,75%</b>

Le compte de résultat prévisionnel évalue les dépenses et les recettes d'exploitation pour l'année 2026 de façon sincère. Ce budget affiche **un bénéfice prévisionnel de 3 111 € et un autofinancement net de 2 799 434 €**.

Les **produits** inscrits au compte de résultat prévisionnel sont estimés à **48 604 805 €** (-1.02 % par rapport à 2025).

### **MARGE SUR ACCESSION**

Les écritures comptables liées à l'activité d'accession s'équilibrent en recettes et en dépenses. Sur 2026, concernant cette activité, il est prévu la vente des derniers terrains à bâtir de l'opération Auxerre Viaduc pour 114 000 € et les travaux d'aménagements de lots de terrains à bâtir sur Charbuy pour 20 000 €.

### **LOYERS ET REDEVANCES**

Le montant des loyers représente 38 583 005 €.

Le montant de loyers est impacté par le coût de la Réduction Loyers Solidarité (RLS) estimé à - 2 526 000 € et par le gain du dispositif de modulation de l'effet APL pour + 810 000 € soit en net - 1 716 000 €.

### **PRODUITS DES AUTRES ACTIVITES**

Les produits des activités annexes de Domanys sont estimés à 1 284 300 € et représentent pour 894 000 € la facturation du marché Multiservices, pour 271 000 € les indemnités forfaitaires et autres facturations aux locataires et 119 300 € les diverses prestations comme les mises à disposition de locaux à Idelians et Numelians, la gestion de logements pour des tiers ...

### **PRODUCTION IMMOBILISEE**

Elle s'élève à 350 000 € et représente les conduites des opérations de construction, d'amélioration et de renouvellements de composants

### **SUBVENTIONS**

Cela correspond aux subventions d'exploitation à hauteur de 180 000 € dont 150 000 € d'aide du Conseil Départemental et au transfert des subventions pour 764 500 €

### **AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE**

Ils s'élèvent à 5 596 000 € et se décomposent ainsi :

- 2 100 000 € de dégrèvements de taxes foncières principalement liés aux travaux d'économie d'énergie et d'adaptation de logements,
- 2 740 000 € de produits de cessions d'éléments actifs correspondant aux produits des ventes,
- 400 000 € de remboursements des assurances liés à des sinistres,
- 300 000 € correspondant aux ventes de CEE liées à des opérations d'investissement,
- 20 000 € de recouvrements de créances admises en non-valeur,
- 36 000 € de facturations de pénalités et de produits exceptionnels.

### **PRODUITS FINANCIERS**

Ils s'élèvent à 500 000 € et représentent l'estimation de la trésorerie au taux du livret A et des placements en SICAV et en comptes à terme.



## **REPRISES SUR AMORTISSEMENTS, DEPRECIATIONS ET PROVISIONS**

Elles s'élèvent à 1 347 000 € et correspondent pour 400 000 € à la reprise sur provision pour gros entretien, pour 887 000 € à la reprise sur créances douteuses et pour 60 000 € à une reprise sur provision des coûts sociaux et démolitions.

Les **charges** sont prévues à hauteur de **48 148 694 €**.

## **CHARGES D'EXPLOITATION ET DE GESTION COURANTE NON RECUPERABLES**

Les **charges de personnel** s'élèvent à 6 730 046 €.

**L'entretien et réparations courants** représentent 1 522 000 € et comprennent une estimation de l'entretien courant et le coût du multiservices partiellement refacturé auprès des locataires.

**Les dépenses de gros entretien** représentent 4 955 000 €. La négociation du nouveau contrat multiservices a permis une diminution de 6% par rapport au budget 2025.

**Les taxes foncières** représentent **5 361 000 €**.

**Les autres charges d'exploitation** représentent **6 474 225 €** et comprennent des dépenses de consommations (électricité, eau, gaz), l'achat des fournitures de bureau, le carburant des véhicules, les fournitures d'entretien et de petits équipements, les assurances, les dépenses de diagnostics techniques, les honoraires, la communication, la publicité, les frais postaux et téléphoniques, la maintenance et les redevances informatiques, les cotisations obligatoires notamment les cotisations CGLLS ainsi les redevances d'IDELIANS et NUMELIANS.

**Les charges liées aux opérations de démolition** correspondent au coût de démolition d'un logement à Champignelles et sont estimées à **60 000 €**.

**Les valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées** sont estimées à **1 090 000 €** et correspondent à la vente de logements issus du patrimoine et aux sorties d'actifs liées aux travaux d'amélioration sur le patrimoine.

**Les autres charges de gestion courante** s'élèvent à **1 262 000 €** et représentent 587 000 € au titre des pertes sur les créances irrécouvrables, 640 000 € au titre des sinistres pouvant survenir dans l'année et 35 000 € au titre de charges exceptionnelles diverses.

## **CHARGES FINANCIERES**

Elles s'élèvent à **6 206 600 €** dont 5 950 000 € d'intérêts des emprunts contractés (livret A à 1.80%), 210 600 € correspondant aux frais d'étalement de la dette à la suite du réaménagement mis en place au 1er janvier 2020 actualisé et 46 000 € au titre de la rémunération des titres participatifs.

## **DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS, DEPRECIATIONS ET PROVISIONS**

Le montant s'élève à **14 387 823 €** dont 12 544 523€ au titre de l'amortissement des immeubles locatifs, 626 300 € au titre de de l'amortissement des immobilisations de structure (logiciels et matériel informatique, bâtiments administratifs, véhicules, agencements divers...), 400 000 € de provision de gros entretien et 817 000 € € au titre de la provision pour créances douteuses.

L'insuffisance de récupération de charges locatives est estimée à **- 453 000 €**.

## EVOLUTION PREVISIONNELLE DU POTENTIEL FINANCIER ET DU FONDS DE ROULEMENT

Comme indiqué en préambule, ce tableau de financement est directement issu du bas du tableau de synthèse de l'analyse prévisionnel (VISIAL) présenté lors du Conseil d'Administration d'octobre : les investissements sont pris en compte pour la part de fonds propres qu'ils mobilisent et non en fonction des dépenses et des recettes qu'ils génèrent dans l'année.

### EVOLUTION PREVISIONNELLE DU POTENTIEL FINANCIER ET DU FONDS DE ROULEMENT

Potentiel financier à la livraison	Estimation 2025	2026	2027	2028	2029	2030
<b>Potentiel financier au 31 décembre exercice précédent</b>	<b>22 799 000</b>	<b>23 420 011</b>	<b>12 137 602</b>	<b>4 811 785</b>	<b>5 753 983</b>	<b>6 669 048</b>
Ressources internes :						
Autofinancement net HLM	2 822 000	2 799 434	1 944 000	3 869 000	2 917 000	1 978 000
Produits nets des cessions d'actifs	2 660 000	2 686 000	1 453 000	1 466 000	1 479 000	1 491 000
Fonds propres mobilisés sur :						
Renouvellements composants et réhabilitation	(3 347 000)	(9 321 000)	(6 614 000)	(3 083 000)	(2 694 000)	(2 694 000)
Démolitions (si immobilisées)			(1 521 000)			(540 000)
Opérations nouvelles	(15 000)	(2 830 000)	(1 836 000)	(555 000)	(261 000)	(267 000)
Immobilisations de structures						
Agence Auxerre - suite travaux IDELANS	(350 000)	(600 000)	(59 000)	(200 000)	0	0
Travaux bâtiment rue la Borde	(50 000)	(87 000)	0	0	0	0
Autres travaux	(100 000)	(50 000)	(50 000)	(50 000)	(50 000)	(50 000)
Logiciels	(200 000)	(150 000)	(150 000)	(150 000)	(150 000)	(150 000)
Réseaux et matériel informatique	(180 000)	(225 000)	(50 000)	(50 000)	(50 000)	(50 000)
Véhicules	(182 000)	(209 000)	(344 000)	(162 000)	(84 000)	(80 000)
Matériel et outillage	(20 000)	(40 000)	(20 000)	(20 000)	(20 000)	(20 000)
Autres immobilisation (ex : bornes électriques)	(50 000)	(30 000)	(30 000)	(30 000)	(30 000)	(30 000)
Autres immobilisations						
Remboursement des dettes financières [ hors locatifs et accession (*) ]	(8 000)	(10 000)	(29 000)	(30 000)	(31 000)	(33 000)
Remboursement anticipés		(2 000 000)				
Variations des capitaux propres						
Mobilisations d'emprunts [ hors locatifs et accession (*) ]						
Variations nettes des provisions	100 000					
Variation nette des intérêts compensateurs						
Variation nette des ACNE	(458 989)	(1 215 843)	(19 817)	(62 802)	(110 935)	(93 569)
Apport ou prélèvement sur le potentiel financier	621 011	(11 282 409)	(7 325 817)	942 198	915 065	(538 569)
<b>Potentiel financier au 31 décembre exercice</b>	<b>23 420 011</b>	<b>12 137 602</b>	<b>4 811 785</b>	<b>5 753 983</b>	<b>6 669 048</b>	<b>6 130 479</b>
Provision pour gros entretien	1 191 000	1 191 000	1 191 000	1 191 000	1 191 000	1 191 000
Autres provisions pour risques et charges	817 000	817 000	817 000	817 000	817 000	817 000
Dépôts et cautionnements	2 651 000	2 676 000	2 650 000	2 641 000	2 617 000	2 605 000
Emprunts nets accession (*)						
<b>Fonds de roulement au 31 décembre</b>	<b>28 079 011</b>	<b>16 821 602</b>	<b>9 469 785</b>	<b>10 402 983</b>	<b>11 294 048</b>	<b>10 743 479</b>

(\*) Emprunts affectés au financement de stocks immobiliers

Les deux prochaines années sont marquées par une mobilisation importante de fonds propres en raison des opérations de constructions neuves et des travaux à réaliser identifiés dans le cadre du plan stratégique de patrimoine. Au total les opérations qui devraient être réceptionnées en 2026 vont mobiliser 12 151 000 € de fonds propres.

## 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'investissement en logements et d'entretien du patrimoine.

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

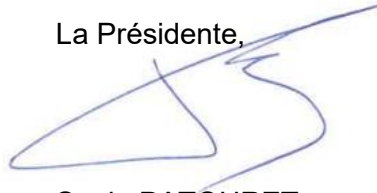
La Commission des Finances, qui s'est réunie le 5 décembre 2025 pour une présentation détaillée du budget prévisionnel 2026, a émis un avis favorable à l'unanimité. Elle a noté que la production de nouveaux logements venait conforter le chiffre d'affaires de Domanys et que la rénovation énergétique venait contraindre les dépenses.

Les administrateurs, à l'unanimité, approuvent les documents suivants :

- **Le compte de résultat prévisionnel de l'exercice 2026 dont le résultat est de 3 111 € et l'autofinancement de 2 799 434 €,**
- **L'évolution prévisionnelle du potentiel financier et du fonds de roulements.**
- **L'annexe « Budget prévisionnel 2026 »**

Ils autorisent à l'unanimité, 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.

La Présidente,



Sonia PATOURET

## **DÉLIBÉRATIONS** **DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

### **SÉANCE DU 9 DECEMBRE 2025**

**L'an deux mille vingt-cinq, le neuf décembre à 10 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 :**

- ♦ François BOUCHER, Bernard BUFFAUT, Lisa COGERINO, Anna CONTANT, Jacques COREAU, Hervé COUTEILLE, Saïd LAOUAT, Sonia PATOURET, Clarisse QUENTIN, Jean-Pierre RAOULT, Anne REBOURS, Roger ROUSSEL, Catherine VERNEAU, Françoise WARION

#### **ÉTAIENT REPRÉSENTES :**

- ♦ Christophe BAUSSERON par Lisa COGERINO
- ♦ Nicole LHERNAULT par Bernard BUFFAUT
- ♦ Pascal HENRIAT par Clarisse QUENTIN

#### **ÉTAIT PRÉSENTE EN VISIOCONFÉRENCE**

- ♦ Nadège NAZE

#### **ÉTAIENT ABSENTS EXCUSES :**

- ♦ Sophie DIEMUNSCH, Audrey BLACK
- ♦ Alexandre BOUCHIER, Sylvain DUVAL
- ♦ Bruno AGEZ, Commissaire aux Comptes

#### **ASSISTAIENT EN OUTRE À LA RÉUNION :**

- ♦ M. Frédéric LETOURNEAU, représentant le Préfet de l'Yonne
- ♦ 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, Catherine OUMEDJKANE, Directrice Territoires & Attractivité, MM. Wilfrid BELLEVILLE, Directeur Patrimoine, Thibault BERNHARD, Responsable du Service Affaires Juridiques, Mme Nathalie LACOMBE, Assistante.

#### **4.1.172.05.03 – GESTION FINANCIERE ET COMPTABLE – AUTORISATIONS D'EMPRUNTS – 57 LOGEMENTS EN VEFA AUXERRE RUE PAUL DOUMER**

Hélène GAUTHERON, Directrice Finances, informe les Administrateurs que le sujet relatif à la réalisation de prêts **Foncier + Construction** auprès de la Banque des Territoires pour le financement de la construction de 57 logements en VEFA, Rue Paul Doumer à Auxerre, a déjà été présenté et autorisé par le Bureau du Conseil d'Administration du 18 septembre dernier.

A la suite d'une erreur de saisie du taux d'intérêt actuariel annuel pour les prêts fonciers rendant les délibérations non conformes aux contrats de prêts, il est nécessaire de le présenter à nouveau (prise en compte du taux au moment de la demande des emprunts alors qu'il aurait fallu prendre celui de la lettre d'offre).

#### **Prêts Foncier pour un total de 1 617 499 € répartis comme suit :**

##### Prêt Foncier PLS :

**Montant :** 652 478 €

**Durée totale du prêt :** 70 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 + 0.61 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%.

##### Prêt Foncier PLUS :

**Montant :** 564 720 €

**Durée totale du prêt :** 70 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 + 0.61 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%.

##### Prêt Foncier PLAI :

**Montant :** 400 301 €

**Durée totale du prêt :** 70 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 + 0.61 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%.

#### **Prêts Construction pour un total de 1 402 447€ répartis comme suit :**

##### Prêt Construction PLS :

**Montant :** 669 133 €

**Durée totale du prêt :** 40 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 + 1.11 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%.

Prêt Construction PLUS :

**Montant** : 733 314 €

**Durée totale du prêt** : 40 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 + 0.60 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).

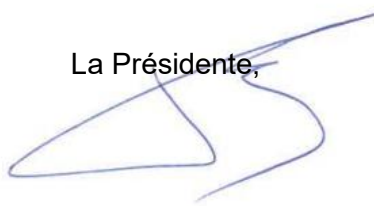
**Révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité à chaque échéance** : en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0%.

**Plan de financement récapitulatif de l'opération :**

PLAN DE FINANCEMENT VEFA NEXITY AUXERRE		
MODE DE FINANCEMENT	TYPE DE PRÊT / SUBVENTION	MONTANT
Prêts CDC	Prêts Foncier PLS	652 478,00 €
	Prêts Foncier PLAI	400 301,00 €
	Prêts Foncier PLUS	564 720,00 €
	Prêts Travaux PLS	669 133,00 €
	Prêts Travaux PLUS	733 314,00 €
	<b>TOTAL PRETS CDC</b>	<b>3 019 946,00 €</b>
Autre prêt	Prêt Action Logement PLAI	741 869,00 €
	Prêt Action Logement PLS	841 282,00 €
	Prêt Action Logement PLUS	545 598,00 €
	<b>TOTAL PRETS ACTION LOGEMENT</b>	<b>2 128 749,00 €</b>
Subvention	Etat PLAI	124 254,00 €
	Action Logement PLAI	317 944,00 €
	Action Logement PLS	360 549,00 €
	Action Logement PLUS	233 828,00 €
	<b>TOTAL SUBVENTIONS</b>	<b>1 036 575,00 €</b>
Fonds Propres		308 000,06 €
	<b>TOTAL</b>	<b>6 493 270,06 €</b>

Les Administrateurs, à l'unanimité, autorisent la Directrice générale ou les cadres de l'organisme auxquels elle a pu donner délégation à signer les contrats réglant les conditions de ces prêts et les demandes de réalisation des fonds (lettre d'offre jointe en annexe, à la présente délibération).

La Présidente,



Sonia PATOURET

## **DÉLIBÉRATIONS** **DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

### **SÉANCE DU 9 DECEMBRE 2025**

**L'an deux mille vingt-cinq, le neuf décembre à 10 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 :**

- ♦ François BOUCHER, Bernard BUFFAUT, Lisa COGERINO, Anna CONTANT, Jacques COREAU, Hervé COUTEILLE, Saïd LAOUAT, Sonia PATOURET, Clarisse QUENTIN, Jean-Pierre RAOUT, Anne REBOURS, Roger ROUSSEL, Catherine VERNEAU, Françoise WARION

#### **ÉTAIENT REPRESENTES :**

- ♦ Christophe BAUSSERON par Lisa COGERINO
- ♦ Nicole LHERNAULT par Bernard BUFFAUT
- ♦ Pascal HENRIAT par Clarisse QUENTIN

#### **ÉTAIT PRESENTE EN VISIOCONFERENCE**

- ♦ Nadège NAZE

#### **ÉTAIENT ABSENTS EXCUSES :**

- ♦ Sophie DIEMUNSCH, Audrey BLACK
- ♦ Alexandre BOUCHIER, Sylvain DUVAL
- ♦ Bruno AGEZ, Commissaire aux Comptes

#### **ASSISTAIENT EN OUTRE À LA RÉUNION :**

- ♦ M. Frédéric LETOURNEAU, représentant le Préfet de l'Yonne
- ♦ 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, Catherine OUMEDJKANE, Directrice Territoires & Attractivité, MM. Wilfrid BELLEVILLE, Directeur Patrimoine, Thibault BERNHARD, Responsable du Service Affaires Juridiques, Mme Nathalie LACOMBE, Assistante.

#### **4.1.172.05.04 – GESTION FINANCIERE ET COMPTABLE – AUTORISATIONS D'EMPRUNTS – 20 LOGEMENTS VEFA VENOY**

Hélène GAUTHERON, Directrice Finances, informe les Administrateurs que le sujet relatif à la réalisation de prêts Foncier + Construction auprès de la Banque des Territoires pour le financement de la construction de 20 logements en VEFA, Rue des Prés Milons à Venoy a déjà été présenté et autorisé par le Bureau du Conseil d'Administration du 18 septembre dernier.

A la suite d'une erreur de saisie du taux d'intérêt actuariel annuel pour les prêts fonciers rendant les délibérations non conformes aux contrats de prêts, il est nécessaire de les présenter à nouveau (prise en compte du taux au moment de la demande des emprunts alors qu'il aurait fallu prendre celui de la lettre d'offre).

#### **Prêts Foncier pour un total de 773 000€ répartis comme suit :**

##### Prêt Foncier PLS :

**Montant :** 218 000 €

**Durée totale du prêt :** 70 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 + 0.53 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%.

##### Prêt Foncier PLUS :

**Montant :** 349 000 €

**Durée totale du prêt :** 70 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 + 0.53 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%.

##### Prêt Foncier PLAI :

**Montant :** 206 000 €

**Durée totale du prêt :** 70 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 + 0.53 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%.

#### **Prêts Construction pour un total de 1 767 000€ répartis comme suit :**

##### Prêt Construction PLS :

**Montant :** 380 000 €

**Durée totale du prêt :** 40 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 + 1.11  
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%.

Prêt Construction PLUS :

**Montant** : 905 000 €

**Durée totale du prêt** : 40 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 + 0.60  
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%.

Prêt Construction PLAI :

**Montant** : 482 000 €

**Durée totale du prêt** : 40 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 - 0.20  
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%.

Prêt Construction CPLS :

**Montant** : 356 000 €

**Durée totale du prêt** : 40 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 + 1.11  
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 récapitulatif de l'opération :**

PLAN DE FINANCEMENT VEFA VENOUY 20 LOGEMENTS		
MODE DE FINANCEMENT	TYPE DE PRÊT / SUBVENTION	MONTANT
Prêts CDC	Prêts Foncier PLS	218 000,00 €
	Prêts Foncier PLAI	206 000,00 €
	Prêts Foncier PLUS	349 000,00 €
	Prêts Travaux PLS	380 000,00 €
	Prêts Travaux PLAI	482 000,00 €
	Prêts Travaux PLUS	905 000,00 €
	Prêts Complémentaire CPLS	356 000,00 €
	<b>TOTAL PRETS CDC</b>	<b>2 896 000,00 €</b>
Autre prêt	Prêt Action Logement	200 000,00 €
Subvention	Etat PLAI	36 800,92 €
Fonds Propres		778 640,98 €
	<b>TOTAL</b>	<b>3 911 441,90 €</b>

Les Administrateurs, à l'unanimité, autorisent la Directrice générale ou les cadres de l'organisme auxquels elle a pu donner délégation à signer les contrats réglant les conditions de ces prêts et les demandes de réalisation des fonds (lettre d'offre jointe en annexe, à la présente délibération).

La Présidente,



Sonia PATOURET

## **DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

### **SÉANCE DU 9 DECEMBRE 2025**

**L'an deux mille vingt-cinq, le neuf décembre à 10 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 :**

- ♦ François BOUCHER, Bernard BUFFAUT, Lisa COGERINO, Anna CONTANT, Jacques COREAU, Hervé COUTEILLE, Saïd LAOUAT, Sonia PATOURET, Clarisse QUENTIN, Jean-Pierre RAOUT, Anne REBOURS, Roger ROUSSEL, Catherine VERNEAU, Françoise WARION

#### **ÉTAIENT REPRESENTES :**

- ♦ Christophe BAUSSEON par Lisa COGERINO
- ♦ Nicole LHERNAULT par Bernard BUFFAUT
- ♦ Pascal HENRIAT par Clarisse QUENTIN

#### **ÉTAIT PRESENTE EN VISIOCONFERENCE**

- ♦ Nadège NAZE

#### **ÉTAIENT ABSENTS EXCUSES :**

- ♦ Sophie DIEMUNSCH, Audrey BLACK
- ♦ Alexandre BOUCHIER, Sylvain DUVAL
- ♦ Bruno AGEZ, Commissaire aux Comptes

#### **ASSISTAIENT EN OUTRE À LA RÉUNION :**

- ♦ M. Frédéric LETOURNEAU, représentant le Préfet de l'Yonne
- ♦ 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, Catherine OUMEDJKANE, Directrice Territoires & Attractivité, MM. Wilfrid BELLEVILLE, Directeur Patrimoine, Thibault BERNHARD, Responsable du Service Affaires Juridiques, Mme Nathalie LACOMBE, Assistante.

#### **4.1.172.06.10 – GESTION PATRIMONIALE – POLITIQUE DE VENTE 2026**

Audrey BANSE, 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'accession 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/m<sup>2</sup>/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'accèsion sociale PLI majorés de 11%, selon l'ordre de priorité suivant :
  - 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'accèsion 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'accèsion 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 13/11/2025**

- ❖ **34** actes authentiques signés
- ❖ **13** compromis de vente signés

Pour mémoire, il vous est rappelé l'objectif de vente pour l'organisme, pour 2025, 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 2026**

- Nombre de ventes : **35**
- Objectif de vente : **2 631 000 €**

35 ventes HLM avec un prix moyen de **75 171 €**.

### **5°/ Patrimoine proposé à la vente**

Une analyse des attentes commerciales de chaque territoire a été menée en lien avec la Direction Territoires et Attractivité, afin d'identifier les biens à privilégier à la relocation.

En parallèle, une analyse de la rentabilité financière sur les données 2024, par ensemble immobilier, a été réalisée afin de cibler les groupes dont la rentabilité est en deçà des besoins de l'organisme.

Les données de ces études ont été combinées de façon à retirer de la politique de vente (*conserver à la location*) le patrimoine attractif et rentable, et de flécher, au sein de la politique de vente, le patrimoine intéressant à la fois du point de vue commercial mais surtout du point de vue économique.

Par ailleurs, 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 local.

Enfin, 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 médius, ...).

Pour 2026, 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 dans la limite de 50 % des groupes de logements présentant une marge financière « positive » et étant déclarés comme « non attractif à la relocation » par chacun des territoires.
- De ne prospecter aucune nouvelle habitation en 2026, 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 le groupe suivant :
  - ❖ Auxerre, 48 logements - Rue de Douaumont (dont 12 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, 1 vente en 2025).

*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 **50** 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 8 logements – Rue Just Meissonasse.
  - ❖ Saint Florentin 15 logements – Rue Claude Simonnot.
  - ❖ Saint Florentin, 2 locaux commerciaux et 4 logements - 2 Place Ravel.
  - ❖ Paron, 18 logements et 2 locaux commerciaux – Résidence les Hauts de l'Echelotte (dont 2 ventes de logements réalisées en 2022 et 1 vente en 2025)

- 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 2026 de **1022** biens, soit **777** 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 G1** ont été actualisés en fonction des retours de la campagne menée sur les DPE F et G. A noter que parmi les 1022 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 pour deux raisons :

- la réglementation sur le calcul du DPE change à partir du 01/01/2026 (modification du coefficient applicable pour l'électricité) et les classes énergétiques de certains biens pourraient évoluer favorablement ;
- 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/m<sup>2</sup>/an, pour les DPE en F présentant une consommation en énergie primaire inférieure à 330 kWhEP/m<sup>2</sup>/an seul un audit énergétique devra être réalisé par le vendeur et notifié à l'acquéreur dès le compromis de vente).

*Annexe G1 : \*\*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<sup>er</sup> janvier 2021 : les estimations faites par l'organisme ne seront plus majorées des frais liés à la vente, ces frais sont 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, ... estimés à un forfait 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 offerts, 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, non systématique, pourra s'appliquer 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 et non systématique dans la limite de 5 % du prix de vente concernant les habitations occupées par un locataire :
  - ❖ 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°/ Activité de syndic**

Pour information, l'organisme ne se fait plus assister et accompagner s'agissant de cette activité. L'organisme a choisi d'assurer en interne cette activité de syndic de droit en souscrivant un abonnement à un logiciel et en s'appuyant sur les compétences internes de ses équipes.

### **11°/ 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.

Les Administrateurs, à l'unanimité, valident la politique de vente 2026 ainsi que la charte déontologique, annexée à la présente.

La Présidente,



Sonia RATOURET

## **DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

### **SÉANCE DU 9 DECEMBRE 2025**

**L'an deux mille vingt-cinq, le neuf décembre à 10 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 :**

- ◆ François BOUCHER, Bernard BUFFAUT, Lisa COGERINO, Anna CONTANT, Jacques COREAU, Hervé COUTEILLE, Saïd LAOUAT, Sonia PATOURET, Clarisse QUENTIN, Jean-Pierre RAOUT, Anne REBOURS, Roger ROUSSEL, Catherine VERNEAU, Françoise WARION

#### **ÉTAIENT REPRESENTES :**

- ◆ Christophe BAUSSEON par Lisa COGERINO
- ◆ Nicole LHERNAULT par Bernard BUFFAUT
- ◆ Pascal HENRIAT par Clarisse QUENTIN

#### **ÉTAIT PRESENTE EN VISIOCONFERENCE**

- ◆ Nadège NAZE

#### **ÉTAIENT ABSENTS EXCUSES :**

- ◆ Sophie DIEMUNSCH, Audrey BLACK
- ◆ Alexandre BOUCHIER, Sylvain DUVAL
- ◆ Bruno AGEZ, Commissaire aux Comptes

#### **ASSISTAIENT EN OUTRE À LA RÉUNION :**

- ◆ M. Frédéric LETOURNEAU, représentant le Préfet de l'Yonne
- ◆ 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, Catherine OUMEDJKANE, Directrice Territoires & Attractivité, MM. Wilfrid BELLEVILLE, Directeur Patrimoine, Thibault BERNHARD, Responsable du Service Affaires Juridiques, Mme Nathalie LACOMBE, Assistante.

#### **4.1.172.06.11 – GESTION PATRIMONIALE – ACTE RECTIFICATIF A LA VENTE SIS RUE SAINT JACQUES A SERGINES**

Audrey BANSE, Directrice Services Clients, rappelle que par délibération du 14 octobre 2025, les Administrateurs ont autorisé les régularisations d'empiètements sis Rue Saint Jacques sur la commune de SERGINES (89140).

Après échange avec le notaire chargé de procéder aux actes d'échanges identifiés, Maître CHANTIER Hervé a précisé que la délibération ainsi rédigée ne convenait pas pour procéder aux régularisations d'empiètements.

Maître CHANTIER Hervé a alors stipulé qu'au vu de la situation des dossiers, il semble nécessaire d'indiquer qu'il s'agit non pas d'actes d'échanges entre les parties mais plutôt d'un acte rectificatif de la vente de Monsieur PICART Gérard du 08/11/2002 reçu par Maître Denis FLEUROT précision ici faite que la désignation du bien était exacte mais que l'assiette foncière du bien était erronée.

Et que par suite d'un bornage réalisé du chef de DOMANYS, au lieu de lire ZT n° 306 pour 04a87ca, il y a lieu de lire ZT n° 534 et 535 figurant en plan du géomètre sous teinte bleue et que DOMANYS devient propriétaire de la parcelle ZT n° 536 (provenant de la ZT 306) et qui sera ensuite vendue à Madame TALLEUX Cécile avec la parcelle ZT n° 537 (sous teinte violet au plan du géomètre).

Compte tenu qu'il apparaît nécessaire de régulariser la situation entre toutes ces parcelles pour finaliser les ventes en cours au profit des locataires occupants, DOMANYS a convenu ce qui suit :

- prise en charge par DOMANYS des divisions parcellaires nécessaires ;
- réalisation, au frais de DOMANYS, d'un acte rectificatif de la vente de Monsieur PICART Gérard du 08/11/2002 reçu par Maître Denis FLEUROT.

Les Administrateurs, à l'unanimité, autorisent la régularisation présentée avec prise en charge par DOMANYS des frais d'actes y afférents.

La Présidente,



Sonia PATOURET

## **DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

### **SÉANCE DU 9 DECEMBRE 2025**

**L'an deux mille vingt-cinq, le neuf décembre à 10 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 12 h 10 mn,***

#### **ÉTAIENT PRÉSENTS :**

- ♦ François BOUCHER, Bernard BUFFAUT, Lisa COGERINO, Anna CONTANT, Jacques COREAU, Hervé COUTEILLE, Saïd LAOUAT, Sonia PATOURET, Clarisse QUENTIN, Jean-Pierre RAOUT, Roger ROUSSEL, Catherine VERNEAU, Françoise WARION

#### **ÉTAIENT REPRESENTES :**

- ♦ Christophe BAUSSEON par Lisa COGERINO
- ♦ Nicole LHERNAULT par Bernard BUFFAUT
- ♦ Pascal HENRIAT par Clarisse QUENTIN
- ♦ Anne REBOURS par Sonia PATOURET

#### **ÉTAIT PRESENTE EN VISIOCONFERENCE**

- ♦ Nadège NAZE

#### **ÉTAIENT ABSENTS EXCUSES :**

- ♦ Sophie DIEMUNSCH, Audrey BLACK
- ♦ Alexandre BOUCHIER, Sylvain DUVAL
- ♦ Bruno AGEZ, Commissaire aux Comptes

#### **ASSISTAIENT EN OUTRE À LA RÉUNION :**

- ♦ M. Frédéric LETOURNEAU, représentant le Préfet de l'Yonne
- ♦ 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, Catherine OUMEDJKANE, Directrice Territoires & Attractivité, MM. Wilfrid BELLEVILLE, Directeur Patrimoine, Thibault BERNHARD, Responsable du Service Affaires Juridiques, Mme Nathalie LACOMBE, Assistante.

#### **4.1.172.06.12 – GESTION PATRIMONIALE – PROGRAMMATION DES INVESTISSEMENTS 2026/2027**

Wilfrid BELLEVILLE, Directeur Patrimoine, rappelle que la programmation des investissements 2026/2027 établit le cadre d'engagement des opérations identifiées au Plan Stratégique de Patrimoine 2025 - 2034 adopté au Conseil d'Administration du 1<sup>er</sup> avril 2025 en matière de production (construction neuve, acquisition/amélioration), de réhabilitations, de renouvellements de composants, de démolitions, et 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 et validés dans la stratégie ré[gén]ération] 2030.

Au 31 octobre 2025, 6 052 nouveaux DPE ont été réceptionnés, relus et intégrés dans ARAVIS. Pour mémoire, les DPE G, F et E ont été commandés en priorité.

Les nouveaux DPE présentent la situation énergétique suivante :

111 (1.83%) en G, 297 (4.91%) en F, 803 (13.27%) en E, 2107 (34.81%) en D, 2617 (43.24%) en C, 102 (1.69 en B) et 15 (0.25%) en A. Il demeure 472 DPE à réceptionner, 1299 à commander et 531 en attente de commande après réception des travaux en cours.

Sur ce sujet de première importance contrôlé par l'ANCOLS, un tableau de bord a été mis en place et est présenté mensuellement.

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 mis en service sur AUXERRE (Résidence Denfert Rochereau, Résidence Bournell, la copropriété Rue de Douaumont ainsi que le Siège Social de DOMANYS) pour cette nouvelle saison de chauffe 2025/2026.

Le RCU de la Ville de JOIGNY est entré en phase pré opérationnelle, la consultation pour la Délégation de Service Public étant en cours.

Également, les logements équipés de chauffage individuel gaz cuves GPL en DPE E/F/G fléchés en travaux de mutation au profit de PAC air/eau ou de chauffage électrique voire, très à la marge, bois sont quasi terminés. Une consultation analogue visant cette fois les logements individuels chauffés au fuel est en préparation.

Par ailleurs, DOMANYS avait préparé en 2024 le cadre du nouveau marché d'exploitation des chaufferies collectives à intervenir à partir d'août 2025 pour 8 ans. Ce nouveau marché affirme une ambition forte de décarbonation. Plantation d'arbres représentant 1000 T équivalent Co2, hybridation de chaufferies collectives avec des pompes à chaleur, optimisation des équipements, mutations d'énergies ou encore recours au gaz vert formalisent le cap à suivre. Et parce qu'une ambition de telle nature se conduit nécessairement avec le souci du coût pour ses clients, DOMANYS a négocié, une nouvelle fois, le blocage des prix du gaz pour 5 années.

En matière de production de logements, le programme de l'opération de CHEVANNES 10 maisons SERENITIS, pensé sous l'angle démonstrateur, en construction hors site, via un travail collectif de la Direction Patrimoine et visant pour la première fois la RE2031 est en phase opérationnelle. L'opération de PARON 22 appartements et 8 maisons individuelles sera fabriquée dans les locaux de CHAMPS SUR YONNE où l'Entreprise MON ALVEOLE UP s'est installée. Les deux premiers modules test sont en fabrication.

En parallèle, la pension de famille de 30 studios, locaux communs et bureaux à AUXERRE est également en phase de production.

Le 13 décembre 2024 un contrat de VEFA de 20 logements avec EUROPEAN HOMES sur la commune de VENOY était signé, les logements en sont à la phase des élévations.

L'opération de VEFA avec NEXITY rue Paul Doumer à AUXERRE sera livrée fin mars 2026.

L'opération de reconstruction d'un logement suite à sinistre rue des Mésanges à CHEVANNES sera réceptionnée avant fin d'année 2025.

Ainsi, en programmation, ont été fléchées sur la période 2025/2026/2027 :

- 4 opérations de production représentant 149 logements pour un montant prévisionnel de 5 767 000 € TTC ;
- 18 opérations de réhabilitations représentant 208 logements pour un montant prévisionnel de 7 665 000 € TTC ;
- 3 opérations de démolition représentant 93 logements pour un montant prévisionnel de 1 906 000 € TTC.

*Le tableau de cette programmation est joint en annexe. A titre indicatif, une annexe présente l'avancement des opérations qui avaient été présentées au Conseil d'Administration du mois de décembre 2024.*

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

Les budgets en Renouvellements de Composants issus du VISIAL de DOMANYS présenté au mois d'octobre 2025 ont été portés à :

- 8 966 000 € TTC pour 2026 ;
- 2 679 600 € TTC pour 2027.

Leur mobilisation permet, notamment, de traiter en diffus ou en masse :

- Les logements en E/F/G (menuiseries extérieures et porte palière, production de chaleur et d'eau chaude, ventilation) ;
- La poursuite du programme de rénovation des balcons sur les sites de TONNERRE, AVALLON et SAINT FLORENTIN ;
- Le changement de vecteur énergétique des chaudières individuelles fuel priorité E/F/G ;
- La sécurité électrique dans les logements ;
- Les toitures, ventilations.

*Le tableau de programmation des RC est joint en annexe.*

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 Présidente,



Sonia PATOURET

## **DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

### **SÉANCE DU 9 DECEMBRE 2025**

**L'an deux mille vingt-cinq, le neuf décembre à 10 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 12 h 20 mn,***

#### **ÉTAIENT PRÉSENTS :**

- ◆ Bernard BUFFAUT, Lisa COGERINO, Anna CONTANT, Jacques COREAU, Hervé COUTEILLE, Saïd LAOUAT, Sonia PATOURET, Clarisse QUENTIN, Jean-Pierre RAOULT, Catherine VERNEAU, Françoise WARION

#### **ÉTAIENT REPRESENTES :**

- ◆ Christophe BAUSSEON par Lisa COGERINO
- ◆ Nicole LHERNAULT par Bernard BUFFAUT
- ◆ Pascal HENRIAT par Clarisse QUENTIN
- ◆ Anne REBOURS par Sonia PATOURET

#### **ÉTAIT PRESENTE EN VISIOCONFERENCE**

- ◆ Nadège NAZE

#### **ÉTAIENT ABSENTS EXCUSES :**

- ◆ Sophie DIEMUNSCH, Audrey BLACK
- ◆ François BOUCHER, Alexandre BOUCHIER, Sylvain DUVAL, Roger ROUSSEL,
- ◆ Bruno AGEZ, Commissaire aux Comptes

#### **ASSISTAIENT EN OUTRE À LA RÉUNION :**

- ◆ M. Frédéric LETOURNEAU, représentant le Préfet de l'Yonne
- ◆ 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, Catherine OUMEDJKANE, Directrice Territoires & Attractivité, MM. Wilfrid BELLEVILLE, Directeur Patrimoine, Thibault BERNHARD, Responsable du Service Affaires Juridiques, Mme Nathalie LACOMBE, Assistante.

#### **4.1.172.07.01 – GESTION LOCATIVE - ANNULATIONS DE CRÉANCES ET ADMISSIONS EN NON-VALEUR**

Audrey Banse, Directrice Services Clients, indique que s'agissant des admissions en non-valeurs et annulation de créances, deux passages en Conseil d'Administration ont déjà eu lieu sur 2025 en avril et octobre.

Cependant, à titre exceptionnel, et compte tenu des encaissements réalisés en 2025 sur des dossiers déjà admis en non-valeur, un nouveau passage est aujourd'hui proposé, et ce à concurrence du montant recouvré, soit **18 858,86 €**.

Pour mémoire, l'objectif est de ne faire apparaître, en créances douteuses, que les créances concernant des locataires offrant un minimum de chance de recouvrement, étant ici précisé que les critères d'admission, validés avec les commissaires aux comptes, ne sont pas modifiés :

Ainsi, les admissions en non-valeur concernent :

- En premier lieu, l'ensemble des dossiers pour lesquels le prestataire a délivré un certificat d'irrecouvrabilité ;
- 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 sollicité aujourd'hui pour se prononcer sur les annulations de créances et admissions en non-valeur répertoriées par le Pôle Contentieux depuis octobre 2025, et recensées dans l'annexe jointe.

Les Administrateurs, à l'unanimité, autorisent en non-valeur une somme de 18 856,75 €.

La Présidente,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Sonia Patouret', is written over a faint, stylized blue line that forms a large, abstract shape.

Sonia PATOURET



## **DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

### **SÉANCE DU 9 DECEMBRE 2025**

**L'an deux mille vingt-cinq, le neuf décembre à 10 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 12 h 20 mn,***

#### **ÉTAIENT PRÉSENTS :**

- ◆ Bernard BUFFAUT, Lisa COGERINO, Anna CONTANT, Jacques COREAU, Hervé COUTEILLE, Saïd LAOUAT, Sonia PATOURET, Clarisse QUENTIN, Jean-Pierre RAOUT, Catherine VERNEAU, Françoise WARION

#### **ÉTAIENT REPRESENTES :**

- ◆ Christophe BAUSSEON par Lisa COGERINO
- ◆ Nicole LHERNAULT par Bernard BUFFAUT
- ◆ Pascal HENRIAT par Clarisse QUENTIN
- ◆ Anne REBOURS par Sonia PATOURET

#### **ÉTAIT PRESENTE EN VISIOCONFERENCE**

- ◆ Nadège NAZE

#### **ÉTAIENT ABSENTS EXCUSES :**

- ◆ Sophie DIEMUNSCH, Audrey BLACK
- ◆ François BOUCHER, Alexandre BOUCHIER, Sylvain DUVAL, Roger ROUSSEL
- ◆ Bruno AGEZ, Commissaire aux Comptes

#### **ASSISTAIENT EN OUTRE À LA RÉUNION :**

- ◆ M. Frédéric LETOURNEAU, représentant le Préfet de l'Yonne
- ◆ 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, Catherine OUMEDJKANE, Directrice Territoires & Attractivité, MM. Wilfrid BELLEVILLE, Directeur Patrimoine, Thibault BERNHARD, Responsable du Service Affaires Juridiques, Mme Nathalie LACOMBE, Assistante.

#### **4.1.172.07.02 – GESTION LOCATIVE - FERMETURE DES CAVES A MIGENNES ET A SAINT JULIEN DU SAULT**

Karine LASCOLS, Directrice Générale, explique que les immeubles situés :

- 9, 11, 13 et 13B rue Pierre Sépard à Migennes,
- 6 et 8 rue Paul Verlaine à Migennes,
- 3 rue Ernest Lavisce à Migennes,
- 4A, 4B, 4C, 6A, 6B, 6C et 6 D rue de la Croix Robert à Saint Julien du Sault,

subissent depuis plusieurs mois des problèmes de sécurité et de sûreté (occupation illicite notamment).

C'est à ce titre que, pour des raisons de sécurité, il conviendrait de neutraliser les caves des logements de ce bâtiment à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2026.

Cette neutralisation impacte 136 foyers en logements collectifs (groupes 6003, 6016 04 01 et 7504) correspondant aux adresses susnommées.

Un courrier sera adressé à l'ensemble des locataires, pour les informer de cette décision de fermeture des caves et leur apporter les explications nécessaires.

Un affichage sera réalisé dès le 1<sup>er</sup> janvier 2026 pour informer l'ensemble des locataires du délai qui leur est accordé pour leur permettre de récupérer leurs affaires personnelles se trouvant dans les caves (un rendez-vous avec un collaborateur sera également possible).

Cette décision a également un impact sur le loyer imputé à chaque locataire.

La neutralisation des caves implique la réduction de loyer correspondant à cette annexe, ce qui représente une perte financière pour Domanys détaillée ci-dessous (cette perte financière est une estimation maximum, selon les conditions de facturation actuelles de l'annexe au locataire) :

<b>N° groupe</b>	<b>Adresse</b>	<b>Nbre de caves</b>	<b>Loyer annuel pour une cave</b>	<b>Réduction de loyer annuelle par locataire / Perte financière totale annuelle pour Domanys</b>
6003/01/01	13B rue Pierre Sépard MIGENNES	10	42,12 €	421,20 €
6003/01/02	13 rue Pierre Sépard MIGENNES	10	42,12 €	421,20 €
6003/01/03	11 rue Pierre Sépard MIGENNES	10	42,12 €	421,20 €
6003/01/04	9 rue Pierre Sépard MIGENNES	10	42,12 €	421,20 €
6003/03/02	6 & 8 rue Paul Verlaine MIGENNES	25	42,12 €	1 053,10 €
6016/04/01	3 rue Ernest Lavisce MIGENNES	40	42,04 €	1 681,60 €
7504/01/01	4A rue de la Croix Robert ST JULIEN DU SAULT	8	42,12 €	336,96 €
7504/01/02	4B rue de la Croix Robert ST JULIEN DU SAULT	8	42,12 €	336,96 €
7504/01/03	4C rue de la Croix Robert ST JULIEN DU SAULT	8	42,12 €	336,96 €

7504/02/01	6A rue de la Croix Robert ST JULIEN DU SAULT	8	42,12 €	336,96 €
7504/02/02	6B rue de la Croix Robert ST JULIEN DU SAULT	8	42,12 €	336,96 €
7504/02/03	6C rue de la Croix Robert ST JULIEN DU SAULT	8	42,12 €	336,96 €
7504/02/04	6D rue de la Croix Robert ST JULIEN DU SAULT	8	42,12 €	336,96 €
				<b>6 778,22 €</b>

Les Administrateurs, à l'unanimité, autorisent les fermetures des caves du patrimoine désigné ci-dessus.

La Présidente,



Sonia PATOURET