

## CONSEIL D'ADMINISTRATION 15 octobre 2024 à 10 heures

### ORDRE DU JOUR

#### ⇒ **Gestion institutionnelle**

- ◆ Approbation du procès-verbal de la réunion du Conseil d'Administration du 18 juin 2024
- ◆ Acquisition d'actions de la SIMAD

#### ⇒ **Groupe IDELIANS**

- ◆ Liste des marchés notifiés

#### ⇒ **Gestion financière et comptable**

- ◆ Placement et gestion de trésorerie au 30 septembre 2024
- ◆ Situation intermédiaire 2024 et projection 2024
- ◆ Orientations budgétaires 2025 et prévisionnel VISIAL
- ◆ Augmentation des loyers au 1<sup>er</sup> janvier 2025

#### ⇒ **Gestion patrimoniale**

- ◆ Ventes d'éléments du patrimoine - *Délibérations communiquées sur demande au Siège Social*
- ◆ Conclusion d'un protocole transactionnel à la suite d'un contentieux - *Délibération communiquée sur demande au Siège Social*

#### ⇒ **Gestion locative**

- ◆ Adaptation des conditions de location d'un local commercial à Paron

#### ⇒ **Questions diverses**

- ◆ Information offre commerciale « Frais de notaire offerts »



**DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

**SÉANCE DU 15 OCTOBRE 2024**

L'an deux mille vingt-quatre, le quinze octobre 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 sous la présidence de Sonia PATOURET, Vice-Présidente de Domanys.

**ÉTAIENT PRÉSENTS :**

- ♦ François BOUCHER, Bernard BUFFAUT, Lisa COGERINO, Anna CONTANT, Jacques COREAU, Hervé COUTEILLE, Sophie DIEMUNSCH, Pascal HENRIAT, Saïd LAOUAT, Nicole LHERNAULT, Nadège NAZE, Sonia PATOURET, Anne REBOURS, Roger ROUSSEL, Catherine VERNEAU, Françoise WARION

**ÉTAIENT REPRÉSENTES :**

- ♦ Patrick GENDRAUD (pouvoir à Sonia PATOURET)
- ♦ Alexandre BOUCHIER (pouvoir à Pascal HENRIAT)
- ♦ Ahcene MAMMARI (pouvoir à Nicole LHERNAULT)

**ÉTAIENT ABSENTS :**

- ♦ Sylvain DUVAL
- ♦ Clarisse QUENTIN
- ♦ Christophe BAUSSERON

**ÉTAIT ÉGALEMENT ABSENT EXCUSE :**

- ♦ Bruno AGEZ, Commissaire aux Comptes

**ASSISTAIENT EN OUTRE À LA RÉUNION :**

- ♦ Mme Manuella INES et M. Romain THOLE, représentants le Préfet de l'Yonne
- ♦ Mmes Karine LASCOLS, Directrice générale ; Marylise HUS, Directrice Services Clients ; Hélène GAUTHERON, Directrice Finances ; Gwendaëlle TAUREAU, Directrice des Relations Humaines et Ressources Internes, MM. Wilfrid BELLEVILLE, Directeur Patrimoine, Hervé ACHACHE, Directeur Stratégie, Innovation et Communication, Thibault BERNHARD, Responsable du Service Affaires Juridiques, Mme Agnès CLERC, Assistante de direction.

**4.1.165.1.1 - GESTION INSTITUTIONNELLE - APPROBATION DU PROCES-VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 18 JUIN 2024**

Sonia PATOURET, Vice-Présidente, demande aux membres du Conseil d'Administration s'ils ont des observations à formuler concernant le procès-verbal du Conseil d'Administration du 18 juin 2024 joint préalablement à la réunion (*joint en annexe à la présente délibération*).

Aucune observation n'est formulée.

Les Administrateurs, à l'unanimité, approuvent le procès-verbal de la réunion du Conseil d'Administration du 18 juin 2024.

La Vice-Présidente,

Sonia PATOURET

DOMANYS – OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT - RCS Auvergne B282 820 072  
9 rue de Douaumont – BP 36  
**REÇU EN PREFECTURE**  
le 05/11/2024  
Application agréée Elogalite.com  
99\_DE-089-382820033-20241015-4116511-DE

Signé électroniquement par:  
KARINE LASCOLS  
Le 05 11 2024 à 11:58



DOMANYS

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

**SÉANCE DU 15 OCTOBRE 2024**

L'an deux mille vingt-quatre, le quinze octobre à 10 heures, le Conseil d'Administration de Domany's s'est réuni en présentiel au Siège Social de DOMANYS, 9 rue de Douaumont à Auxerre sous la présidence de Sonia PATOURET, Vice-Présidente de Domany's.

### **ÉTAIENT PRÉSENTS :**

- ◆ François BOUCHER, Bernard BUFFAUT, Lisa COGERINO, Anna CONTANT, Jacques COREAU, Hervé COUTEILLE, Sophie DIEMUNSCH, Pascal HENRIAT, Saïd LAOUAT, Nicole LHERNAULT, Nadège NAZE, Sonia PATOURET, Anne REBOURS, Roger ROUSSEL, Catherine VERNEAU, Françoise WARION

### **ÉTAIENT REPRESENTES :**

- ◆ Patrick GENDRAUD (pouvoir à Sonia PATOURET)
- ◆ Alexandre BOUCHIER (pouvoir à Pascal HENRIAT)
- ◆ Ahcene MAMMARI (pouvoir à Nicole LHERNAULT)

### **ÉTAIENT ABSENTS :**

- ◆ Sylvain DUVAL
- ◆ Clarisse QUENTIN
- ◆ Christophe BAUSSERON

### **ÉTAIT ÉGALEMENT ABSENT EXCUSE :**

- ◆ Bruno AGEZ, Commissaire aux Comptes

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

- ◆ Mme Manuella INES et M. Romain THOLE, représentants le Préfet de l'Yonne
- ◆ Mmes Karine LASCOLS, Directrice générale ; Marylise HUS, Directrice Services Clients ; Hélène GAUTHERON, Directrice Finances ; Gwendaëlle TAUREAU, Directrice des Relations Humaines et Ressources Internes, MM. Wilfrid BELLEVILLE, Directeur Patrimoine, Hervé ACHACHE, Directeur Stratégie, Innovation et Communication, Thibault BERNHARD, Responsable du Service Affaires Juridiques, Mme Agnès CLERC, Assistante de direction.

#### **4.1.165.1.2 - GESTION INSTITUTIONNELLE – ACQUISITION D' ACTIONS DE LA SIMAD**

Karine LASCOLS, Directrice générale, informe les Administrateurs que la Société SFHE, titulaire de 533 actions auprès de la Société Immobilière SIMAD, a fait part à la SIMAD de son souhait de céder la totalité de ses actions et l'a sollicitée pour diffuser ce projet de cession auprès de son Conseil d'Administration.

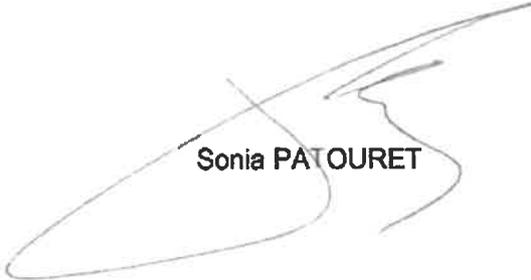
Conformément aux dispositions statutaires de la SIMAD, la cession d'actions est libre entre actionnaires et soumise à l'autorisation du Conseil d'Administration pour toute autre transmission.

Cette cession se ferait moyennant un prix de cession de 25 euros par action, soit au nominal et pour un total de 13 325 euros.

La SIMAD a transmis à Domanys cette demande de cession.

Les Administrateurs, à l'unanimité, autorisent cette acquisition de 533 actions pour un montant total maximum de 13 325 euros.

La Vice-Présidente,

  
Sonia PATOURET

DOMANYS OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT - RCS Auvergne 8282 826 072  
9 rue de Douaumont – BP 36

REÇU EN PREFECTURE

le 05/11/2024

Application agréée e-f-signature.com

99\_DE-089-382820033-20241015-4116512-DE

Signé électroniquement par:  
KARINE LASCOLS  
Le 05 11 2024 à 11:53



**DOMANYS**

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

**SÉANCE DU 15 OCTOBRE 2024**

L'an deux mille vingt-quatre, le quinze octobre à 10 heures, le Conseil d'Administration de Domanyys s'est réuni en présentiel au Siège Social de DOMANYS, 9 rue de Douaumont à Auxerre sous la présidence de Sonia PATOURET, Vice-Présidente de Domanyys.

### **ÉTAIENT PRÉSENTS :**

- ◆ François BOUCHER, Bernard BUFFAUT, Lisa COGERINO, Anna CONTANT, Jacques COREAU, Hervé COUTEILLE, Sophie DIEMUNSCH, Pascal HENRIAT, Saïd LAOUAT, Nicole LHERNAULT, Nadège NAZE, Sonia PATOURET, Anne REBOURS, Roger ROUSSEL, Catherine VERNEAU, Françoise WARION

### **ÉTAIENT REPRESENTES :**

- ◆ Patrick GENDRAUD (pouvoir à Sonia PATOURET)
- ◆ Alexandre BOUCHIER (pouvoir à Pascal HENRIAT)
- ◆ Ahcene MAMMARI (pouvoir à Nicole LHERNAULT)

### **ÉTAIENT ABSENTS :**

- ◆ Sylvain DUVAL
- ◆ Clarisse QUENTIN
- ◆ Christophe BAUSSERON

### **ÉTAIT ÉGALEMENT ABSENT EXCUSE :**

- ◆ Bruno AGEZ, Commissaire aux Comptes

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

- ◆ Mme Manuella INES et M. Romain THOLE, représentants le Préfet de l'Yonne
- ◆ Mmes Karine LASCOLS, Directrice générale ; Marylise HUS, Directrice Services Clients ; Hélène GAUTHERON, Directrice Finances ; Gwendaëlle TAUREAU, Directrice des Relations Humaines et Ressources Internes, MM. Wilfrid BELLEVILLE, Directeur Patrimoine, Hervé ACHACHE, Directeur Stratégie, Innovation et Communication, Thibault BERNHARD, Responsable du Service Affaires Juridiques, Mme Agnès CLERC, Assistante de direction.

#### **4.1.165.2.1 – GROUPE IDELIANS – LISTE DES MARCHES NOTIFIES**

Karine LASCOLS, Directrice générale, présente la liste des marchés notifiés pour le compte de Domanys par la Direction des Achats Mutualisés du groupe IDELIANS pour la période du 24 mai 2024 au 24 septembre 2024 (jointe en annexe à la délibération).

Les Administrateurs prennent note de ces informations.

La Vice-Présidente,



Sonia PATOURET

DOMANYS – OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT – RCS Auvergne 8382 820 033  
9 rue de Douaumont – BP 36

REÇU EN PREFECTURE

Le 05/11/2024

Application agréée E-legalis.com

99\_DE-009-382820033-20241015-4116521-DE

Signé électroniquement par:  
KARINE LASCOLS  
Le 05 11 2024 à 11:54

**DELIBÉRATIONS  
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

**SÉANCE DU 15 OCTOBRE 2024**

L'an deux mille vingt-quatre, le quinze octobre 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 sous la présidence de Sonia PATOURET, Vice-Présidente de Domanys.

**ÉTAIENT PRÉSENTS :**

- ◆ François BOUCHER, Bernard BUFFAUT, Lisa COGERINO, Anna CONTANT, Jacques COREAU, Hervé COUTEILLE, Sophie DIEMUNSCH, Pascal HENRIAT, Saïd LAOUAT, Nicole LHERNAULT, Nadège NAZE, Sonia PATOURET, Anne REBOURS, Roger ROUSSEL, Catherine VERNEAU, Françoise WARION

**ÉTAIENT REPRESENTES :**

- ◆ Patrick GENDRAUD (pouvoir à Sonia PATOURET)
- ◆ Alexandre BOUCHIER (pouvoir à Pascal HENRIAT)
- ◆ Ahcene MAMMARI (pouvoir à Nicole LHERNAULT)

**ÉTAIENT ABSENTS :**

- ◆ Sylvain DUVAL
- ◆ Clarisse QUENTIN
- ◆ Christophe BAUSSERON

**ÉTAIT ÉGALEMENT ABSENT EXCUSE :**

- ◆ Bruno AGEZ, Commissaire aux Comptes

**ASSISTAIENT EN OUTRE À LA RÉUNION :**

- ◆ Mme Manuella INES et M. Romain THOLE, représentants le Préfet de l'Yonne
- ◆ Mmes Karine LASCOLS, Directrice générale ; Marylise HUS, Directrice Services Clients ; Hélène GAUTHERON, Directrice Finances ; Gwendaëlle TAUREAU, Directrice des Relations Humaines et Ressources Internes, MM. Wilfrid BELLEVILLE, Directeur Patrimoine, Hervé ACHACHE, Directeur Stratégie, Innovation et Communication, Thibault BERNHARD, Responsable du Service Affaires Juridiques, Mme Agnès CLERC, Assistante de direction.

**4.1.165.3.1 – GESTION FINANCIERE – PLACEMENT ET GESTION DE TRESORERIE AU 30 SEPTEMBRE 2024**

Hélène GAUTHERON, Directrice Finances, présente les placements et la trésorerie au 30 septembre 2024.

**Trésorerie au 30 septembre 2024 (obligation légale art. R 421-18 du CCH)**

Les disponibilités s'élèvent à 22 629 652,83 € et se décomposent de la manière suivante :

- ◆ 66.28 % sur des Comptes à Terme ;
- ◆ 26.74 % sur les Livrets Caisse d'Épargne et La Banque Postale ;
- ◆ 3.74 % en SICAV monétaire ;
- ◆ 3.23 % sur les comptes de dépôt.

**Placements en cours au 30/09/2024 (obligation légale art. R 421-18 du CCH)**

Mouvement sur les placements depuis le 01/06/2024 :

- Ouverture d'un Livret Logement Social CSL auprès de la Caisse d'Épargne de Bourgogne Franche Comté, rémunéré actuellement à 3,5 % ;
- Ouverture d'un compte titres auprès de la Banque Postale pour placements quotidiens sur SICAV monétaires.

- ◆ Solde des Livrets A et CSL au 30 septembre 2024 : 6 052 277,58 €
- ◆ Solde des Comptes à Termes au 30 septembre 2024 : 15 000 000 €

Les produits financiers attendus sur 2024 s'élèvent à 735 000 €, soit 185 000 € de plus que le budget 2024.

Les Administrateurs prennent note de ces informations.

La Vice-Présidente,

Sonia PATOURET

**DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

**SÉANCE DU 15 OCTOBRE 2024**

L'an deux mille vingt-quatre, le quinze octobre 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 sous la présidence de Sonia PATOURET, Vice-Présidente de Domanys.

A partir de 10h20

**ÉTAIENT PRÉSENTS :**

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

**ÉTAIENT REPRÉSENTÉS :**

- ◆ Patrick GENDRAUD (pouvoir à Sonia PATOURET)
- ◆ Alexandre BOUCHIER (pouvoir à Pascal HENRIAT)
- ◆ Ahcene MAMMARI (pouvoir à Nicole LHERNAULT)

**ÉTAIENT ABSENTS :**

- ◆ Sylvain DUVAL
- ◆ Clarisse QUENTIN

**ÉTAIT ÉGALEMENT ABSENT EXCUSE :**

- ◆ Bruno AGEZ, Commissaire aux Comptes

**ASSISTAIENT EN OUTRE À LA RÉUNION :**

- ◆ Mme Manuella INES et M. Romain THOLE, représentants le Préfet de l'Yonne
- ◆ Mmes Karine LASCOLS, Directrice générale ; Marylise HUS, Directrice Services Clients ; Hélène GAUTHERON, Directrice Finances ; Gwendaëlle TAUREAU, Directrice des Relations Humaines et Ressources Internes, MM. Wilfrid BELLEVILLE, Directeur Patrimoine, Hervé ACHACHE, Directeur Stratégie, Innovation et Communication, Thibault BERNHARD, Responsable du Service Affaires Juridiques, Mme Agnès CLERC, Assistante de direction.

#### **4.1.165.3.3 – GESTION FINANCIERE – ORIENTATIONS BUDGETAIRES 2025 ET PREVISIONNEL VISIAL**

Hélène GAUTHERON, Directrice Finances, présente les orientations budgétaires 2025.

#### **RAPPORT D'ORIENTATIONS BUDGÉTAIRES POUR L'EXERCICE 2025**

Conformément au décret n°2008-648 du 1<sup>er</sup> juillet 2008 relatif au régime budgétaire et comptable des Offices Publics de l'Habitat et modifiant le Code de la Construction et de l'Habitation, le Conseil d'Administration doit délibérer sur les orientations générales du budget 2025 dans un délai de 2 mois précédant l'examen de celui-ci.

Un projet d'Etat Prévisionnel des Recettes et des Dépenses (EPRD) pour l'année 2025 est actuellement en cours d'élaboration. Au final, il intégrera les différentes décisions prises par le Conseil d'Administration.

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

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

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

#### **➤ Note de cadrage pour l'établissement de l'état prévisionnel des recettes et des dépenses 2025**

##### **Hypothèses économiques**

	Hypothèses retenues pour le budget 2025
Evolution de l'IRL pour le LMR	3.26%
Evolution des loyers	3.26%
RLS et modulation (à appliquer sur le montant des loyers conventionnés)	4.7%
Inflation	2,2%
Livret A	2.8%
Evolution taxe foncière	3.2%

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

Le montant de la RLS et de la modulation évaluée pour 2025 correspondant aux préconisations de la CGLLS correspond à un maintien de la RLS au taux actuel.

La modulation correspond au montant réel 2024 actualisé à 3.26%.

	Budget 2024	Projection 2024	Budget 2025
RLS	- 2 533	- 2 552	- 2 665
Modulation	910	875	903
<b>Total</b>	<b>- 1 623</b>	<b>- 1 677</b>	<b>- 1 762</b>

#### ◆ La vacance

Le taux de perte financière a été calculé en considérant une continuité de la vacance constatée sur 2024 et représente 7.87 % du total des loyers quittancés.

#### ◆ L'évolution du patrimoine

L'acquisition d'un ensemble immobilier de 35 logements appartenant à Valloire Habitat, situé à Sens, est prévue début 2025.

L'opération de construction de 9 logements à Chevannes devrait être réceptionnée en décembre 2025.

Les travaux de création de 3 logements au centre d'Orval à Sens seront réceptionnés début 2025.

Il est prévu la vente de 35 logements dans le cadre de l'accession sociale, 7 ventes de logements isolés vacants nécessitant des travaux.

#### ◆ Les charges de personnel

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

#### ◆ Les charges de fonctionnement

Les charges de fonctionnement pour 2025 ont été actualisées en fonction des dépenses réellement attendues des actions spécifiques identifiées à ce jour à réaliser sur 2025.

#### ◆ Les dépenses d'investissement

Les dépenses d'investissement devront correspondre aux interventions prévues dans le cadre du Plan Stratégique de Patrimoine.

Les travaux programmés en 2024 dans le cadre du PSP et non réalisés seront reportés sur 2025.

#### ⇒ Les perspectives budgétaires 2025

##### L'exploitation

Pour l'année 2025, les prévisions annoncent un autofinancement courant de 20 k€ représentant 0.05 % des loyers.

#### ◆ Les loyers hors RLS déduction faite de la vacance

Les loyers 2025 comprennent les loyers de l'acquisition de l'ensemble immobilier de Sens.

	Budget 2024	Budget 2025	% d'évolution
Loyers de logements	37 230 K€	37 855 K€	+ 1.68%
Autres loyers	1 725 k€	1 838 k€	6.55%
Total des loyers	38 955 k€	39 693 k€	+ 1.89%

#### ◆ Les impayés

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

#### ◆ Les annuités d'emprunts

Elles ont été calculées sur la base d'un livret A à 2.80 %.

	Budget 2024	Budget 2025	% d'évolution
Annuités en K€	14 629 K€	14 690 K€	+0.42%
Annuités en % des loyers (net de la RLS)	38.37%	38.73%	

#### ◆ La maintenance

Le montant inscrit au budget 2025 prend en compte l'évolution du contrat multiservices pour l'installation des DAAF.

	Budget 2024	Budget 2025	% d'évolution
Crédits « entreprises »	7 199 K€	7 275 K€	
Crédit « régie »	860 K€	870 K€	
Total	8 059 K€	8 145 K€	+ 1.07%

#### ◆ Les charges de personnel

	Budget 2024	Budget 2025	% d'évolution
Frais de personnel hors « régie »	6 338 K€	6 629 K€	+ 4,59%
Frais de personnel « régie »	1 313 K€	1 396 K€	+ 6,32%
Total	7 651 K€	8 025 K€	+ 4,89%

Les charges de personnel ont été revues en fonction du réel 2024, des départs en retraite 2025 et de leur remplacement.

#### ◆ Les charges de fonctionnement (hors cotisation CGLLS)

	Budget 2024	Budget 2025	% d'évolution
Charges de fonctionnement hors « régie »	4 276 K€	4 260 K€	-0.37 %
Charges de fonctionnement « régie »	523 K€	523 K€	0 %
Total	4 799 K€	4 783 K€	- 0.33 %

La baisse de la régie provient essentiellement de la diminution au recours à l'intérim pour la réalisation de prestations récupérables.

#### ◆ Les produits de cessions

Les produits de cessions prévus pour les 35 ventes de logements à réaliser dans le cadre de l'accession sociale ainsi que pour les 7 ventes de logements vacants isolés s'élèvent à 2 730 K€.

#### ◆ Les démolitions

Il est prévu la démolition d'un pavillon à Champignelles pour un coût de 51 k€ financé par fonds propres ainsi que le solde de la démolition du bâtiment de Châtel-Censoir.

### L'investissement

#### ◆ Les investissements sur le patrimoine

Les crédits qui seront proposés au vote seront proportionnels au montant des dépenses à payer sur l'année 2025 et intégreront le budget nécessaire aux règlements des dépenses des opérations en cours.

Les dépenses d'investissement devront correspondre aux interventions prévues dans le cadre du Plan Stratégique de Patrimoine.

#### ◆ Les investissements de structure

Le montant des investissements de structure s'élève pour 2025 à 1 065 K€.

	Budget 2024	Budget 2025
Les logiciels informatiques	230	150
Le matériel et outillage : tondeuses nettoyeurs haute pression	15	35
Les véhicules en remplacement	152	182
Le matériel informatique	150	100
Le mobilier de bureau	5	5
Les agencements et travaux des bâtiments administratifs	140	113
Nouvelle agence Auxerre (VEFA NEXITY)	400	400
Raccordement réseau de chaleur (siège)		80
TOTAL	1092	1065

## **PREVISIONNEL VISIAL**

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

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

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

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

La période couverte est de 2023 à 2029. L'année 2023 correspond à l'arrêté comptable, l'année 2024 à la nouvelle projection, 2025 aux orientations budgétaires et pour 2026 et les années suivantes, il a été appliqué des hypothèses recommandées par la CGLLS pour l'élaboration des prévisionnels.

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

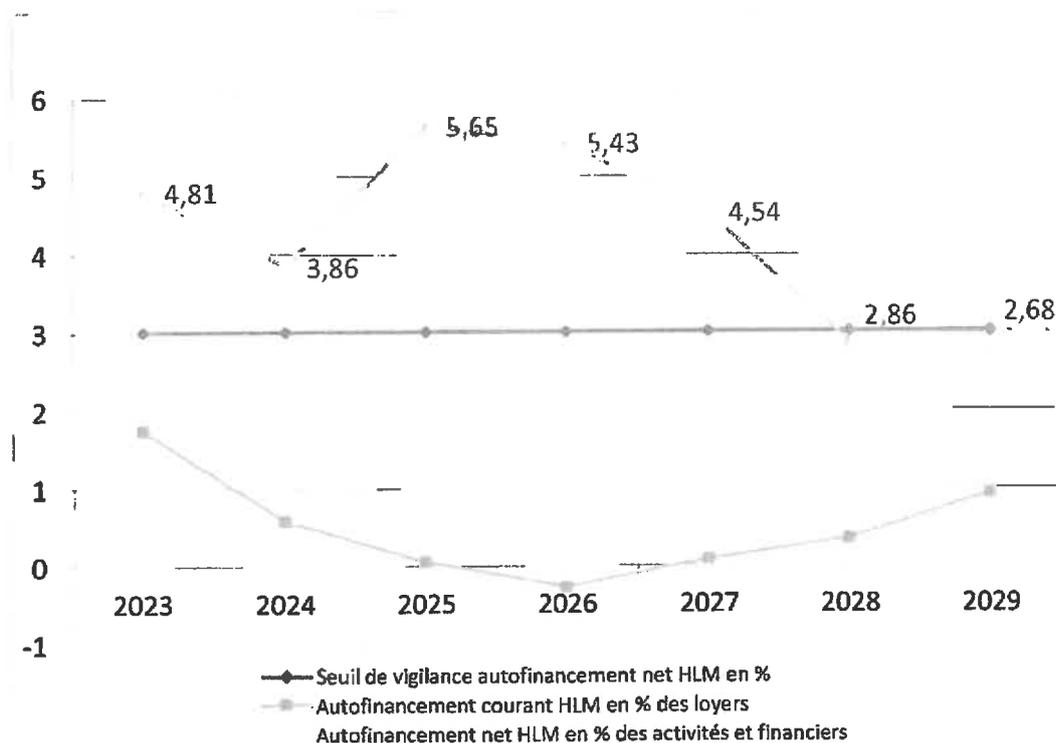
Le tableau, ci-après, synthétise les hypothèses.

	VISIAL 2023-2029
	Année réf 2023
Taux d'inflation	2,4 % en 2024 2,2 % en 2025 2,1 % en 2026 2,0 % en 2027 2,0 % en 2028 2,0 % en 2029
Taux évolution ICC	2,8 % en 2024 2,7 % en 2025 2,5 % en 2026 2,4 % en 2027 2,3 % en 2028 2,3 % en 2028
Taux livret A et rémunération trésorerie	3 % en 2024 2,8 % en 2025 2,4 % en 2026 2,0 % en 2027 2,0 % en 2028 2,0 % en 2028
Augmentation des loyers	3,5 % en 2024 3,26 % en 2025 2,3 % en 2026 2,2 % en 2027 2,1 % en 2028 2,0 % en 2029
RLS et modulation	Taux de décote à appliquer sur le montant des loyers conventionnés 4,70 % en 2025 4,60 % en 2026 4,50 % en 2027 4,40 % en 2028 4,40 % en 2029
Cotisation CGLLS de base	Calculée selon taux 2024 Calculée en fonction des loyers et de l'évolution du patrimoine n-1
Cotisation CGLLS additionnelle	Calculée selon taux 2024
Frais de personnel :	2024 prévision actualisée, 2025 prévision budgétaire A partir de 2026 évolution à Inflation + 0,1 % avec prise en compte de départs non remplacés
Frais de gestion :	2024 prévision actualisée, 2025 prévision budgétaire A partir de 2026 évolution à Inflation + 0,1
Coût annuel impayés (% loyers)	1,30%
Vacance sur patrimoine réf hors patrimoine identifié à la démolition	Hypothèse 2025 soit 4,06 %
Taxe Foncière	Prise en compte des fins d'exonération et évolution à inflation + 1 %
Maintenance courante :	Inflation

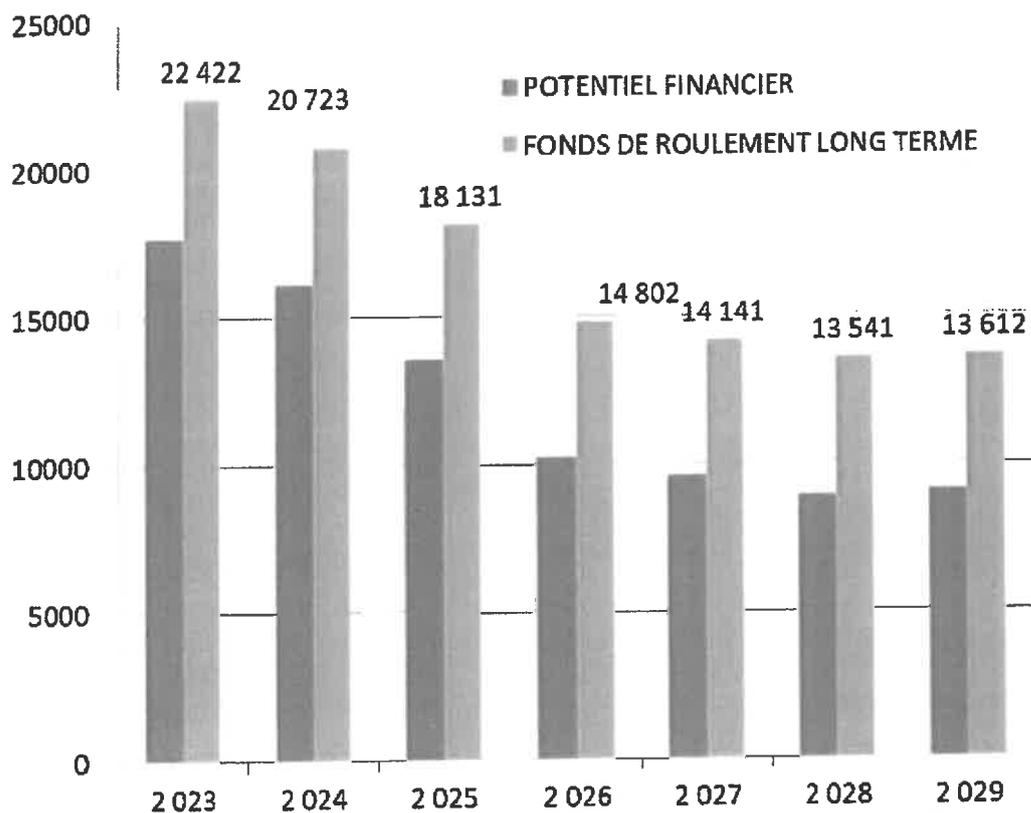
### Résultats de la simulation en k€

Année	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029
Autofinancement net	1 823	1 537	2 277	2 237	1 882	1 211	1 156
Potentiel financier	17 694	16 122	13 527	10 199	9 564	8 881	9 049
Fond de roulement long terme	22 422	20 723	18 131	14 802	14 141	13 451	13 612

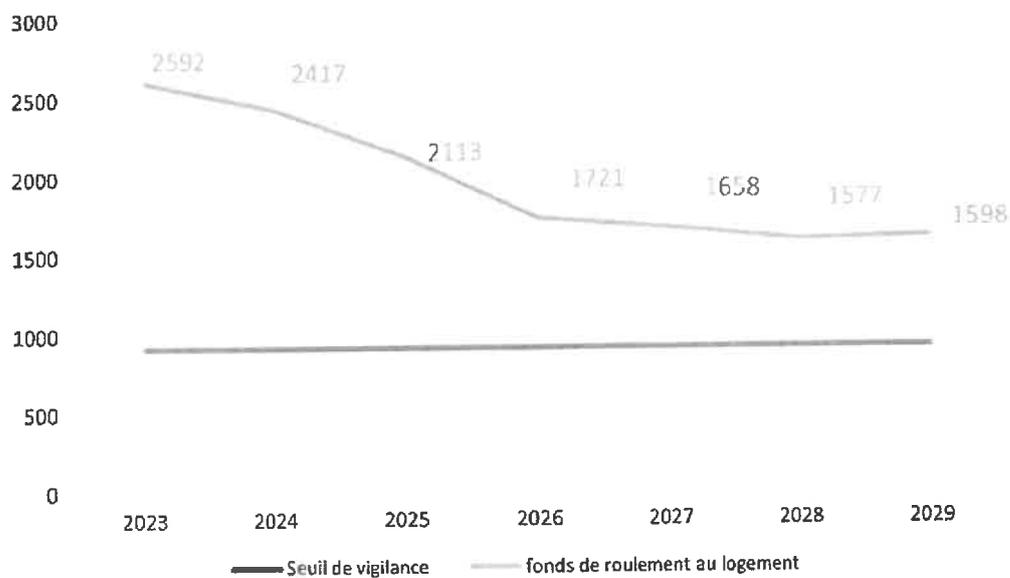
### L'autofinancement courant et l'autofinancement net



### Le potentiel financier et le fonds de roulement en k€



### Le fonds de roulement au logement en €



## SYNTHESE DES RESULTATS PREVISIONNELS

Patrimoine locatif logs et structures collectives	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029
Livraisons		23	47	154	40	35	20
- Ventes		- 42	- 42	- 42	- 42	- 35	- 35
- Démolitions		- 56	0	- 92	- 66	0	0
<b>Patrimoine logs et equiv logs au 31/12</b>	<b>8 649</b>	<b>8 574</b>	<b>8 579</b>	<b>8 599</b>	<b>8 531</b>	<b>8 531</b>	<b>8 516</b>

Exploitation	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029
<b>Loyers patrimoine de référence</b>	<b>38 664</b>	<b>40 017</b>	<b>41 322</b>	<b>42 272</b>	<b>43 202</b>	<b>44 109</b>	<b>44 992</b>
Effets des cessions et démolitions		- 210	- 538	- 901	- 1 616	- 1 979	- 2 243
Impact des travaux immobilisés		1	7	14	19	20	20
Loyers opérations nouvelles avec lots annexes		95	298	836	1 099	1 307	1 438
<b>Loyers théoriques logements</b>	<b>38 664</b>	<b>39 903</b>	<b>41 089</b>	<b>42 221</b>	<b>42 704</b>	<b>43 458</b>	<b>44 207</b>
Perte de loyers / logements vacants	- 2 942	- 2 831	- 3 234	- 3 382	- 3 416	- 3 388	- 3 448
<b>Loyers quittancés logements avant RLS</b>	<b>35 722</b>	<b>37 072</b>	<b>37 855</b>	<b>38 838</b>	<b>39 289</b>	<b>40 070</b>	<b>40 759</b>
Total RLS	- 1 584	- 1 677	- 1 762	- 1 767	- 1 745	- 1 736	- 1 763
<b>Loyers quittancés logements nets de RLS</b>	<b>34 138</b>	<b>35 395</b>	<b>36 093</b>	<b>37 072</b>	<b>37 544</b>	<b>38 334</b>	<b>38 996</b>
Redevances SC patrimoine de référence (net de	61	34	35	36	36	37	38
Impact des interventions SC (net de vacance)		0	9	61	81	82	83
Autres loyers (hors lots annex. o.p. nouv.)	1 699	1 759	1 794	1 830	1 866	1 903	1 941
<b>Total loyers</b>	<b>35 898</b>	<b>37 188</b>	<b>37 932</b>	<b>38 999</b>	<b>39 527</b>	<b>40 356</b>	<b>41 057</b>
Production immobilisée	416	262	505	350	350	250	427
Autres produits et marges sur autres activités	1 325	2 148	2 010	1 817	1 627	1 670	1 688
Produits financiers nets	758	735	580	549	516	509	502
<b>Total des produits courants</b>	<b>2 499</b>	<b>3 145</b>	<b>3 095</b>	<b>2 716</b>	<b>2 493</b>	<b>2 429</b>	<b>2 617</b>
Annuités patrimoine de référence	- 13 697	- 14 463	- 14 122	- 13 952	- 13 547	- 13 377	- 13 523
Effets des cessions et démolitions logements		0	98	196	281	357	449
Annuités des travaux immobilisés logements		- 47	- 393	- 1 121	- 1 460	- 1 601	- 1 694
Annuités des opérations nouvelles logements		- 22	- 263	- 590	- 825	- 977	- 1 046
Annuités des interventions structures collectives		0	- 11	- 42	- 62	- 68	- 68
<b>Total annuités emprunts locatifs</b>	<b>- 13 697</b>	<b>- 14 532</b>	<b>- 14 690</b>	<b>- 15 510</b>	<b>- 15 612</b>	<b>- 15 665</b>	<b>- 15 882</b>
Taxe foncière	- 4 749	- 4 946	- 5 144	- 5 376	- 5 575	- 5 796	- 5 953
Maintenance totale (y compris régie)	- 7 521	- 8 331	- 8 145	- 7 886	- 7 631	- 7 672	- 7 728
<b>Solde après annuités, TFPB et maintenance</b>	<b>12 430</b>	<b>12 523</b>	<b>13 048</b>	<b>12 942</b>	<b>13 202</b>	<b>13 652</b>	<b>14 111</b>
Personnel (corrigé du personnel de régie)	- 5 871	- 6 156	- 6 629	- 6 669	- 6 808	- 6 950	- 7 095
Frais de gestion	- 3 846	- 4 099	- 4 260	- 4 156	- 4 181	- 4 207	- 4 233
Cotisations CGLLS et ANCOLS	- 834	- 820	- 866	- 918	- 869	- 1 049	- 1 082
Autres charges et autres charges financières	- 292	- 274	- 262	- 257	- 251	- 244	- 238
Coût des impayés	- 297	- 483	- 493	- 506	- 512	- 523	- 532
Charges non récupérées / logements vacants	- 663	- 474	- 518	- 541	- 547	- 542	- 552
<b>Autofinancement courant HLM</b>	<b>626</b>	<b>217</b>	<b>20</b>	<b>- 106</b>	<b>34</b>	<b>137</b>	<b>379</b>
Eléments exceptionnels d'autofinancement	1 197	1 320	2 257	2 343	1 848	1 073	777
<b>Autofinancement net HLM global</b>	<b>1 823</b>	<b>1 537</b>	<b>2 277</b>	<b>2 237</b>	<b>1 882</b>	<b>1 211</b>	<b>1 156</b>

Potentiel financier à la livraison	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029
<b>Autofinancement net HLM</b>	<b>1 537</b>	<b>2 277</b>	<b>2 277</b>	<b>2 237</b>	<b>1 882</b>	<b>1 211</b>	<b>1 156</b>
Affectation à la PGE		100	0	0	0	0	- 5
Produits nets de cessions de patrimoine		2 800	1 600	1 622	1 641	1 508	1 523
Fonds propres investis sur travaux		- 2 726	- 5 025	- 2 726	- 1 868	- 1 714	- 1 820
Fonds propres investis sur démolitions		- 343	0	- 571	- 524	0	0
Fonds propres investis sur opérations nouvelles		- 1 330	- 733	- 2 266	- 1 036	- 988	- 271
Fonds propres investis sur interventions structures collective		0	0	- 651	0	0	0
Remboursements en capital emp. non locatifs		- 188	- 8	- 10	- 14	- 21	- 28
Autres var pot FI y compris provisions, dette IComp et ACNE		- 1 423	- 707	- 964	- 716	- 679	- 386
<b>Potentiel financier à livraison 31/12</b>	<b>17 694</b>	<b>16 122</b>	<b>13 527</b>	<b>10 199</b>	<b>9 564</b>	<b>8 881</b>	<b>9 049</b>
Prov (PGE, IDR, SWAP) et dette IComp	2 108	2 008	2 008	2 008	2 008	2 008	2 013
Dépôts de Garantie	2 620	2 594	2 596	2 595	2 569	2 562	2 550
<b>FdR long terme à livraison 31/12</b>	<b>22 422</b>	<b>20 723</b>	<b>18 131</b>	<b>14 802</b>	<b>14 141</b>	<b>13 451</b>	<b>13 612</b>

### Les critères de soutenabilité financière IDELIANS

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

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

La base de calcul est la moyenne sur 4 exercices comptables incluant l'année de référence sur la base des résultats VISIAL à 5 ans.

Les résultats pour DOMANYS sur la période 2023-2026 sont les suivants :

	2 023	2 024	2 025	2 026	Moyenne
<b>Autofinancement net HLM global</b>	<b>1 823</b>	<b>1 537</b>	<b>2 277</b>	<b>2 237</b>	<b>1 969</b>
<i>en % des produits courants</i>	<i>4,75%</i>	<i>3,81%</i>	<i>5,55%</i>	<i>5,36%</i>	<i>4,88%</i>
<b>FdR long terme à livraison 31/12</b>	<b>22 422</b>	<b>20 723</b>	<b>18 131</b>	<b>14 802</b>	<b>19 020</b>
<i>en € par logement</i>	<i>2 592</i>	<i>2 417</i>	<i>2 113</i>	<i>1 721</i>	<i>2 211</i>

La Commission des Finances s'est réunie le lundi 14 octobre 2024 pour une présentation détaillée des sujets suivants :

- Situation intermédiaire 2024 et projection 2024 ;
- Orientations budgétaires 2025 ;
- Prévisionnel VISIAL.

Elle a émis un avis favorable à l'unanimité.

Les Administrateurs, à l'unanimité, approuvent les orientations budgétaires 2025 ainsi que le prévisionnel (VISIAL) pour la période 2024 à 2029.

La Vice-Présidente,

Senia PATOURET



#### **4.1.165.3.4 – GESTION FINANCIERE – AUGMENTATION DES LOYERS AU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2025**

Sonia PATOURET, Vice-Présidente de Domanys, rappelle que les loyers sont révisés chaque année proportionnellement à la variation de l'Indice de Révision des Loyers (IRL) et de la législation en vigueur.

La révision annuelle des loyers plafonds et des loyers pratiqués par les organismes HLM est limitée à la valeur de l'Indice de Référence des Loyers (IRL publié par l'INSEE) du 2<sup>ème</sup> trimestre de l'année précédente conformément à la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017, loi pour l'Egalité et la Citoyenneté.

L'indice du 2<sup>ème</sup> trimestre 2024 de l'IRL évolue de 3.26 %.

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

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

Les tableaux des loyers sont joints en annexe à la présente délibération.

Les Administrateurs passent au vote :

**3 votes contre** : Mmes Nicole LHERNAULT (pouvoir de M Ahcene MAMMARI), et M. Saïd LAOUAT

**2 abstentions** : Mmes Lisa COGERINO et Françoise WARION

Les Administrateurs, à l'exception de 2 Administrateurs qui s'abstiennent, et 3 Administrateurs qui votent contre, valident cette augmentation des loyers de 3,26 % au 1<sup>er</sup> janvier 2025 sous réserve d'une disposition contraire prévue dans la loi de finances 2025.

La Vice-Présidente,

  
Sonia PATOURET





**DOMANYS**

**DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

**SÉANCE DU 15 OCTOBRE 2024**

L'an deux mille vingt-quatre, le quinze octobre 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 sous la présidence de Sonia PATOURET, Vice-Présidente de Domanys.

A partir de 10h20

**ÉTAIENT PRÉSENTS :**

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

**ÉTAIENT REPRÉSENTÉS :**

- ◆ Patrick GENDRAUD (pouvoir à Sonia PATOURET)
- ◆ Alexandre BOUCHIER (pouvoir à Pascal HENRIAT)
- ◆ Ahcene MAMMARI (pouvoir à Nicole LHERNAULT)

**ÉTAIENT ABSENTS :**

- ◆ Sylvain DUVAL
- ◆ Clarisse QUENTIN

**ÉTAIT ÉGALEMENT ABSENT EXCUSE :**

- ◆ Bruno AGEZ, Commissaire aux Comptes

**ASSISTAIENT EN OUTRE À LA RÉUNION :**

- ◆ Mme Manuella INES et M. Romain THOLE, représentants le Préfet de l'Yonne
- ◆ Mmes Karine LASCOLS, Directrice générale ; Marylise HUS, Directrice Services Clients ; Hélène GAUTHERON, Directrice Finances ; Gwendaëlle TAUREAU, Directrice des Relations Humaines et Ressources Internes, MM. Wilfrid BELLEVILLE, Directeur Patrimoine, Hervé ACHACHE, Directeur Stratégie, Innovation et Communication, Thibault BERNHARD, Responsable du Service Affaires Juridiques, Mme Agnès CLERC, Assistante de direction.

**4.1.165.4.1 – GESTION PATRIMONIALE – VENTE D’UN ELEMENT VACANT DU PATRIMOINE SUR LA COMMUNE DE SERGINES**

Conformément à la politique de vente 2024 décidée par le Conseil d’Administration de DOMANYS du 12 décembre 2023, Marylise HUS, Directrice Services Clients, propose la vente suivante :

Adresse du logement	Type	Surface habitable (en m <sup>2</sup> )	Date de mise en service	DPE	Cadastre*	Surface de la parcelle	Estimation de l’organisme	Prix de vente
Logt n°1 20 rue de l’Ecce Homo 89140 SERGINES (PLAI)	6	106	19/11/2003	E	ZR 162*	590 m <sup>2</sup>	139 900 €	139 900 €

*\*Division à prévoir sous réserve du passage du géomètre pour le bornage*

L’offre d’achat de Monsieur MAUDUIT David, non locataire, salarié de l’Office, est la seule reçue.

Conformément à la politique de vente susvisée, les modalités suivantes s’appliquent :

- Si les ressources 2022 de l’acquéreur sont conformes aux plafonds PLI + 11 %, il bénéficiera par conséquent d’une garantie de rachat de 10 ans.

Les Administrateurs, à l’unanimité, autorisent la vente au prix net vendeur de 139 900 € à Monsieur MAUDUIT David, hors frais de notaire, sous réserve des autorisations prévues par le Code de la Construction et de l’Habitation.

La Vice-Présidente,

  
Sonia RATOURET

**DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

**SÉANCE DU 15 OCTOBRE 2024**

L'an deux mille vingt-quatre, le quinze octobre 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 sous la présidence de Sonia PATOURET, Vice-Présidente de Domanys.

A partir de 10h20

**ÉTAIENT PRÉSENTS :**

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

**ÉTAIENT REPRESENTES :**

- ◆ Patrick GENDRAUD (pouvoir à Sonia PATOURET)
- ◆ Alexandre BOUCHIER (pouvoir à Pascal HENRIAT)
- ◆ Ahcene MAMMARI (pouvoir à Nicole LHERNAULT)

**ÉTAIENT ABSENTS :**

- ◆ Sylvain DUVAL
- ◆ Clarisse QUENTIN

**ÉTAIT EGALEMENT ABSENT EXCUSE :**

- ◆ Bruno AGEZ, Commissaire aux Comptes

**ASSISTAIENT EN OUTRE À LA RÉUNION :**

- ◆ Mme Manuella INES et M. Romain THOLE, représentants le Préfet de l'Yonne
- ◆ Mmes Karine LASCOLS, Directrice générale ; Marylise HUS, Directrice Services Clients ; Hélène GAUTHERON, Directrice Finances ; Gwendaëlle TAUREAU, Directrice des Relations Humaines et Ressources Internes, MM. Wilfrid BELLEVILLE, Directeur Patrimoine, Hervé ACHACHE, Directeur Stratégie, Innovation et Communication, Thibault BERNHARD, Responsable du Service Affaires Juridiques, Mme Agnès CLERC, Assistante de direction.

**4.1.165.4.2 – GESTION PATRIMONIALE – VENTE D’UN ELEMENT VACANT DU PATRIMOINE SUR LA COMMUNE DE GUILLON TERRE PLAINE**

Conformément à la politique de vente 2024 décidée par le Conseil d’Administration de DOMANYS du 12 décembre 2023, Marylise HUS, Directrice Services Clients, propose la vente suivante :

Adresse du logement	Type	Surface habitable (en m <sup>2</sup> )	Date de mise en service	DPE	Cadastre*	Surface de la parcelle	Estimation de l’organisme	Prix de vente
Logt n°3 9, rue de la Brèche 89420 GUILLON TERRE PLAINE	3	63	10/03/1998	E	AK 511*	257 m <sup>2</sup>	75 000 €	75 000 €

*\*Division à prévoir sous réserve du passage du géomètre pour le bornage*

L’offre d’achat de Monsieur BOUKERROUIS Bachir et Madame BOUKERROUIS Sylvie, non locataires, est la seule reçue.

Conformément à la politique de vente susvisée, les modalités suivantes s’appliquent :

- Les ressources 2022 des acquéreurs ne sont pas conformes aux plafonds PLI + 11 %, par conséquent, ils ne bénéficieront pas d’une garantie de rachat de 10 ans.

Les Administrateurs, à l’unanimité, autorisent la vente au prix net vendeur de 75 000 € à Monsieur BOUKERROUIS Bachir et Madame BOUKERROUIS Sylvie, hors frais de notaire, sous réserve des autorisations prévues par le Code de la Construction et de l’Habitation.

La Vice-Présidente,

Sonia PATOURET

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

REÇU EN PREFECTURE

Le 05/11/2024

Application agréée E-legal.fr.com

99\_DE-089-382820033-20241015-4116542-DE

Signé électroniquement par:  
KARINE LASCOLS  
Le 05 11 2024 à 11:48



DOMANYS

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

**SÉANCE DU 15 OCTOBRE 2024**

L'an deux mille vingt-quatre, le quinze octobre à 10 heures, le Conseil d'Administration de Domany s'est réuni en présentiel au Siège Social de DOMANYS, 9 rue de Douaumont à Auxerre sous la présidence de Sonia PATOURET, Vice-Présidente de Domany.

A partir de 10h20

### **ÉTAIENT PRÉSENTS :**

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

### **ÉTAIENT REPRÉSENTÉS :**

- ◆ Patrick GENDRAUD (pouvoir à Sonia PATOURET)
- ◆ Alexandre BOUCHIER (pouvoir à Pascal HENRIAT)
- ◆ Ahcene MAMMARI (pouvoir à Nicole LHERNAULT)

### **ÉTAIENT ABSENTS :**

- ◆ Sylvain DUVAL
- ◆ Clarisse QUENTIN

### **ÉTAIT ÉGALEMENT ABSENT EXCUSE :**

- ◆ Bruno AGEZ, Commissaire aux Comptes

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

- ◆ Mme Manuella INES et M. Romain THOLE, représentants le Préfet de l'Yonne
- ◆ Mmes Karine LASCOLS, Directrice générale ; Marylise HUS, Directrice Services Clients ; Hélène GAUTHERON, Directrice Finances ; Gwendaëlle TAUREAU, Directrice des Relations Humaines et Ressources Internes, MM. Wilfrid BELLEVILLE, Directeur Patrimoine, Hervé ACHACHE, Directeur Stratégie, Innovation et Communication, Thibault BERNHARD, Responsable du Service Affaires Juridiques, Mme Agnès CLERC, Assistante de direction.

#### **4.1.165.4.3 – GESTION PATRIMONIALE – VENTE DE FONCIER SUR LA COMMUNE DE TONNERRE**

Marylise HUS, Directrice Services Clients, rappelle que DOMANYS est propriétaire, depuis le 3 août 2009, d'une bâtisse cadastrée section AL 94, lieudit rue du Général Campenon pour une contenance de 366 m<sup>2</sup>, située au 14 rue du Général Campenon à Tonnerre (89700).

Il s'agit d'une grande maison d'habitation sur plusieurs niveaux comprenant :

- Dans sa première partie : entrée, salon avec cheminée, dégagement, salle à manger avec cheminée, cuisine aménagée, 2 WC, palier, 2 salles de bains, 7 chambres dont 1 avec alcôve, 2 pièces bureaux, couloirs et grenier aménageable au-dessus ;
- Dans sa seconde partie : dégagement, bureau, plusieurs pièces, couloir, palier, chambre avec lavabo et une pièce remise ;
- En rez-de-jardin : une pièce d'été avec coin cuisine, un local compartimenté avec WC et partie chaufferie ;
- Un garage (porche) sur rue et communicant avec la cour intérieure ;
- Une cave voûtée ;
- Une cour intérieure et un petit jardin d'agrément sur le ru.

Ce bien n'a jamais été loué en habitation depuis que DOMANYS en est propriétaire et est classé en tant que réserve foncière dans le patrimoine de l'office.

Malgré la présence d'éléments remarquables tels que des vitraux datés de 1934 et 1937, des sols en carreaux de ciment en très bon état et de belles pièces, l'ensemble n'ayant pas été occupé et régulièrement entretenu nécessite de coûteux travaux de rénovation concernant des postes essentiels tels que la plomberie, le chauffage, l'électricité, les huisseries et la révision de la toiture.

En 2022, différents échanges ont eu lieu avec un couple qui a fini par se porter acquéreur. Leur offre d'achat a été acceptée par le Conseil d'Administration du 18 octobre 2022 mais leur financement étant conditionné à la vente de leur propriété en région parisienne, la cession de notre bâtisse n'a pas pu aboutir, après plus de 9 mois d'instruction du dossier, faute de fonds.

DomanyS a donc commercialisé de nouveau cette demeure à partir de janvier 2024 et plusieurs visites et contrevisites ont eu lieu au fil des mois sans aboutir à une offre d'achat.

En date du 21 septembre 2024, DOMANYS a reçu après négociations une offre d'achat ferme pour ce bien au prix de 130 000 € de la part de Monsieur DADOU Thibaut. L'acquéreur précise que l'achat s'effectuera en son nom propre et qu'il envisage de conserver une partie de la bâtisse pour y établir sa résidence secondaire et de participer au développement de l'offre locative de la commune en mettant en location l'autre partie.

L'acquéreur justifie le prix de sa proposition par rapport au marché immobilier local ainsi qu'au coût des travaux nécessaires à injecter dans cet ensemble immobilier pour le rendre habitable : remplacement du système de chauffage, contrôle et réparation du circuit d'eau sanitaire, mise aux normes de l'électricité, remplacement des huisseries notamment celles en simple vitrage (plus de 20 fenêtres), révision de la toiture après démoussage (accès difficile), réparation du parquet, ....

L'organisme a reçu une actualisation de l'estimation des Domaines ressortant à 157 000 €, Hors Taxe et hors frais de mutation.

Les Administrateurs, à l'unanimité, autorisent la vente à 130 000 €, hors frais de notaire, à Monsieur DADOU Thibaut, sous réserve des autorisations prévues par le Code de la Construction et de l'Habitation.

La Vice-Présidente,

Sonia PATOURET

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

REÇU EN PREFECTURE

le 05/11/2024

Attestation de réception électronique

99\_DE-069-382820033-20241015-4116543-DE

Signé électroniquement par:

KARINE LASCOLS

Le 05/11/2024 à 11:47





**DOMANYS**

**DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

**SÉANCE DU 15 OCTOBRE 2024**

L'an deux mille vingt-quatre, le quinze octobre à 10 heures, le Conseil d'Administration de Domany s'est réuni en présentiel au Siège Social de DOMANYS, 9 rue de Douaumont à Auxerre sous la présidence de Sonia PATOURET, Vice-Présidente de Domany.

A partir de 10h20

**ÉTAIENT PRÉSENTS :**

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

**ÉTAIENT REPRESENTES :**

- ◆ Patrick GENDRAUD (pouvoir à Sonia PATOURET)
- ◆ Alexandre BOUCHIER (pouvoir à Pascal HENRIAT)
- ◆ Ahcene MAMMARI (pouvoir à Nicole LHERNAULT)

**ÉTAIENT ABSENTS :**

- ◆ Sylvain DUVAL
- ◆ Clarisse QUENTIN

**ÉTAIT ÉGALEMENT ABSENT EXCUSE :**

- ◆ Bruno AGEZ, Commissaire aux Comptes

**ASSISTAIENT EN OUTRE À LA RÉUNION :**

- ◆ Mme Manuella INES et M. Romain THOLE, représentants le Préfet de l'Yonne
- ◆ Mmes Karine LASCOLS, Directrice générale ; Marylise HUS, Directrice Services Clients ; Hélène GAUTHERON, Directrice Finances ; Gwendaëlle TAUREAU, Directrice des Relations Humaines et Ressources Internes, MM. Wilfrid BELLEVILLE, Directeur Patrimoine, Hervé ACHACHE, Directeur Stratégie, Innovation et Communication, Thibault BERNHARD, Responsable du Service Affaires Juridiques, Mme Agnès CLERC, Assistante de direction.

#### **4.1.165.4.4 – GESTION PATRIMONIALE - VENTE DE LOTS A BATIR SUR LA COMMUNE D'AUXERRE**

Conformément à la délibération du 18 juin 2024 autorisant la vente de 8 lots à bâtir viabilisés sur la commune d'Auxerre, Marylise HUS, Directrice Services Clients, propose la vente suivante :

Adresse du terrain	Cadastre*	Surface de la parcelle	Estimation des Domaines	Prix net vendeur
Terrain 7 – rue Jeanne Herold 89000 AUXERRE	DZ 882 + DZ 896	320 m <sup>2</sup>	28 800 € HT	35 100 € TTC
Terrain 8 – rue Jeanne Herold 89000 AUXERRE	DZ 883 + DZ 897	395 m <sup>2</sup>	35 550 € HT	34 900 € TTC

*\*Division à prévoir sous réserve du passage du géomètre pour le bornage*

Pour rappel, la délibération du 18 juin 2024 prévoyait pour chaque lot une fourchette haute et une fourchette basse des prix de vente.

Le couple souhaitant acquérir 2 lots à bâtir contigus, des négociations ont été instruites avec DOMANYS et ont abouti à une offre correspondant aux critères définis par la délibération du 18 juin 2024.

Les Administrateurs, à l'unanimité, autorisent la vente au prix net vendeur global de 70 000 € à Monsieur COHEN Mickaël et Madame COHEN Mylène, hors frais de notaire, sous réserve des autorisations prévues par le Code de la Construction et de l'Habitation.

La Vice-Présidente,

Sonia PATOURET

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

REÇU EN PREFECTURE

le 05/11/2024

Application agréée E-legal.com

99\_DE-089-382820033-20241015-4116544-DE

Signé électroniquement par:

KARINE LASCOLS

Le 05/11/2024 à 11:46



DOMANYS

## DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

### SÉANCE DU 15 OCTOBRE 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le quinze octobre à 10 heures, le Conseil d'Administration de Domanyys s'est réuni en présentiel au Siège Social de DOMANYS, 9 rue de Douaumont à Auxerre sous la présidence de Sonia PATOURET, Vice-Présidente de Domanyys.

A partir de 10h20

#### ÉTAIENT PRÉSENTS :

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

#### ÉTAIENT REPRÉSENTÉS :

- ♦ Patrick GENDRAUD (pouvoir à Sonia PATOURET)
- ♦ Alexandre BOUCHIER (pouvoir à Pascal HENRIAT)
- ♦ Ahcene MAMMARI (pouvoir à Nicole LHERNAULT)

#### ÉTAIENT ABSENTS :

- ♦ Sylvain DUVAL
- ♦ Clarisse QUENTIN

#### ÉTAIT ÉGALEMENT ABSENT EXCUSE :

- ♦ Bruno AGEZ, Commissaire aux Comptes

#### ASSISTAIENT EN OUTRE À LA RÉUNION :

- ♦ Mme Manuella INES et M. Romain THOLE, représentants le Préfet de l'Yonne
- ♦ Mmes Karine LASCOLS, Directrice générale ; Marylise HUS, Directrice Services Clients ; Hélène GAUTHERON, Directrice Finances ; Gwendaëlle TAUREAU, Directrice des Relations Humaines et Ressources Internes, MM. Wilfrid BELLEVILLE, Directeur Patrimoine, Hervé ACHACHE, Directeur Stratégie, Innovation et Communication, Thibault BERNHARD, Responsable du Service Affaires Juridiques, Mme Agnès CLERC, Assistante de direction.

**4.1.165.4.5 – GESTION PATRIMONIALE – CONCLUSION D'UN PROTOCOLE TRANSACTIONNEL A LA SUITE D'UN CONTENTIEUX**

Thibault BERNHARD, Responsable du Service Juridique, rappelle aux Administrateurs que, par délibération en date du 9 avril 2024, le Conseil d'Administration a autorisé la conclusion d'un protocole transactionnel relatif à la mise en œuvre d'un arrêt de la Cour d'appel de Paris en date du 8 décembre 2022.

Pour rappel, Domanys avait été condamné à effectuer, à ses frais, les travaux de désamiantage du logement de Madame HIDE, locataire au 20 rue du Moulin à Vent à Saint-Sauveur-en-Puisaye (89520), dans un délai de 12 mois à compter de la notification du jugement, soit avant le 5 août 2024, sous peine de l'application d'une astreinte de 200 €/jour de retard.

Un protocole a été rédigé et signé par les parties précisant les concessions de chaque partie et plus particulièrement la renonciation de Madame HIDE à demander l'application de l'astreinte prévue puisque le délai de réalisation des travaux ne pouvait pas être respecté.

Parmi les concessions réciproques, Madame HIDE s'engageait à déménager temporairement dans un logement de type 3 situé au 4 place de Manières à Saint-Sauveur-en-Puisaye (89520) durant les travaux de désamiantage de son logement puis de réintégrer son logement à la fin de ceux-ci.

Madame HIDE ne souhaiterait finalement plus réintégrer son logement et préférerait rester dans le logement temporaire qui a été refait à neuf pour l'accueillir durant les travaux.

Dans l'hypothèse où Madame HIDE confirme son choix et que la Commission d'Attribution accepte cette mutation, le protocole signé le 17 avril 2024 devient caduc.

Un nouveau protocole (joint en annexe à la présente délibération) devra être conclu afin d'acter les nouvelles concessions des parties.

Les Administrateurs, à l'unanimité, autorisent la signature de ce protocole transactionnel si Madame HIDE confirme son choix de rester dans le logement 4 place de Manières à Saint-Sauveur-en-Puisaye et si la Commission d'Attribution des Logements accepte la demande de mutation.

La Vice-Présidente

Sonia PATOURET

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

REÇU EN PREFECTURE  
le 05/11/2024

Aj. de Man. à St-Sauveur-en-Puisaye

99\_DE-089-362820033-20241015-4116545-DE

Signé électroniquement par:  
KARINE LASCOLS  
Le 05 11 2024 à 11:45



**DOMANYS**

**DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

**SÉANCE DU 15 OCTOBRE 2024**

L'an deux mille vingt-quatre, le quinze octobre 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 sous la présidence de Sonia PATOURET, Vice-Présidente de Domanys.

A partir de 10h20

**ÉTAIENT PRÉSENTS :**

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

**ÉTAIENT REPRESENTES :**

- ◆ Patrick GENDRAUD (pouvoir à Sonia PATOURET)
- ◆ Alexandre BOUCHIER (pouvoir à Pascal HENRIAT)
- ◆ Ahcene MAMMARI (pouvoir à Nicole LHERNAULT)

**ÉTAIENT ABSENTS :**

- ◆ Sylvain DUVAL
- ◆ Clarisse QUENTIN

**ÉTAIT ÉGALEMENT ABSENT EXCUSE :**

- ◆ Bruno AGEZ, Commissaire aux Comptes

**ASSISTAIENT EN OUTRE À LA RÉUNION :**

- ◆ Mme Manuella INES et M. Romain THOLE, représentants le Préfet de l'Yonne
- ◆ Mmes Karine LASCOLS, Directrice générale ; Marylise HUS, Directrice Services Clients ; Hélène GAUTHERON, Directrice Finances ; Gwendaëlle TAUREAU, Directrice des Relations Humaines et Ressources Internes, MM. Wilfrid BELLEVILLE, Directeur Patrimoine, Hervé ACHACHE, Directeur Stratégie, Innovation et Communication, Thibault BERNHARD, Responsable du Service Affaires Juridiques, Mme Agnès CLERC, Assistante de direction.

#### **4.1.165.5.1 – GESTION PATRIMONIALE – ADAPTATION DES CONDITIONS DE LOCATION D'UN LOCAL COMMERCIAL A PARON**

Karine LASCOLS, Directrice générale, rappelle aux Administrateurs que Domanys est propriétaire d'un local commercial de 60,65 m<sup>2</sup> (espace commercial, dégagement, WC + garage), référencé 7719 02 01 001, situé 37 rue des Arcades à PARON (89100).

Le local est équipé d'un chauffage réversible fonctionnel, avec un DPE vierge.

Ce local est vacant depuis le 6 avril 2023 et est mis sur le marché de la location au prix de 563,39 € (loyer) + 21,11 € (provisions de charges), soit un total de 584,50 € (9,64 €/m<sup>2</sup>).

Ce dernier se situe au cœur d'une résidence dans laquelle cohabitent environ 40 copropriétaires de logements, ce qui nous empêche d'accepter une location à des restaurateurs ou commerçants alimentaires. Cette contrainte réduit fortement les possibilités de location.

Certains candidats ayant refusé de louer le local en raison du tarif actuel, il est donc proposé d'appliquer une décote de loyer de 20 % sur le loyer du local, à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2024, pour favoriser la relocation, ce qui amènerait à la décomposition suivante :

Loyer	450,71 € (7,43 €/m <sup>2</sup> )
Charges	21,11 €
Soit un total de	<u>471,82 €</u>

Les Administrateurs, à l'unanimité, autorisent l'application d'une décote de loyer de 20 % pour le local susvisé à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2024.

La Vice-Présidente,

Sonia PATOURET



**DOMANYS**

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

**SÉANCE DU 15 OCTOBRE 2024**

L'an deux mille vingt-quatre, le quinze octobre 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 sous la présidence de Sonia PATOURET, Vice-Présidente de Domanys.

A partir de 10h20

### **ÉTAIENT PRÉSENTS :**

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

### **ÉTAIENT REPRESENTES :**

- ◆ Patrick GENDRAUD (pouvoir à Sonia PATOURET)
- ◆ Alexandre BOUCHIER (pouvoir à Pascal HENRIAT)
- ◆ Ahcene MAMMARI (pouvoir à Nicole LHERNAULT)

### **ÉTAIENT ABSENTS :**

- ◆ Sylvain DUVAL
- ◆ Clarisse QUENTIN

### **ÉTAIT ÉGALEMENT ABSENT EXCUSE :**

- ◆ Bruno AGEZ, Commissaire aux Comptes

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

- ◆ Mme Manuella INES et M. Romain THOLE, représentants le Préfet de l'Yonne
- ◆ Mmes Karine LASCOLS, Directrice générale ; Marylise HUS, Directrice Services Clients ; Hélène GAUTHERON, Directrice Finances ; Gwendaëlle TAUREAU, Directrice des Relations Humaines et Ressources Internes, MM. Wilfrid BELLEVILLE, Directeur Patrimoine, Hervé ACHACHE, Directeur Stratégie, Innovation et Communication, Thibault BERNHARD, Responsable du Service Affaires Juridiques, Mme Agnès CLERC, Assistante de direction.

**4.1.165.6.1 – QUESTIONS DIVERSES – INFORMATION OFFRE COMMERCIALE « FRAIS DE NOTAIRE OFFERTS »**

Marylise HUS, Directrice Services Clients, informe les Administrateurs que DOMANYS a reconduit l'offre commerciale intitulée « frais de notaire offerts » afin de conforter l'atteinte des objectifs fixés dans la politique de vente 2024.

L'ensemble des clients locataires de l'office bénéficient de l'offre commerciale sous forme d'une remise sur le prix de vente du bien vacant ou occupé.

Cette offre a débuté le 1<sup>er</sup> février 2024 et se terminait le 30 juin 2024.

Un avenant (joint en annexe à la présente délibération) a été ajouté afin de prolonger de 3 mois le délai initial ; l'offre commerciale à destination des locataires de l'office s'est donc terminée le 30 septembre 2024 permettant ainsi à quelques clients supplémentaires de concrétiser leur projet.

Cette année encore, une clause d'exclusion a été insérée dans le règlement : sont exclues du dispositif de l'offre commerciale les ventes au profit des locataires Domany's portant sur un bien dont le prix de vente serait inférieur à 25 000 €. Cette exclusion vise les potentielles ventes de PLAI en mauvais état et pour lesquels l'office pourrait tout de même recevoir une offre de la part d'un locataire de son parc.

Les conditions générales de l'offre commerciale « frais de notaire offerts » et son avenant ont été remis dans le dossier du Conseil d'Administration.

Les Administrateurs prennent note de ces informations.

La Vice-Présidente,

Sonia PATOURET

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

REÇU EN PREFECTURE

Le 23/10/2024

Application agréée E-legalis.com

99\_DE-989-382820033-20241015-4116561-DE

Signé électroniquement par:  
KARINE LASCOLS  
Le 23/10/2024 à 12:09