

CONSEIL D'ADMINISTRATION
13 FEVRIER 2025
ORDRE DU JOUR

- **Accueil d'un nouvel Administrateur au sein du Conseil d'Administration**
- **Election d'un Président**
- **Désignation d'un Vice-Président**
- **Gestion institutionnelle**
 - ◆ Approbation du procès-verbal du Conseil d'Administration du 3 décembre 2024
- **Rapport définitif du contrôle réalisé par l'ANCOLS**
- **Gestion financière et comptable**
 - ◆ Nomination du Commissaire aux Comptes et de son suppléant
 - ◆ Réalisation d'emprunts
- **Gestion patrimoniale**
 - ◆ Ventes d'éléments du patrimoine - *Délibérations communiquées sur demande au Siège Social*
 - ◆ Acquisition du terrain à Chevannes
- **Gestion locative**
 - ◆ Protocole transactionnel entre l'Association Vivre l'Yonne et Domanys
 - ◆ Coût de la tonte du quartier de la Morlande par la ville d'Avallon
- **Questions diverses**
 - ◆ Information offre commerciale « Frais de notaire offerts »

**DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

SÉANCE DU 13 FEVRIER 2025

L'an deux mille vingt cinq, le treize février, 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 :

- ◆ Christophe BAUSSERON, Alexandre BOUCHIER, Bernard BUFFAUT, Lisa COGERINO, Anna CONTANT, Jacques COREAU, Hervé COUTEILLE, Sylvain DUVAL, Saïd LAOUAT, Nicole LHERNAULT, Ahcene MAMMARI, Nadège NAZE, Sonia PATOURET, Jean-Pierre RAOUT, Anne REBOURS, Roger ROUSSEL, Françoise WARION

ÉTAIENT REPRESENTES :

- ◆ Pascal HENRIAT par Sonia PATOURET
- ◆ Catherine VERNEAU par Jacques COREAU

ÉTAIT PRESENTE EN VISIOCONFERENCE

- ◆ Sophie DIEMUNSCH

ÉTAIENT ABSENTS :

- ◆ François BOUCHER
- ◆ Clarisse QUENTIN

ÉTAIT EGALEMENT ABSENT EXCUSE :

- ◆ Bruno AGEZ, Commissaire aux Comptes

ASSISTAIENT EN OUTRE À LA RÉUNION :

- ◆ Mme Sabrina NEZONDET, Secrétaire du CSE
- ◆ Mmes Karine LASCOLS, Directrice générale ; Hélène GAUTHERON, Directrice Finances ; Audrey BANSE, Directrice Services Clients, Catherine OUMEDJKANE, Directrice Territoires & Attractivité, MM. Wilfrid BELLEVILLE, Directeur Patrimoine, Hervé ACHACHE, Directeur Stratégie, Innovation et Communication, Thibault BERNHARD, Responsable du Service Affaires Juridiques, Mmes Nathalie LACOMBE et Agnès CLERC, Assistantes.

4.1.167.1 – ACCUEIL D'UN NOUVEL ADMINISTRATEUR

Sonia PATOURET, Vice-Présidente, rappelle l'article R 421-8 du Code de la Construction et de l'Habitation :

« Si un membre vient à cesser ses fonctions au Conseil d'Administration avant l'expiration de la durée normale de son mandat ou s'il est déclaré démissionnaire en application, selon les cas, des dispositions de l'article L. 421-13, de l'article L. 423-12, du 6° de l'article R. 421-7 ou de l'article R. 421-9, il est procédé immédiatement à son remplacement, pour la durée du mandat restant à courir. »

Par délibération en date du 31 janvier 2025, le Conseil Départemental de l'Yonne a nommé Monsieur Jean-Pierre RAOUT pour remplacer Monsieur Patrick GENDRAUD en tant qu'administrateur représentant le Conseil Départemental.

Les Administrateurs prennent note de la nomination de Monsieur Jean-Pierre RAOUT en tant qu'administrateur et lui souhaitent la bienvenue.

La Vice-Présidente,


Sonia PATOURET

4.1.167.2 – ELECTION D'UN PRESIDENT

Sonia PATOURET, Vice-Présidente, rappelle que l'article R421-11 du Code de la Construction et de l'Habitat prévoit que :

« Il est procédé à une nouvelle élection du Président après chaque renouvellement du Conseil d'Administration dans les cas prévus aux I à IV de l'article R. 421-8, ainsi qu'en cas de cessation anticipée de ses fonctions d'administrateur ou d'empêchement définitif. »

L'article L421-11 du même code prévoit que :

« Le Président du Conseil d'Administration est élu par le Conseil d'Administration parmi les représentants désignés par la collectivité territoriale ou l'établissement public de rattachement au sein de leur organe délibérant ».

À la suite du décès de Monsieur Patrick GENDRAUD, Madame Sonia PATOURET, Vice-Présidente, propose d'élire un nouveau Président parmi les Conseillers Départementaux.

L'élection se fait à la majorité absolue des membres en fonction ayant voix délibérative.

Sonia PATOURET demande s'il y a des candidats pour devenir Président. Sonia PATOURET se présente comme candidate. Aucun autre administrateur n'est candidat à la présidence.

Les Administrateurs, à l'exception de Sonia PATOURET qui s'abstient, élisent Sonia PATOURET comme Présidente du Conseil d'Administration.

La Présidente,

Sonia PATOURET



4.1.167.3.1 – DESIGNATION D'UN VICE-PRESIDENT

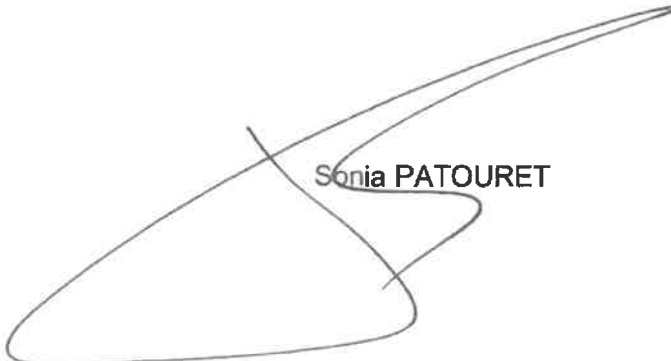
Sonia PATOURET rappelle l'article R 421-12 du Code de la Construction et de l'Habitat.

Sur proposition de la Présidente, le Conseil d'Administration confère à un membre du Bureau le titre de Vice-Président. Le Vice-Président assiste le Président dans ses fonctions et le supplée en cas d'absence ou d'empêchement.

Sonia PATOURET a reçu la candidature de Pascal HENRIAT, Conseiller Départemental de l'Yonne, pour assurer les fonctions de Vice-Président.

Les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité, valident la proposition de Sonia PATOURET. Pascal HENRIAT est donc désigné Vice-Président.

La Présidente,



Sonia PATOURET

4.1.167.3.2 – DESIGNATION D'UN VICE-PRESIDENT – MODIFICATION DE LA COMPOSITION DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Sonia PATOURET, Présidente, rappelle qu'il est nécessaire de compléter le Bureau du Conseil d'Administration. Pour rappel, l'article R421-12 du C.C.H. précise que le BCA comprend, outre le Président du Conseil d'Administration, entre 4 et 6 membres élus au scrutin majoritaire.

Ces membres ne peuvent être élus au premier tour de scrutin s'ils n'ont pas réuni la majorité absolue des voix des membres du conseil ayant voix délibérative. En cas de partage égal des voix, celle du Président du conseil d'administration est prépondérante.

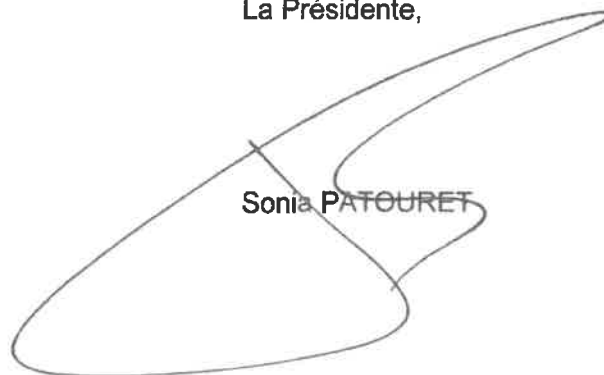
Sonia PATOURET propose la candidature de Jean-Pierre RAOUT pour intégrer le Bureau du Conseil d'Administration.

Le Bureau du Conseil d'Administration sera composé de la manière suivante :

BCA
Présidente (Sonia PATOURET)
Vice-Président (Pascal HENRIAT)
Alexandre BOUCHIER
Hervé COUTEILLE
Saïd LAOUAT
Nadège NAZE
Jean-Pierre RAOUT

Les Administrateurs, à l'unanimité, élisent Jean-Pierre RAOUT comme membre au sein du Bureau du Conseil d'Administration et valident la composition du Bureau du Conseil d'Administration.

La Présidente,



Sonia PATOURET

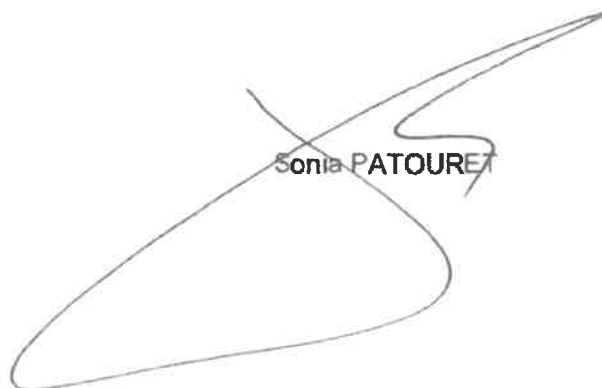
4.1.167.4 – GESTION INSTITUTIONNELLE – APPROBATION DU PROCES-VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 3 DECEMBRE 2024

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 3 décembre 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 3 décembre 2024.

La Présidente,



Sonia PATOURET

4.1.167.5 – RAPPORT DEFINITIF DU CONTROLE REALISE PAR L'ANCOLS

Karine LASCOLS, Directrice générale, informe les Administrateurs que le rapport définitif du contrôle réalisé par l'ANCOLS portant essentiellement sur la rénovation énergétique pour les exercices 2018 à 2022 a été adressé au Président de Domany's le 4 décembre 2024.

Conformément aux articles L 642-9 et R 342-14 du Code de la Construction et de l'Habitation, ce rapport définitif de contrôle ainsi que le courrier de l'ANCOLS doivent être communiqués et examinés par les membres du Conseil d'Administration. La délibération du Conseil d'Administration doit ensuite être transmise à l'agence dans les quinze jours suivant son adoption.

Ce rapport ainsi que le courrier de l'ANCOLS sont joints en annexe à la présente délibération.

Les membres du Conseil d'Administration tiennent à porter à la connaissance de l'ANCOLS les observations suivantes :

Recommandation 1

La cartographie énergétique du parc de Domany's est bien en cours de finalisation. Les résultats obtenus à la réception des nouveaux DPE améliorent l'étiquette énergétique globale du parc car ils tiennent compte des investissements déjà réalisés en masse sur l'isolation des combles et les changements de vecteurs énergétiques.

Au 31 janvier 2025, sur 8 571 logements, 4 753 DPE ont été refaits, analysés et intégrés dans la base de données patrimoniales depuis le 1^{er} juillet 2021, **soit 55,45 % du parc traités contre 24% au moment du contrôle.**

Les DPE restants sont en commande et l'ensemble des DPE du parc devrait être réceptionnés fin du 1^{er} semestre 2025.

A noter que les premières commandes n'ont été passées que le 26 juillet 2022 (après validation des méthodes de calculs et approbation des logiciels utilisés par les diagnostiqueurs par les instances de l'Etat).

SITUATION ENERGETIQUE AU 31 JANVIER 2025				
ETIQUETTE	CONSO		GES	
	NB LOGTS	%	NB LOGTS	%
A	63	0,74	208	2,43
B	308	3,59	1161	13,55
C	2467	28,78	3147	36,72
D	4016	46,86	2846	33,20
E	1229	14,34	983	11,47
F	309	3,61	138	1,61
G	126	1,47	35	0,41
<i>Vierge</i>	6	0,07	6	0,07
<i>Sans étiquette</i>	47	0,55	47	0,55
TOTAL	8571	100,00	8571	100,00

- **Recommandations 2 et 3**

A noter que le PSP 2019-2028 a été établi avant la parution de la loi Climat et Résilience et des priorisations d'éradication des logements classés E, F et G.

L'actualisation du Plan Stratégique de Patrimoine de Domanys ainsi que ceux des actionnaires de notre société de coordination Idelians est en phase de finalisation avec l'appui d'un prestataire commun. La stratégie patrimoniale Domanys et celle du groupe seront formalisées avant la fin du 1^{er} semestre 2025.

Tous les groupes de logements identifiés en EFG ont fait l'objet d'une analyse approfondie et d'une stratégie identifiée pour les traiter avant fin 2033 dans le cadre de ce nouveau PSP. L'organisation des services est en cours d'évolution pour s'assurer de notre capacité à traiter plus particulièrement les logements individuels.

La stratégie Domanys [Ré]génération 2030 votée par le Conseil d'Administration de décembre 2023 prévoit dans son axe 1 (Décarboner la production et l'utilisation de nos logements et de nos locaux) des actions visant l'éradication des passoires énergétiques et des actions de décarbonation avec, notamment, l'engagement de 2 opérations de construction de 10 et 30 logements avec des performances énergétiques attendues au niveau RE2031.

Domanys ainsi que tous les membres du groupe Idelians disposent, par ailleurs, d'un bilan Carbone basé sur les données 2022 et actualisé avec les données 2023 afin de pouvoir suivre notre impact sur les émissions de CO2.

- **Recommandation 4**

Il est à noter qu'à partir de 2018, les recettes de loyers ont considérablement diminué avec la mise en place de la Réduction Loyer Solidarité. L'exploitation de Domanys a été amputée sur la période 2018-2022 de 7 463 478 €, soit une baisse de chiffre d'affaires de 3.43 % en 2018 et de 4.55 % en 2022.

Les loyers	2018	2019	2020	2021	2022
Loyers de logements	34 313 973	34 279 824	34 376 161	34 181 024	34 333 363
Autres loyers	2 013 613	1 946 272	1 997 600	1 961 334	1 755 298
Total loyers (1)	36 327 587	36 226 097	36 373 760	36 142 358	36 088 661
RLS	-1 618 258	-1 807 150	-2 458 095	-2 372 246	-2 498 240
Modulation	371 591	271 677	911 894	879 367	855 882
Total RLS nette (2)	-1 246 667	-1 535 473	-1 546 201	-1 492 879	-1 642 358
Total loyers net de la RLS	35 080 919	34 690 624	34 827 559	34 649 480	34 446 303
% de la RLS sur les loyers totaux (2)/(1)	-3.43%	-4.24%	-4.25%	-4.13%	-4.55%

L'impact de la RLS cumulé à la hausse rapide du livret A, des logements situés principalement en zone 3, un taux de locataires bénéficiant de l'APL de 56,20 % au 31/12/2022 viennent limiter considérablement les moyens de l'organisme sur cette période.

Pour faire face à ces contraintes, Domanys a mis en œuvre des plans stratégiques d'entreprise annuels visant l'amélioration continue de la performance de l'organisme incluant bien évidemment l'amélioration de sa performance d'exploitation.

De nouveaux plans d'actions visant à réduire la vacance ont été mis en place ces dernières années avec des résultats significatifs. Nous avons réalisé, entre autres, un travail de segmentation et d'adaptation de nos offres commerciales avec le déploiement des marques LOCIZY, Sology, Sérénitis et demain Im-Ô pour capter une nouvelle clientèle et de nouvelles sources de chiffre d'affaires. La tendance se confirme encore à fin 2024.

Le nombre total de logements vacants est passé de 650 logements au 1^{er} janvier 2018 à 547 logements vacants au 31/12/2024 (et respectivement de 620 logements à 455 logements vacants hors démolition).

Evolution de la vacance financière (moyenne annuelle)

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Taux de vacance total	7,7%	8,4%	9,0%	9,4%	8,2%	6,8%	6,4%
Taux de vacance hors démolition	7,4%	8,0%	8,4%	8,5%	7,8%	6,6%	5,3%

Parallèlement, une refonte des activités de contentieux et précontentieux a été mise en œuvre à partir de 2018 avec la création d'un service social et contentieux permettant de réduire considérablement les impayés locataires malgré un contexte inflationniste.

	en €		Evolution en €	Evolution en %
	01/01/2018	31/12/2024		
Impayés locataires présents	1 551 778	1 106 905	- 444 873	-29%
Impayés locataires partis	3 106 451	2 498 776	- 607 675	-20%
Impayés totaux	4 658 229	3 605 681	- 1 052 548	-23%

D'autres leviers d'amélioration de la performance d'exploitation ont d'ores et déjà été identifiés et vont être mis en œuvre ou être étudiés pour s'assurer de leur pertinence :

- Réduction des délais de relocation entre 2 locataires ;
- Développement de la gestion pour compte de tiers ;
- Analyse approfondie des coûts de maintenance / gestion afin d'identifier de nouvelles actions permettant une diminution significative des coûts ;
- Renégociation de la dette Banque des Territoires en cas de baisse du taux du Livret A afin de dégager des moyens supplémentaires pour la mise en œuvre du PSP ;
- Identification de sources de financements complémentaires.

• Recommandations 5

La prochaine analyse financière prévisionnelle est en cours d'actualisation afin d'intégrer l'ensemble de la nouvelle programmation issue du PSP actualisé.

L'analyse financière prévisionnelle sera révisée tous les ans, comme cela est le cas depuis plus de 10 ans, en intégrant les dernières évolutions impactant la programmation patrimoniale. Elle sera présentée et débattue en Commission des finances composée de membres du Conseil d'Administration avant présentation et vote des orientations budgétaires en Conseil d'Administration d'octobre de chaque année.

La Présidente,

Sonia PATOURET

4.1.167.6.1 – GESTION FINANCIERE ET COMPTABLE – NOMINATION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES ET DE SON SUPPLEANT

Hélène GAUTHERON, Directrice Finances, informe les Administrateurs que le mandat du Commissaire aux Comptes, exercé par le Cabinet FIDAUDIT du groupe FIDUCIAL prend fin avec l'exercice comptable 2024. La Direction des Achats Mutualisés d'IDELIANS a lancé une consultation en octobre 2024 afin d'attribuer cette mission pour les exercices comptables 2025 à 2030.

Après examen des analyses des candidatures réalisées par la Direction des Achats Mutualisés d'IDELIANS, la Commission d'Appel d'Offres du 19/11/2024 a décidé de retenir le Cabinet FIDAUDIT du groupe FIDUCIAL (procès-verbal joint en annexe C).

Les Administrateurs, à l'exception de Bernard BUFFAUT qui s'abstient, autorisent la nomination du Cabinet FIDAUDIT du groupe FIDUCIAL pour la mission de Commissariat aux Comptes pour les exercices comptables 2025 à 2030, et son suppléant, la Société d'Expertise Comptable SAREX.

La Présidente,



Sonia PATOURET

4.1.167.6.2 – GESTION FINANCIERE ET COMPTABLE – REALISATION D'UN PRET PAM AUPRES DE LA BANQUE DES TERRITOIRES POUR LE FINANCEMENT DES TRAVAUX DE RENOUELEMENTS DE COMPOSANTS (MISE EN CONFORMITE ELECTRIQUE DE 403 LOGEMENTS) SUR LA COMMUNE D'AVALLON

Hélène GAUTHERON, Directrice Finances, informe les Administrateurs de la réalisation d'un prêt PAM auprès de la Banque des Territoires pour le financement des travaux de renouvellements de composants (mise en conformité électrique de 403 logements) sur la commune d'Avallon.

Montant : 2 020 000 €

Durée totale du prêt : 25 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 RC Avallon	403 logts
Prêts	2 020 000.00 €
Prêt PAM	2 020 000.00 €
Fonds propres	1 790.98 €
TOTAL	2 021 790.98 €

Les Administrateurs, à l'exception de Madame Sophie DIEMUNSCH qui ne prend pas part au vote, autorisent la réalisation de ce prêt PAM auprès de la Banque des Territoires.

La Présidente,


Sonia PATOURET

4.1.167.6.3 – GESTION FINANCIERE ET COMPTABLE – REALISATION DE PRETS PLUS ET PLAI AUPRES DE LA BANQUE DES TERRITOIRES POUR LE FINANCEMENT DE LA MISE EN PLACE D'UN BAIL EMPHYTEOTIQUE ENTRE L'ASSOCIATION ACOR ET DOMANYS CONCERNANT UN IMMEUBLE A SENS CONSTITUE DE 8 LOGEMENTS OCCUPES PAR DES PERSONNES CEREBROLESEES ET L'AMENAGEMENT DE 3 LOGEMENTS SUPPLEMENTAIRES

Hélène GAUTHERON, Directrice Finances, informe les Administrateurs de la réalisation de prêts PLUS et PLAI auprès de la Banque des Territoires pour le financement de la mise en place d'un bail emphytéotique entre l'Association ACOR et Domanys concernant un immeuble à Sens constitué de 8 logements occupés par des personnes cérébrólésées et l'aménagement de 3 logements supplémentaires.

Prêt PLUS

Montant : 333 000 €

Durée totale du prêt : 33 ans (déterminée en fonction de la durée restante du bail)

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 PLAI

Montant : 425 000 €

Durée totale du prêt : 33 ans (déterminée en fonction de la durée restante du bail)

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%.

Plan de Financement SENS Centre Orval	11 logts
Prêts	758 000.00 €
Prêt PLUS	333 000.00 €
Prêt PLAI	425 000.00 €
Subvention	18 294.00 €
Subvention Etat	18 294.00 €
Fonds propres	58 937.00 €
TOTAL	835 231.00 €

Les Administrateurs, à l'exception de Madame Sophie DIEMUNSCH qui ne prend pas part au vote, autorisent la réalisation de prêts PLUS et PLAI auprès de la Banque des Territoires pour le financement de la mise en place d'un bail emphytéotique entre l'Association ACOR et Domanys concernant un immeuble à Sens constitué de 8 logements occupés par des personnes cérébrolésées et l'aménagement de 3 logements supplémentaires.

La Présidente,



Sonia PATOURET

4.1.167.8.1 – GESTION LOCATIVE – PROTOCOLE TRANSACTIONNEL ENTRE L'ASSOCIATION VIVRE L'YONNE ET DOMANYS

Audrey BANSE, Directrice Services Clients, rappelle que par acte sous seing privé en date du 15 décembre 2021, DOMANYS, a consenti à l'Association un contrat de location avec objectif de sous-location portant sur le logement situé au rez-de-chaussée de l'immeuble 3 rue des Picards à CHABLIS consistant en trois espaces privatifs (chambre/sanitaire), un espace commun (salle à manger/cuisine/sanitaire) et un jardin.

Cette convention s'inscrivait dans un projet de colocation seniors, initié par l'Association VIVRE L'YONNE et pour lequel DOMANYS a réalisé des travaux en vue de disposer d'un espace adapté pour accueillir trois séniors en colocation.

Le montant du loyer était fixé à 652,86 € par mois auquel s'ajoutaient 173,05 € jusqu'au 30/11/2036 au titre de la compensation pour les travaux réalisés afin de créer ce logement partagé.

L'Association a récemment donné congé (date départ actée au 31/01/2025) dans la mesure où les derniers occupants sont partis et où l'Association n'a pas, malgré de nombreuses actions, retrouvé de sous-locataire intéressé.

A la date du départ, soit au 31 janvier 2025, le compte locatif de l'Association fait apparaître un solde débiteur de **1 720,61 €**.

En conséquence, et afin de trouver une solution à la dette, les parties se sont rapprochées afin de trouver un accord.

Il a donc été convenu, entre les parties, que la dette de loyer mentionnée ci-dessus serait réglée par la non-restitution du dépôt de garantie, ainsi que par la cession à DOMANYS de certains éléments mobiliers et d'équipements appartenant à l'Association et actuellement installés dans le logement.

Ces équipements, estimés à un montant de **1 700,22 €**, resteront dans le logement à la fin du contrat de location, sans compensation financière supplémentaire.

Conformément à l'article 2044 du Code Civil, les parties ont décidé de régulariser un protocole transactionnel visant à prévenir et à régler définitivement tout litige susceptible de naître de cette situation locative.

Les Administrateurs, à l'unanimité, valident le principe du protocole transactionnel (joint en annexe à la présente délibération) et autorisent la Directrice générale à le signer.

La Présidente,


Sonia PATOURET

4.1.167.8.2 – GESTION LOCATIVE – CONVENTION DE PARTENARIAT AVEC LA VILLE D'AVALLON

Catherine OUMEDJKANE, Directrice Territoires et Attractivité, rappelle aux Administrateurs que depuis le 27 mars 2019, la tonte des espaces verts du quartier de la Morlande est assurée par les services de la ville d'Avallon, dans le cadre d'une convention de partenariat.

Domany's souhaite poursuivre ce partenariat pour l'année 2025.

Le coût 2025 pour l'entretien des espaces verts sera de 30 968.54 € TTC.

Ce coût est calculé sur la base de 2024 avec une majoration de 3 % et une superficie supplémentaire comme suit :

- 2024 : 22 482.90 € divisé par 22 029,13 m², soit 1,02 par m²
- 2025 : 29 477 m² multiplié par 1,02 € = 30 066.54 € majoré de 3 % pour un total de 30 968.54 € TTC.

La reconduction de cette convention a été validée par le conseil municipal du 16 décembre 2024.

Les Administrateurs, à l'exception de Sonia PATOURET qui s'abstient, autorisent la reconduction de la convention de partenariat avec la Ville d'Avallon, pour l'entretien des espaces verts du quartier de la Morlande, pour l'année 2025.

La Présidente,


Sonia PATOURET

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

Audrey BANSE, 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 2025.

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^{er} février 2025 et se termine le 30 juin 2025.

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 Domanys 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 » sont jointes en annexe à la présente délibération.

Les Administrateurs prennent note de ces informations.

La Présidente,

Sonia PATOURET



4.1.167.7.12 – GESTION PATRIMONIALE – ACQUISITION DU TERRAIN A CHEVANNES RUE DE LA PORTE D'EN HAUT

Wilfrid BELLEVILLE, Directeur Patrimoine, rappelle que lors du Conseil d'Administration du 3 décembre 2024, les Administrateurs ont été informés que la Commune de CHEVANNES est propriétaire d'un terrain constructible situé 38 rue de la Porte d'en Haut d'une contenance globale de 4 753 m² cadastré AH 15 et AH 115, sur lequel Domanys a acté la construction de 10 logts individuels (4 T2 et 6 T3) RE2031 à la suite d'une procédure de conception-réalisation.

La Commune de CHEVANNES a établi un prix de vente de ce foncier viabilisé à Domanys à 336 000 €.

L'actualisation de l'estimation du pôle d'évaluation Domaniale nous a été transmise le 28 janvier 2025 et mentionne une valeur vénale à 209 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

Il est possible d'acquérir un terrain à un prix supérieur à celui mentionné dans l'estimation des Domaines, dès lors que cette décision est motivée.

A ce titre, il est précisé que, dans le cadre de cette opération, la commune de Chevannes aménage intégralement le site en créant une nouvelle rue à sens unique, les réseaux et les coffrets en limite, le stationnement, la circulation douce pour les piétons et personnes à mobilité réduite dont le coût a été estimé par cette dernière à 336 000 €.

Par conséquent, Domanys n'aura pas la charge de la réalisation des travaux d'aménagement de ce site. Si la viabilisation du terrain avait été portée par Domanys, elle aurait été estimée à 336.000 €.

Au vu de ces éléments, de la stratégie régénération 2030 de Domanys, du caractère démonstrateur de ce projet en termes de performance environnementale, des enjeux de réponses aux logements des seniors via notre marque SERINITIS sur la commune de Chevannes, les Administrateurs, à l'unanimité :

- confirment le prix d'acquisition de cette emprise foncière au prix de 336 000 € et hors frais de notaires
- autorisent la Directrice générale, ou au Directeur compétent par délégation, à signer tous actes s'y rapportant.

La Présidente,


Sonia RATOURET