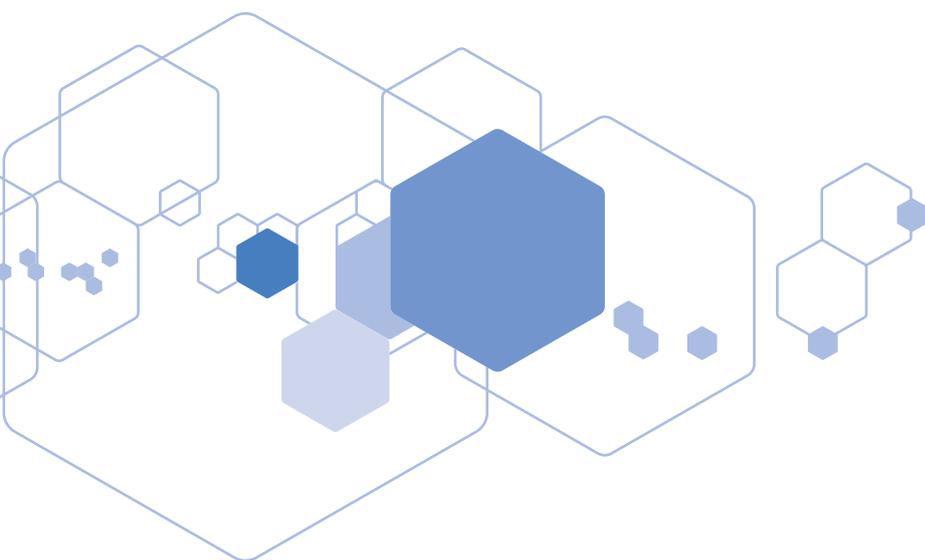


RAPPORT D'ACTIVITÉ 2018



SOMMAIRE



Présentation de Domial	pages 4 à 10
L'année 2018 en images	pages 11 et 15
Loger	pages 16 à 25
Plan Stratégique de Patrimoine	pages 26 à 36
Aménager	page 37
Rapport financier	pages 38 à 41
Innover et créer du lien social	pages 42 à 43
Chiffres clés	page 44

ÉDITO



Jean-François Acker,
Président Domial ESH



Christian Kieffer,
Directeur Général Domial ESH

L'année 2018 a été profondément marquante pour notre secteur avec la mise en place du Loyer de Solidarité, de nouvelles règles imposées par la loi Elan ainsi qu'une crise économique et politique de grande envergure. Dans ce contexte tourmenté, Domial a malgré tout su maintenir son cap et conserver sa position de 1^{re} Entreprise Sociale pour l'Habitat en Alsace tout en réussissant son pari : obtenir le label Quali'hm en septembre 2018.

Les arbitrages et les choix stratégiques nécessaires réalisés au cours de l'année 2018 ont permis à Domial d'atteindre ses objectifs, notamment ceux attendus par notre actionnaire majoritaire Action Logement Immobilier. Une gestion locative de plus de 12 500 logements, un taux de vacance et de rotation en baisse, des investissements de près de 43 millions d'euros, une production de 540 logements (neufs, accession et réhabilités)...

L'ensemble de ces résultats est également le fruit du travail et de l'engagement de toute une équipe : plus de 200 collaborateurs au service de la satisfaction de nos clients.

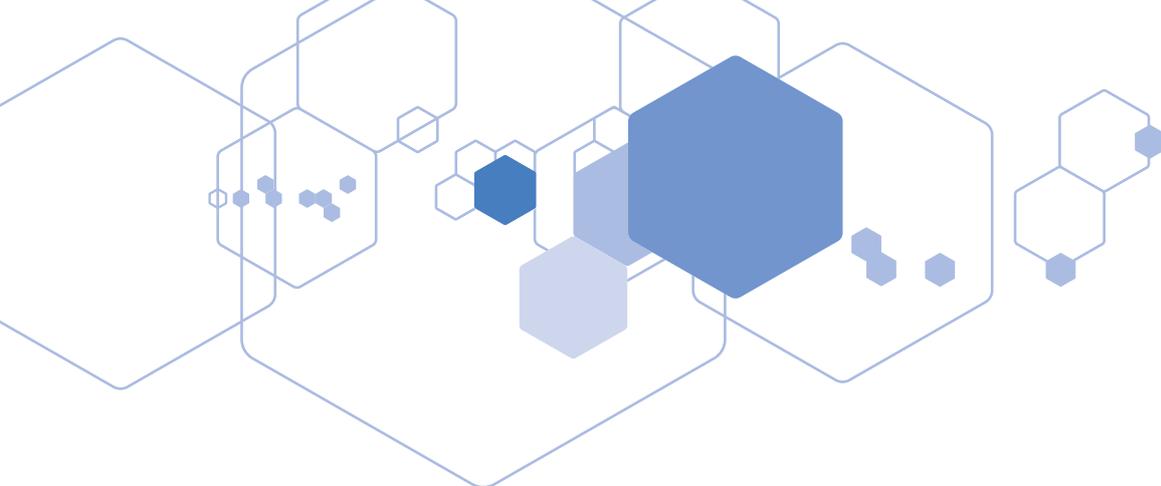
Depuis toujours la qualité de service est au cœur des priorités de Domial et le label Quali'hm nous y engage d'autant plus. Il s'agit d'une philosophie qui doit guider chacune de nos actions, à la fois en interne et en externe.

Que ce soit au niveau de l'économie locale ou auprès de nos locataires, notre engagement sociétal auprès de nos partenaires et clients restent notre priorité. La proximité et le lien social font partie de notre ADN.

Désormais, notre objectif est fixé : maintenir notre niveau de résultat et de satisfaction de nos locataires !

Domial, la Vie en mieux !

LE MOT DE L'ACTIONNAIRE



Tout au long de l'année écoulée, grâce à l'engagement de chacune de ses 63 principales filiales (ESH et logement intermédiaire), Action Logement Immobilier a su poursuivre son effort de construction et a développé les initiatives innovantes pour mener à bien sa mission première : apporter au quotidien des réponses concrètes aux attentes des salariés, des entreprises et des territoires en matière de logement.

Les attentes des salariés, nous les connaissons : les ménages modestes actifs ont besoin de logements abordables, de qualité, économes en énergie et proches de leurs lieux de travail pour un cadre de vie agréable.

Les besoins des entreprises sont tout aussi identifiés : le lien entre l'emploi et le logement est solidement établi.

La demande des Territoires, nous l'analysons finement dans toute sa complexité, grâce à nos structures qui sont à bonne échelle et permettent ainsi d'accompagner les élus locaux dans leur besoin de développement territorial.

Ces trois éléments conjugués constituent la colonne vertébrale de nos interventions, toujours dictées par notre utilité sociale et notre mission d'intérêt général.

En 2019, notre ambition soutenue par les partenaires sociaux, est de développer notre effort de construction, en particulier grâce aux dispositifs prévus dans la

Convention quinquennale signée avec l'Etat il y a 18 mois et en actionnant les mécanismes du Plan d'Investissement Volontaire, à hauteur de 9 milliards d'euros, rendu public le 10 janvier dernier. Toutes les filiales d'Action Logement Immobilier sont mobilisées pour mettre en place les déclinaisons opérationnelles de cette ambition. Il s'agit aussi de faire oeuvre d'imagination et d'esprit d'innovation en proposant des réponses nouvelles aux enjeux du logement social, en prenant mieux en compte l'impératif du développement durable, en proposant des solutions inédites comme la construction de résidences intergénérationnelles. Nous nous engageons aussi à accentuer nos interventions en matière de réhabilitation, sans oublier le défi locatif que posent les exigences liées à la mobilité et à la formation professionnelle.

Dessiné par la loi Elan, le regroupement des filiales d'Action Logement Immobilier va également se poursuivre avec un seul objectif : mettre en place le maillage le plus pertinent, le plus efficace pour répondre aux attentes de nos concitoyens.

Attentifs au besoin de logement dans sa diversité et ancrés au plus près du terrain, Action Logement Immobilier et l'ensemble de ses filiales sont déterminés à apporter des solutions concrètes et pérennes au service de nos concitoyens et de l'activité économique.

Viviane Chaine-Ribeiro
Présidente d'Action Logement Immobilier

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2018



2018... une année forte et disruptive pour le secteur du logement social avec un modèle économique remis en cause et impacté par la mise en place de la Réduction de Loyer de Solidarité.

Dans ce contexte, Domial a su maintenir le cap et maintenir sa position de 1^{re} Entreprise Sociale pour l'Habitat sur son territoire.

Retrouvez ici le détail de notre activité et de nos actions menées au service du bien et mieux vivre ensemble.

LOGER

De la gestion locative à l'accès sociale à la propriété : toutes les étapes du parcours résidentiel

**PLAN
STRATÉGIQUE
DE PATRIMOINE**

Requalification de quartiers et réhabilitations : être acteur du renouvellement

AMÉNAGER

Au service de la valorisation du territoire

**RAPPORT
FINANCIER**

Investissements, Résultat et Bilan

**INNOVER ET
CRÉER DU LIEN
SOCIAL**

Bien et mieux vivre ensemble

COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Représentants de l'actionnaire de référence :

Monsieur Jean-François ACKER, Président du Conseil d'Administration, MEDEF

Monsieur Bernard MAESANI, Vice-Président, CFDT

ACTION LOGEMENT IMMOBILIER, représenté par Monsieur Olivier KLOTZ, MEDEF

Madame Sandrine AMRHEIN, MEDEF

Monsieur Henri BAUMERT, MEDEF

Monsieur Christophe GEORG, élu Entreprises

Madame Corinne LAINE, CFTC

Monsieur Philippe PETITGENAY, CGT

Représentants des EPCI :

Conseil Départemental du Bas-Rhin, représenté par Madame Frédérique MOZZICONACCI

Conseil Départemental du Haut-Rhin, représenté par Monsieur Michel HABIG

Eurométropole de STRASBOURG, représentée par Monsieur Syamak AGHA-BABAEI

Représentants des locataires :

Monsieur Jeannot KUPFER, représentant les Locataires, CNL

Monsieur Gérard Bienvenu TANG, représentant les Locataires, CGL

Monsieur Albert LUTZ, représentant les Locataires, CLCV

Autres représentants :

L'Association des Aveugles d'Alsace Lorraine, représentée par Monsieur Victor ROOS

Communauté de Communes de THANN-CERNAY, représentée par Monsieur Michel SORDI

GRUPE HABITER ALSACE, représenté par Monsieur Marcel BAUER

Direction Générale :

Monsieur Christian KIEFFER

COMPOSITION DU CAPITAL :

COMPOSITION DU CAPITAL			
	Nb actions	Valorisation	% des parts
Action Logement Immobilier	832 946	13 327 136€	99,07 %
Autres	7 814	125 024 €	0,93 %
	840 760	13 452 160 €	100 %



ORGANISATION DE L'AUDIT, DES RISQUES ET DU CONTRÔLE INTERNE

Le Comité d'Audit de Domial s'est réuni deux fois au cours du premier semestre 2018 et a notamment examiné le plan d'audit interne.

A ce titre, deux audits ont été menés au cours de l'exercice, le premier sur la passation des marchés et le second sur le décompte des charges, dont les conclusions seront livrées en 2019.

Action Logement Immobilier a souhaité faire évoluer les règles de gouvernance de ses filiales afin de s'inscrire dans un large processus de structuration et d'harmonisation du Groupe Action Logement.

Les filiales ont été invitées à déployer différentes instances de comitologie, notamment le Comité d'Audit et des Comptes, dont les missions sont élargies par rapport au Comité d'Audit, dans la mesure où, outre ses travaux en matière d'audit, de contrôle interne et de conformité, il est amené à donner au Conseil d'Administration un avis sur les comptes annuels, le budget et le plan moyen terme de Domial.

Le Comité d'Audit et des Comptes de Domial, composé de trois membres, Messieurs Olivier Klotz et Henri Baumert pour le MEDEF et Monsieur Philippe Petitgenay pour la CGT, a tenu sa première réunion le 22 octobre 2018, en présence du Président et du Directeur Général de Domial.

Monsieur Olivier Klotz a été désigné Président de cette nouvelle instance.

Le Comité d'Audit et des Comptes a approuvé le projet de Charte définissant les principes fondamentaux de son fonctionnement.

Il a également pris connaissance du budget révisé 2018 et du budget initial 2019, qui d'une part ont été établis pour répondre aux objectifs de la feuille de route fixée par Action logement Immobilier mais qui d'autre part ont été fortement impactés par la mise en œuvre de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) et la réforme des APL.

L'année 2018 a par ailleurs vu se poursuivre le déploiement du dispositif anti-corruption au titre de la loi Sapin 2. Dans un premier temps, des groupes de travail internes ont permis de finaliser la cartographie des risques de Domial et le projet de code anti-corruption. Dans un second temps, la task force pilotée par la Direction Audit Risques et Contrôle Interne d'Action logement Immobilier a permis la réalisation et la diffusion d'un pack de conformité Sapin 2 auprès des filiales d'Action Logement Immobilier. La mise en œuvre opérationnelle de certains piliers du dispositif, comme la formation, interviendra en 2019.

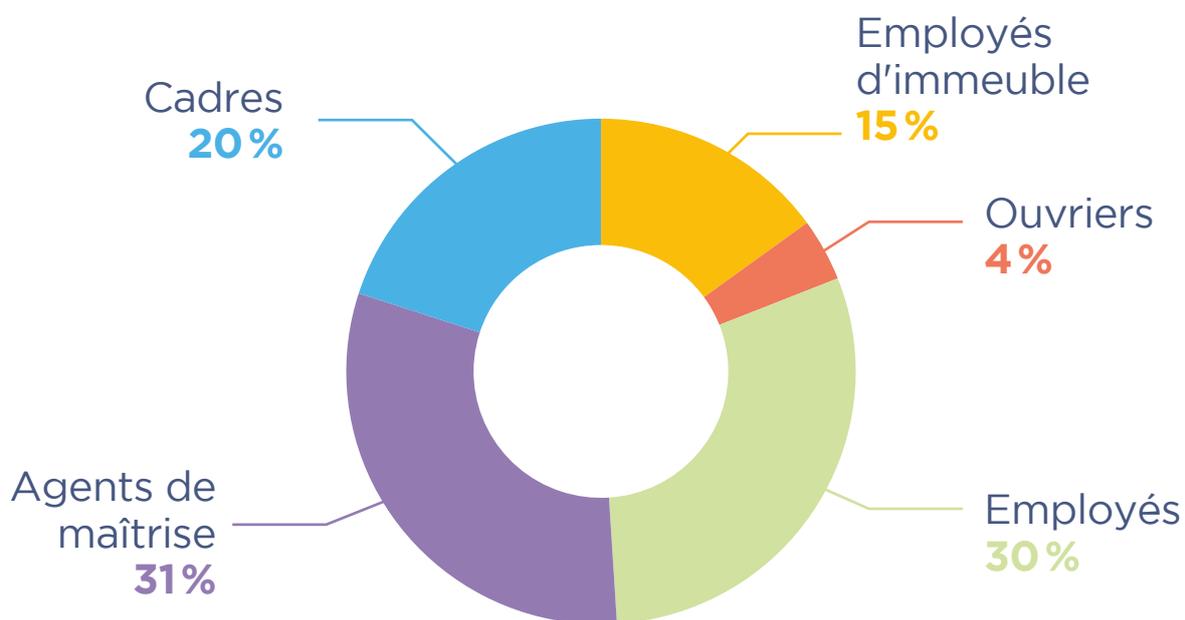
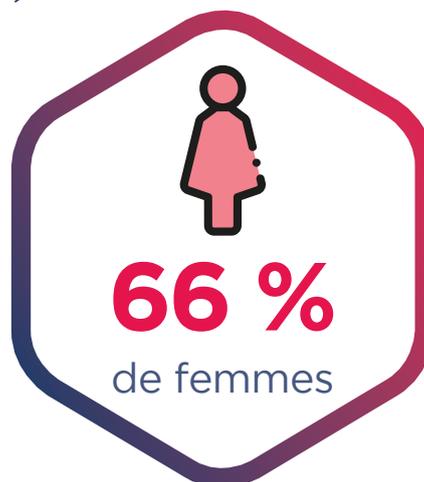
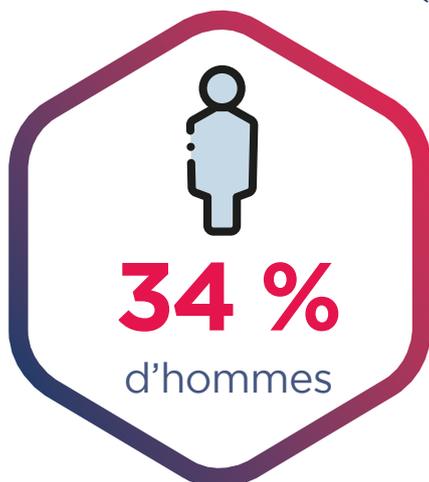
Concernant les évolutions réglementaires, le Règlement Général sur la Protection des Données, entré en vigueur le 25 mai 2018, est venu renforcer les obligations d'information de Domial auprès de ses clients et de ses collaborateurs, dont elle collecte et traite les données personnelles. La mise en conformité sera finalisée en 2019.



LES COLLABORATEURS DOMIAL

201

collaborateurs au 31.12.2018
(180 ETP)



12 ans

d'ancienneté moyenne

43 ans

d'âge moyen

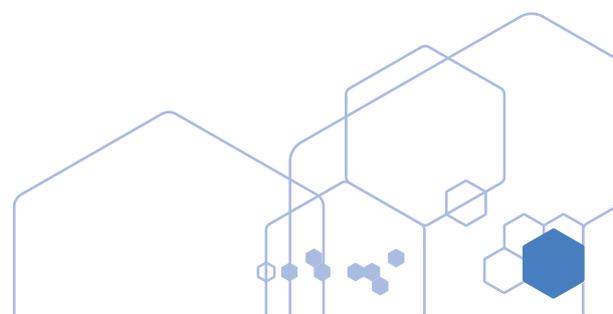
DOMIAL, UNE FILIALE DU GROUPE ACTION LOGEMENT

Action Logement Groupe : “Depuis plus de 60 ans, Action Logement gère paritairement la Participation des Employeurs à l’Effort de Construction (PEEC) en faveur du logement des salariés. La mission fondatrice d’Action Logement, acteur de référence du logement social en France, est de faciliter le logement pour favoriser l’emploi. Grâce à son implantation territoriale, au plus près des entreprises et de leurs salariés, ses équipes mènent, sur le terrain, deux missions principales. Tout d’abord, construire et financer des logements sociaux et intermédiaires, prioritairement dans les zones tendues, en contribuant aux enjeux d’éco-habitat, de renouvellement urbain et de mixité sociale. Action Logement compte aujourd’hui un patrimoine de 950 000 logements sociaux et intermédiaires. Sa deuxième mission est d’accompagner les salariés dans leur mobilité résidentielle et professionnelle. Action Logement s’attache particulièrement à proposer des services et des aides financières qui facilitent l’accès au logement, et donc à l’emploi, des bénéficiaires qu’ils soient jeunes actifs, salariés en mobilité ou en difficulté.”

Action Logement Immobilier : “Action Logement Immobilier assure l’organisation des participations d’Action Logement dans les entreprises sociales pour l’habitat et les autres sociétés immobilières du groupe. Action Logement Immobilier veille à la mise en oeuvre de la politique immobilière, définie par Action Logement Groupe, tout en respectant l’autonomie de gestion de ses filiales.”

ActionLogement 

Pour plus d’information, visitez le site officiel Action Logement : groupe.actionlogement.fr



DOMIAL, 1^{re} ENTREPRISE SOCIALE POUR L'HABITAT LABELLISÉE QUALI'HLM EN ALSACE

Après une démarche lancée en 2017, le verdict est tombé le 25 septembre 2018...

Domial est désormais la 1^{re} ESH à avoir obtenu le label Quali'hlm en Alsace et conforte ainsi sa position sur son territoire.

Créé par l'Union Sociale pour l'Habitat, ce label vise à augmenter notre qualité de service, et s'inscrit dans une démarche « d'amélioration continue et concertée » au service de nos locataires et couvre ainsi toutes les activités liées à notre profession.

Les axes de travail

Après avoir réalisé un diagnostic Habitat Qualité Services (HQS), par un auditeur agréé, des plans d'actions d'amélioration ont été élaborés en concertation avec les représentants des locataires (CNL, CSF, CLCV). Il en ressort quatre axes principaux :

- La qualité d'accueil et de traitement des demandes clients
- Une communication renforcée de notre politique qualité de service
- La propreté des logements et des parties communes
- Le traitement des incivilités et du savoir vivre ensemble

La qualité de service, un challenge au quotidien et un engagement pour l'avenir !

Le label Quali'hlm engage Domial dans un challenge quotidien : la qualité de service. Chaque jour, les équipes Domial mettent tout en œuvre afin de satisfaire toujours plus ses clients, à la fois en interne et en externe. Bien plus qu'un label, Quali'hlm est une philosophie qui guide toutes les actions de l'entreprise. La prochaine enquête de satisfaction clients menée en septembre 2019 sera un premier indicateur des actions mises en place. Objectif : 80 % de satisfaction clients.

Il s'agit-là d'un véritable projet d'entreprise dans lequel chaque collaborateur est inscrit.



L'ANNÉE EN IMAGES

540

LOGEMENTS LIVRÉS
(neufs, accessions, réhabilités)

LOGEMENTS NEUFS

HOENHEIM
Rue du Général
de Gaulle



Construction de 21 logements : 10 PLUS, 10 PLAI

MOLSHEIM
Rue Kling



Construction de 17 logements : 8 PLUS, 9 PLAÏ

OSTWALD
Rue du Général
Leclerc



Construction de 33 logements : 17 PLUS, 16 PLAÏ

SCHILTIGHEIM
Rue de la Lauter



Construction de 52 logements : 9 PLUS, 8 PLAI, 18 PLI, 17 accessions sécurisées

LA WANTZENAU
Avenue
du Général
de Gaulle



Construction de 15 logements : 9 PLUS, 6 PLAI

STRASBOURG
Route du Rhin



Construction de 85 logements : 34 PLUS / PLAI, 18 PLI, 33 accessions sociales

STRASBOURG
Rue
des Magasins



Construction d'une résidence étudiante de 60 logements meublés : 30 PLS, 30 PLUS (gestion MGEL Logement)

L'ANNÉE EN IMAGES

262

LOGEMENTS RÉHABILITÉS

LOGEMENTS **RÉHABILITÉS**

CERNAY
Rue du Ventron



Réhabilitation de 112 logements

STAFFELFELDEN
Rue Mauriac



Réhabilitation de deux bâtiments de 30 logements

WITTELSHEIM
Allée de la Doller
Allée de la Largue

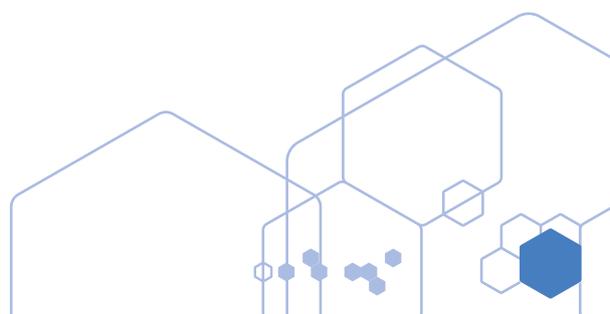


Réhabilitation de 60 logements

VIEUX-THANN
Rue du Rhin



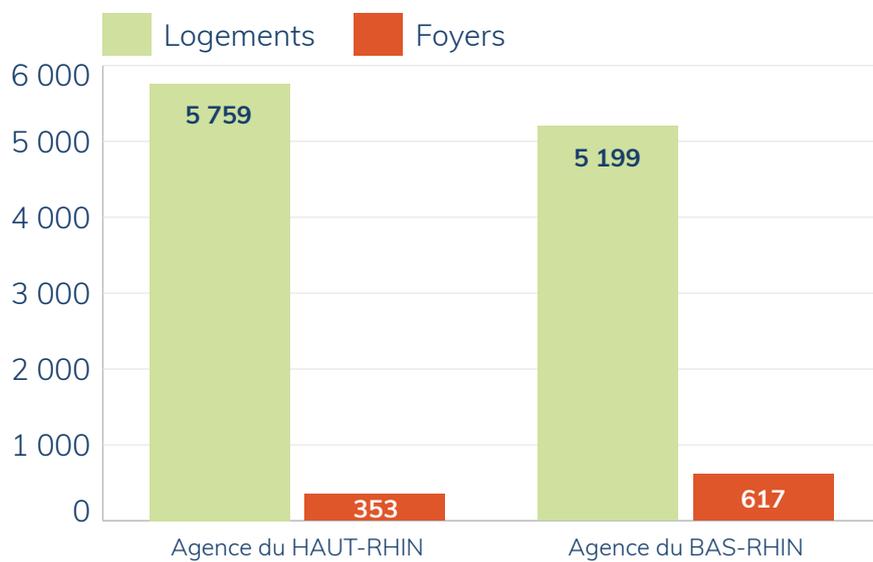
Réhabilitation de 60 logements



LOGER

PATRIMOINE LOCATIF

Parc locatif Domial au 31/12/2018 (hors PSLA)



10 958
logements

970
foyers

DOMIAL ESH - VARIATION DE PATRIMOINE

RÉÉL 2018			
	Logements	Foyers	TOTAL
Patrimoine Domial 31.12.2017	10 759	964	11 723
MOLSHEIM 12-14 rue de Champagne	20		
SCHILTIGHEIM 28 rue de Barr	4		
TOTAL ACQUISITIONS	24	0	24
OSTWALD 82 rue du Gal Leclerc	33		
STRASBOURG 45 route du Rhin Quai 33	52		
MOLSHEIM 2 rue Kling	17		
STRASBOURG 5 rue des magasins		61	
STRASBOURG Polygone Tr. 4	18		
STRASBOURG Polygone Tr. 4 bis	9		
SCHILTIGHEIM rue de la Lauter	35		
LA WANTZENAU 24 avenue du Gal de Gaulle	15		
HOENHEIM 2 avenue du Gal de Gaulle	21		
TOTAL MISES EN SERVICE	200	61	261
SAINT LOUIS - rue du Rhin	-14		
CHATENOIS rue des champs	-1		
TOTAL DEMOLITION	-15		-15
HIRTZFELDEN maison éclusière	-1		
OBERSAASHEIM maison éclusière	-1		
TOTAL RETROCESSION/FIN BAIL	-2	0	-2
STRASBOURG avenue F. Mitterrand	55	-55	
TOTAL CHANGEMENT AFFECTATION	55	-55	0
TOTAL VENTES	-63		-63
TOTAL 2018	199	6	205
Patrimoine DOMIAL 31.12.2018	10 958	970	11 928
LOGEMENTS GÉRÉS :			
Patrimoine Office Public de la Communauté de Communes de Thann Cernay	581		581
TOTAL GROUPE	11 539	970	12 509
Pour mémoire : PSLA	4		
RÉHABILITATIONS LIVRÉES EN 2018			
VIEUX THANN rue du Rhin	60		
CERNAY rue du Ventron	112		
WITTELSHEIM Doller	24		
WITTELSHEIM Largue	36		
STAFFELFELDEN rue François Mauriac	30		
TOTAL MISES EN SERVICE	262	0	262
TOTAL INTERVENTIONS PATRIMOINE 2018			523

GESTION LOCATIVE

TAUX DE ROTATION

En 2018, les mouvements locatifs s'élèvent à **1 141**, représentant respectivement 1 067 départs et 74 mutations internes.

TAUX DE VACANCE

Le taux de vacance cumulé pour l'exercice 2018 s'établit à **2,9%** (3% en 2017), abstraction faite des logements laissés volontairement vacants dans le cadre de projets de démolition, de réhabilitation ou de vente du patrimoine.



DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL EN ALSACE

La demande de logement social en Alsace s'élève à **40 341** demandes actives au 31 décembre 2018.

Le stock de demandes se concentre principalement sur le Bas-Rhin (67%).

LES ATTRIBUTIONS

En 2018, Domial a comptabilisé **1 340** entrées dans son parc locatif.

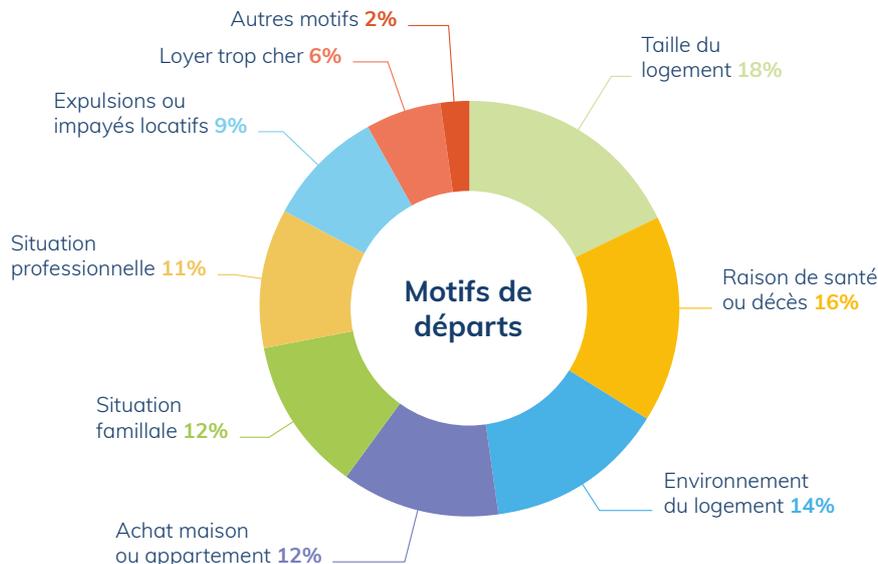


Le bilan des attributions peut être comparé à l'analyse qualitative de la demande de logement.

Domial répond entièrement à cette exigence et assure pleinement son rôle de bailleur social.

- **56%** des nouveaux entrants se sont vu attribuer leur logement dans les 6 mois du dépôt de leur demande.
- **72%** des attributions ont été réalisées par des candidatures Domial (candidatures spontanées ou issues du fichier partagé de la demande).
- **64%** des logements attribués sont des 3 et 4 pièces.
- **38%** sont des personnes seules.
- **77%** des ménages ayant bénéficié d'une attribution disposent de ressources inférieures à **60%** des plafonds règlementaires PLUS.
- **14%** des entrants sont bénéficiaires du RSA et **13%** sont en situation de chômage.
- **65%** des nouveaux entrants ont bénéficié du dispositif du FSL (22%) ou des garanties du LOCA-PASS (43%).

MOTIFS DE DÉPARTS



APPELS À PROJETS **REMPORTÉS**



LOTISSEMENT «TERRES DU SUD»

Département : 67

Commune : NIEDERHAUSBERGEN

Consultants : Nexity Foncier Conseil/Mairie
Niederhausbergen

Type d'opération : Groupement bailleur/promoteur
(Kaufman & Broad) pour l'acquisition en
VEFA de 25 logements locatifs sociaux.

LOTISSEMENT «LE SCHWEMMLOCH»

Département : 67

Commune : LA WANTZENAU

Consultants : SERS

Type d'opération : Groupement bailleur/promoteur
(Bouygues Immobilier) pour l'acquisition
en VEFA de 25 logements locatifs sociaux.
Candidature pré-sélectionnée en 2017.



LOTISSEMENT «LES VERGERS SAINT-MICHEL»

Département : 67

Commune : REICHSTETT

Consultants : CM-CIC/EMS/Mairie de Reichstett

Type d'opération : Groupement promoteur/bailleur
(désignation en 2019) pour la réalisation
d'un programme comportant environ
9 logements en accession sociale et
environ 16 logements locatifs sociaux.



ACTIVITÉ ACCESSION

OPÉRATION LIVRÉE :

SCHILTIGHEIM - Rue de la Lauter - «L'Amiral»

Le bâtiment « L'AMIRAL » est composé de 17 logements.

Il fait partie d'un programme de logements plus vaste, totalisant 52 logements, 35 étant réservés à la location (PLAI - PLUS et PLI).

Le bâtiment est totalement indépendant de l'ensemble immobilier : il possède un parking collectif, son local vélo et ses locaux techniques et poubelles.



Le programme a été vendu majoritairement en Accession Sécurisée (16 + 1 investisseur)

Date de livraison : juin et juillet 2018

OPÉRATIONS EN PHASE DE TRAVAUX ET COMMERCIALISATION :



BLOTZHEIM - Rue Clément Ader

«Carrés Pixel»

L'opération « Les Carrés PIXEL », est composée de 12 logements individuels en accession (11 PSLA + 1 accession classique) répartis en 3 bâtiments type « Carrés de l'Habitat ».

Le programme comprend également 24 logements locatifs sociaux collectifs.

Date de livraison : janvier 2019

22

LINGOLSHEIM - Allée Marie Laurencin «L'Atelier»



Le projet de L'ATELIER est une opération conjointe avec CUS HABITAT, en cours de construction dans l'éco-quartier «les Tanneries» à Lingolsheim.

Il s'agit d'un immeuble de 20 logements construit sur un socle commun à 4 immeubles (1 immeuble Domial, et 3 immeubles Cus Habitat). Les 20 logements sont commercialisés en accession sociale sécurisée.

Au 31/12/2018, le chantier est au stade du cloisonnement.

Date de livraison prévisionnelle : 4^e trimestre 2019.

Au 31/12/2018, 8 logements ont été vendus et 3 sont réservés (dont 1 PSLA).

Stock : 9 logements.



OSTWALD – Ilot G5
ZAC « Les rives du Bohrie » - « **l'Échappée** »



Le projet comprend l'acquisition en VEFA, auprès de l'opérateur BOUYGUES IMMOBILIER, de :

- 9 maisons en bande destinées à de l'accession sociale (PSLA) et 9 parkings,
- 22 logements en locatif intermédiaire répartis dans 2 immeubles collectifs (Bâtiments A et E)

L'ensemble fait partie du de l'ilot G5 dans la ZAC « Les Rives du Bohrie ».

Le lancement commercial a débuté au 4^e trimestre 2018.

Au 31/12/2018, 3 maisons sur 9 sont réservées.

Date de livraison prévisionnelle :
printemps 2020



STRASBOURG – Route de Vienne – « **Calypso** »

Ce programme porte sur l'acquisition en VEFA de 17 logements PSLA auprès du promoteur ADIM. Il est situé à mi-chemin entre le centre-ville de Strasbourg et le Neudorf, à deux pas de la Place de l'Étoile, dans le nouveau quartier baptisé NoLiStra, le Nouveau Lieu de Strasbourg.

La commercialisation a démarré en novembre 2017.

Au 31/12/2018, la totalité des logements ont été réservés.

Date de livraison prévisionnelle : juin 2020

SIERENTZ – Lotissement « l'envol des Hirondelles » « **Les Printanières** »

Ce projet consiste en l'acquisition en VEFA auprès du promoteur AMETIS de 33 logements répartis en deux bâtiments collectifs :

- 16 logements en accession sociale (PSLA),
- 17 logements locatifs sociaux,
- 1 sous-sol commun comprenant 33 garages boxés répartis en fonction du nombre de logements de chaque bâtiment.

La commercialisation est en cours.

Date de démarrage travaux : janvier 2019

Date de livraison prévisionnelle : fin 2020





COLMAR – Rue Huen «Résidence Saint-Joseph»

Ce projet consiste en l'acquisition en VEFA auprès de BOULLE CONSTRUCTION de 37 logements collectifs en accession sociale (PSLA) au cœur du quartier Saint Joseph à COLMAR.

Un bâtiment locatif social de 20 logements locatifs sociaux sera également réalisé. .

Les deux bâtiments auront un parking sous-terrain commun et un espace vert central commun, géré par un syndic.

La commercialisation des 37 logements en PSLA a démarré en décembre 2018.

Date de démarrage travaux prévisionnelle : 2^e semestre 2019

Date de livraison prévisionnelle : début 2021

OPÉRATIONS EN PHASE DE MONTAGE :



ILLZACH – Rue de l'ill « Résidence Bel'ill »

Ce projet porte sur la création d'un nouveau quartier sur l'ancien site EDF de ILLZACH, qui longe le ruisseau du Quatelbach. Il comprendra 10 maisons individuelles vendues directement par BOUYGUES IMMOBILIER, un bâtiment locatif social de 25 logements ainsi qu'un bâtiment collectif en accession sociale de 30 logements, ces deux derniers étant acquis en VEFA par Domial.

Chaque bâtiment aura sa propre emprise foncière mais le parking en aérien sera géré en ASL.

Lancement commercial : mai 2019

Date de démarrage travaux prévisionnelle : juin 2019

Date de livraison prévisionnelle : printemps 2020



WITTENHEIM – Rue des Blés - «Résidence Nova»

Ce projet consiste en l'acquisition en VEFA auprès du promoteur NEXITY de 27 logements collectifs en accession sociale (PSLA).

La construction projetée est située à moins de 300 m d'un périmètre ANRU.

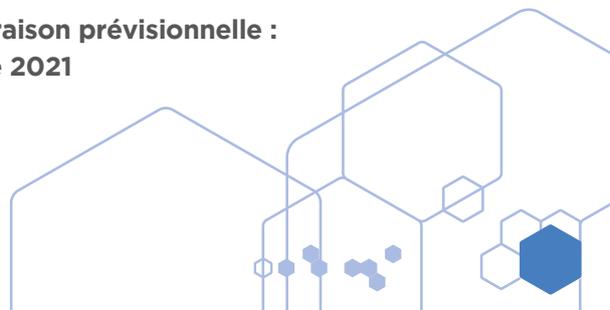
Sur la même emprise foncière, un bâtiment locatif social de 24 logements est également prévu.

Les deux bâtiments auront un parking commun, géré en ASL.

Lancement commercial : mars 2019

Date de démarrage travaux prévisionnelle : 3^e trimestre 2019

Date de livraison prévisionnelle : 2^e trimestre 2021





SIERENTZ – Lotissement l'Envol des Hirondelles «Carré de l'Habitat»

Le programme prévoit l'acquisition en VEFA après du promoteur Carré de l'Habitat, de 32 logements répartis de la sorte :

- 16 logements locatifs sociaux en une première tranche en 2019
- 16 logements en accession sociale PSLA en une seconde tranche en 2020.

Chaque tranche sera indépendante et se verra doté d'un îlot central de stationnement avec de part et d'autre 2 bâtiments de 4 logements.

La commercialisation des logements interviendra après la commercialisation de notre autre résidence à proximité «Les Printanières».



WITTELSHEIM - Rue du Rhin «Quartier Thur»

Dans le cadre de la convention signée entre la ville de Wittelsheim et Domial, il est prévu de réaliser en entrée de site, rue du Rhin, 2 bâtiment de 4 logements type «Carré de l'Habitat» voués à de l'accession sociale PSLA.

Domial, propriétaire du foncier, réalisera le projet au travers d'un contrat de promotion immobilière signé avec Carré de l'Habitat.

Une commercialisation est à prévoir pour le 3^e trimestre 2019.



MUNDOLSHEIM – Ilot 03 – 22 logements «Quartier du Parc»

Le programme du projet de Mundolsheim – Quartier du Parc – Ilot 03 est une opération commercialisée en PSLA, composée de 14 maisons individuelles accolées et 8 logements répartis en un collectif.

Le projet est construit avec la participation des futurs acquéreurs, via la méthodologie de l'Habitat Participatif, avec l'appui d'un Assistant à Maitrise d'Usage.

À ce jour, le groupe de futurs réservataires est constitué de 8 personnes.

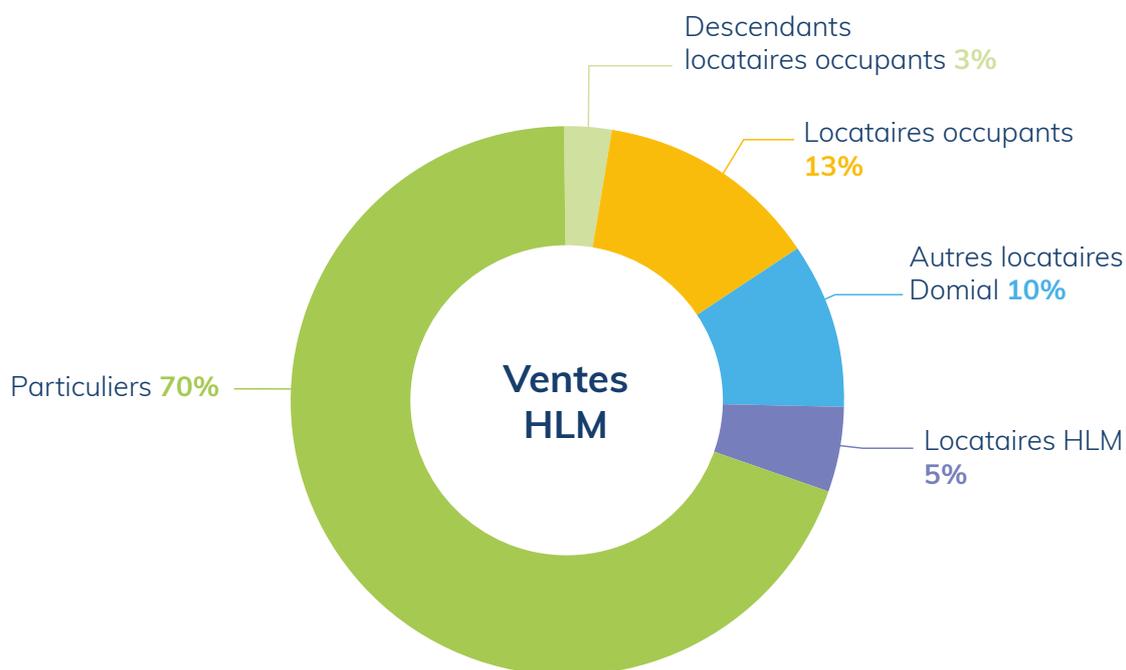
Parallèlement, a été lancée la consultation du maître d'œuvre par voie de concours.



VENTE HLM

	Nombre de logements en commercialisation au 01/01/2018	Nombre de logements vendus en 2018	Nombre de logements restants a vendre	Nombre de compromis en cours au 31/12/2018
TOTAL 67	370	30	340	5
TOTAL 68	449	33	416	10
TOTAL GLOBAL	819	63	756	15

PROFIL DES ACHETEURS



LES COPROPRIÉTÉS

Dans le cadre du développement du patrimoine de Domial et suite au programme de ventes HLM, la société gère, en qualité de syndic, 1 505 lots répartis sur 64 copropriétés et 9 Associations Syndicales Libres.

1 505
lots répartis sur
64 copropriétés
et 9 associations
Syndicales Libres



ACTIVITÉ LOTISSEMENT

LOTISSEMENTS EN COURS DE COMMERCIALISATION

Cinq programmes sont actuellement en cours de commercialisation :

OPÉRATIONS	Nombre total lots à la vente	Ventes cumulées au 31/12/2017	Réservations au 31/12/2018	Ventes du 01/01/2018 au 31/12/2018	Stock au 31/12/2018
68 - FERRETTE Galgenweg	6	3	0	0	3
68 - THANN Schuman	14	6	1	2	5
68 - OBERHERGHEIM Obere Buen TR.3	38	0	12	26	0
68 - LE BONHOMME Le Cerisier	16	10	0	0	6
68 - DESSENHEIM Herrenweg TR. 2	7	0	6	0	1
TOTAL	81	19	19	28	15

LOTISSEMENTS EN PHASE TRAVAUX :

Lotissement Schuman à THANN

Les travaux de viabilisation de ce lotissement au cœur du quartier Schuman, composé de 14 lots à bâtir, sont achevés, et les espaces verts ont été réalisés en 2018.

Lotissement Obere Buen TR.3 à OBERHERGHEIM

La commercialisation de ce lotissement de 38 lots dont 6 en dation a démarré fin juin 2017. Les travaux de viabilisation ont été réalisés au stade provisoire au printemps 2018.

Au 31/12/2018, 26 lots ont été vendus et 6 ont été réservés pour être actés en 2019.

Lotissement Le Herrenweg TR.2 à DESSENHEIM

Ce lotissement est contigu au lotissement existant « Herrenweg - tranche 1 » qui a été réalisé par CIL Réalisations. L'opération s'étend sur 3 760 m² et est composée de 7 lots à bâtir. Le permis d'aménager sous maîtrise d'ouvrage de Domial ESH a été accordé en date du 14 mai 2018.

Les travaux de viabilisation ont été engagés en juillet 2018 pour s'achever en octobre 2018 au stade voirie provisoire.

Au 31/12/2018, 6 lots sur 7 ont été réservés.



Plan stratégique de patrimoine

LES REQUALIFICATIONS DE QUARTIER

LES REQUALIFICATIONS AVEC FINANCEMENT ANRU :



CERNAY - Quartier Bel Air :

Le quartier Bel Air a été retenu dans la liste des quartiers d'intérêt régional de la politique de la Ville. Signé le 29 juin 2015, le nouveau contrat de ville de Cernay 2015 - 2020 permettra ainsi finaliser les travaux dans l'ensemble du quartier (phase B).

Le programme de travaux est le suivant :

- Dédensification du quartier avec la démolition de 54 logements (2 bâtiments) et d'un parking souterrain,
- Résidentialisation de quatre bâtiments de 70 logements,
- Relocalisation hors site de 20 logements (lot 12 de la ZAC des Rives de la Thur),
- Reconstruction de deux bâtiments de 16 logements sur site.

Néanmoins, au regard de la baisse considérable du concours financier de l'ANRU une réflexion en concertation avec la Ville et les services de l'État sur les modalités de réalisation (et de découpage) de la phase B a dû être menée. Un arbitrage a donc eu lieu en décembre 2018. Celui-ci porte sur les travaux de la TRANCHE B – Phase 1, à savoir :

- La démolition du bâtiment M (24 logements) et du parking souterrain
- La réhabilitation et résidentialisation des bâtiments D et E (40 logements)
- La reconstruction hors site de 12 logements sur la ZRVT lot 12
- La reconstruction sur site de 12 logements – Dérogation ANRU

La convention ANRU devrait être signée au cours du 2^e semestre 2019.





WITTENHEIM - Quartier Markstein :

Suite à la démolition de 83 logements sur le quartier, l'avenant à la charte ANRU avait permis d'engager une opération de construction de 20 logements et d'une voirie de bouclage afin de reconstituer partiellement l'offre en logement. (5 plots de 4 logements en duplex avec chacun un jardin privatif). Cette opération a été livrée en deux phases : en mai 2017 pour 8 logements et en août 2017 pour 12 logements.

Une phase 2 est en cours de d'élaboration qui devrait aboutir à une signature de convention au 2^e semestre 2019.

Les opérations prévues dans cette convention sont :

- La construction de 12 logements disposés en 3 Carrés de l'Habitat en locatif social,
 - La démolition de la barre du Vieil Armand (56 logements),
 - La reconstruction sur une partie de l'ancienne emprise du Vieil Armand de 8 logements en accession sociale (PSLA) et 6 logements locatifs sociaux,
 - La construction hors site de 24 logements locatifs sociaux et 27 logements en accession sociale (PSLA).
 - La mise à disposition de l'autre partie de l'ancienne emprise du Vieil Armand pour la réalisation d'une aire de jeux.
- L'emprise foncière de l'ancienne aire de jeux fera l'objet d'une étude lors d'une phase post ANRU2. Une douzaine de logements pourrait y être réalisée.

LES REQUALIFICATIONS HORS FINANCEMENT ANRU :



WITTELSHEIM - Quartier Thur :

La Ville de Wittelsheim n'a pas été retenue dans la nouvelle distribution des quartiers prioritaires de villes. Néanmoins, afin de terminer la transformation urbaine du quartier de la Thur, une deuxième phase est en cours de réalisation :

- La réhabilitation thermique de deux bâtiments : l'immeuble LARGUE de 36 logements et l'immeuble DOLLER de 24 logements. Les travaux ont démarré au 1^{er} trimestre 2017 et la réception a eu lieu le 29/11/2018.
- La démolition de l'immeuble Fecht de 24 logements
- La reconstruction de 24 logements type Carré de l'Habitat sur site en conventionnement PLUS/PLAI. Les travaux de construction (deux tranches de 12 logements chacune) s'étaleront de fin 2018 à début 2020.

Par ailleurs, deux autres projets sur les réserves foncières sont également envisagés :

- 2 lotissements totalisant 29 logements,
- 8 logements en accession sociale sécurisée (PSLA) type Carré de l'Habitat.

La réhabilitation thermique de Largue & Doller

L'ensemble de la réhabilitation s'est effectuée en site occupé et la réception a eu lieu en novembre 2018.

La démolition de l'immeuble Fecht

Les travaux de démolition de l'immeuble Fecht de 24 logements ont débuté par une phase de désamiantage. La démolition de la structure s'est achevée en février 2019.

La reconstruction de 24 logements locatifs

Ce programme sera en partie réalisé sur l'emprise foncière de l'immeuble Fecht.

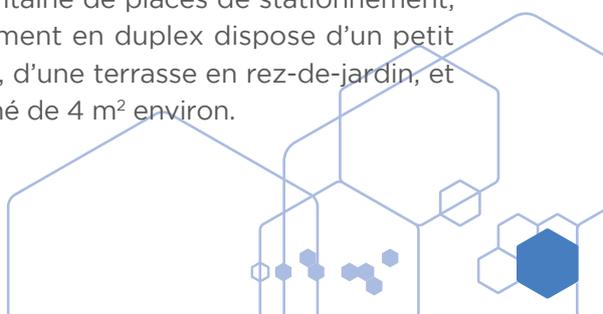
Tranche 1 - hors emprise du bâtiment Fecht :

- Construction de 12 logements type Carré de l'Habitat
- Début des travaux : 1^{er} trimestre 2018
- Fin des travaux : 3^e trimestre 2019

Tranche 2 - emprise bâtiment Fecht :

- Construction de 12 logements type Carré de l'Habitat
- Début des travaux : mars 2019
- Fin des travaux : été 2020

Le programme se compose de 16 T3, 4 T4, et 4 T5. Ce programme intègre également la création d'une cinquantaine de places de stationnement, Chaque logement en duplex dispose d'un petit jardin clôturé, d'une terrasse en rez-de-jardin, et d'un abri fermé de 4 m² environ.





STAFFELFELDEN - quartier rue François Mauriac

Réhabilitation de deux bâtiments de 30 logements rue François Mauriac

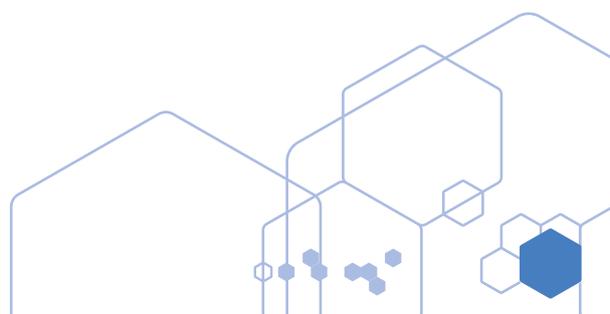
Cette réhabilitation énergétique a porté sur deux bâtiments de 30 logements collectifs rue François Mauriac. Elle a eu pour but d'améliorer l'étiquette énergétique des bâtiments et également d'embellir les immeubles par la rénovation des façades.

La réception a eu lieu en octobre 2018.

Suite à la rénovation énergétique de deux bâtiments sur trois, terminée en octobre 2018, un projet, en 3 phases, combinant la démolition du troisième bâtiment et la reconstruction de 49 logements sera réalisé :

- Phase 1 : construction de 28 logements locatifs répartis sur plusieurs bâtiments de 5 à 6 logements, qui est au stade APD
- Phase 2 : démolition de l'immeuble de 18 logements
- Phase 3 : construction de 15 logements en PSLA et de 6 logements locatifs, dont la consultation maîtrise d'œuvre est en cours

Cette organisation permettra aux locataires de l'immeuble à démolir de s'installer dans les nouveaux bâtiments, et ainsi de ne pas quitter le quartier.



LES RÉHABILITATIONS

La Ville de Strasbourg a lancé en mars 2014 une consultation en vue de la réhabilitation et la gestion d'un patrimoine de 394 logements récupéré auprès du PACT 67 qui n'était plus en mesure de mener à bien sa mission.

Cette réhabilitation porte sur l'amélioration de la performance énergétique et environnementale,

du confort, et de la sécurité du patrimoine tout en conservant et en gérant les locataires occupants au moment de la passation du bail avec maintien du conventionnement social des bâtiments.

Domial, lauréate de la consultation lancée par la Ville de Strasbourg, a signé le 31 décembre 2014 un contrat de bail à réhabilitation.

La 1^{re} phase de réhabilitation 2015 (lancement des études) portait sur 3 immeubles (128 logements dont 78 livrés en 2017).



STRASBOURG

3/5/7/9/11 rue d'Andlau

Réhabilitation de 42 logements et création de 8 logements neufs

Début des travaux : décembre 2017

Réception prévisionnelle : septembre 2019

Classement énergétique :

Actuel E - objectif C

COÛT TOTAL ESTIME : 2 732 314 € HT

TRAVAUX

- Réfection complète des toitures
- Ravalement des façades avec une isolation thermique sur l'intérieur de la cour
- Remplacement des fenêtres existantes
- Création de locaux poubelles et vélos
- Mise aux normes électrique
- Création de 8 logements neufs

CONFORT DES OCCUPANTS

- Remplacement des portes palières des logements
- Mise en conformité électrique des logements
- Installation d'une ventilation mécanique contrôlée hygroréglable
- Création de caves privatives

La 2^e phase de réhabilitation 2016 (lancement des études) cible trois sites :

- Les immeubles de la cour de Mutzig • 6, rue Paul Janet • 14, 20 à 28 rue du Fossé des Treize



STRASBOURG Cour de Mutzig

Réhabilitation de 100 logements : 15 PLUS, 32 PLAI, 53 PAM

Début des travaux : décembre 2017

Réception prévisionnelle : novembre 2019

Classement énergétique :

Actuel E - objectif D

COÛT TOTAL ESTIME : 4 297 119 € HT

TRAVAUX

- Ravalement des façades
- Réfection totale des toitures
- Création de locaux poubelles et vélos
- Remplacement des portes d'accès aux caves
- Remise en peinture des plafonds et murs
- Mise en sécurité électrique

CONFORT DES OCCUPANTS

- Création de caves privées
- Remplacement des bouches par de l'hygro B



STRASBOURG 6 rue Paul Janet

Réhabilitation de 16 logements PAM

Début des travaux : décembre 2017

Réception prévisionnelle : octobre 2019

Classement énergétique :

Actuel E et F - objectif C

COÛT TOTAL ESTIME : 1 227 097 € HT

TRAVAUX

- Ravalement des façades
- Création de locaux poubelles et vélos
- Remplacement de 7 balcons
- Remplacement des portes d'accès aux caves
- Remise en peinture des plafonds et murs
- Mise en sécurité électrique

CONFORT DES OCCUPANTS

- Remplacement des bouches VMC par de l'hygro B
- Remplacement du chauffage électrique par un chauffage individuel au gaz



STRASBOURG

14/20 à 28 rue du Fossé des Treize

Réhabilitation de 53 logements : 27 PAM, 26 PLUS

Début des travaux : décembre 2017

Réception prévisionnelle : janvier 2020

Classement énergétique :

Actuel D - objectif C

COÛT TOTAL ESTIME : 2 990 625 € HT

TRAVAUX

- Ravalement des façades
- Remplacement de la couverture
- Réalisation d'abris vélos et poubelles
- Mise en sécurité électrique
- Pose de nouvelles chaudières à condensation en chaufferie

CONFORT DES OCCUPANTS

- Remplacement des châssis et volets existants par de nouvelles fenêtres en bois avec des volets roulants
- Création de gaines de ventilation dans les logements
- Création de caves privatives



VIEUX-THANN 13 à 27 rue du Rhin

Réhabilitation thermique de 60 logements

Démarrage des travaux : janvier 2017

Réception : mars 2018

COÛT TOTAL ESTIME : 1 337 263 € HT

Bâtiment économe



Bâtiment énergivore

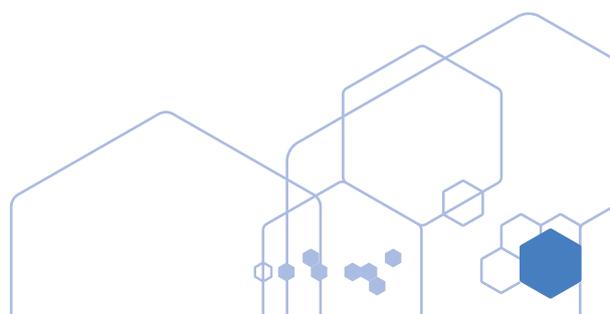
TRAVAUX

Enveloppes extérieures du bâtiment et espaces extérieurs

- Révision de la toiture
- Mise en place d'une isolation extérieure de l'ensemble du bâtiment
- Création de deux plateformes pour les ordures ménagères
- Remplacement de l'isolation des combles
- Remplacement des portes d'entrées d'immeuble et des portes d'accès aux caves, mise en sécurité électrique des communs

CONFORT DES OCCUPANTS

- Remplacement de la porte palière du logement
- Mise en sécurité de l'installation électrique
- Remplacement des garde-corps des balcons
- Suppression des ballons d'eau chaude, mise en oeuvre d'un réseau collectif d'eau chaude sanitaire avec comptage individuel
- Mise en oeuvre d'une ventilation mécanique contrôlée hygroréglable



CERNAY - rue du Ventron

112 logements

Démarrage des travaux : décembre 2016

Réception : juillet 2018

COÛT TOTAL ESTIME : 3 494 032 € HT

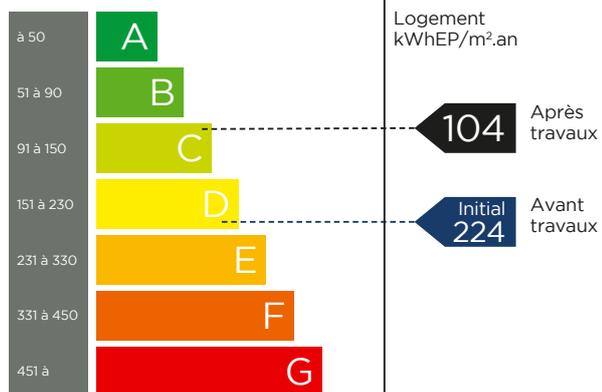


AVANT



APRÈS

Bâtiment économe



Bâtiment énergivore

TRAVAUX

- Isolation façades avec reprise des balcons et soubassements
- Mise en conformité des équipements (garde-corps, désenfumage, électricité)
- Mise aux normes des fluides et colonnes montantes

CONFORT DES OCCUPANTS

- Création d'une VMC hygro B sur chauffe-eau thermodynamique
- Remplacement portes palières
- Mise en sécurité électrique
- Remplacement des équipements sanitaires



THANN 56-58 rue Clémenceau

Réhabilitation thermique de 16 logements

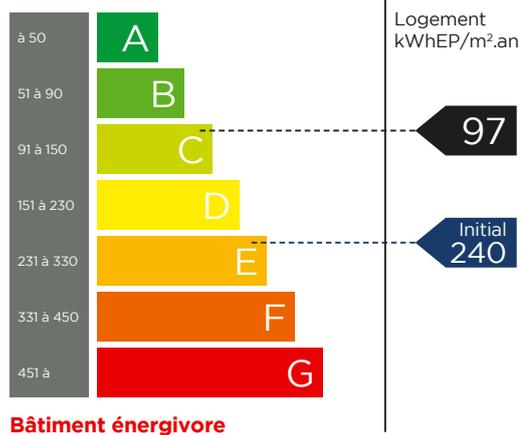
Démarrage des travaux : novembre 2018

Réception prévisionnelle : septembre 2019

COÛT TOTAL ESTIME : 823 785 € HT



Bâtiment économe



TRAVAUX

Mise en sécurité des personnes

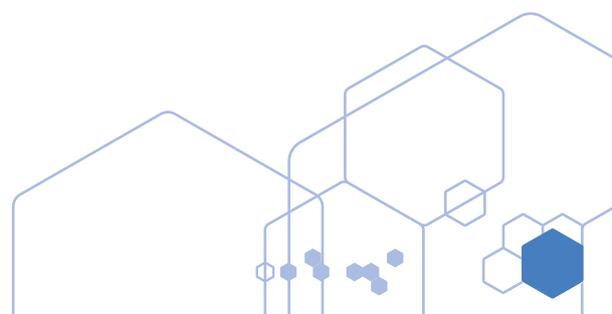
- Remplacement des portes palières par des nouvelles coupe-feu et phoniques
- Portes coupe-feu vers les caves
- Révision et rehausse des garde-corps
- Réfection complète des installations électriques dans les logements et les communs

CONFORT DES OCCUPANTS

- Dépose des ballons ECS et mise en place d'un réseau d'eau chaude sanitaire collectif depuis la chaufferie, avec sous-compteur par logement

RÉHABILITATION THERMIQUE

- Isolation et réfection de la bande d'étanchéité en toiture,
- Isolation des façades par l'extérieur, finition crépi,
- Isolation dans les combles,
- Mise en œuvre d'une ventilation VNR avec remplacement des grilles dans les logements



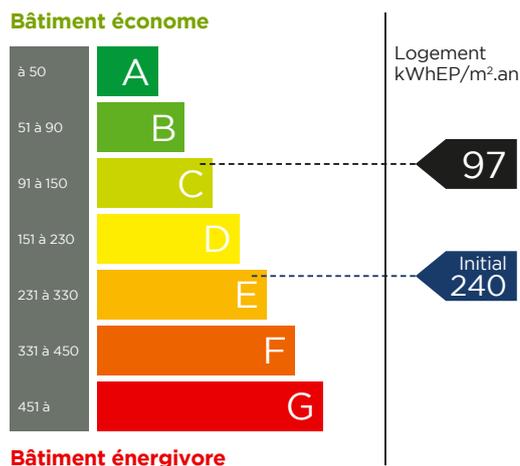
SELESTAT - 11 a,b et c avenue du Docteur Charles Houllion

Réhabilitation de 67 logements

Démarrage des travaux : août 2018

Réception prévisionnelle : janvier 2020

COÛT TOTAL ESTIME : 1 560 404 € HT



TRAVAUX

- Cloisonnement d'une partie des halls d'entrée
- Réfection des parois des portes d'entrée d'immeuble
- Ravalement des façades

CONFORT DES OCCUPANTS

- Mise en sécurité électrique des logements
- Création d'un abri vélos
- Création d'un abri poubelles

GAIN ÉNERGÉTIQUE

- Remplacement du système de ventilation par une VMC hygro B
- Étanchéité et isolation des toitures des bâtiments A et C



LINGOLSHEIM - 17 rue de Montreux - 2 et 4 rue de l'Avenir

54 logements

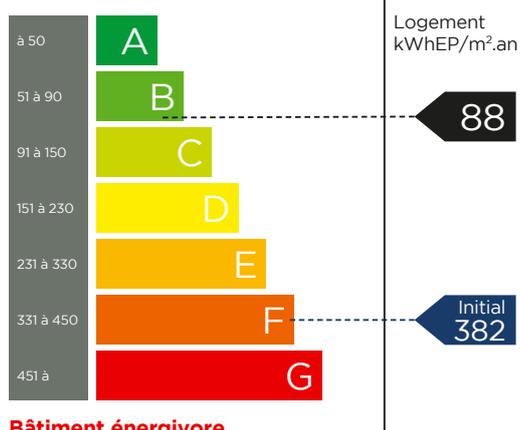
Démarrage des travaux : juillet 2018

Réception prévisionnelle : 4^e trimestre 2020

COÛT TOTAL ESTIME : 1 799 272 € HT



Bâtiment économe



Bâtiment énergivore

TRAVAUX

- Mise en place d'un isolant extérieur sur l'ensemble du bâtiment
- Remplacement des garde-corps actuellement en bois des balcons par des garde-corps en acier galvanisé

CONFORT DES OCCUPANTS

- Création d'une VMC (Rue Montreux uniquement) + Mise en conformité alimentation électrique des caissons VMC
- Remplacement de toutes les fenêtres
- Remplacement du mode de chauffage électrique par du chauffage au gaz individuel y compris production d'eau chaude sanitaire



AMÉNAGER

AMÉNAGEMENT

Commune	Opération	Emprise	Nbre lots/charges foncières cessibles	Charges foncières cédées au 31/12/2018	Type occupation
CERNAY	ZAC des Rives de la Thur	62 ha	29,69 ha	22,73 ha	Habitat collectif et individuel, équipements publics (parc, complexe sportif), bureaux
ILLFURTH	ZAC du Feldelé	4,1 ha	4 ha	0,42 ha	Habitat collectif et individuel
ROUFFACH	Lotissement Schindlach II	3,5 ha	2,52 ha (34 lots)	2,52 ha	Habitat individuel et collectif, gendarmerie
MASEVAUX	ZAC Porte de Masevaux	20 ha	8,88 (1ère tranche)	2,04 ha	Activité
STRASBOURG	Polygone	8 ha	159 pavillons		Sédentarisation des gens du voyage



RAPPORT FINANCIER



FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS

AGRÈMENTS 2018

Les agréments obtenus en 2018 portent, au total, sur un investissement de **64 703 K€** répartis de la manière suivante :

- **19** opérations en VEFA (374 logements) dont 6 opérations d'accession pour **120** logements
- **3** opérations d'acquisition-amélioration (8 logements)
- **3** opérations de production de logement (55 logements)
- **3** opérations de réhabilitation (54 logements)

Soit :

- PLUS / PLUS FONCIER :
 - Construction neuve : **34** logements,
 - Acquisition-amélioration : **1** logement,
 - VEFA : **128** logements
- PLAÏ / PLAÏ FONCIER :
 - Construction neuve : **21** logements,
 - Acquisition-amélioration : **4** logements,
 - VEFA : **90** logements
- PAM / ECO PRET :
 - Réhabilitation : **54** logements
- PLS :
 - VEFA : **36** logements
 - Acquisition-amélioration : **3** logements
- PSLA :
 - VEFA : **120** logements

LES FINANCEURS

Les financements prévisionnels de ces investissements, d'un montant total de **64 703 K€**, se répartissent de la façon suivante :

- **846 K€** de subventions au titre des aides à la pierre,
- **1 091 K€** de subventions des collectivités locales soit :
 - 36 K€ des Conseils Départementaux 67 et 68
 - 162 K€ de la Région
 - 878 K€ des Communes et EPCI
 - 15 K€ de GRDF
- **32 620 K€** d'emprunts CDC :
 - 10 996 K€ de PLAÏ et PLAÏ Foncier
 - 16 443 K€ de PLUS et PLUS Foncier
 - 3 582 K€ de PLS et PLS Foncier
 - 1 599 K€ de PAM et ECO Prêt
- **15 939 K€** de prêts bancaires,
- **4 259 K€** de prêts Action Logement,
- **9 948 K€** de fonds propres.

40

42 887 K€
d'investissement

FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS

GESTION DE LA DETTE

Les dettes financières s'établissent à 501 172 K€ au 31/12/2018 en diminution de 1 802 K€.

Hors impact des ouvertures de crédit, les dettes financières s'établissent à 491 475 K€, en augmentation de 7 778 K€.

Au cours de l'exercice 2018, Domial a mobilisé 28 934 K€ d'emprunts long terme pour ses investissements et a remboursé 20 920 K€, dont :

- remboursements d'échéances pour 19 586 K€ (dont 471 K€ pour les concessions) ;
- remboursements anticipés pour 1 334 K€ (sur vente HLM, démolitions et autres).

Enfin, 233 K€ d'emprunts liés aux concessions ont été transformés en participation des concédants.

INSTRUMENTS FINANCIERS

Deux contrats de swaps basés sur un notional de 20 M€ sont actuellement en cours avec une échéance au 1er février 2024.

Le but de la renégociation opérée en 2009 sur les contrats antérieurs a été de se couvrir contre une hausse potentielle de taux Proxi Livret A.

Le coût de l'opération sur l'exercice a été enregistré en charges financières pour un montant de 959 828,69 K€

ALLONGEMENT DE LA DETTE CDC

Domial a bénéficié de l'offre de rallongement d'une partie de la dette CDC destinée aux clients soumis à la réduction de loyer de solidarité

Les principales caractéristiques sont les suivantes :

- option allongement de la durée 5 ou 10 ans
- taux d'intérêt au-delà de la période initiale : Livret A + 0,60%
- date valeur 1er juillet 2018

Le périmètre des prêts éligibles concerne les prêts indexés sur Livret A, cumulant les deux caractéristiques suivantes :

- une marge initiale sur Livret A supérieurs ou égale à 0,60%
- une durée résiduelle avant allongement comprise entre 3 ans et 30 ans inclus.

Pour Domial, 105 M€ sont concernés sur une dette CDC totale de 385 M€.

104 M€ seront rallongés sur 10 ans et 1 M€ sur 5 ans.

Ces sommes concernent 249 lignes de prêts et 113 garants auprès desquels nous sollicitons une prorogation de garantie.

Les impacts seront constatés sur les exercices 2019 et suivants.

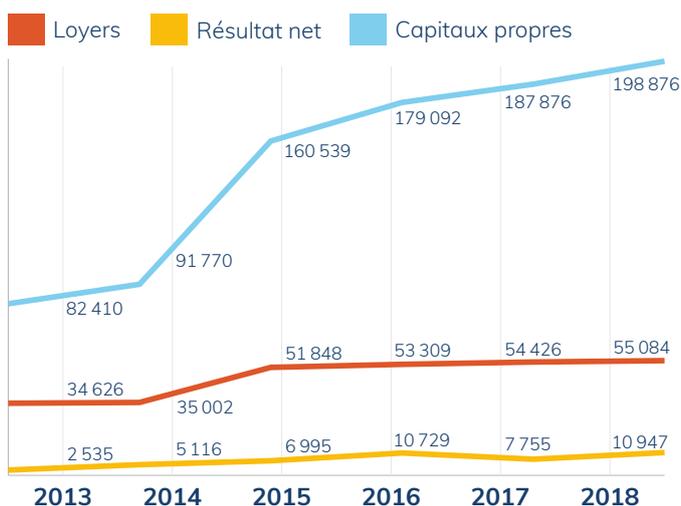


COMPTE DE RÉSULTAT ET BILAN

COMPTE DE RÉSULTAT 2018

en K€	2018	2017	Evolution
Loyers	55 087	54 426	
Autres Produits des activités	24 549	21 902	
Reprises sur amortissement et provisions	2 081	2 554	
Total produits d'exploitation	81 717	78 882	3.6 %
Consommations en provenance de tiers	31 895	31 677	
Impôts taxes et versements assimilés	5 956	5 605	
Frais de Personnels	10 573	10 354	
Dotations aux amortissements et aux provisions	22 378	21 046	
Autres charges d'exploitation	1 188	1 328	
Total produits d'exploitation	71 990	70 010	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	9 727	8 872	10 %
Produits Financiers	451	754	
Charges Financières	8 522	8 183	
RÉSULTAT FINANCIER	-8 072	-7 429	9 %
Produits Exceptionnels	14 050	16 637	
Charges Exceptionnelles	4 758	10 325	
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	9 292	6 312	47 %
Impôt sur les sociétés	0	0	
RÉSULTAT NET	10 947	7 755	41 %

ÉVOLUTION DES CHIFFRES CLÉS



BILAN 2018

ACTIF		
en K€	2018	2017
Immos incorporelles et corporelles	649 248	629 215
Participations et autres Immos financières	2 630	3 058
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	651 878	632 273
Stocks et en-cours	13 362	16 866
Créances d'exploitation et diverses	71 184	75 531
Disponibilités	32 195	36 713
TOTAL ACTIF CIRCULANT	116 742	129 110
Comptes de régularisation	521	402
TOTAL ACTIF	769 141	761 785
PASSIF		
en K€	2018	2017
Capital et réserves	95 771	86 725
Résultat de l'exercice	10 947	7 755
Subventions	92 158	93 396
TOTAL FONDS PROPRES	198 876	187 876
Provisions risques et charges	7 313	6 584
TOTAL PROVISIONS	7 313	6 584
Dettes financières	501 172	502 975
Dettes d'exploitation et diverses	58 029	59 031
TOTAL DETTES	559 200	562 006
Produits Constatés D'avance	3 751	5 319
TOTAL PASSIF	769 141	761 785

AUTOFINANCEMENT



Évolution de l'autofinancement net HLM sur 3 ans

2016	2017	2018
10,57 %	2,76 %	7,76 %

INNOVER ET CRÉER DU LIEN SOCIAL

INNOVATION

Depuis toujours, la qualité de service est un véritable leitmotiv pour Domial. Cette philosophie s'est d'ailleurs accentuée avec le lancement de la démarche puis l'obtention du label Quali'hm. L'innovation, un véritable facteur au service de la satisfaction de nos clients internes et externes !



Un challenge pour innover : **DOMIAL INNOV**

Lancé au mois de mai 2018, il s'agit là d'un véritable projet d'entreprise participatif et collaboratif, basé sur le volontariat. Objectif : motiver et fédérer.

8 projets ont ainsi émergé autour de 4 thématiques : produit, service, bien-être et mieux-vivre ensemble. 2 d'entre eux ont par ailleurs été proposés au fonds d'innovation Action Logement ALINOV.

Les projets innovants retenus portent sur :

- Les logements modulables
- La fidélisation clients
- L'aide au maintien à domicile
- Le recyclage



L'HABITAT PARTICIPATIF, une nouvelle manière de concevoir son logement !

Les nouvelles formes d'habitat ont toujours motivé Domial. Après avoir lancé ses concepts et marques propres liées à la colocation avec #myHappyColoc ou encore au logement senior avec #laviecouleursenior, Domial s'attache désormais à proposer des logements en habitat participatif, qui plus est, en accession sociale à la propriété ! Une grande première à Mundolsheim au cœur du nouveau Quartier du Parc. En plus de pouvoir bénéficier de tous les avantages liés au Prêt Social Location Accession (PSLA), une occasion pour chaque acquéreur de vivre une expérience hors du commun et de :

- Concevoir son logement sur-mesure, adapté à son projet de vie et son budget ;
- Faire l'expérience de la conception collaborative en imaginant des espaces de vie communs ;
- Réduire l'impact écologique de son logement.

CRÉER DU LIEN

Créer du lien et de la proximité via un engagement sociétal auprès de nos partenaires et clients sont pour Domial des principes fondamentaux.

Au niveau de l'économie locale, l'implication de Domial est d'ores et déjà bien engagée avec :

- Près de 65 millions d'euros investis par an au niveau régional, tous corps de métiers du bâtiment mobilisés, en faveur de l'emploi local ;
- Une forte sensibilité environnementale : Domial recherche le bon équilibre entre investissements énergétiques et optimisation des factures des locataires ;
- Une forte implication pour l'insertion et l'emploi grâce aux clauses d'insertion dans les marchés.

Créer du lien, c'est aussi véhiculer des valeurs liées au respect, à la vie en collectivité et donc au mieux vivre ensemble ; notamment par le sport.

Dans la continuité de 2016 et 2017, Domial a poursuivi sa collaboration avec le Centre de

formation du Racing Club de Strasbourg et l'équipe de hockey sur glace Les Scorpions Team Synerglaçe de Mulhouse. 80 enfants de locataires et collaborateurs Domial ont ainsi pu profiter d'une expérience unique : pratiquer le football ou le hockey sur glace comme des pros [et avec des pros] lors de sessions de stage organisées en août et en avril. En prime, des places attribuées pour chaque match joué à domicile !

Créer du lien, c'est aussi favoriser la proximité et les échanges au sein même des quartiers. C'est pourquoi, tout au long de l'année, les équipes terrain s'efforcent de mettre en place des actions et animations avec et pour les habitants, en partenariat avec les acteurs locaux (associations de quartiers).

Créer du lien, c'est aussi communiquer... Que ce soit via le Mémento du Locataire, journal semestriel de 12 pages ou via les réseaux sociaux, il est primordial que les informations circulent en toute transparence.

Créer du lien au profit du mieux vivre ensemble !

Domial La Vie en mieux !



CHIFFRES CLÉS

12 509

logements
gérés

540

logements
livrés
(neufs, accessions,
réhabilitations)

37

logements
neufs
vendus

63

logements HLM
vendus

80%

taux de
satisfaction
clients

42 887 K€

d'investissement

80

millions d'euros
Chiffre d'affaires

7,8 %

autofinancement
Net HLM

1 340

entrées dans
le parc locatif

10,3%

taux
de rotation

2,9%

taux de vacance
cumulé

201

collaborateurs
(180 ETP)



Filiale du Groupe **ActionLogement**^{AL}

Responsable publication : **Direction Générale**

Graphisme et mise en page : **Groupe Get**

Crédits photographiques :

Ressources Groupe Domial, Action Prod Studio, Grégory Tachet, Shutterstock

Siège social

25 Place du Capitaine Dreyfus - CS 90024
68025 Colmar Cedex

Tél : 03 89 30 80 80 - Fax : 03 89 30 80 99

Email : domial@domial.fr

www.domial.fr

Domial 
Groupe ActionLogement