RAPPORT D'ACTIVITÉ 2019

Domial

Groupe ActionLogement

SOMMAIRE

Présentation de Domial ..... pages 6 à 10

L'année 2019 en images ..... pages 11 à 18

Loger ..... pages 19 à 28

Plan Stratégique de Patrimoine ..... pages 29 à 34

Aménager ..... pages 35 et 36

Rapport financier ..... pages 37 à 40

Innover et créer du lien social ..... pages 41 à 44

Chiffres clés ..... page 45

Jean-François Acker,
Président de Domial ESH

Christian Kieffer,
Directeur Général de Domial ESH

ÉDITO

2019... L'ANNÉE DE NOS 15 ANS !

Une histoire qui a démarré en 2004 de la fusion de Habitat Familial d'Alsace et du Groupe Habiter Alsace. Entre fusions-absorptions-acquisitions, réorganisation, déménagements, développement... il s'en est passé des choses !

À 15 ans... Domial rassemble désormais près de 200 collaborateurs et un patrimoine de plus de 12 800 logements. Aurions-nous atteint l'âge de la maturité ?

Cela fait maintenant quelques temps que nous parlons de crise du secteur HLM, de remise en question de notre modèle économique, de Réduction de Loyer de Solidarité, loi Elan... Nous nous attendions en effet à passer une année compliquée et, malgré tout, Domial a su maintenir le cap et même consolider son ancrage territorial.

Nos actions au quotidien, notre savoir-faire collectif, nous ont permis d'atteindre les objectifs que nous nous étions fixés, notamment en termes de production de logements.

Un événement majeur aura marqué l'année 2019 : la fusion-absorption de l'OPH de la Communauté de Communes de Thann Cernay. Une première au sein de la Fédération des Entreprises Sociales pour l'Habitat et du Groupe Action Logement.

Même si cette fusion apparaissait à tous comme une évidence, elle marque aussi un tournant de notre histoire.

En parallèle, Action Logement a renouvelé en 2019 son soutien et sa confiance : pour la deuxième année consécutive, Domial a bénéficié, au titre de ses résultats, d'une augmentation de son capital de 3,8 millions d'€uros pour financer le développement.

Plus que jamais, nous maintenons notre position de 1re ESH sur notre territoire : en 2019, Domial a augmenté son parc de plus de un millier de logements.

Ainsi, 2019 aura été une année exceptionnelle pour Domial et de nouveaux projets ont d'ores et déjà été amorcés. Une année qui aura su conjuguer performances et utilité sociale !

Pierre Esparbes, Président du Conseil d'Administration d'Action Logement Immobilier

LE MOT DE L'ACTIONNAIRE

Action Logement Immobilier partage avec ses 51 filiales Entreprises Sociale pour l'Habitat et ses 5 filiales de logements intermédiaires l'ambition d'offrir encore plus de solutions logements sur les territoires et tout particulièrement au bénéfice des salariés. Chacune d'entre elles est mobilisée dans la volonté d'amplifier l'effort de construction et de rénovation afin de proposer aux salariés des logements abordables mieux adaptés à leurs besoins, respectueux de l'environnement, en proximité des bassins d'emplois.

Au terme de l'année 2019, comme en témoigne ce rapport d'activité, les filiales d'Action Logement Immobilier disposent de moyens et d'outils pertinents pour mener à bien cette tâche qui est notre cœur de métier. Avec plus de 45 000 solutions logements nouvelles créées par des agréments obtenus en 2019 tant pour le logement social qu'intermédiaire et par des réservations en accession abordable, nous démontrons notre capacité d'intervention dans la diversité des offres et des territoires dans les métropoles ou dans les centre-bourgs.

Depuis la réforme initiée en 2016 et dans le prolongement de notre histoire depuis plus de soixante ans, ce sont bien les Territoires qui sont notre point de référence absolu et notre point d'entrée. Tous les Territoires, c'est-à-dire tous les habitants, sans exception et dans toutes leurs facettes, dans toutes leurs spécificités. A ce titre, l'ensemble des ESH doit devenir plus significativement l'interlocuteur privilégié des collectivités.

C'est là notre ADN, notre engagement : être en capacité de proposer aux acteurs locaux des solutions qui répondent réellement aux attentes et imaginer sans relâche des dispositifs opérationnels pour développer ou conforter, selon les cas, l'attractivité de ces Territoires qui font la trame de notre pays.

Pour mettre en œuvre cette stratégie de proximité, les ESH peuvent compter sur l'appui financier et stratégique de leur actionnaire, Action Logement Immobilier, et ainsi donner une impulsion concrète à la stratégie portée par le Groupe. C'est ainsi, grâce à chacune des filiales que nous serons au rendez-vous de nos engagements et que nous serons à la hauteur de notre vocation d'utilité sociale.

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2019

2019... une année exceptionnelle pour Domial, qui aura su conjuguer performances et utilité sociale. Plus que jamais, Domial maintient sa position de 1re Entreprise Sociale pour l'Habitat en Alsace.

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'accession 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

Jean-François ACKER, Président du Conseil d'Administration,
Bernard MAESANI, Vice-Président du Conseil d'Administration,
ACTION LOGEMENT IMMOBILIER, représenté par Olivier KLOTZ
Jean-Pierre ALFONSI, MEDEF
Sandrine AMRHEIN, MEDEF
Garin BINTZ, MEDEF
Christophe GEORG, élu entreprises
Corinne LAINÉ, CFTC
Philippe PETITGENAY, CGT
Christian VOLTZ, MEDEF

Représentants des EPCI

Conseil Départemental du Haut-Rhin, représenté par Michel HABIG
Conseil Départemental du Bas-Rhin, représenté par Marcel BAUER
Eurométropole de STRASBOURG, représentée par Syamak AGHA-BABAEI

Représentants des locataires

Jeannot KUPFER, représentant les Locataires, CNL
Albert LUTZ, représentant les Locataires, CLCV
Gérard Bienvenu TANG, représentant les Locataires, CGL

Autres représentants

Communauté de Communes de THANN-CERNAY, représentée par Michel SORDI
Fédération des Aveugles d'Alsace Lorraine, représentée par Gabriel REEB

Direction Générale :

Christian KIEFFER

COMPOSITION DU CAPITAL DOMIAL ESH

CATÉGORIE D'ACTIONNAIRES	NB ACTIONS	VALORISATION	% DES PARTS
Catégorie 1 (Action Logement)	1 089 196	17 427 136,00 €	99,29 %
Autres	7 814	125 024,00 €	0,71 %
	1 097 010	**17 552 160,00 €**	**100,00 %**

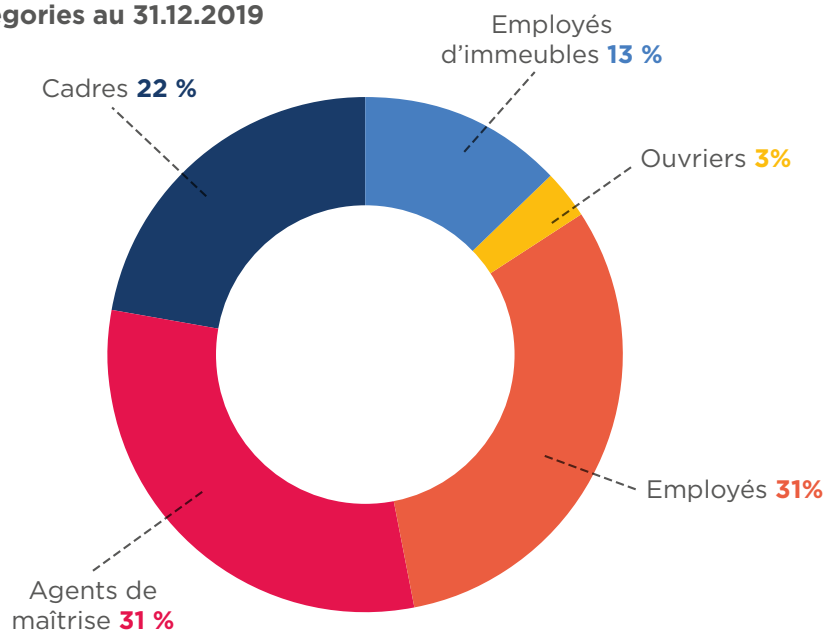
LES COLLABORATEURS DOMIAL

199
collaborateurs dont 181 ETP au 31.12.2019

34,2 %
d'hommes

65,8 %
de femmes

Répartition par catégories au 31.12.2019



12 ans
d'ancienneté moyenne

43 ans
d'âge moyen

Formation :

2 650 heures dispensées en 2019 s'établissant à **3,25 %** de la masse salariale.

UNE FILIALE DU GROUPE ACTION LOGEMENT

Depuis plus de 65 ans, la vocation d'Action Logement, acteur de référence du logement social et intermédiaire en France, est de faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi.

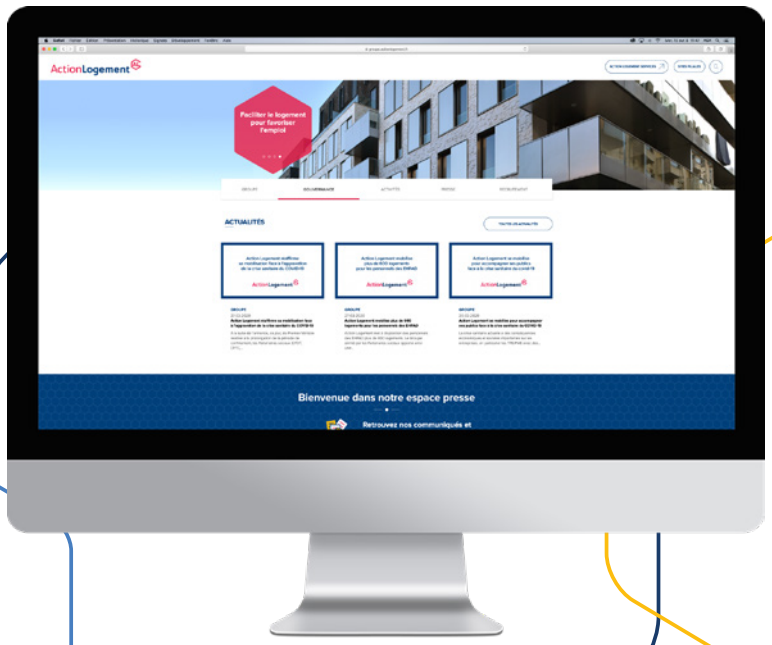
Action Logement gère paritairement la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC) en faveur du logement des salariés, de la performance des entreprises et de l'attractivité des territoires. Grâce à son implantation territoriale, au plus près des entreprises et de leurs salariés, ses 18 000 collaborateurs mènent, sur le terrain, deux missions principales.

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. Le groupe Action Logement compte 500 filiales immobilières dont 51 ESH et un patrimoine d'un million de logements sociaux et intermédiaires.

Sa deuxième mission est d'accompagner les salariés dans leur mobilité résidentielle et professionnelle. Le Groupe 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.

ActionLogement IMMOBILIER

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



LA QUALITÉ DE SERVICE, UN CHALLENGE AU QUOTIDIEN ET UN ENGAGEMENT POUR L'AVENIR

DOMIAL, 1RE ESH LABELLISÉE QUALI'HLM EN ALSACE

Créé par l'Union Sociale pour l'Habitat en 2015, 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. Il couvre ainsi les thématiques de notre profession (accueil, traitement des réclamations, propreté...) et le management de la qualité (écoute client, politique qualité...).

quali'hlm
La qualité de service en actions et en preuves

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, CGL).

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, C'EST DU CONCRET !

Notre organisation de proximité et l'appréciation des attentes clients régulièrement mesurées par des enquêtes nous permettent de concentrer nos services internes au profit du confort et du bien être de nos locataires.

Les différentes dispositions prises telles que la mise en place, en collaboration avec les associations de locataires, d'une « Commission de Prévention des Troubles de Voisinage » dans chacune de nos agences ou encore l'accent mis sur le nettoyage et l'entretien des espaces communs, ont permis à Domial d'obtenir un score honorable lors de la dernière enquête interne dédiée à la qualité de service. Ainsi, près de **70 % des locataires interrogés s'estiment satisfaits de la propreté des espaces partagés ; 82 % apprécient la qualité de vie dans leur quartier.**

Et surtout, 87 % des locataires interrogés recommanderaient Domial dans leur entourage.

C'est également dans cette optique de qualité de service que Domial a déployé un **Centre de Relation Client.** Basée à Strasbourg, une équipe est ainsi totalement dédiée au traitement des requêtes et permet d'apporter une réponse ou d'orienter vers le bon interlocuteur. Toutes les sollicitations peuvent ainsi être qualifiées et suivies par un de nos conseillers clientèle.

Adoptez le bon réflexe !
CRC
Centre de Relation Client
03 89 30 80 80
crc@domial.fr
Domial
Groupe ActionLogement

Concrètement, un numéro d'appel unique pour l'ensemble des locataires Domial, quel que soit leur lieu d'habitation.

En 2019, le CRC c'est 97 800 appels pour un taux de décroché de 93 %, et aussi le traitement de plus de 14 600 mails entrants.

En parallèle ce sont cinq enquêtes sortantes auprès de nos locataires qui ont pu être menées par nos équipes sur différentes thématiques telles que la qualité de service, la colocation, actions à mener auprès des Quartiers Prioritaires de Ville...

Dans un environnement en perpétuelle évolution et un contexte où tout s'accélère, Domial doit s'adapter et se renouveler au quotidien pour améliorer sa qualité de service.

Bien plus qu'un label, Quali'Hlm est une philosophie qui guide toutes les actions de l'entreprise.

AUDIT, RISQUES ET CONTRÔLE INTERNE

Le Comité d'Audit et des Comptes de Domial applique l'ensemble des recommandations liées aux règles de fonctionnement du Groupe Action Logement et aux modalités de gouvernance dans les filiales ESH d'Action Logement Immobilier.

C'est une instance paritaire, composée de trois membres, Monsieur Olivier Klotz, Monsieur Henri Baumert (jusqu'en juin 2019) et Monsieur Jean-Pierre Alfonsi (depuis juin 2019) pour le MEDEF et Monsieur Philippe Petitgenay pour la CGT. Monsieur Klotz a été réélu Président du Comité d'Audit et des Comptes en juin.

Le Comité d'Audit et des Comptes mène des travaux en matière d'audit, de maîtrise des risques, de contrôle interne et de conformité et donne au Conseil d'Administration un avis sur les comptes annuels, le budget et le plan moyen terme de Domial.

Ses membres se sont réunis à quatre reprises en 2019. Ils ont notamment approuvé la Charte de l'audit interne édictée par Action Logement Immobilier et pris connaissance du référentiel anti-corruption de Domial.

Le Comité d'Audit et des Comptes a également pris connaissance de l 'avancement du plan d'audit et passé en revue les rapports d'audit sur la passation des marchés, les décomptes de charges et la sécurité informatique.

Il a analysé le projet d'arrêté des comptes 2019, le plan moyen terme 2018-2027, le budget révisé 2019 et le budget initial 2020.

Le Comité d'Audit et des Comptes a par ailleurs examiné la cartographie des risques de Domial et s'est vu présenter l'avancement de la mise en conformité avec le Règlement Général sur la Protection des Données à caractère personnel (RGPD).

PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

En début d'année, au vu des éléments de réponse apportés et des mesures prises par Domial, la Commission Nationale Informatique et Libertés (CNIL) a procédé à la clôture du contrôle engagé suite à la découverte d'une faille de sécurité dans les systèmes d'information.

Pour renforcer son cadre de conformité en matière de protection des données personnelles, Domial a procédé à la désignation d'un Délégué à la Protection des Données (DPO) auprès de la CNIL.

Action Logement Immobilier a diffusé un pack de conformité RGPD, réalisé par un groupe de travail composé de quelques filiales Entreprises Sociales pour l'Habitat. Les documents ont été adaptés aux spécificités de Domial et un livret d'information des nouveaux locataires sur la collecte et le traitement de leurs données personnelles par Domial a notamment été réalisé.

Dans une démarche d'harmonisation des pratiques au niveau de ses filiales, Action Logement Immobilier a également déployé un logiciel destiné à faciliter l'organisation et la gestion efficiente des registres de traitements et des ressources dans lesquelles sont traitées les données personnelles.

Enfin, le déploiement de ces outils s'accompagne de démarches de sensibilisation des collaborateurs de Domial et de diffusion des bonnes pratiques pour protéger les données personnelles de ses parties prenantes et de ses clients.

L'ANNÉE EN IMAGES

231

LOGEMENTS LIVRÉS
(neufs, accession, réhabilités)

BLOTZHEIM
Rue Clément
Ader

Construction
de 24 logements,
dont 12 PLUS et 12 PLAI.

BLOTZHEIM
Rue Clément
Ader
Les Carrés Pixel

Construction
de 12 logements en
duplex-jardin, dont
11 PSLA
et 1 accession libre.

L'ANNÉE EN IMAGES

HOLTZHEIM
Rue de
Wolfisheim

Construction de 6 logements PLS.

HOLTZHEIM
4a impasse
des sœurs

Construction de 7 logements, dont 3 PLUS et 4 PLAI.

L'ANNÉE EN IMAGES

LINGOLSHEIM
Allée Marie Laurencin
Résidence L'Atelier

Construction de 20 logements en PSLA.

MARIENTHAL
Rue de Lourdes

Construction de 6 logements PLAI.

L'ANNÉE EN IMAGES

OBERSCHAEFOLSHEIM
Rue des Fleurs

Construction de 9 logements PLUS.

STRASBOURG
Rue des Corroyeurs

Construction de 32 logements, dont 16 PLUS et 16 PLAI.

L'ANNÉE EN IMAGES

STRASBOURG
Rue de Reims

Construction de 4 logements, dont 1 PLUS et 3 PLS.

STRASBOURG
Rue du Stosskopf

Construction de 28 logements, dont 12 PLUS et 16 PLAI.

L'ANNÉE EN IMAGES

STRASBOURG
route de Vienne
Résidence
Calypso

Construction de 17 logements en PSLA.

LA WANTZENAU
Rue d'Or

Construction de 6 logements, dont 4 PLUS et 2 PLAI.

L'ANNÉE EN IMAGES

LA WANTZENAU
Rue du Petit Magmod

Construction de 9 logements, dont 6 PLUS et 3 PLAI.

WITTELSHEIM
Rue du Rhin

Construction de 12 logements, dont 8 PLUS et 4 PLAI.

L'ANNÉE EN IMAGES

36 RÉHABILITATIONS LIVRÉES

SARRE-UNION
rue Fluhrer / Grand'Rue

Réhabilitation de 20 logements

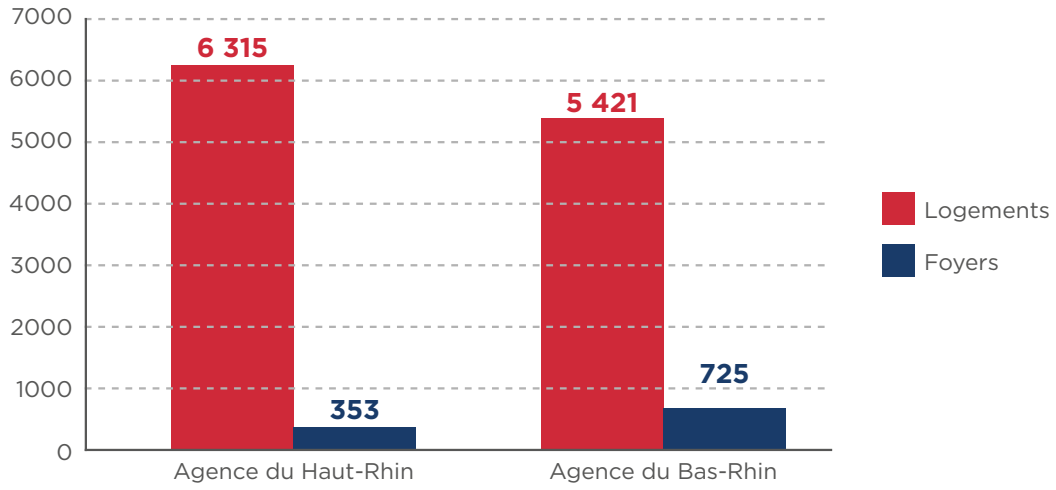
THANN
Rue Clémenceau

Réhabilitation de 16 logements

LOGER

PATRIMOINE LOCATIF

Parc locatif Domial au 31/12/19 (hors PSLA)



11 736
logements

1 078
foyers

DOMIAL ESH - ÉVOLUTION PATRIMOINE

RÉEL 2019			
	LOGEMENTS	FOYERS	TOTAL
Patrimoine DML 31.12.18	**10 958**	**970**	**11 928**
Gundershoffen - Rue des Peupliers	41		
Wasselonne - Rue des Maronniers	4		
Schiltigheim - Rue Principale	3		
Rosenwiller Ecole - rue principale	3		
Rosenwiller Presbytère rue de Molsheim	2		
Strasbourg - FJT ATHENA racheté à Logiest		97	
Molsheim - Patrimoine INLI	129		
TOTAL ACQUISITIONS	**182**	**97**	**279**
Thann - OPH	580		
TOTAL FUSION	**580**	**0**	**580**
Blotzheim - Rue Clément Ader	24		
Holtzheim Rue de Wolfisheim	7		
Holtzheim Rue de Wolfisheim	6		
Marienthal - Rue de Lourdes	6		
Oberschaefolsheim - Rue des Fleurs	9		
Sarre Union - Rue Fluhrer	-8	11	
Strasbourg - Rue des Corroyeurs	32		
Strasbourg - Rue de Reims	4		
Strasbourg - Rue du Stosskopf	28		
Wantzenau - Rue d'Or	6		
Wantzenau - Rue du Petit Magmod	9		
Wittelsheim - Rue du Rhin	12		
TOTAL MISES EN SERVICE	**135**	**11**	**146**
Wittelsheim Fecht	-24		
TOTAL DEMOLITION	**-24**		**-24**
Wasselonne - Rue des Maronniers	-4		
TOTAL RETROCESSION/FIN BAIL	**-4**	**0**	**-4**
Ventes Internes + Quadral	-57		-57
Ventes ONV Mutzig	-34		-34
TOTAL Ventes	**-91**	**0**	**-91**
TOTAL 2019	**778**	**108**	**886**
Patrimoine DML 31.12.2019	**11 736**	**1 078**	**12 814**
RÉHABILITATIONS LIVRÉES EN 2019			
Sarre Union - Rue Fluhrer / Grand Rue	20		20
Thann - Rue Clémenceau	16		16
TOTAL MISES EN SERVICE	**36**	**0**	**36**
TOTAL INTERVENTIONS PATRIMOINE 2019			**182**

FUSION ENTRE DOMIAL ET L'OPH DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE THANN-CERNAY

31 OCTOBRE 2019

Cette opération de fusion / absorption intervient dans le cadre de la loi ELAN du 23 novembre 2018 qui invite les opérateurs du logement social à se regrouper, notamment en constituant un groupe de sociétés ou en s'adossant à un groupe déjà existant, afin d'assurer une plus grande efficacité des opérateurs du secteur.
Il s'agit là d'une première au sein de la Fédération des Entreprise Sociales pour l'Habitat et du Groupe Action Logement, actionnaire majoritaire de Domial.

L'Office Public pour l'Habitat de la Communauté de Communes de Thann-Cernay est un acteur historique sur le territoire : dès octobre 1925, l'Office Public d'Habitations à Bon Marché de la Ville de Thann voyait le jour.
Au 31 octobre 2019, son parc locatif se compose de **580 logements** répartis sur la commune de Thann.

Cette opération de fusion est apparue comme une évidence pour les deux structures.

En effet, Domial exerçait déjà un mandat de gestion des immeubles locatifs depuis plusieurs années.

Une antenne Domial dédiée à l'accueil des locataires du secteur a d'ailleurs été créée à cet effet.

Les 12 salariés employés au sein de cette antenne ne seront ainsi pas impactés par cette opération de fusion. Ils poursuivront leurs missions au sein d'un patrimoine désormais directement intégré à Domial.

Concrètement, cette fusion permet l'absorption de l'Office Public de l'Habitat par Domial, Société Anonyme d'HLM, moyennant la réalisation d'une transmission universelle de patrimoine (580 logements) et la rémunération de la collectivité de rattachement, à savoir la Communauté de Communes de Thann Cernay.

Dans les faits :

- Juin 2019 : validation du traité de fusion par les Conseils d'Administration de Domial et de l'OPH
- 30 octobre 2019 : dernier Conseil d'Administration de l'OPH
- 31 octobre 2019 : Assemblée Générale extraordinaire Domial et approbation de la fusion et de ses modalités

Dernier Conseil d'Administration de l'OPH le 30 octobre... en présence, notamment de :
• Jérôme Hammali, Vice Président de l'OPH, représentant Gilbert Stoeckel, Président (absent excusé)
• Jean-Jacques Altmeyer, Directeur Général de l'OPH
• Romain Luttringer, Maire de Thann et Administrateur
• Christian Kieffer, Directeur Général de Domial
Une grande émotion pour les représentants de l'OPH et de Domial, qui n'ont pas omis de féliciter et de remercier toutes les équipes pour toutes ces années de collaboration et d'engagement.

GESTION LOCATIVE

TAUX DE ROTATION

Le taux de rotation reste stable en 2019 avec **1 212** mouvements, soit 10,3 % de l'ensemble des locataires Domial (idem en 2018). Ces mouvements correspondent à 1 100 départs et 112 mutations internes.

TAUX DE VACANCE

Le taux de vacance cumulé pour l'exercice 2019 s'établit à **2,4 %** (2,9 % en 2018), abstraction faite des logements laissés volontairement vacants dans le cadre de projets de démolition, de réhabilitation ou de vente du patrimoine.

10,3 %
Taux de rotation
(10,3 % en 2018)

2,4 %
Taux de vacance cumulé
(2,9 % en 2018)

LA DEMANDE DE LOGEMENT EN ALSACE

Le stock de demandes de logement en Alsace s'élève à **39 016 demandes** au 31 décembre 2019 (40 341 demandes au 31 décembre 2018), réparties entre les deux départements (68 % des demandes en stock sur le Bas-Rhin et 32 % sur le Haut-Rhin).

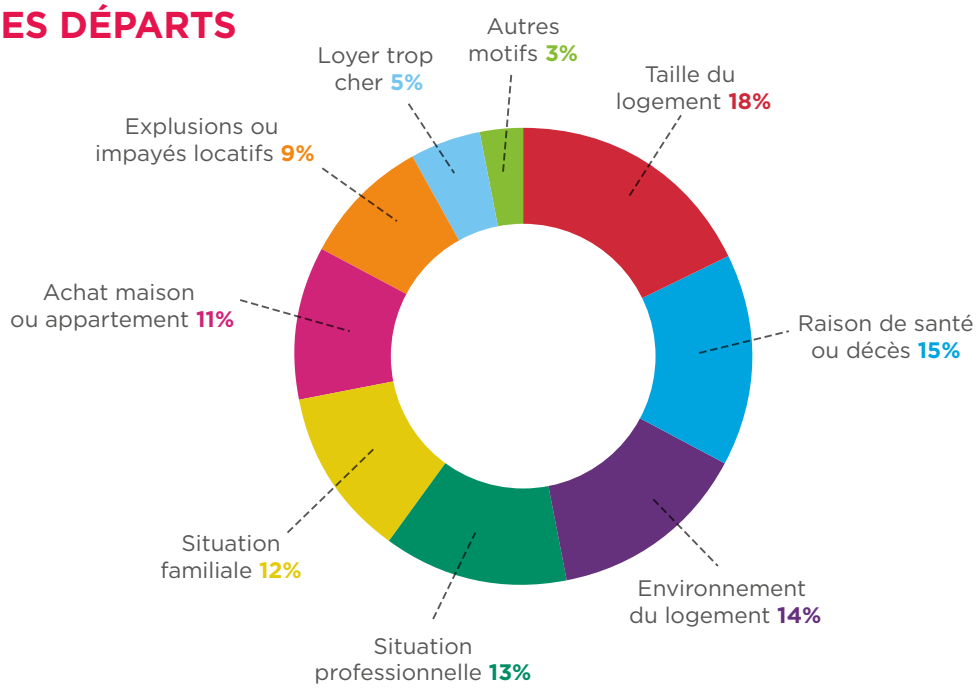
LES ATTRIBUTIONS

1 377 entrées dont 112 mutations internes ont été effectuées dans le parc Domial (hors fusion et acquisitions)

1 377
entrées dans le parc locatif

- **76 %** des ménages disposent de ressources inférieures à 60 % des plafonds de ressources réglementaires PLUS
- **55 %** des nouveaux entrants se sont vus attribuer leur logement dans les 6 mois du dépôt de leur demande
- **73 %** des attributions ont été réalisées par des candidatures Domial (issues du fichier partagé de la demande ou générées par des actions commerciales)
- **63 %** des logements attribués sont des 3 ou 4 pièces
- **41 %** sont des personnes seules
- **13 %** des ménages disposent du RSA et **16 %** sont en situation de chômage
- **32 %** des nouveaux entrants ont bénéficié du Fonds de Solidarité pour le Logement (18 %) ou des garanties du LOCA-PASS d'ALS (14 %)

MOTIFS DES DÉPARTS



APPELS À PROJETS REMPORTÉS

Rue Elisabeth Juneck

Département :
67

Commune :
MOLSHEIM

Localisation :
- Rue Elisabeth Juneck (33 logements)
- Rue Pierre Marco
  et rue Louis Chiron (42 logements)
- Place de la Royale Bugatti
  et rue Ernest Friedrich (54 logements)

soit au total 129 logements

Consultants :
In'li Grand Est

Type d'opération :
Acquisition en bloc de trois ensembles immobiliers totalisant 129 logements

Rue Pierre Marco et rue Louis Chiron

Place de la Royale Bugatti et rue Ernest Friedrich

ACTIVITÉ ACCESSION

3 OPERATIONS LIVRÉES

LINGOLSHEIM – ALLÉE MARIE LAURENCIN L'ATELIER

Opération conjointe avec OPHEA dans l'éco-quartier « Les Tanneries » à Lingolsheim.

Collectif de 20 logements construit sur un socle commun à 4 immeubles (1 immeuble Domial, et 3 immeubles Ophea).

- **Le bâtiment a été livré le 14/11/2019.**
- **Au 31 décembre 2019, il reste 4 logements en stock.**

BLOTZHEIM – RUE CLÉMENT ADER CARRÉS PIXEL

Opération 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.

- **Les 12 logements en accession ont été livrés en janvier 2019.**

STRASBOURG – 13 ROUTE DE VIENNE RÉSIDENCE CALYPSO

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 **No**uveau **Li**eu de **Stra**sbourg.

- **Le bâtiment a été livré le 11 décembre 2019.**

ACTIVITÉ ACCESSION

5 OPERATIONS EN PHASE DE TRAVAUX ET/OU COMMERCIALISATION

OSTWALD ÎLOT G5 – ZAC « LES RIVES DU BOHRIE » L'ÉCHAPPÉE

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)

- **Au 31/12/2019, le chantier est en cours, en stade cloisonnement.**
- **Date de livraison prévisionnelle : 4e Trimestre 2020.**
- **8 maisons sur 9 sont réservées.**

SIERENTZ – LOTISSEMENT « L'ENVOL DES HIRONDELLES » LES PRINTANIÈRES

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.

- **Date de livraison prévisionnelle : Novembre 2020**
- **Au 31/12/2019, un logement a été réservé.**

COLMAR – RUE HUEN RÉSIDENCE SAINT-JOSEPH

Acquisition en VEFA auprès de BOULLE CONSTRUCTION. Initialement, le projet comptait 37 logements collectifs en accession sociale (PSLA) et 20 logements locatifs.

Au regard du marché immobilier colmarien, et en accord avec le promoteur et la Ville de Colmar, le nombre de logements en PSLA a été réduit à 22 et le nombre de logements locatifs sociaux augmenté à 35.

- **Date démarrage travaux : 4e trimestre 2019**
- **Date de livraison prévisionnelle : 3e trimestre 2021**
- **Au 31/12/2019, 4 logements ont été réservés.**

ACTIVITÉ ACCESSION

WITTENHEIM – RUE DU VIEIL ARMAND RÉSIDENCE NOVA

Acquisition en VEFA auprès du promoteur NEXITY de 27 logements collectifs en accession sociale (PSLA).

La construction 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 : avril 2019.**
- **Date démarrage travaux : 2e trimestre 2020**
- **Date de livraison prévisionnelle : 4e trimestre 2021**
- **Au 31 décembre 2019, un logement a été réservé.**

MUNDOLSHEIM – QUARTIER DU PARC

Opération en habitat participatif commercialisée en PSLA, composée de 14 maisons individuelles accolées et 9 logements répartis en un collectif.

Le projet a été sélectionné à l'appel à projets « Bâtiments exemplaires passifs » lancé par la Région Grand Est, au titre de la subvention Climaxion.

Le groupe de futurs réservataires est constitué de 8 personnes.

Désigné par concours d'architecture, l'Agence LA COMO développe le projet, en phase APD au 31/12/2019.

- **Réunions de participation : 1x/mois à partir de mars 2020**
- **Date prévisionnelle démarrage travaux : 4e trimestre 2020**
- **Date prévisionnelle livraison : 2022**
- **Au 31/12/2019, 4 maisons ont été réservées.**

5 OPERATIONS EN PHASE DE MONTAGE

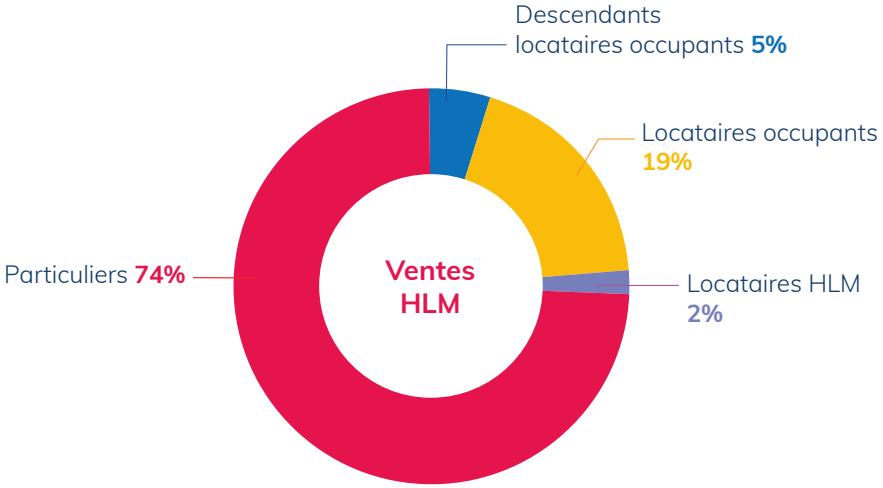
Reichstett	Zac des Vergers Saint-Michel	9 logements en habitat participatif
Strasbourg	Zac des 2 Rives	37 logements
Uttenheim	rue Principale	8 logements
Wittelsheim	rue du Rhin	8 logements
Wittelsheim	rue de Staffelfelden	8 logements

ACTIVITÉ ACCESSION

VENTE HLM

	Nombre de logements en commercialisation au cours de l'exercice 2019	Nombre de logements vendus en 2019	Nombre de logements restants a vendre	Nombre de compromis en cours au 31/12/2019
TOTAL 67	406	21	385	11
TOTAL 68	580	36	544	10
TOTAL GLOBAL	**986**	**57**	**929**	**21**

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, 1 617 lots répartis sur 69 copropriétés et 10 Associations Syndicales Libres.

1 617
lots répartis sur **69** copropriétés et **10** associations Syndicales Libres

ORGANISME NATIONAL DE VENTE (ONV)

Un immeuble de 34 logements à Mutzig a été vendu à l'ONV, filiale du Groupe Action Logement chargée de faciliter et d'accompagner la vente de logements HLM dans les meilleures conditions afin de favoriser l'accès à la propriété.

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 31/12/2018	RÉSERVATIONS AU 31/12/2019	VENTES DU 01/01/2019 AU 31/12/2019	STOCK AU 31/12/2019
68 - FERRETTE Galgenweg	6	3	1	0	2
68 - THANN Schuman	14	8	3	2	1
68 - OBERHERGHEIM Obere Buen TR.3	32	26	1	5	0
68 – LE BONHOMME Le Cerisier	16	10	0	0	6
68 – DESSENHEIM Herrenweg TR. 2	7	0	0	7	0
TOTAL	**75**	**47**	**5**	**14**	**9**

LOTISSEMENTS EN PHASE TRAVAUX

LOTISSEMENT OBERE BUEN TR.3 À **OBERHERGHEIM**

Au 31/12/2019, 31 lots sur 38 (dont 6 en dation) ont été vendus et 1 a été réservé.

Les travaux de voirie définitive et la création de l'aire de jeux seront réalisés au printemps 2020.

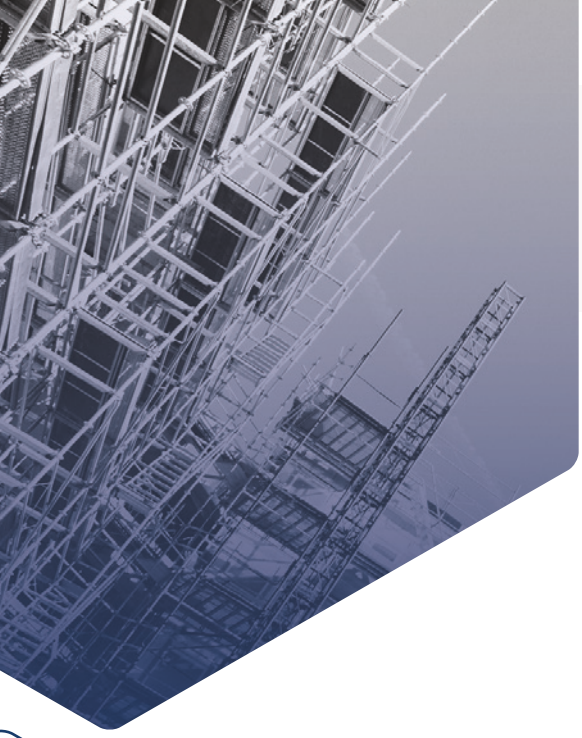
LOTISSEMENT LE HERRENWEG TR.2 À **DESSENHEIM**

Ce lotissement est contigu au lotissement existant « Herrenweg – tranche 1 ».

L'opération s'étend sur 3 760 m² et est composée de 7 lots à bâtir.

Au 31/12/2019, tous les lots sont vendus.

Les travaux de voirie définitive seront réalisés au printemps 2020.



PLAN STRATÉGIQUE DE PATRIMOINE

LES REQUALIFICATIONS DE QUARTIER

LES REQUALIFICATIONS AVEC FINANCEMENT ANRU

CERNAY - QUARTIER BEL AIR

Caroline Macé, Directrice Régionale Action Logement Services Grand Est ; Laurent Touvet, Préfet du Haut-Rhin ; Michel Sordi, Maire de Cernay ; Romain Luttringer, Président de la Communauté de Communes de Thann-Cernay et Maire de Thann et Christian Kieffer, Directeur Général de Domial

La convention ANRU, portant uniquement sur la PHASE B – Tranche 1, signée protocolairement le 12 juillet 2019, comprend :

- 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 bis et ter
- La reconstruction sur site de 12 logements – Dérogation ANRU
- Montant prévisionnel des travaux : 6,2 millions d'€
- Subvention ANRU : 2,4 millions d'€, dont 1,6 millions d'€ de prêt Action Logement

Avec cette signature (phase B), et depuis la première phase de l'ANRU, Domial aura engagé plus de 18 millions d'€ entre les démolitions, réhabilitations et reconstructions.

En parallèle, une Convention pour l'implantation d'aires de collecte des déchets sur le quartier a été signé avec le Syndicat Mixte de Thann-Cernay et la Ville de Cernay le 6 septembre 2019.

La mise en place du tri avec les conteneurs enterrés permettra notamment :

- d'améliorer la qualité de vie
- de diminuer les risques incendies
- de faciliter la collecte

Michel Knoerr, Président du SMTC ; Michel Sordi, Maire de Cernay ; Christian Kieffer, Directeur Général de Domial

LES REQUALIFICATIONS DE QUARTIER

CERNAY - QUARTIER BEL AIR (SUITE)

Avant d'engager la Tranche 2 de la Phase B devant faire l'objet d'un avenant à la Convention ANRU, une demande de dérogation pour la reconstruction sur site de 15 logements a été transmise en décembre 2019 à l'État.

Le programme Tranche 2 de la Phase B devrait comprendre :

- La démolition du bâtiment G (30 logements)
- La réhabilitation et résidentialisation des bâtiments F et N (30 logements)
- La reconstruction hors site de 15 logements sur la ZRVT lot 12
- La reconstruction sur site de 15 logements – en attente Dérogation ANRU
- La construction d'un commerce de 400m²

WITTENHEIM - QUARTIER MARKSTEIN

Une phase 2 est en cours d'élaboration qui devrait aboutir à une signature de convention au 1er semestre 2020.

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 jeu fera l'objet d'une étude lors d'une phase post ANRU2. Une douzaine de logements pourrait y être réalisée.

LES REQUALIFICATIONS DE QUARTIER

LES REQUALIFICATIONS HORS FINANCEMENT ANRU

WITTELSHEIM - QUARTIER THUR

Réhabilitation thermique de deux bâtiments :

- Immeuble LARGUE, 36 logements
- Immeuble DOLLER, 24 logements

Rénovation de la chaufferie et des réseaux extérieurs.
Date de réception des travaux : novembre 2019.

Démolition d'un bâtiment :

- Immeuble FECHT, 24 logements

Date de finalisation : février 2019.

Reconstruction de 24 logements :

- Duplex jardin Carré de l'Habitat en conventionnement PLUS/PLAI en 2 tranches

Date de réception des travaux :
Tranche 1 : Novembre 2019
Tranche 2 : été 2020

Démolition de l'immeuble FECHT

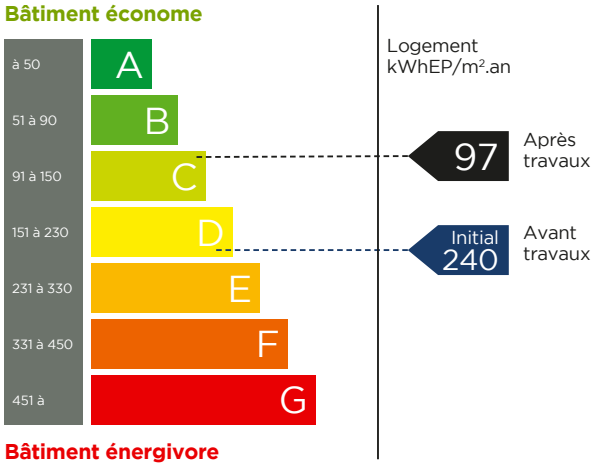
Projet de 8 logements en accession sociale sécurisée (PSLA) avec Carré de l'Habitat

Rue du Rhin - Wittelsheim

LES RÉHABILITATIONS

THANN - RUE CLÉMENCEAU

56-58 rue Clémenceau
Réhabilitation thermique de **16 logements**
Date de construction : **1963**



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
- Remplacement de toiture en plaque éternit par une toiture en zinc,
- Remplacement des poutres de la charpente

Budget : 823 061 € HT
Date de réception des travaux : **décembre 2019**

LES RÉHABILITATIONS

THANN - RUE PASTEUR

44-46-48 rue Pasteur
Réhabilitation thermique de **36 logements**

TRAVAUX

Mise en sécurité des personnes.

- Mise aux normes des garde-corps des descentes sous-sol.
- Mise en place de contrôle d'accès : visiophonie et gâches électriques pour les portes d'entrées.
- Mise en sécurité des installations électriques des logements et des communs
- Dépose des réseaux gaz intérieurs non conformes.

AMÉLIORATION DU BÂTI

- Remplacement de la toiture
- Trappes dans WC pour relevé des compteurs.
- Remplacement des vannes pieds de colonnes en sous-sol.
- Remplacement des portes d'entrées d'immeubles + accès caves.

RÉHABILITATION THERMIQUE

- Isolation performante sous la nouvelle étanchéité en toiture.
- Isolation Thermique par l'Extérieur
- Isolation en sous-sol par flocage.
- Remplacement des fenêtres,
- Remplacement des têtes thermostatiques des radiateurs.
- Mise en œuvre d'une VMC hygroréglable.
- Remplacement des portes palières.

BUDGET TOTAL ESTIME : 1 614 000 € HT
Date démarrage travaux : **janvier 2019**
Date de réception prévisonnelle : **fin 2e trimestre 2020**

BISCHWILLER - RUE D'OBERHOFFEN

Foyer Marie Durand, 22 rue d'Oberhoffen
Gestionnaire : **Fondation Sonnenhof**

TRAVAUX

- Mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur : 1 800 m² environ.

Date démarrage travaux : **octobre 2019**
Date de réception prévisonnelle : **mai 2020**

LES RÉHABILITATIONS

SARRE-UNION

42 Grand'Rue

14 rue Fluhrer

42 Grand'Rue / 14 rue Fluhrer :
Réhabilitation de **20 logements** et création de **3 logements**

- 12 logements gérés par Domial
- 11 logements adaptés à l'accueil d'un public fragile et un local commun gérés par l'Association Espoir Alsace Bossue qui lutte contre l'isolement et l'exclusion sociale de personnes souffrant de troubles psychiques, de traumatisme ou d'accident de la vie.
- Travaux d'isolation intérieure des logements, mise aux normes électriques, adaptation d'un logement PMR, peinture, sols...

Date de réception des travaux : **3 décembre 2019**

OPÉRATIONS DE RÉHABILITATION EN COURS

Lingolsheim	rue de Montreux et rue de l'Avenir	54 logements
Sélestat	rue du Docteur Charles Houllion	67 logements
Strasbourg	Bail à Réhabilitation	394 logements
Thann	rue de Engelbourg	54 logements
Widensolen	rue Saint-Germain	42 logements
Bartenheim	foyer APAPEI	accueil de jour
Chatenois	foyer Le Castel	extension et réaménagement

AMÉNAGER

AMÉNAGEMENT

COMMUNE	OPÉRATION	EMPRISE	NBRE LOTS/ CHARGES FONCIÈRES CESSIBLES	CHARGES FONCIÈRES CÉDÉES AU 31/12/2019	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)	2,49 ha	Activité

STRASBOURG
POLYGONE

EMPRISE
8 ha

NBRE LOTS/CHARGES FONCIÈRES CESSIBLES
159 pavillons

CHARGES FONCIÈRES CÉDÉES AU 31/12/2019
159 pavillons

TYPE OCCUPATION
Sédentarisation des gens du voyage

AVANCEMENT
Tous les travaux de construction et d'aménagement sont terminés. La plate-forme de relogement provisoire a été libérée fin 2018 et les travaux de remise en état de celle-ci ont été réalisés en 2019. Elle a été rétrocédée à l'Eurométropole de Strasbourg fin 2019. Cette dernière livraison met fin à une opération de 159 logements, démarrée en 2008, pour la résorption de l'habitat insalubre sur le secteur du Polygone.

« La Cité des Musiciens en Fête » le 28 juin 2019

RAPPORT FINANCIER

FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS

AGRÉMENTS 2019

Les agréments obtenus en 2019 portent, au total, sur un investissement de **92 315 K€** répartis de la manière suivante :

- **23** opérations en VEFA (**351** logements)
- **2** opérations d'acquisition-amélioration (62 logements) dont une opération en ULS pour 59 logements)
- **8** opérations de construction neuve (163 logements) dont 5 opérations d'accession pour 91 logements

Soit :

- PLUS / PLUS FONCIER :
  - Construction neuve : **2** logements,
  - Acquisition-amélioration : **5** logements,
  - VEFA : **228** logements
- PLAI / PLAI FONCIER :
  - Construction neuve : **4** logements,
  - VEFA : **86** logements
- PLS :
  - Acquisition-amélioration : **57** logements
  - VEFA : **37** logements
- PLI :
  - Construction neuve : **66** logements
- PSLA :
  - Construction neuve : **91** logements

LES FINANCEURS

Les financements prévisionnels de ces investissements, d'un montant total de **92 315 K€**, se répartissent de la façon suivante :

- **717 K€** de subventions au titre des aides à la pierre,
- **575 K€** de subventions des collectivités locales soit :
  - 24 K€ des Conseils Départementaux 67 et 68
  - 551 K€ des Communes et EPCI
- **53 041 K€** d'emprunts CDC :
  - 8 641 K€ de PLA/I et PLA/I Foncier
  - 23 734 K€ de PLUS et PLUS Foncier
  - 8 246 K€ de PLS et PLS Foncier
  - 7 855 K€ de PLI
  - 4 565 K€ de BOOSTER
- **18 041 K€** de prêts bancaires PSLA,
- **5 433 K€** de prêts Action Logement,
- **14 508 K€** de fonds propres.

76 millions d'investissement

RACHAT DE PARC

En 2019, DOMIAL ESH a acquis 279 logements pour un total de 22.918 K€ et détaillés ci-dessous :

- **97** logements auprès de LOGIEST **(8 600 K€)**,
- **129** logements auprès de INLI GRAND EST **(10 950 K€)**,
- **41** logements à GUNDERSHOFFEN **(2 200 K€)**,
- **4** logements à WASSELONNE en reprise de bail **(163 K€)**,
- **5** logements à ROSENWILLER **(425 K€)**,
- **3** logements à SCHILTIGHEIM **(580 K€)**.

GESTION DE LA DETTE

Les dettes financières s'établissent à 529 817 K€ au 31/12/2019 en augmentation de 28 646 K€.

Hors impact des ouvertures de crédit, les dettes financières s'établissent à 518 317 K€, en augmentation de 26 843 K€, dont 8 193 K€ dus à la fusion de l'OPH de Thann au 31/10/2019.

Au cours de l'exercice 2019, Domial Esh a mobilisé 39 765 K€ (28 934 K€ en 2018) d'emprunts long terme pour ses investissements et en a remboursé 21.463 K€ (20 920 K€ en 2018).

Ces derniers se décomposent en :

- remboursements d'échéances pour 16 231 K€ (dont 404 K€ pour les concessions) en diminution de 3 323 K€ par rapport à l'exercice 2018 dont -3 604 K€ dus à l'impact de l'allongement de la dette CDC et +281 K€ du fait de nouveaux emprunts ;
- remboursements anticipés pour 1 338 K€ (sur vente HLM et démolitions) ;
- remboursements anticipés 3 894 K€ (sur financement PSLA).

Enfin, la variation des autres postes (tels dépôts de garanties, etc...) est de +348 K€.

INSTRUMENTS FINANCIERS

Deux contrats de swaps basés sur un notionnel 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 980 K€.

ALLONGEMENT DE LA DETTE CDC

Domial a bénéficié de l'offre de rallongement d'une partie de la dette CDC destinée à compenser les effets de 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 supérieure ou égale à 0,60 % ;
- une durée résiduelle avant allongement comprise entre 3 ans et 30 ans inclus.

Le rallongement demandé à la CDC représentait :

- un montant total de 103 M€ dont 102 M€ sur 10 ans et 1 M€ sur 5 ans ;
- 249 lignes de prêts (sur 1 500 au total) ;
- 113 garants (sur 167 au total).

Au final :

- 101 M€ ont fait l'objet du rallongement soit 98 % ;
- 101 garants ont accepté de réitérer leur garantie soit 90 %.

L'impact constaté en 2019 couvre 18 mois et s'élève à :

- -1 049 M€ de remboursement de capital pour l'exercice 2018 ;
- -2 555 M€ de remboursement de capital pour l'exercice 2019.

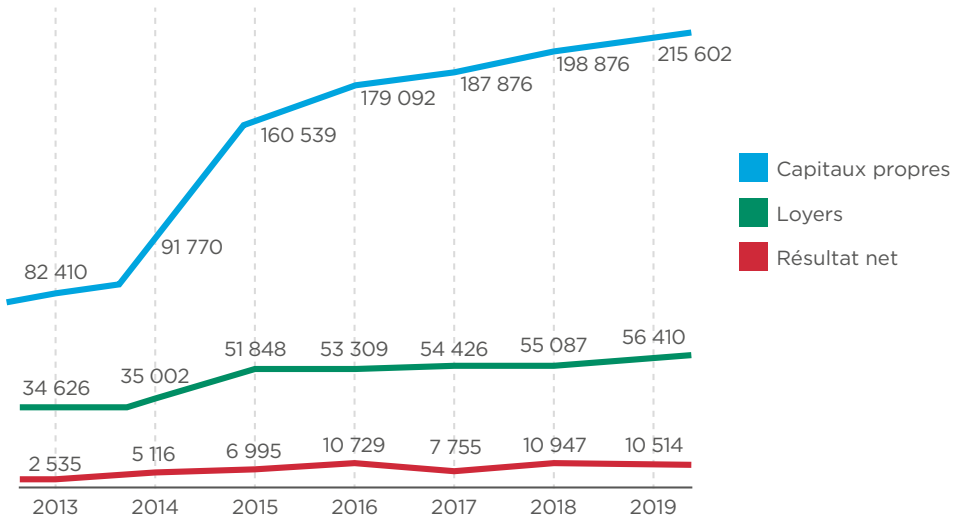
Soit une réduction globale sur l'exercice de 3 604 K€.

COMPTE DE RÉSULTAT ET BILAN

COMPTE DE RÉSULTAT 2019

EN K€	2019	2018	ÉVOLUTION
Loyers	56 410	55 087	
Autres Produits des activités	23 707	24 549	
Reprises sur amortissement et provisions	2 505	2 081	
Total produits d'exploitation	**82 622**	**81 717**	**1 %**
Consommations en provenance de tiers	30 162	31 895	
Impots taxes et versements assimilés	6 236	5 956	
Frais de Personnels	10 609	10 573	
Dotations aux amortissements et aux provisions	23 203	22 378	
Autres charges d'exploitation	1 129	1 188	
Total produits d'exploitation	71 339	71 990	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	**11 283**	**9 727**	**16 %**
Produits Financiers	338	451	
Charges Financières	8 076	8 522	
RÉSULTAT FINANCIER	**-7 738**	**-8 072**	**-4 %**
Produits Exceptionnels	17 552	14 050	
Charges Exceptionnelles	10 583	4 758	
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	**6 969**	**9 292**	**-25 %**
Impôt sur les sociétés	0	0	
RÉSULTAT NET	**10 514**	**10 947**	**-4 %**

ÉVOLUTION DES CHIFFRES CLÉS



BILAN 2019

ACTIF		
EN K€	**2019**	**2018**
Immos incorporelles et corporelles	702 831	649 248
Participations et autres Immos financières	3 309	2 630
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ	**706 140**	**651 878**
Stocks et en-cours	12 628	13 362
Créances d'exploitation et diverses	74 770	71 184
Disponibilités	20 191	32 195
TOTAL ACTIF CIRCULANT	**107 589**	**116 742**
Comptes de régularisation	440	521
TOTAL ACTIF	**814 169**	**769 141**

PASSIF		
EN K€	**2019**	**2018**
Capital et réserves	110 131	95 771
Résultat de l'exercice	10 514	10 947
Subventions	94 957	92 158
TOTAL FONDS PROPRES	**215 602**	**198 876**
Provisions risques et charges	7 986	7 313
TOTAL PROVISIONS	**7 986**	**7 313**
Dettes financières	529 817	501 172
Dettes d'exploitation et diverses	59 304	58 029
TOTAL DETTES	**589 121**	**559 200**
Produits Constatés D'avance	1 460	3 751
TOTAL PASSIF	**814 169**	**769 141**

AUTOFINANCEMENT

13,6 %
Autofinancement NET HLM

8,2 %
Moyenne des 3 ans

Évolution de l'autofinancement net HLM sur 3 ans

2017	2018	2019
2,76 %	7,76 %	13,6 %

INNOVER ET CRÉER DU LIEN SOCIAL

INNOVER

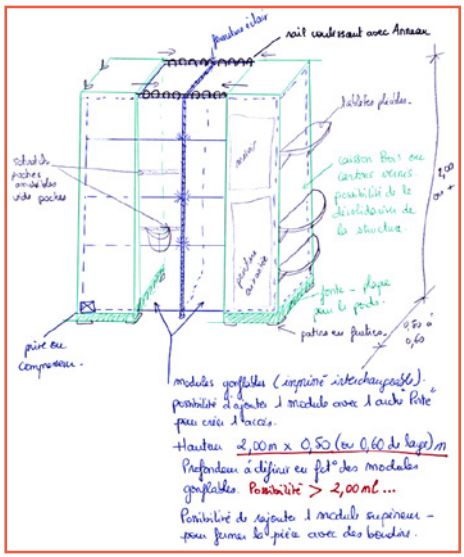
Depuis toujours, la qualité de service est un véritable leitmotiv pour Domial. Cette philosophie s'est d'ailleurs accentuée avec l'obtention du label Quali'hlm.

Dans un environnement de plus en plus complexe, inventer, créer, se renouveler..., s'avère indispensable pour se démarquer et apporter toujours de nouvelles perspectives.

L'innovation, un véritable facteur au service de la satisfaction de nos clients internes et externes !

MODUL'HOME, UNE INNOVATION DOMIAL POUR ACTION LOGEMENT

En janvier 2019, Domial a remporté le challenge ALINOV, le fonds d'innovation d'Action Logement Immobilier, lancé auprès de l'ensemble des filiales du Groupe. Considéré comme un « coup de cœur » par le jury, ce projet bénéficie ainsi d'un soutien financier pour son développement. Il s'agit d'un projet de cloison mobile qui permettra d'apporter des solutions pour les familles actuelles, dites à « géométrie variable ». Un projet à la fois atypique et inédit : à ce titre Domial a dû concourir à un partenariat d'innovation. La phase 1 de modélisation est prévue au 1er trimestre 2020. À suivre...



Module fermé

Module ouvert

INNOVER

L'USUFRUIT LOCATIF SOCIAL, UNE NOUVELLE FORME DE DÉVELOPPEMENT POUR DOMIAL !

En décembre 2019, Domial a obtenu l'agrément de l'Eurométropole de Strasbourg pour l'acquisition de 59 logements auprès de la société PERL en usufruit locatif social pour une durée de 15 ans. Il s'agit de logements bénéficiant d'un emplacement d'exception, à quelques pas de la Cathédrale de Strasbourg. Un quartier très prisé de la ville et donc une belle vitrine pour le logement social !

Le principe :

- La collectivité voit augmenter son offre locative à loyer modéré
- Le bailleur social loue à des loyers adaptés aux ressources de locataires les logements dont il est l'usufruitier. (PLS - PLUS)
- L'investisseur bénéficie de la performance d'un investissement immobilier sécurisé et devient plein-propriétaire en fin d'usufruit.

L'ensemble du processus devrait être mis en place en mai 2020.

CRÉER DU LIEN

Créer du lien et de la proximité via un engagement sociétal auprès de ses 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

Créer du lien et de la proximité, c'est aussi communiquer en utilisant les modes de communication actuels : Internet et réseaux sociaux en l'occurrence.

L'année 2019 aura ainsi été marquée par la mise en ligne du nouveau site Internet Domial : www.domial.fr

Objectifs :

- Améliorer l'expérience clients : simplifier la lecture de notre offre afin de répondre au mieux aux besoins de nos clients et futurs clients ;
- Unification des outils : un site unique
- Lutter contre la vacance et accompagner l'accession sociale à la propriété
- Fidéliser

En parallèle, Domial a retravaillé sa ligne éditoriale et renforcé sa présence sur les réseaux sociaux afin de communiquer au plus près de ses locataires via sa page Facebook notamment. Il en va de même sur Linkedin et Twitter afin de toucher un public plus large. Toutefois, le papier n'est pas en reste : le Mémento du Locataire, journal de 12 pages adressé à l 'ensemble des locataires reste d'actualité.

Pour Domial, il est primordial que les informations circulent en toute transparence.

CRÉER DU LIEN

Créer du lien c'est aussi proposer à nos locataires des activités différentes, qui permettent de s'évader du quotidien. Des animations ont ainsi été mises en place avec l'Association Elan Sportif et la journée Domial Athletic Challenge, participation aux matches de l'équipe féminine de volley ASPTT Mulhouse, participation au Flor FM Live, Lafa City Tour à Cernay, fête des Voisins, animations de quartiers diverses… et bien entendu notre nouveau partenariat avec la LAFACADEMY qui a permis à 40 enfants de nos locataires de participer à un stage de football durant les vacances d'été. Baptisés DOMIAL LAFACADEMY**,** les stages se sont répartis de la manière suivante :

- **1 semaine de stage à Europa-Park** du 8 au 12 juillet (10 places)
- **1 semaine de stage à Carspach (68)** du 15 au 20 juillet (15 places)
- **1 semaine de stage à Walbourg (67)** – du 29 juillet au 3 août (15 places)

Pour cette 1ère édition, plus de 100 inscriptions ont été enregistrées. Un tirage au sort a ainsi été effectué afin de désigner les heureux stagiaires !

Ce type d'animations permet également de véhiculer des valeurs liées au respect de soi et des autres, au respect de la vie en collectivité.

CRÉER DU LIEN AU PROFIT
DU MIEUX VIVRE ENSEMBLE !
DOMIAL LA VIE EN MIEUX !

CHIFFRES CLÉS

12 814
logements gérés

231
logements livrés
(neuf, accession, réhabilitation)

20
logements neufs vendus

57
logements HLM vendus

89 %
taux de satisfaction clients

76 millions d'€
d'investissement

82 millions d'€
Chiffre d'affaires

13,6 %
autofinancement Net HLM

1 377
entrées dans le parc locatif

10,3 %
taux de rotation

2,4 %
taux de vacance cumulé

199
collaborateurs
(181 ETP)

Filiale du Groupe ActionLogement

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