



RAPPORT D'ACTIVITÉ 2021

LOGER
PLAN
STRATÉGIQUE
DE PATRIMOINE

AMÉNAGER

RAPPORT
FINANCIER

BIEN ET MIEUX VIVRE
ENSEMBLE



Domial 

Groupe ActionLogement



SOMMAIRE

PRÉSENTATION DE DOMIAL	6-10
LOGER	11-22
PLAN STRATÉGIQUE DE PATRIMOINE	23-32
AMÉNAGER	33-34
RAPPORT FINANCIER	35-38
BIEN ET MIEUX VIVRE ENSEMBLE	39-42
CHIFFRES CLÉS	43



ÉDITO

2021... PLUS QU'UNE ANNÉE EXCEPTIONNELLE !!

Deux ans de crise sanitaire, un contexte politique, économique et social plutôt incertain... et pourtant, 2021 aura été l'année de tous les records avec une hausse de 20 % du résultat !

Encore une fois, Domial aura su prouver sa solidité financière.

Engagement et exemplarité sont plus que jamais des maîtres-mots au sein des équipes Domial, une réelle force pour notre ESH !

C'est collégalement, que Domial a su mener :

- Une politique sociale forte centrée sur l'Humain avec notamment la mise en place du télétravail, de nouveaux accords sur le temps de travail ou encore un renforcement des enquêtes et de l'écoute RH
- Un développement territorial fort avec 429 mises en service et la poursuite des réhabilitations thermiques. En parallèle l'acquisition de foncier et de logements auprès d'autres acteurs permettent de porter notre patrimoine à 13 380 logements, soit plus de 1500 logements en à peine quelques années
- Une politique de développement innovante au niveau des montage d'opérations avec la foncière de transformation immobilière par exemple

La qualité de service n'est pas en reste : le label Quali'hlm a été renouvelé avec une mention spéciale « accompagnement du vieillissement ».

En parallèle, Domial continue d'accompagner la restructuration de son secteur sur le territoire alsacien avec la création de la Société Anonyme de Coordination Habitat Rhénan avec Obernai Habitat. De quoi mutualiser des compétences et des savoir-faire communs.

L'année 2021 fut également marquée par un changement de la gouvernance avec la nomination de Sandrine Amrhein en tant que Présidente et Sylvie Klein, Vice-Présidente ; toutes deux fortement engagées à maintenir le positionnement de Domial en Alsace.

Afin de conforter cet ancrage territorial et de faire face aux nouveaux enjeux qui s'ouvrent à nous, notamment environnementaux et territoriaux, innovation et audace devront être intégrées à l'ensemble de nos actions.

Sandrine Amrhein,
Présidente de Domial ESH

Christian Kieffer,
Directeur Général de Domial ESH

Frédéric CARRE,
Président du Conseil d'Administration
d'Action Logement Immobilier



LE MOT D'ACTION LOGEMENT IMMOBILIER

Notre objectif est simple : soutenir le logement pour soutenir l'emploi et accompagner la mobilité professionnelle des salariés dans les territoires.

Nos filiales immobilières sont restées fortement mobilisées en 2021 pour contribuer à l'effort de construction et de réhabilitation au service de la relance et au plus près des besoins des bassins d'emploi.

Alors que la production HLM nationale a fléchi significativement en cette année 2021, la production collective de nos filiales immobilières a dépassé nos objectifs déjà ambitieux. Notre contribution à l'objectif de production de 250 000 agréments en 2021-2022 est déterminante et déjà très significative : près de 48 000 agréments de logements abordables en 2021, soit un tiers de la production nationale, un accompagnement renforcé dans le parcours résidentiel et toujours la même attention pour loger des publics fragiles et modestes. Nous avons atteint notre objectif du doublement de la production en 5 ans.

Aujourd'hui, Action Logement Immobilier s'affirme comme un acteur majeur de l'équilibre des quartiers et des villes, en tant qu'opérateur de la mixité sociale confirmé par une majorité des attributions de logements au profit des salariés et du soutien à la revitalisation des cœurs de bourgs.

Face à cette réussite, je souhaite féliciter nos gouvernances locales, bénévoles, engagées et volontaires qui sont restées à la barre en 2021 au service de la priorité première qu'est la réponse du Groupe Action Logement aux attentes des

entreprises et des territoires. Je souhaite saluer le grand professionnalisme de nos dirigeants qui œuvrent au quotidien auprès des élus et des partenaires locaux pour apporter des solutions adaptées au quotidien et de plus en plus pointues. Je souhaite enfin remercier la mobilisation sans faille de l'ensemble des salariés du pôle immobilier : engagés et au service des locataires et des territoires qui font la grandeur de notre utilité sociale. Je sais que nous leur devons nos résultats.

Il nous faut à présent continuer notre effort avec des ambitions toujours plus exigeantes en cette année de démonstration et de négociation à venir avec l'Etat : Production, réhabilitation énergétique, stratégie RSE et modernisation sont les piliers clés de notre développement futur au service de solutions de logements qualitative et innovante pour les salariés. Pour réussir, nous valoriserons les réussites de nos filiales dans les territoires au service du collectif.

Face aux nouveaux enjeux et inquiétudes qui peuvent émerger et interroger nos filiales, nos salariés et nos partenaires, notre ambition doit rester simple et forte : améliorer la vie quotidienne de nos locataires et renforcer la fierté de nos salariés d'appartenir au Groupe Action Logement.

ActionLogement 
IMMOBILIER

COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

REPRÉSENTANTS DE L'ACTIONNAIRE DE RÉFÉRENCE

Sandrine AMRHEIN, Présidente du Conseil d'Administration
 Sylvie KLEIN, Vice-Présidente du Conseil d'Administration, CFDT
 ACTION LOGEMENT IMMOBILIER, représenté par Monsieur Olivier KLOTZ
 Jean-Pierre ALFONSI, MEDEF
 Garin BINTZ, MEDEF
 Éric FULLENWARTH, MEDEF
 Marc KUGLER, MEDEF
 David LELEU, MEDEF
 Stéphanie MEYER-DELALAINE, MEDEF
 Serge RULEWSKI, MEDEF
 Corinne LAINÉ, CFTC
 Philippe PETITGENAY, CGT

REPRÉSENTANTS DES EPCI

Collectivité Européenne d'Alsace, représentée par Fatima JENN
 Collectivité Européenne d'Alsace, représentée par Raphaël SCHELLENBERGER
 Eurométropole de Strasbourg, représentée par Lucette TISSERAND

REPRÉSENTANTS DES LOCATAIRES

Albert LUTZ, représentant des Locataires, CLCV
 Gérard Bienvenu TANG, représentant des Locataires, CGL
 Laurent ZOLDAN, représentant des Locataires, CNL

DIRECTION GENERALE

Christian KIEFFER

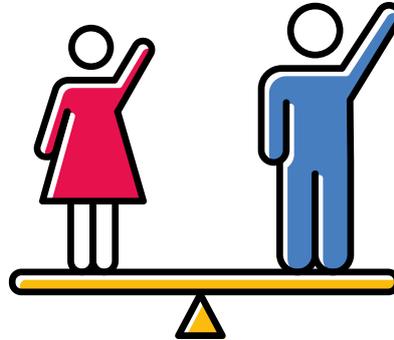
COMPOSITION DU CAPITAL DOMIAL ESH

CATÉGORIE D'ACTIONNAIRES	NB ACTIONS	VALORISATION	% DES PARTS
Catégorie 1 (Action Logement)	1 543 939	24 703 024,00 €	99,08%
Autres	7 165	114 640,00 €	0,92%
	1 551 104	24 817 664,00 €	100,00%

LES COLLABORATEURS

209

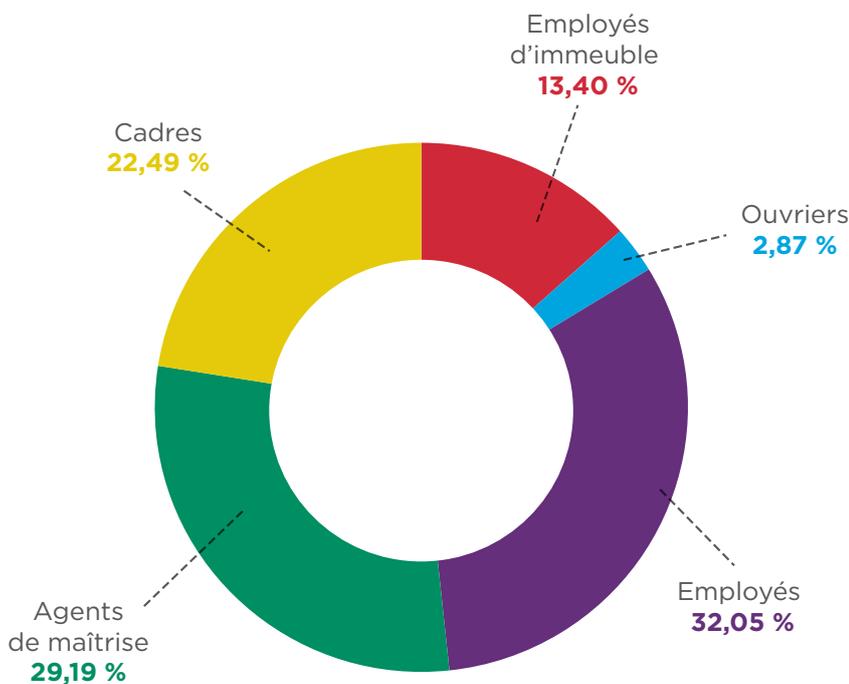
collaborateurs
au 31/12/2021
(190 ETP)



Index égalité femme homme

93 / 100

Répartition par catégories au 31/12/2021



64%
de femmes



36%
d'hommes



+ de 92%
de l'effectif
en CDI

12 ans

d'ancienneté moyenne

43 ans

d'âge moyen

Formation : 2 371

heures de formation, malgré l'impact
de la crise sanitaire

LES COLLABORATEURS

LE BIEN ÊTRE AU TRAVAIL, UNE DES VALEURS CLÉS DE NOTRE POLITIQUE DES RESSOURCES HUMAINES !

La crise sanitaire a permis aux équipes de repenser leur manière de travailler, tout en conciliant le maintien d'une activité soutenue avec la protection des personnes.

Parmi les actions menées :



Enquête auprès de l'ensemble des collaborateurs sur le vécu de la crise sanitaire



Équipement des collaborateurs d'un ordinateur portable et d'un second écran pour le télétravail afin de disposer de bonnes conditions de travail



Formation des collaborateurs
Ont été formés sur l'utilisation des outils indispensables au télétravail



Négociations collectives :
temps de travail, télétravail,
intéressement, NAO

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.

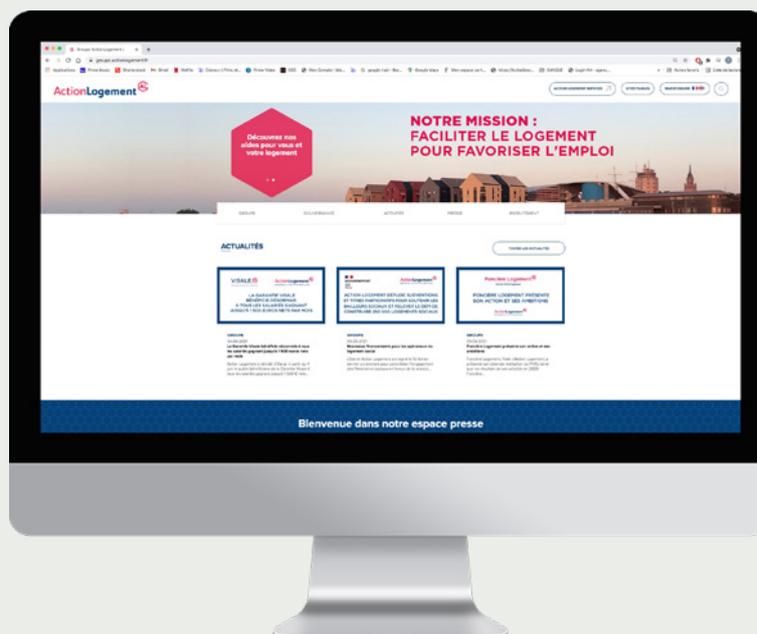
Action Logement gère paritairement la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC) en faveur du logement des salariés, de la performance des entreprises et de l'attractivité des territoires. Grâce à son implantation territoriale, au plus près des entreprises et de leurs salariés, ses 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 48 ESH parmi ses filiales immobilières 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 

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



LA QUALITE DE SERVICE, UN ENGAGEMENT AU QUOTIDIEN !

Afin de maintenir son positionnement sur son territoire, Domial s'engage à travers une politique de développement principalement orientée vers la satisfaction de ses clients.

La qualité de service s'inscrit pleinement dans la stratégie globale de l'entreprise.

Cet engagement qualité est ainsi porté par chaque collaborateur et pas moins de six groupes de travail dédiés ont été mis en place, en lien notamment avec la charte d'engagements de services initiée par Action Logement Immobilier.



Depuis mars 2020, malgré un contexte sanitaire exceptionnel, Domial a su adapter ses pratiques, accompagner ses locataires, maintenir, voire développer les relations et la

confiance avec les décideurs locaux.

Ainsi, Domial a su maintenir son label Quali'hlm obtenu en 2018 et renouvelé en octobre 2021 avec une admissibilité à la mention spéciale « accompagnement du vieillissement ».

Domial souhaite particulièrement s'engager sur l'accompagnement du vieillissement et du maintien dans les lieux des locataires les plus âgés, en formalisant et en mettant en place une politique spécifique de maintien à domicile par le biais d'actions diverses : partenariats avec des organismes spécialisés, adaptation des logements, enquêtes auprès des locataires...

Par ailleurs, Domial s'inscrit dans une démarche de transition énergétique.

En tant que bailleur social, Domial se doit de proposer des logements répondant à l'ensemble des caractéristiques liées au confort de ses résidents et s'engage d'un point de vue environnemental.

Un triple objectif : confort et économies d'énergie et donc de charges.

NOS PRIORITÉS :

- Un parcours client simplifié, notamment via la digitalisation et l'automatisation de nos process
- Améliorer le confort de vie des locataires en maintenant un rythme soutenu de réhabilitations
- Maintien à domicile des seniors et des personnes souffrant de handicap
- Poursuivre la démarche d'innovation

Plus qu'une priorité, la qualité de service est une véritable philosophie d'entreprise qui guide chacune des actions menées par chaque service, chaque collaborateur aussi bien auprès de ses clients internes qu'externes.



En 2021, le Centre de Relation Client
c'est **82 284 APPELS**
pour un taux de décroché locataires

de **92 %** et
25 000 MAILS REÇUS

En parallèle, ce sont
2 343 ENQUÊTES
sortantes qui ont pu être menées
par nos équipes sur différentes
thématiques telles que la qualité
de service, le nettoyage...

AUDIT RISQUES ET CONTRÔLE INTERNE

Domial met en œuvre des activités d'audit, de gestion des risques et de contrôle interne dans un triple objectif d'amélioration de la maîtrise de ses activités, d'évaluation et de renforcement de l'efficacité de ses processus et de respect des principes déontologiques. Afin de renforcer ses pratiques de gouvernance, le Conseil d'Administration s'appuie sur un Comité d'Audit et des Comptes.

INSTANCE PARITAIRE COMPOSÉE DE :

- David LELEU - Président du Comité d'Audit et des Comptes (depuis octobre 2021 en remplacement de Jean-Pierre ALFONSI)
- Philippe PETITGENAY - CGT - membre titulaire

- Garin BINTZ - MEDEF - membre suppléant
- Corinne LAINÉ - CFTC - membre suppléante

PRINCIPAUX TRAVAUX 2021 :

- Cartographie des risques opérationnels
- Déploiement d'un système d'information et de gestion des risques (SIGR), outil de pilotage et d'analyse des risques et de suivi des plans d'actions
- Examen des comptes, du Plan Moyen Terme et des budgets
- Audit sur les attributions de logements
- Validation du plan d'audit 2021/2023

PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

Domial prête une attention particulière à la protection et à la confidentialité des données personnelles qui lui sont confiées par ses parties prenantes.

Encourageant l'innovation numérique, Domial inscrit ses activités dans le respect des dispositions relatives à la protection des données à caractère personnel et met en place des moyens techniques et organisationnels afin de protéger les informations individuelles.

PARMI LES ACTIONS MENÉES AUPRÈS DES CLIENTS :

- Dépliant à destination des locataires présentant de manière concise la gestion des données personnelles par Domial



PARMI LES ACTIONS MENÉES AUPRÈS DES COLLABORATEURS :

- Module spécifique intégré au parcours d'intégration
- Sensibilisation pour intégrer le principe du Privacy by design dans tous les nouveaux projets
- Quizz digital pour tester les connaissances
- Accompagnement et réponses aux questions pratiques sur les commissions d'attribution de logement et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) ou la vidéosurveillance

Le déploiement de la nouvelle version du progiciel de gestion intégré (ERP) sur la période 2021-2022 va favoriser l'adéquation entre la réglementation Informatique et Libertés et les réalités opérationnelles quotidiennes des équipes. La démarche s'inscrit dans l'approche d'amélioration continue de l'application des dispositions relatives à la protection des données à caractère personnel.

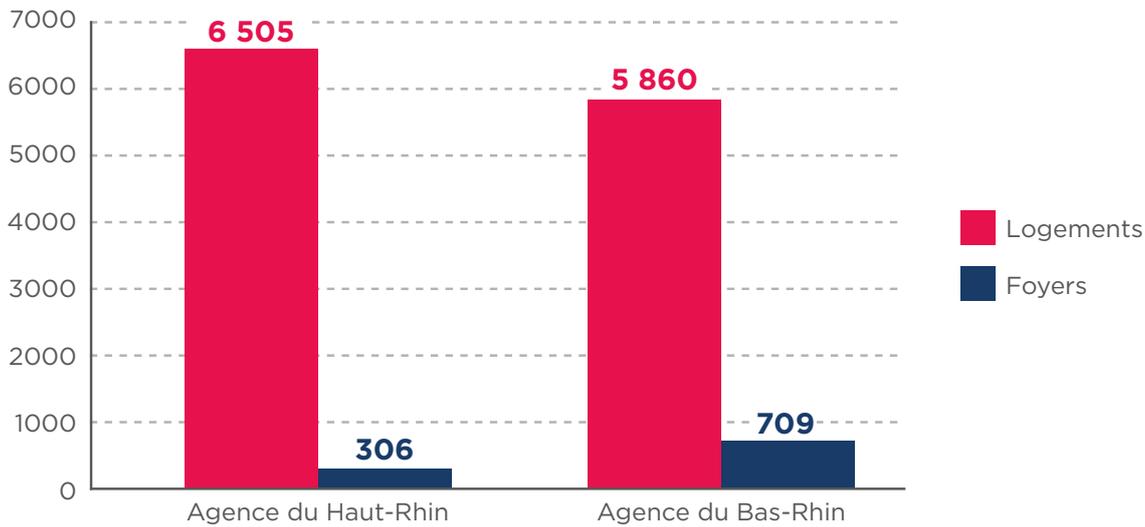


LOGER



PATRIMOINE LOCATIF

Logements gérés au au 31/12/2021 (hors PSLA)



13 380
logements
gérés

Dont



1 015
foyers

ÉVOLUTION DE PATRIMOINE

RÉEL 2021

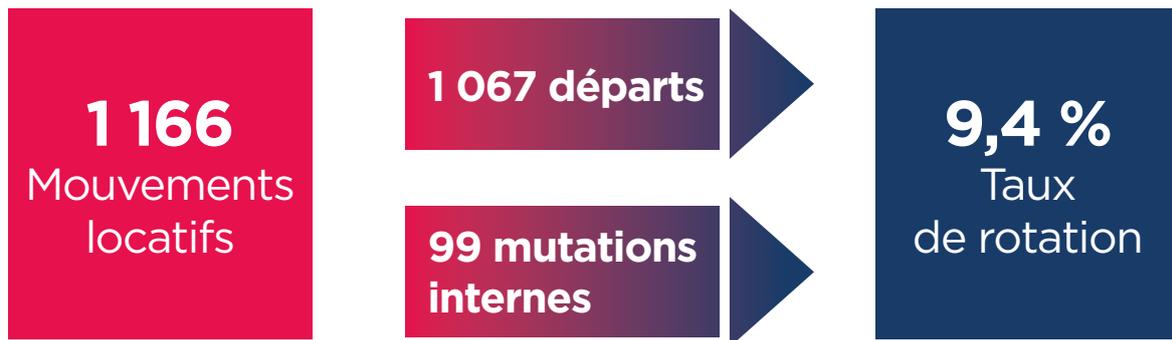
	LOGEMENTS	FOYERS	TOTAL
Patrimoine DML 31.12.20	12 012	1 015	13 027
STRASBOURG - rue de Salm	5		
STRASBOURG - rue Saint Joseph	10		
STRASBOURG Koenigshoffen - allée des comtes	63		
STRASBOURG - rue Gerolseck	7		
LAUTERBOURG - impasse des Acacias	32		
COLMAR - rues du Nord et Rapp	22		
BENFELD - rue de Strasbourg	8		
TOTAL ACQUISITIONS	147	0	147
GRIES - rue Neuve	4		
SAVERNE - rue de Haguenau	8		
SAUSHEIM - rue de Mulhouse	7		
SIERENTZ - L'Envol des Hirondelles	34		
STRASBOURG - Avenue Molière	18		
VAL DE MODER (LA WALCK) - rue Simone Veil	10		
WITTENHEIM - rue du Climont	12		
OSTWALD - Les Rives du Bohrie	21		
SAINT-LOUIS - rue du Rhin	17		
COLMAR - rue Huen	35		
ILLZACH - rue de l'Ill	55		
STRASBOURG - rue d'Andlau	8		
TOTAL MISES EN SERVICE	229	0	229
PRINTZHEIM - place de l'église	-2		
GUNDERSHOFFEN - rue des tuiles	-6		
TOTAL RÉTROCESSION/FIN BAIL	-8	0	-8
SELESTAT 14 rue Babil	-1		
GUNDERSHOFFEN 8 rue des peupliers	1		
TOTAL TRANSFORMATION	0	0	0
MARKOLSHEIM	-2		
THANN gendarmerie	-8		
TOTAL DEMOLITION	-10	0	-10
Ventes Internes + Quadral	-73		
Ventes ONV : Cernay	-27		
TOTAL VENTES	-100	0	-100
TOTAL MOUVEMENTS 2021	258	0	258
Patrimoine DML 31.12.2021	12 270	1 015	13 285
LOGEMENTS GÉRÉS : ONV			
Mutzig	27		27
Sélestat	41		41
Cernay	27		27
TOTAL GÉRÉ	12 365	1 015	13 380
RÉHABILITATIONS LIVRÉES EN 2021			
CERNAY - rue Guibert	30		
STEINBACH - rue de la Loi	24		
WITTELSHEIM - rue Sobieski	56		
CERNAY - rue du 8 Mai	40		
STRASBOURG - rue d'Andlau	42		
TOTAL MISES EN SERVICE	192	0	192
TOTAL INTERVENTIONS PATRIMOINE 2021			421
POUR MÉMOIRE : PSLA			46
STRASBOURG - route de Vienne	1		
OSTWALD - Allée Santa Maria	7		
SIERENTZ - rue des Hirondelles	16		
COLMAR - rue Huen	22		

GESTION LOCATIVE

TAUX DE ROTATION

Avec **1 166** mouvements locatifs en 2021, dont **1 067** départs et **99** mutations internes, le taux de rotation est de **9,4 %** en 2021. (9,3% en 2020).

Les périodes de confinement ont contribué à la stabilité du taux.



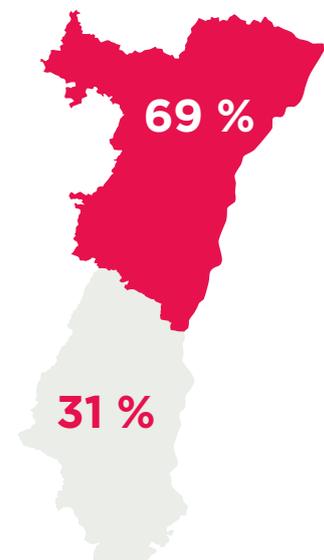
TAUX DE VACANCE

Le taux de vacance cumulé s'établit à 2 % en 2021 (2,2% en 2020), abstraction faite des logements laissés volontairement vacants dans le cadre de projets de démolition, de réhabilitation ou de vente du patrimoine.



LA DEMANDE DE LOGEMENT EN ALSACE

La demande de logement social en Alsace s'élève à **43 356** demandes actives au 31 décembre 2021.



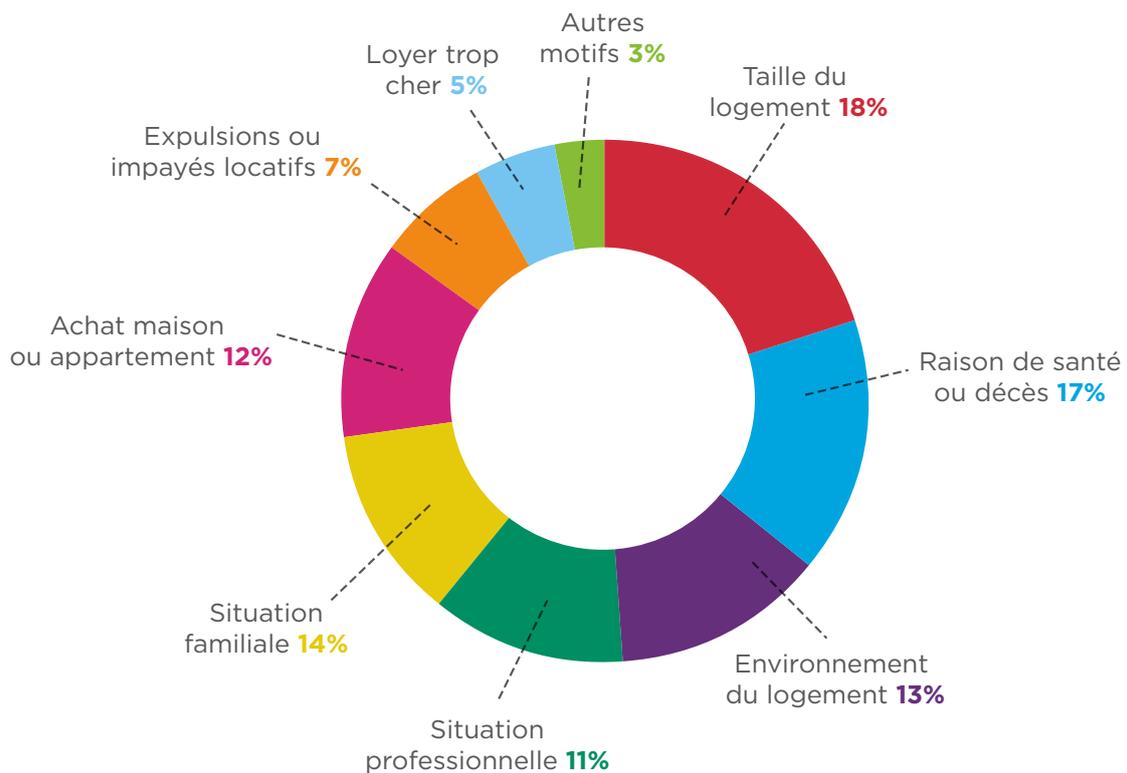
GESTION LOCATIVE

LES ATTRIBUTIONS

1 347 attributions dont 99 mutations internes ont été effectuées dans le parc Domial.

- **72 %** des ménages disposent de ressources inférieures à 60% des plafonds de ressources réglementaires pour l'attribution d'un logement
- **60 %** des nouveaux entrants ont obtenu leur logement dans les 6 mois du dépôt de leur demande
- **70 %** des attributions ont été réalisées par des candidatures DOMIAL (issues du fichier partagé de la demande ou générées par des actions commerciales)
- **66 %** des logements attribués sont des 3 ou 4 pièces
- **39 %** des attributions concernent des personnes seules
- **30 %** des attributions concernent des familles monoparentales
- **14 %** des ménages disposent du RSA et **16 %** sont en situation de chômage

MOTIFS DES DÉPARTS



ACTIVITÉ ACCESSION

OPÉRATIONS EN PHASE DE TRAVAUX ET/OU COMMERCIALISATION

5 opérations sont en cours de travaux et/ou commercialisation à Wittenheim, Reichstett, Strasbourg, Uttenheim et Mundolsheim.

OPÉRATIONS LIVRÉES

OSTWALD

Résidence L'ECHAPPÉE
Les rives du Bohrie

Acquisition en VEFA auprès de l'opérateur BOUYGUES IMMOBILIER, comprenant :

- 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)

Date de livraison : janvier 2021

Au 31/12/2021, 2 logements ont été vendus et 7 logements sont sous contrat de location-accession.



© GREGORY TACHET

SIERENTZ

Résidence Les Printanières
Lotissement « l'Envol des Hirondelles »

Acquisition en VEFA auprès du promoteur AMETIS comprenant 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 : avril 2021

Au 31/12/2021, 12 logements sont sous contrat de location-accession.



© GREGORY TACHET

ACTIVITÉ ACCESSION

COLMAR

Résidence Saint-Joseph
Rue Huen

Acquisition en VEFA auprès de BOULLE CONSTRUCTION comprenant 57 logements répartis sur deux bâtiments collectifs :

- 22 logements en accession sociale (PSLA)
- 35 logements locatifs.

Les deux bâtiments ont un parking souterrain et un espace vert central communs, gérés par un syndic.

Date de livraison : décembre 2021

Au 31/12/2021, 6 logements sont sous contrat de location-accession et 10 logements ont été réservés.



© GREGORY TACHET

LANCEMENTS COMMERCIAUX

ROESCHWOOG

La Clé des Champs
Rue de la Gare

Acquisition en VEFA auprès de Azur'HOME de 8 logements en PSLA. Le programme proposé compte 2 modules de 4 logements chacun. Chaque logement disposera d'un jardin et de deux places de stationnement.

Lancement de la commercialisation : janvier 2021
La commercialisation est assurée par la société QUADRAL TRANSACTIONS.

Démarrage des travaux : mars 2021

Livraison prévisionnelle : 4^{ème} trimestre 2022

Au 31/12/2021, 2 logements ont été réservés.



© SHIFT A.

ACTIVITÉ ACCESSION

MATZENHEIM

Les Carrés Ginkgo
Rue de Strasbourg

Acquisition auprès de Carré de l'Habitat de 4 logements en Duplex-Jardin® comprenant places de stationnements et garages. Les logements sont disponibles en accession sociale (PSLA).

Lancement de la commercialisation : décembre 2021

Démarrage des travaux : 1^{er} trimestre 2022

Livraison prévisionnelle : 1^{er} trimestre 2023

Au 31/12/2021, 1 logement a été réservé.



© CARRÉ DE L'HABITAT

OPÉRATIONS EN PHASE DE MONTAGE

WITTELSHEIM	Rue de Staffelfelden	8 logements
CHATENOIS	Rue de la Quell	26 logements (dont 12 en PSLA)

ACTIVITÉ ACCESSION

VENTE HLM

	NOMBRE DE LOGEMENTS RESTANTS À VENDRE	NOMBRE DE COMPROMIS EN COURS AU 31/12/2021
TOTAL 67	310	4
TOTAL 68	493	11
TOTAL GLOBAL	803	15

VENTE HLM 67



BISCHHEIM
rue Georges Rossedeutsch



TRUCHTERSHEIM
Rue des Artisans

VENTE HLM 68



BUHL
Rue Rogelet



GUEBWILLER
Cité Pasteur

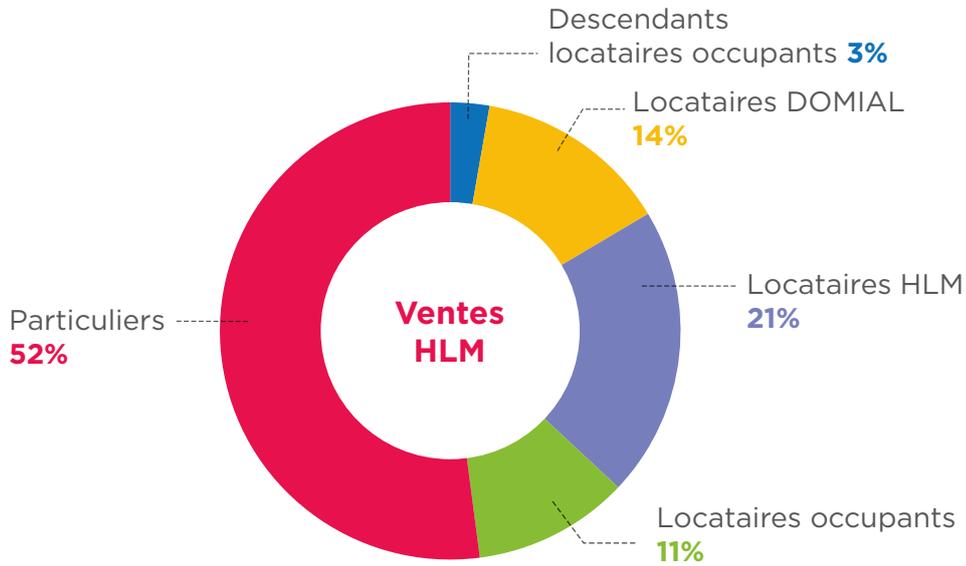


RIQUEWIHR
Impasse du Sembach

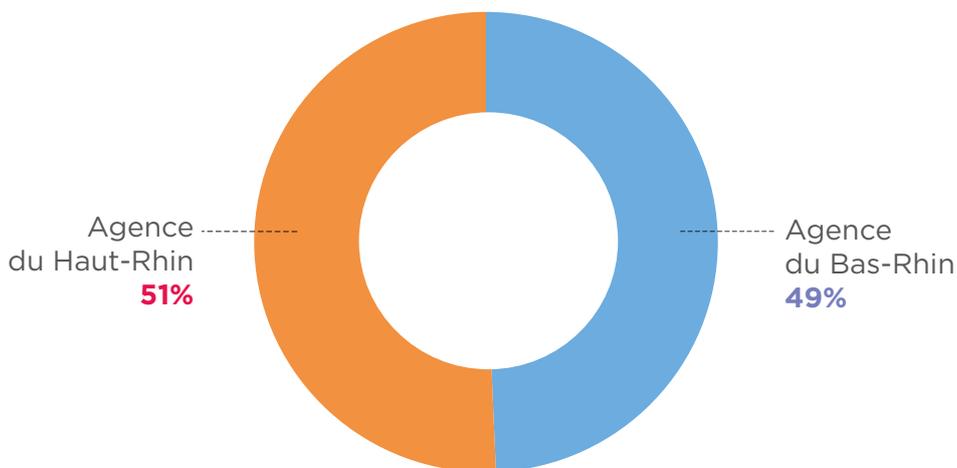
ACTIVITÉ ACCESSION

VENTE HLM

STATUT DE L'ACQUEREUR



RÉPARTITION PAR AGENCE



ACTIVITÉ ACCESSION

LES COPROPRIÉTÉS

Dans le cadre du développement de son patrimoine et de la vente HLM, Domial gère, en qualité de syndic, **1 733 lots** répartis sur **88 copropriétés** et 10 Associations Syndicales Libres.

1 733 lots

88

copropriétés

10

associations
Syndicales Libres



BETSCHDORF
Rue de l'Avenir



LINGOLSHEIM
Rue de Touraine



ENSISHEIM
Rue des Platanes

ORGANISME NATIONAL DE VENTE (ONV)

Un ensemble immobilier de 27 logements à Cernay (68) a été vendu à l'ONV, filiale du groupe Action Logement.

Objectif : faciliter et accompagner la vente de logements HLM dans les meilleures conditions afin de favoriser l'accès à la propriété.

À fin 2021, la gestion déléguée de l'ONV à Domial porte sur 95 logements.



CERNAY
7 et 9 rue Albert Schweitzer

ACTIVITÉ LOTISSEMENT

Quatre programmes sont actuellement en cours de commercialisation :

OPÉRATIONS	Nombre total lots à la vente	Ventes cumulées au 31/12/2020	Réservations au 31/12/2021	Ventes du 01/01/2021 au 31/12/2021	Stock au 31/12/2021
68 - FERRETTE Galgenweg	6	3	1	0	2
68 - THANN Schuman	14	13	0	1	0
68 - OBERHERGHEIM Obere Buen TR.3	32	31	0	1	0
68 - LE BONHOMME Le Cerisier	16	10	1	0	5
TOTAL	68	57	2	2	7





PLAN STRATÉGIQUE DE PATRIMOINE



REQUALIFICATIONS DE QUARTIERS

LES REQUALIFICATIONS AVEC FINANCEMENT ANRU

CERNAY – Quartier Bel Air

La convention ANRU, signée protocolairement le 12 juillet 2019 porte uniquement sur la PHASE B - Tranche 1.

Cette tranche 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 ZAC des Rives de la Thur, lots 12 bis et ter,
- la reconstruction sur site de 12 logements (dérogation ANRU) avec la construction d'un commerce de proximité de 400 m² intégré.

En décembre 2021, les travaux de réhabilitation des 40 logements Bâtiment D et E ont été réceptionnés. Les OS de démarrage travaux ont été notifiés pour les travaux de démolition, de résidentialisation et pour la construction des 12 logements sur site.

La demande de dérogation ANRU pour la reconstruction sur site de 15 logements a été accordée le 22 juin 2021.

La dernière tranche de cette requalification de quartier comprendra ainsi :

- 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 accordée par dérogation.



© GREGORY TACHET



© GREGORY TACHET

REQUALIFICATIONS DE QUARTIERS

WITTENHEIM - Quartier Markstein



© GREGORY TACHET

La phase 2 a été actée par la signature de la nouvelle convention NPNRU le 07 décembre 2020.

Les opérations prévues dans cette convention sont :

- la construction de 12 logements disposés en 3 Carrés de l'Habitat en locatif social,

>> livraison novembre 2021

- la démolition de la barre du Vieil Armand (56 logements),

>> OS notifié en juillet 2021

- la reconstruction sur une partie de l'ancienne emprise du Vieil Armand de 8 logements en accession sociale (PSLA) et 6 logements locatifs sociaux,

>> projet en cours avec Carré de l'Habitat et la Ville



© GREGORY TACHET

- 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 HORS FINANCEMENT ANRU

WITTELSHEIM - Quartier Thur

Domial poursuit la transformation urbaine du quartier de la Thur avec :

- **un projet de 8 logements en accession sociale sécurisée (PSLA) avec Carré de l'Habitat** : l'OS de démarrage des travaux a été donné le 22.04.2021.

Par ailleurs, les travaux d'un lotissement d'une trentaine de lots sur les réserves foncières doit démarrer avant l'été 2022.



© GREGORY TACHET

LES RÉHABILITATIONS

OPÉRATIONS LIVRÉES

3/5/7/9/11 RUE D'ANDLAU

Réhabilitation de 42 et construction de 8 logements dans le cadre d'un bail à réhabilitation conclu avec la Ville de Strasbourg.



© GREGORY TACHET

Objectifs : améliorer la performance énergétique et environnementale, le confort et la sécurité.

PROGRAMME TRAVAUX :

Enveloppes extérieures du bâtiment :

- Remplacement des fenêtres des logements ;
- Remplacement de la couverture ;
- Remplacement des gouttières et descentes d'eau ;
- Création de lucarnes dans les combles ;
- Dépose des cheminées qui ne sont plus utilisées ;
- Création de fenêtres de toitures ;
- Isolation extérieure côté cour et ravalement des façades ;
- Reprise d'étanchéité des balcons existants ;
- Reprise de peinture sur les balcons et sous-bassements existants ;
- Remise en peinture des garde-corps existants ;
- Création de terrasses pour les nouveaux logements.

Parties communes :

- Création de deux locaux vélos, dans la cour intérieure ;
- Création d'un local poubelles, dans la cour intérieure ;
- Transformation et rénovation des enrobés en arrière-cour ;
- Isolation de la sous-face du passage du bâtiment n°07 ;
- Isolation du plafond des caves ;
- Remplacement des portes donnant vers les caves ;

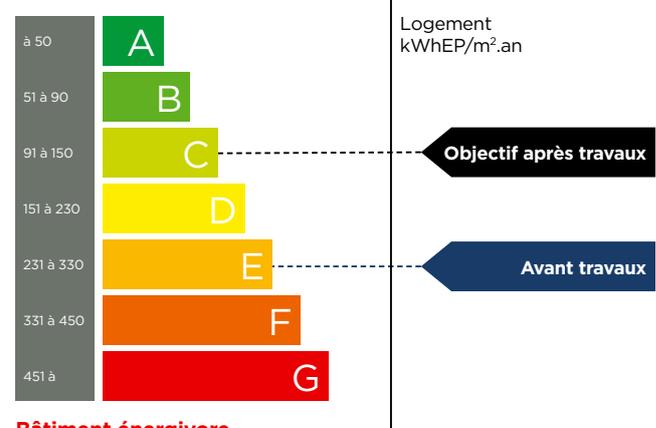
- Remplacement des claires-voies des caves ;
- Mise en place de système de désenfumage asservissant des fenêtres de toitures ;
- Remplacement des luminaires des communs ;
- Mise en conformité électrique des communs ;
- Remplacement des colonnes électriques ;
- Remplacement des boîtes aux lettres ;
- Remplacement des tableaux d'affichage ;
- Remise en peinture des cages d'escalier ;
- Remplacement des nouvelles platines de sonnettes sur rue ;
- Remplacement des moteurs VMC.
- Intervention sur les conduits de chauffage fuyards puis encaissement

Logements :

- Remplacement des portes palières des logements ;
- Mise en conformité électrique des logements ;
- Suppression de l'arrivée gaz dans les logements ;
- Mise en place de têtes thermostatiques sur émetteurs si manquantes ;
- Mise en place de bouches VMC hygro B ;
- Traitement coupe-feu des conduits de ventilation ;
- Création de 8 nouveaux logements dans les combles des bâtiments 03, 05, 09 et 11.

Classement énergétique

Bâtiment économe



Les occupants profiteront d'un gain énergétique de 121 kWh/an/m² conformément à la dernière étude thermique.

Coût total estimé : 2 732 314 € HT

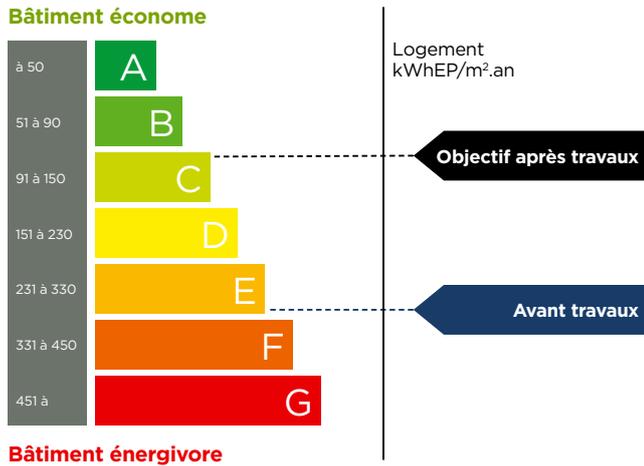
Dont travaux : 1 843 454,19 € HT

Livraison : 05/05/2021

LES RÉHABILITATIONS

STEINBACH - Rue de la Loi

Réhabilitation de **24 logements**.



Les occupants profiteront d'un gain énergétique de 133 kWh/an/m² conformément à la dernière étude thermique.

TRAVAUX

- Mise en sécurité des personnes ;
- Amélioration du bâti et confort des occupants ;
- Gain énergétique.

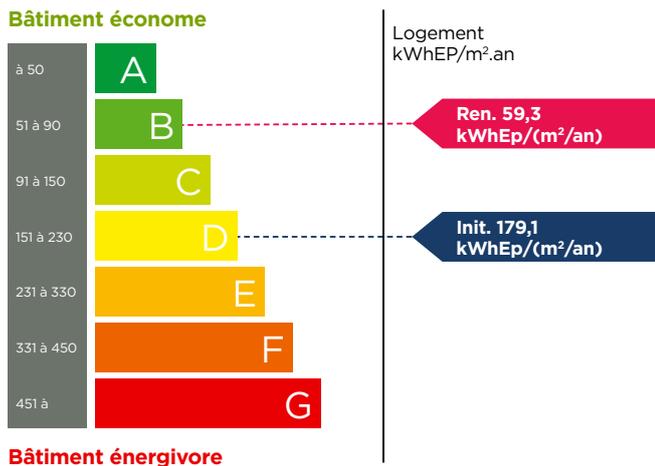


Coût total : 1 122 922 € HT
Livraison : octobre 2021

CERNAY - 5, 7 et 9 rue Guibert Projet CLIMAXION

Réhabilitation thermique de **30 logements**.

Consommation énergétique (Cep)



TRAVAUX

- Mise en sécurité des personnes ;
- Amélioration du bâti ;
- Réhabilitation thermique.

Coût total : 940 696 € HT
Réception : novembre 2021

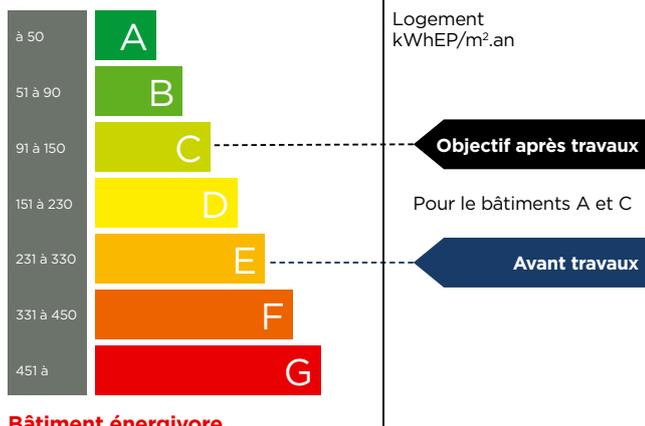


LES RÉHABILITATIONS

WITTELSHEIM - Quartier Sobieski *Stade levée de réserves*

Réhabilitation de **56 logements**.

Bâtiment économe



Bâtiment énergivore

Les occupants profiteront d'un gain énergétique de 133 Kwh/an/m² conformément à la dernière étude thermique.

TRAVAUX

- Mise en sécurité des personnes ;
- Confort des occupants ;
- Gain énergétique.

Coût total des travaux : 2 229 625 € HT

Réception : décembre 2021



© GREGORY TACHET



© GREGORY TACHET

LES RÉHABILITATIONS

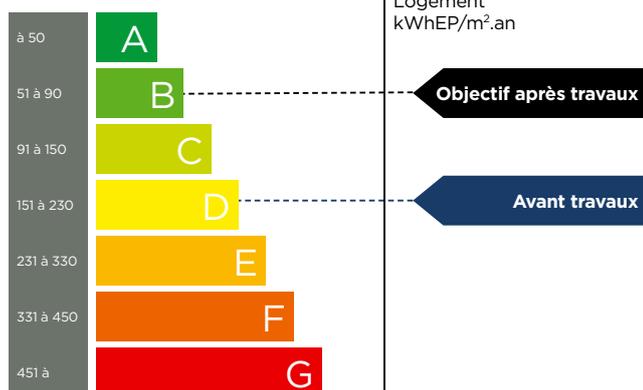
OPÉRATIONS EN PHASE DE LANCEMENT DE TRAVAUX

THANN - Rue de l'Engelbourg

Réhabilitation de **54 logements**.

Consommation énergétique (Cep)

Bâtiment économe



Bâtiment énergivore

Les occupants profiteront d'un gain énergétique de 89 Kwh/an/m² selon méthode Th-C-Ex



TRAVAUX :

- Mise en sécurité des personnes ;
- Confort des occupants ;
- Création de nouvelles caves ;
- Création d'un nouveau logement dans les combles ;
- Gain énergétique.

Coût total estimé : 1 665 059 € HT

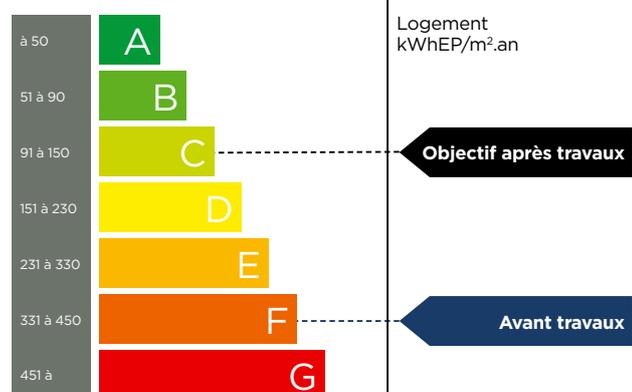
Démarrage des travaux : octobre 2021

Réception prévisionnelle : 2^{ème} trimestre 2023

THANN - Rue Jacquot

Réhabilitation de **24 logements**.

Bâtiment économe



Bâtiment énergivore

Les occupants profiteront d'un gain énergétique de 264 Kwh/an/m² selon méthode Th-C-Ex

TRAVAUX

- Mise en sécurité des personnes ;
- Confort des occupants ;
- Gain énergétique.



Coût total estimé : 920 215 € HT

Démarrage des travaux : octobre 2021

Réception prévisionnelle : 2^{ème} trimestre 2023

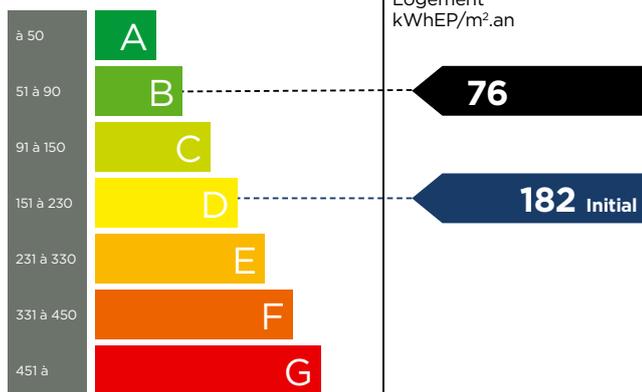
LES RÉHABILITATIONS

WIDENSOLEN - 1-7, rue Saint Germain Stade chantier

Réhabilitation thermique de **42 logements**.

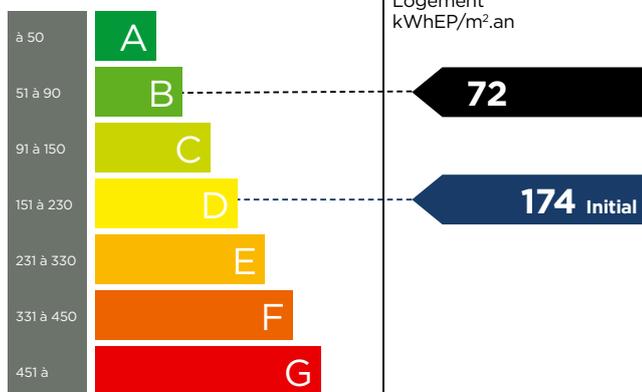
Consommation énergétique (Cep)

Bâtiment économe



Bâtiment énergivore

Bâtiment économe



Bâtiment énergivore



TRAVAUX :

- Mise en sécurité électrique ;
- Isolation des toitures ;
- Renforcement structurel des charpentes bois et installation de faux-plafond dans la chambre haute des duplex ;
- Remplacement des menuiseries extérieures ;
- Dépose des verrières ;
- Étanchéité des balcons.

Coût total estimé : 2 036 204 € HT

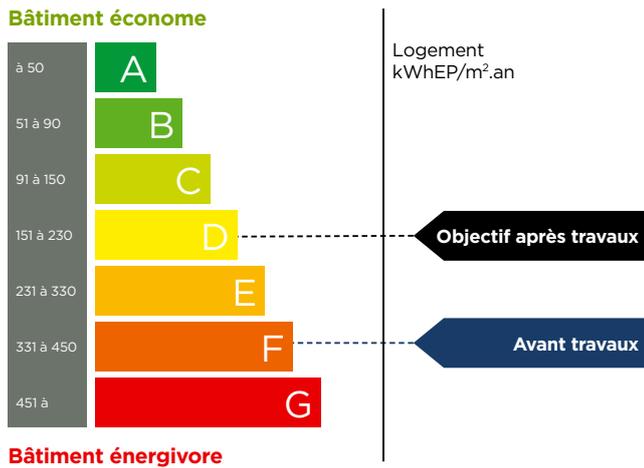
Démarrage des travaux : novembre 2021

Réception prévisionnelle : octobre 2023

LES RÉHABILITATIONS

WOLFISHEIM - 2-4, rue Hans ARP

Réhabilitation de **32 logements**.



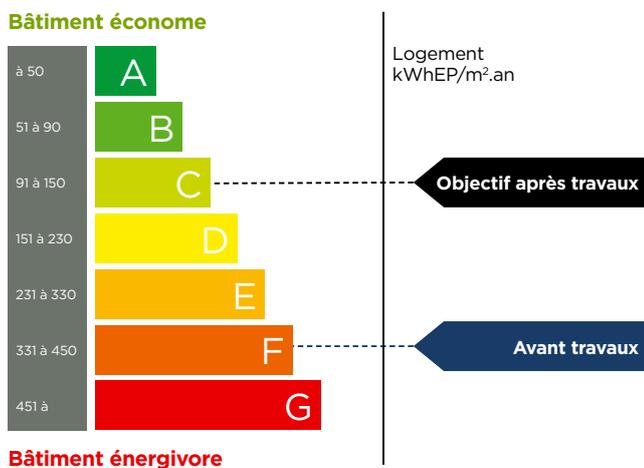
TRAVAUX

- Mise en sécurité des personnes ;
- Confort des occupants ;
- Gain énergétique.

Coût total estimé : 801 432 € HT
Démarrage des travaux : décembre 2021
Livraison prévisionnelle : juin 2023

LINGOLSHEIM - 2-14, rue Mozart

Réhabilitation de **72 logements**.



TRAVAUX

- Mise en sécurité des personnes ;
- Confort des occupants ;
- Gain énergétique.

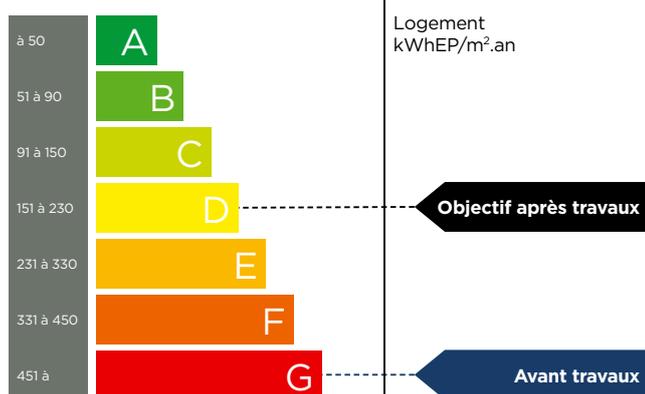
Coût total estimé : 3 364 624 € HT
Démarrage des travaux : décembre 2021
Livraison prévisionnelle : 3^{ème} trimestre 2023

LES RÉHABILITATIONS

SCHILTIGHEIM - 69, rue de la Gare

Réhabilitation de **6 logements**.

Bâtiment économe



Bâtiment énergivore



TRAVAUX

- Mise en sécurité des personnes ;
- Confort des occupants ;
- Gain énergétique.

Coût total estimé : 299 158 € HT

Démarrage des travaux : décembre 2021

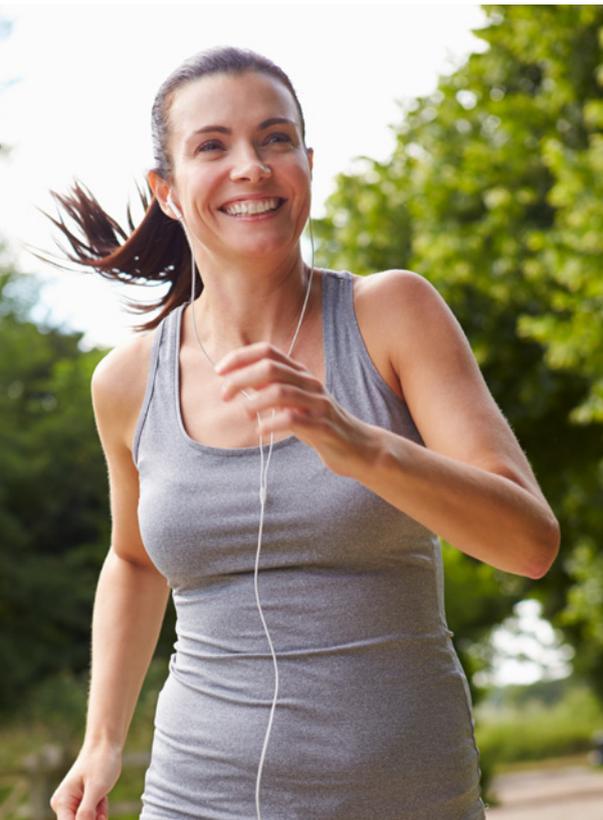
Livraison prévisionnelle : avril 2023

OPÉRATIONS DE RÉHABILITATIONS EN COURS OU PROGRAMMÉES

STRASBOURG	Bail à réhabilitation	45
STRASBOURG	Rue de Genève	96
SELESTAT	Route de Strasbourg	90
SELESTAT	Rue d'Ebermunster	40
SELESTAT	Rue de la Vancelle	48
LINGOLSHEIM	Rue de Monterux / Rue de l'Avenir	54
BENFELD	Rue de Londres	24
BISCHWILLER	Impasse du Blaireau	40
SCHILTIGHEIM	Rue de Barr	4
BARTENHEIM	Rue des Bascons	26
SAINT-LOUIS	Rue Théo Bachmann	30
BUHL	Rue du 5 février / de la Fabrique / Rogelet	63
CHATENOIS	Rue de l'Eglise	Foyer Le Castel
CERNAY	Rue du Rossberg	Foyer Mieg



AMÉNAGER



AMÉNAGEMENT

COMMUNE	OPÉRATION	Emprise	Nbre lots/ charges foncières cessibles	Charges foncières cédées au 31/12/2020	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
MASEVAUX	ZAC Porte de Masevaux	20 ha	8,88 (1 ^{er} tranche)	2,49 ha	Activité





RAPPORT FINANCIER



FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS

LOGEMENTS LOCATIFS

- **591** agréments ont été obtenus en 2021 et sont répartis de la manière suivante :
 - **16** opérations de construction neuve (**233** logements)
 - **13** opérations d'acquisition-amélioration (**138** logements)
 - **18** opérations en VEFA (**220** logements)

Soit :

- PLUS / PLUS FONCIER :
 - Construction neuve : **65** logements,
 - Acquisition-amélioration : **50** logements,
 - VEFA : **130** logements
- PLAI / PLAI FONCIER :
 - Construction neuve : **54** logements,
 - Acquisition-amélioration : **37** logements
 - VEFA : **62** logements
- PLS :
 - Construction neuve : **114** logements
 - Acquisition-amélioration : **51** logements
 - VEFA : **28** logements

591

agréments locatifs

17

agréments PSLA

240

logements en cours de réhabilitation pour 7 Ordres de Services

102

logements acquis auprès de Alsace Habitat

LES FINANCEURS

Les financements prévisionnels de l'ensemble de ces investissements, d'un montant total de **120 905 K€**, se répartissent de la façon suivante :

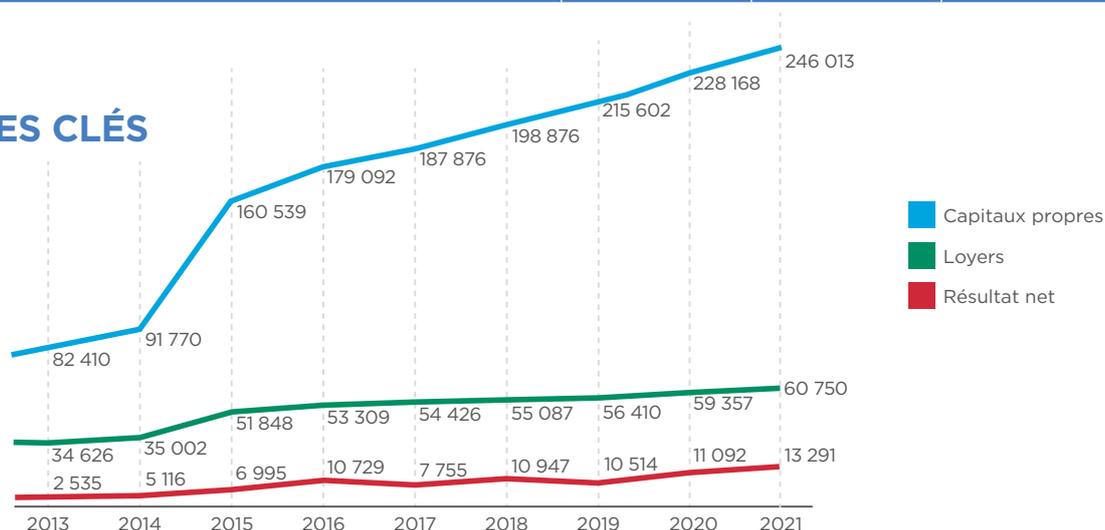
- **1 876 K€** de subventions au titre des aides à la pierre,
- **1 849 K€** de subventions Action Logement,
- **3 338 K€** de subventions des collectivités locales soit :
 - **1 352 K€** des Conseil Départementaux 67 et 68
 - **711 K€** de la Région Alsace
 - **1 274 K€** des Communes et EPCI
 - **1 K€** de subvention Gaz
- **80 017 K€** d'emprunts CDC :
 - **14 003 K€** de PLA/I et PLA/I Foncier
 - **25 082 K€** de PLUS et PLUS Foncier
 - **22 046 K€** de PLS et PLS Foncier
 - **8 430 K€** de BOOSTER
 - **7 070 K€** de PAM
 - **3 386 K€** d'ECO PRET
- **11 706 K€** de prêts bancaires,
- **4 610 K€** de prêts Action Logement,
- **17 509 K€** de fonds propres.

COMPTE DE RÉSULTAT ET BILAN

COMPTE DE RÉSULTAT 2021

EN K€	2021	2020	ÉVOLUTION
Loyers	60 750	59 357	
Autres produits des activités	28 960	22 268	
Reprises sur amortissement et provisions	2 775	2 023	
Total produits d'exploitation	92 485	83 648	+11%
Consommations en provenance de tiers	39 235	31 828	
Impôts taxes et versements assimilés	6 687	6 474	
Frais de Personnels	10 689	10 655	
Dotations aux amortissements et aux provisions	24 247	24 537	
Autres charges d'exploitation	731	936	
Total charges d'exploitation	81 589	74 430	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	10 896	9 218	+18%
Produits financiers	111	169	
Charges financières	7 435	7 856	
RÉSULTAT FINANCIER	-7 324	-7 687	-5%
Produits exceptionnels	17 479	17 074	
Charges exceptionnelles	7 760	7 513	
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	9 719	9 561	+2%
Impôt sur les sociétés	0	0	
RÉSULTAT NET	13 291	11 092	+20%

ÉVOLUTION DES CHIFFRES CLÉS



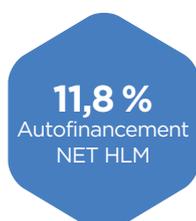
COMPTE DE RÉSULTAT ET BILAN

BILAN 2021

ACTIF		
EN K€	2020	2021
Immos incorporelles et corporelles	683 555	716 174
Immos en cours	49 365	53 860
Participations	2 000	441
Autres immos financières	1 430	1 736
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ	736 350	772 211
Stocks et en-cours	15 081	19 348
Créances exploit + divers	69 654	39 711
Disponibilités	24 944	25 022
TOTAL ACTIF CIRCULANT	109 679	84 081
Charges constatés D'Avance	540	719
Charges à répartir	0	0
TOTAL COMPTES RÉGULARISATION	540	719
TOTAL ACTIF	846 569	857 011

PASSIF		
EN K€	2020	2021
Capital et réserves	124 028	138 092
Résultat de l'exercice	11 092	13 291
Subventions	93 048	94 630
TOTAL FONDS PROPRES	228 168	246 013
Provisions risques et charges	9 296	8 465
TOTAL PROVISIONS	9 296	8 465
Dettes financières	543 197	563 337
Dettes d'exploitation et diverses	10 110	8 407
Dettes diverses	54 706	29 634
TOTAL DETTES	608 013	601 378
Produits constatés d'avance	1 092	1 155
TOTAL PASSIF	846 569	857 011

AUTOFINANCEMENT





BIEN ET MIEUX VIVRE ENSEMBLE



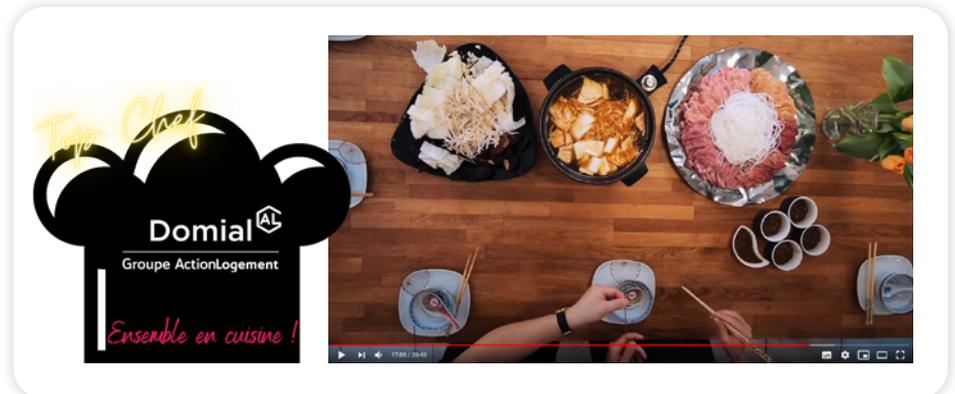
BIEN ET MIEUX VIVRE ENSEMBLE

Au regard du contexte sanitaire et de la mobilisation des équipes, toutes engagées pour la satisfaction de ses Clients, un accent particulier a été apporté au bien et mieux vivre ensemble en interne.

Après une période de confinement, de mise en place du télétravail, de fermeture partielle de nos agences, d'une présence renforcée sur le terrain... retrouver du lien social a été primordial. Une enquête menée auprès de l'ensemble des collaborateurs en mars a confirmé le besoin de retrouver du lien et de la cohésion. L'année aura ainsi été ponctuée d'animations internes diverses, même en version digitale !



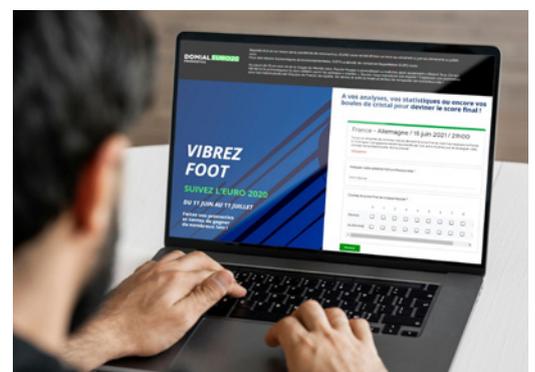
Attentes, besoins, motivations... l'avis de chacun compte afin de mettre en place les plans d'actions adéquates



Prendre le temps de s'écouter

30 minutes pour échanger sur un projet, un service, un métier... et ainsi favoriser la transversalité

Un cours de cuisine à l'occasion du Nouvel An chinois avec un chef Domial, une chasse aux œufs virtuelle, parier sur notre équipe de foot favorite, un calendrier de l'avent digital... les choses les plus simples sont souvent celles qui fédèrent le plus !



« Le bien-être en entreprise est une réelle plus-value sociale. Un salarié heureux, épanoui professionnellement, sachant concilier au mieux son activité et sa vie privée, ce sont des clients satisfaits demain ! »

BIEN ET MIEUX VIVRE ENSEMBLE

Bien-être et qualité de vie au travail font partie intégrante de l'ADN Domial.

À ce titre, en partenariat avec le Comité Social et Économique de Domial, une application sportive United Heroes a été mise à disposition de l'ensemble des collaborateurs et animée sous le nom de DomiCoach.



Le Comité Social
et Économique

et le

service
Communication

s'associent pour vous
proposer 12 mois sous
le signe du sport
et du bien-être !

Le mieux et bien vivre ensemble c'est aussi être proche des territoires, de ses partenaires et bien entendu de ses locataires.

C'est pourquoi Domial inscrit également l'inclusion, l'acceptation de tous et le respect des autres dans ses projets et partenariats : espoir 67, Adèle de Glaubitz, Réseau APA, Abrapa, Home Protestant, Fondation Sonnenhof...et bien d'autres.



Inauguration de la Résidence Charles Reeb Habitat Inklusif au profit de personnes présentant des troubles psychiques avec Espoir 67.

A l'occasion d'octobre rose un challenge collectif a permis de remettre un chèque de 1500 € à l'ICANS | Institut de cancérologie Strasbourg Europe.

Un don en faveur du financement de projets de recherche impliquant l'utilisation de la technologie de TEP-IRM, dans un objectif d'amélioration de la précision du diagnostic et du traitement des cancers.



Inauguration de la Résidence pour Personnes Âgées Les Coquelicots à Schweighouse-sur-Moder en partenariat avec la Fondation de la Maison du Diaconat de Mulhouse. 8 logements en habitat inclusif au profit de personnes âgées classées en GIR (Groupe Iso Ressource) 3 à 5.

BIEN ET MIEUX VIVRE ENSEMBLE

Domial accompagne également ses locataires et les sensibilise aux éco-gestes et aux bonnes pratiques dans leurs logements et leur environnement, notamment lors des réhabilitations des logements.



Guide des économies d'énergie DOMIAL



Ce qui change dans mon logement

CHIFFRES CLÉS

13 380

logements gérés

475logements livrés
(neuf + accession
+ réhabilitation)**209**collaborateurs
(190 ETP)**93/100**Index égalité
femme homme**1 347**entrées dans
le parc locatif**9,4%**

taux de rotation

2%de vacance
cumulée**56**logements neufs
réservés**73**logements HLM
vendus**65 M€**

d'investissements

11,8%autofinancement
net HLM

Filiale du Groupe **ActionLogement** 

Responsable publication : **Direction Générale**

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

Crédits photographiques : **Ressources 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