

ESH DOMNIS

PARIS (75)



RAPPORT DE CONTRÔLE 2016

N° 2016-067

**RAPPORT DE CONTRÔLE
N° 2016-067
ESH DOMNIS**

PARIS (75)

FICHE RÉCAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2016-067 ESH DOMNIS (75)

N° SIREN : 592 001 648 00050

Raison sociale : Entreprise Sociale pour l'Habitat DOMNIS

Président : Olivier MABILLE DE PONCHEVILLE

Directeur général : Géraud DE BAILLIENCOURT

Adresse : 10, rue Martel – 75 010 PARIS

Actionnaire principal : SAS DOMALIANS

AU 31 DÉCEMBRE 2016

Nombre de logements familiaux gérés :	10 243	Nombre de logements familiaux en propriété :	10 243	Nombre de places en résidences spécialisées en propriété :	919
--	---------------	---	---------------	--	------------

Indicateurs	Organisme	Référence région	France métropolitaine	Source
PATRIMOINE				
Logements vacants (hors vacance technique)	0,91 %	2,0 %	2,9 %	(4) (2)
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacance technique)	0,26 %	0,8 %	1,6 %	(4) (2)
Taux de rotation annuel (hors mises en service)	7,24 %	6,1 %	9,6 %	(4) (2)
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	1,2 %	nc	nc	
Âge moyen du parc (en années)	35,5	nc	nc	
POPULATION LOGÉES				
Locataires dont les ressources sont :				
< 20 % des plafonds	8,9 %	15,0 %	nc	(1)
< 60 % des plafonds	42,5 %	53,5 %	nc	(1)
> 100% des plafonds	18,0 %	14,9 %	nc	(1)
Bénéficiaires d'aide au logement	23,9 %	nc	nc	
Familles monoparentales	22,8 %	21,0 %	nc	(1)
Personnes isolées	37,2 %	32,1 %	nc	(2)
GESTION LOCATIVE				
Moyenne des loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	6,24	6,6	5,7	(2)
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	10,9	16,0	13,7	(3)
STRUCTURE FINANCIERE ET RENTABILITE				
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	2,9			
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	3,8	3,8	3,8	
Autofinancement net / chiffre d'affaires	13,9%	11,3%	11,0%	

(1) Enquête OPS 2014

(2) RPLS au 1/1/2015 (Région et France)

(3) Boléro 2014 : ensemble des SA

(4) Organisme – données au 31/12/2014

POINTS FORTS :

- ▶ Organisation globalement adaptée
- ▶ Patrimoine en bon état d'entretien
- ▶ Société très active avec un fort développement de l'offre nouvelle
- ▶ Gestion performante de la vacance (logements et parkings)
- ▶ Gestion performante des impayés
- ▶ Bonne qualité du service apporté au locataire
- ▶ Situation financière favorable adossée à une exploitation saine

POINTS FAIBLES :

- ▶ Maîtrise insuffisante du processus de la commande publique
- ▶ Suivi perfectible des logements-foyers et des résidences sociales
- ▶ Connaissance insuffisante de la population logée
- ▶ Processus d'attribution des logements présentant des carences importantes

IRRÉGULARITÉS :

- ▶ Participation irrégulière au capital d'une société civile immobilière
- ▶ Infractions aux règles de la commande publique
- ▶ Multiple infractions aux règles d'attribution (21 attributions irrégulières) et irrégularités dans la composition et le fonctionnement de la CAL (correctif engagé)
- ▶ Absence de réalisation des diagnostics plomb et des DAPP

Inspecteurs Auditeurs DCCS ANCOLS

Directeur DCCS Direction centrale des contrôles et suites

Précédent rapport de contrôle MIILOS 2010-125 de décembre 2011

Contrôle effectué du 22 septembre 2016 au 7 mars 2017

Diffusion du rapport de contrôle : mars 2018

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2016-067

ESH DOMNIS – 75

Synthèse	6
1. Préambule	8
2. Présentation générale de l'organisme	8
2.1 Contexte socio-économique	8
2.2 Gouvernance et management	9
2.2.1 Évaluation de la gouvernance	9
2.2.2 Évaluation de l'organisation et du management	13
2.2.3 Commande publique	14
2.2.4 Gouvernance financière	16
2.3 Train de vie de l'organisme	17
2.4 Conclusion	17
3. Patrimoine	18
3.1 Caractéristiques du patrimoine	18
3.1.1 Description et localisation du parc	18
3.1.2 Données sur la vacance et la rotation	19
3.2 Accessibilité économique du parc	20
3.2.1 Loyers	20
3.2.2 Supplément de loyer de solidarité	20
3.2.3 Charges locatives	21
3.3 Conclusion	22
4. Politique sociale et gestion locative	23
4.1 Caractéristiques des populations logées	23
4.2 Accès au logement	24
4.2.1 Connaissance de la demande	24
4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme	24
4.2.3 Gestion des attributions	25
4.3 Qualité du service rendu aux locataires	30
4.3.1 Organisation du service de la proximité	30
4.3.2 Enquêtes de satisfaction	31
4.3.3 Concertation locative	31
4.4 Traitement des impayés	32

4.5	Location à des tiers ou occupations non réglementaires	33
4.6	Conclusion	33
5.	Stratégie patrimoniale.....	34
5.1	Analyse de la politique patrimoniale.....	34
5.2	Évolution du patrimoine.....	34
5.2.1	Offre nouvelle	34
5.2.2	Réhabilitations.....	35
5.3	Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage	35
5.3.1	Engagement et suivi des opérations	35
5.3.2	Analyse d'opérations	35
5.4	Maintenance du parc.....	36
5.4.1	Entretien du patrimoine	36
5.4.2	Exploitation du patrimoine.....	37
5.4.3	Sécurité dans le parc.....	38
5.5	Ventes de patrimoine à l'unité.....	39
5.6	Autres activités	39
5.7	Conclusion	40
6.	Tenue de la comptabilité et analyse financière.....	40
6.1	Tenue de la comptabilité	40
6.2	Analyse financière	41
6.2.1	Analyse de l'exploitation	41
6.2.2	Résultats comptables.....	47
6.2.3	Structure financière	47
6.3	Analyse prévisionnelle.....	51
6.4	Conclusion	52
7.	Annexes.....	53
7.1	Informations générales	53
7.2	Gouvernance financière.....	54
7.3	Charges locatives	55
7.4	Tableau récapitulatif des irrégularités relatives aux règles d'attribution.....	56
7.5	Ventes	57
7.6	Délai de paiement.....	57
7.7	Sigles utilisés.....	58

SYNTHESE

L'ESH DOMNIS, qui a pour actionnaire de référence la SAS DOMALIANS, dispose d'un patrimoine attractif, implanté en Île-de-France, qui est constitué de 10 243 logements locatifs et de 18 foyers (919 équivalents-logements). La SAS DOMALIANS est composée de huit actionnaires, regroupant en majorité des associations et fondations à vocation caritative œuvrant pour certaines dans la lutte contre le handicap. Son parc de logements est majoritairement situé dans le département des Yvelines, notamment sur les communes d'Achères et Poissy où la société est le principal bailleur social.

Le conseil d'administration (CA) fonctionne globalement dans des conditions satisfaisantes, certains points nécessitant toutefois d'être sécurisés. La société devra en particulier veiller à ce que le CA exerce l'ensemble de ses prérogatives et soit pleinement informé.

L'organisation de la société est, quant à elle, globalement satisfaisante. Une procédure de passation des marchés publics vient d'être établie afin de remédier aux différents manquements constatés et respecter ainsi les principes de liberté d'accès à la commande publique, d'égalité de traitement des candidats et de transparence des procédures.

Une analyse des nouveaux entrants laisse apparaître que DOMNIS loge une population à caractère de plus en plus social, comparativement aux autres bailleurs sociaux franciliens, inversant ainsi la tendance antérieure. Toutefois, elle n'exploite pas suffisamment les enquêtes d'occupation du parc social, se privant ainsi d'indicateurs pour inciter les parcours résidentiels. Malgré une nette progression, les résultats atteints en matière de logement des ménages prioritaires DALO ne sont par ailleurs pas encore conformes aux objectifs.

La gestion locative apparaît globalement satisfaisante. Les résultats atteints en matière de lutte contre les impayés et la vacance sont très bons. Le service rendu aux locataires apparaît de bonne qualité.

Les loyers pratiqués par l'organisme sont globalement inférieurs à la médiane régionale, permettant une bonne accessibilité économique du parc. Les augmentations des loyers des logements conventionnés ont respecté les taux légaux et le SLS est correctement appliqué.

Quelques pistes de progrès ont toutefois été identifiées. Le suivi des foyers devra en particulier être amélioré par un renforcement des liens avec les gestionnaires et la remise à plat des contrats les plus anciens. Enfin, la gestion des provisions pour charges apparaît par ailleurs perfectible.

Le point faible le plus significatif relevé concerne le processus d'attribution. De nombreuses attributions irrégulières ont ainsi été constatées. Afin de corriger cette lacune, la société vient de mettre en place une gestion informatisée des CAL qui devrait permettre de sécuriser ce processus. Elle doit assumer ses prérogatives en justifiant d'un processus équitable de présélection des candidatures, en intégrant le logement des ménages prioritaires, et veiller à ce que les CAL puissent se prononcer sur la base d'au moins trois candidatures.

DOMNIS démontre une politique patrimoniale active et performante. La société dispose d'un patrimoine attractif et en bon état d'entretien. Elle s'emploie également à développer son offre nouvelle en l'adaptant aux besoins (logements locatifs, y compris très social, mais également chambres en résidences sociales et foyers) et obtient de bons résultats en la matière. Pour financer son développement, DOMNIS a également mis en place une politique de vente active depuis 2011.

Fin 2015, l'ESH DOMNIS présente une structure bilancielle favorable avec un FRNG satisfaisant et une trésorerie suffisante pour faire face à ses dépenses courantes. Son exploitation est caractérisée par des loyers modérés associés à des risques locatifs contenus et des coûts de gestion maîtrisés : elle peut donc être qualifiée de rentable et saine. La principale contrainte susceptible de freiner le développement futur est la capacité d'endettement et le niveau des annuités.

En octobre 2016, le conseil d'administration a évoqué une nouvelle stratégie de développement bien plus ambitieuse, qui modifierait le modèle économique actuel de DOMNIS. En l'état, la soutenabilité économique d'un tel projet n'est pas démontrée et soulève des réserves vu le changement d'échelle à opérer. La société n'a pas réalisé d'analyse financière prévisionnelle permettant ainsi d'adosser cet objectif stratégique à une crédibilité financière. Ce travail apparaît indispensable, et devra à l'avenir, être actualisé à un rythme régulier afin d'éclairer le conseil d'administration sur ses choix.

Le directeur général

Pascal MARTIN-GOUSSET

1. PREAMBULE

L'ANCOLS exerce le contrôle de l'Entreprise Sociale pour l'Habitat DOMNIS (ESH DOMNIS), en application de l'article L. 342 2 du code de la construction et de l'habitation : « *l'agence a pour missions : 1° de contrôler de manière individuelle et thématique : le respect, par les organismes [...] des dispositions législatives et réglementaires qui leur sont applicables ; l'emploi conforme à leur objet des subventions, prêts ou avantages consentis par l'État ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics ; 2° d'évaluer [...] l'efficacité avec laquelle les organismes s'acquittent de la mission d'intérêt général qui leur est confiée au titre de l'article L. 411-2 [...], la gouvernance, l'efficience de la gestion, l'organisation territoriale et l'ensemble de l'activité consacrée à la mission de construction et de gestion du logement social [...].* »

L'Agence rappelle par ailleurs qu'en application des dispositions des articles L. 342-12 et L. 342-14 du CCH, l'ensemble des faits qui constituent :

- ▶ des manquements aux dispositions législatives et réglementaires qui sont applicables à l'organisme,
 - ▶ des irrégularités dans l'emploi des fonds de la participation à l'effort de construction ou des subventions, prêts ou avantages consentis par l'État ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics,
 - ▶ une faute grave de gestion,
 - ▶ une carence dans la réalisation de l'objet social ou un non-respect des conditions d'agréments,
- et qui sont éventuellement relevés dans le présent rapport de contrôle sont passibles de sanctions. Le cas échéant, les sanctions sont prises par le Ministre chargé du logement, sur proposition du Conseil d'administration de l'Agence, après examen du rapport par son Comité du contrôle et des suites et après que l'organisme ait été mis en demeure de procéder à la rectification des irrégularités relevées, ou mis en mesure de présenter ses observations sur les irrégularités identifiées et les propositions de sanctions envisagées.

Le précédent contrôle global datait de 2006. En effet, celui ayant donné lieu à un rapport définitif en décembre 2011, portait, en sus de la comptabilité et de l'analyse financière, uniquement sur l'offre nouvelle de logements et les attributions du contingent préfectoral. Il visait notamment à porter un jugement étayé sur la capacité de DOMNIS à développer l'offre de logements locatifs sociaux et à remplir efficacement sa mission sociale.

Le rapport mettait en avant une bonne capacité de production, un patrimoine bien entretenu ainsi qu'une situation financière confortable, associés à une politique de rapprochement avec d'autres bailleurs dans le cadre de l'association ILEANE.

Des points faibles étaient également signalés : un suivi des dossiers des locataires DALO et accords collectifs insuffisants, une production peu sociale et corrélativement une population logée peu sociale.

Ce rapport a été présenté au conseil d'administration (CA) lors de sa séance du 26 avril 2012 et un exemplaire de celui-ci a été remis à chaque administrateur.

Le présent contrôle a porté sur la gestion 2011-2016 et sur les exercices comptables 2011-2015.

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Créé en 1959, le Foyer pour tous, dénommé DOMNIS depuis juin 2010, est présent en Île-de-France et son patrimoine est réparti sur 64 communes (7 départements). Celui-ci est constitué au 31 décembre 2016 de

10 243 logements locatifs en propriété (dont 909 non conventionnés) correspondant à 194 programmes. Plus de la moitié de son patrimoine est localisé dans le département des Yvelines, notamment sur les communes d'Achères et de Poissy. Lors du précédent contrôle, 3 493 logements étaient situés en zones urbaines sensibles (ZUS) sur les 9 638 logements, soit 36,2 % du parc. Suite à la suppression des ZUS au 31 décembre 2014, seuls 931 logements font désormais partie du périmètre des quartiers prioritaires de la ville (QPV), soit 9 % du parc.

En septembre 2011, DOMNIS a adhéré au groupement coopératif de logement social, Habitat réuni, constitué, au moment du contrôle, de 29 organismes d'HLM. Les associés contribuent à la définition de la stratégie nationale et au fonctionnement de ce partenariat qui représente environ 140 000 logements répartis sur le territoire national. Ils s'engagent ensemble, au service des projets communs du groupement, sur leurs territoires respectifs et bénéficient de compétences partagées pour une expertise sur les thèmes du logement social. En 2014, l'association ILEANE dont DOMNIS était également membre depuis sa création en 2005, est devenue Habitat Réuni Île-de-France et rassemble 8 associés franciliens du groupement¹ ce qui représente un parc de plus de 55 000 logements.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Évaluation de la gouvernance

2.2.1.1 Capital social et actionnaire de référence

Au 28 juin 2016, le capital social de DOMNIS s'élève à 1 012 000 € divisé en 63 250 actions nominatives de 16 € chacune. La SAS DOMALIANS qui détient 60 646 actions, soit 95,9 % du capital, constitue, depuis sa création en décembre 2011, l'unique actionnaire de référence de la société, qui a simultanément procédé à la résiliation du pacte d'actionnaires qui était composé de 8 actionnaires. Ces derniers ont en effet considéré que leur nombre important pouvait présenter un risque pour la stabilité de l'actionnariat majoritaire, et ont donc souhaité se regrouper au sein d'une SAS disposant de statuts propres. Ces huit actionnaires sont la fondation des œuvres hospitalières françaises de l'Ordre de Malte, la société centrale Voor Huisvesting, l'association des œuvres hospitalières françaises de l'Ordre de Malte, l'œuvre d'Orient, les Papillons blancs de l'Essonne, l'association Jeune Lève-Toi, l'association Les Amis du Professeur J. Lejeune et la fondation Jérôme Lejeune. La répartition du capital est précisée en annexe 7.2.

2.2.1.2 Participations détenues

Fin 2016, l'organisme détient des participations dans 18 sociétés. Les cas où les participations sont les plus significatives concernent la société coopérative d'HLM TERRALIA (16,68 %) et la SA d'HLM Aximo (4,34 %).

En outre, il détient 55,87 % du capital de la SCI Renaudes Niel, 50 % du capital de la SCCV Cœur de ville et 25 % de la SCCV les Terrasses de Migneaux.

L'organisme détient, depuis novembre 2003, des parts dans le capital de la SCI Renaudes-Niel en contrepartie de la mise à sa disposition d'une salle de réunion appartenant à cette dernière. L'objet de la SCI est notamment « *la propriété, la gestion, l'administration par bail... de tous immeubles dont elle deviendrait propriétaire..., la propriété et l'administration de droits dans d'autres sociétés* ». Or, l'article R. 423-75-1 du CCH dispose que les SA d'HLM peuvent souscrire des parts de SCI sous réserve que ces dernières aient pour « *objet la réalisation d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation destinés à des accédants dont les ressources n'excèdent pas les plafonds fixés en application de l'article R. 443-34 du code de la construction et de l'habitation.* » L'exception prévue par les textes n'étant pas applicable à la SCI Renaudes Niel,

¹ DOMNIS, Toit et Joie, Plaine de France, Logis Transports, Gambetta Locatif, Essonne Habitat, Pierres et Lumières et IRP.

cette observation avait déjà été formulée dans le cadre du rapport établi par la MIILOS en mai 2006 et la société s'était engagée à abandonner sa participation. DOMNIS avait ainsi fait part à la SCI de son souhait de vendre ses titres. Toutefois, cette proposition, réitérée en février 2017, n'ayant pu aboutir, un accord de principe a été donné, le 12/10/2017, par le CA pour la cession de ces parts au prix minimal de 574 € la part.

2.2.1.3 Organes de gestion

2.2.1.3.1 Le conseil d'administration

DOMNIS est administrée par un CA qui, au 28 juin 2016, se compose de 16 membres parmi lesquels trois représentants des locataires et un représentant du conseil départemental du Val-d'Oise.

La composition du conseil d'administration n'était pas, pendant le contrôle, conforme au IV de l'article L. 422-2-1 du CCH.

Ainsi, cette disposition, d'ailleurs reprise à l'article 10 des statuts, prévoit que trois des administrateurs « *sont nommés sur proposition des établissements publics et collectivités territoriales...* ». Cette obligation résulte de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine et du décret n° 2004-641 du 1^{er} juillet 2004. Les établissements concernés ont bien été informés, en février 2005, de leur droit de participer à l'actionnariat de la société DOMNIS et certains ont répondu favorablement. En revanche, ils n'ont pas été informés de la possibilité de désigner un représentant pour participer aux instances et notamment au CA.

Ce n'est qu'en février 2012 que ces actionnaires ont été invités à désigner un représentant pour participer à leurs instances de gouvernance. Quatre établissements² ont alors donné suite, courant 2014, à cette demande. Toutefois, au moment du contrôle, seul le représentant du conseil départemental du Val-d'Oise faisait partie du CA de DOMNIS. Au surplus, il convient de souligner que sa nomination en tant qu'administrateur n'a été validée par l'AG de DOMNIS que le 14 juin 2012 alors même que l'assemblée départementale avait procédé à la désignation d'un représentant depuis le 8 avril 2011. DOMNIS estimant que la désignation faite par les 3 autres établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) n'était pas claire, n'a pas donné suite sans chercher à obtenir des précisions sur leurs intentions.

La composition du CA était donc non conforme à la réglementation et DOMNIS avait été invitée à régulariser la situation, ce qui a été fait. En effet, conformément aux préconisations de l'agence, l'assemblée générale des actionnaires a nommé, le 15 juin 2017, deux nouveaux actionnaires, proposés par les actionnaires de la catégorie 2, à savoir : la communauté urbaine Grand Paris Seine et Ouest ainsi que la communauté d'agglomération Saint-Germain Boucle de Seine. Ces EPCI correspondent à des territoires où DOMNIS est fortement implanté.

Le CA se réunit en moyenne 4 fois par an. Les comptes rendus de réunions sont détaillés et l'information fournie aux administrateurs est de bonne qualité même s'il n'est retranscrit aucune discussion au cours des séances.

Le CA est présidé, depuis juin 1999, par Monsieur Olivier Mabilles de Poncheville qui exerçait également les fonctions de directeur général jusqu'à son départ en retraite, le 1^{er} juillet 2005. Depuis cette date, les deux fonctions ont été dissociées : M. Géraud de Baillencourt occupe le poste de directeur général et M. Mabilles de Poncheville continue à assurer la présidence de l'organisme.

² Délibérations du 08/04/2011 de l'assemblée du Conseil général du Val-d'Oise, du 10/04/2014 de la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc, du 29/04/2014 du syndicat d'agglomération nouvelle de Sénart et du 30/04/2014 de la communauté d'agglomération Grand Paris Seine Ouest.

Pour remplir sa mission, le CA s'appuie sur une commission d'attribution des logements (CAL) et un comité stratégique qui est composé de 4 administrateurs dont le président. Ce comité dont le fonctionnement et l'organisation ne sont encadrés par aucun règlement intérieur (à l'instar du CA), se réunit en fonction des besoins, pour examiner les opérations à forts enjeux avant leur présentation et leur validation en CA. Les réunions donnent lieu à la rédaction d'un compte-rendu.

Il a été constaté plusieurs anomalies concernant le fonctionnement du CA, lesquelles sont précisées ci-après :

- La société n'a pas appliqué les dispositions relatives aux conventions réglementées telles que prévues par les articles L. 423-10, L. 423-11 et suivants du CCH. Ainsi, à de nombreuses reprises (16 cas répertoriés durant la période de contrôle), il est constaté qu'un administrateur prend part au vote d'une résolution alors qu'il y a un intérêt et aurait dû se retirer (don de 3 000 € à l'association l'Œuvre d'Orient représentée par un administrateur, délibérations concernant l'AGEFO dont un administrateur de DOMNIS est également administrateur, délibération concernant un promoteur chez qui un administrateur exerce les fonctions de directeur immobilier, décision d'acquisition d'un immeuble auprès de l'Ordre de Malte représenté par un administrateur...). La société justifie ce choix par les dispositions de l'article L. 423-11-1 du CCH, considérant que de son point de vue toutes ces conventions présentaient un caractère normal et courant. En tout état de cause, l'administrateur intéressé aurait dû s'abstenir lors du vote.
- Le CA ne s'est pas prononcé sur les sujets suivants :
 - Au regard de la mission d'intérêt général qui lui est dévolue et du fait que les immeubles appartenant à un organisme HLM sont destinés à loger des personnes de ressources modestes (article L. 411-1 du CCH), il est de bonne gouvernance que le CA arrête, pour ses 909 logements non conventionnés, soit 8,9 % du parc, les plafonds de ressources applicables (au maximum ceux des prêts locatifs intermédiaires (PLI). Cette observation figurait déjà dans le rapport de la MIILOS de 2006. DOMNIS s'était engagée à appliquer les plafonds PLI ce qui est le cas. Lors de sa séance du 12/10/2017, le CA a voté la fixation des plafonds de ressources PLI ainsi que les plafonds de loyer PLI pour les logements non soumis à plafonds réglementaires.
 - L'attribution d'un logement à un membre de la famille proche (descendante) du directeur général (contrat de location signé le 1^{er} septembre 2015) constitue une convention réglementée qui aurait donc dû suivre la procédure prévue aux articles L. 423-11 et suivants du CCH ainsi que L. 225-38 et suivants du Code de commerce (cf. infra § 4.1.3.1). Lors de l'information qui a été faite a posteriori à tous les administrateurs le 12/10/2017, le président du CA, en sa qualité également de président de la CAL, a précisé qu'il avait été informé de fait de cette attribution, tout comme l'administrateur représentant les locataires.
 - La société a apporté son concours financier aux manifestations « Achères-plage » et « Festival hivernois Achérois » initiées par la municipalité pour 70 000 €³ sur la période contrôlée, sans communication préalable au CA. Toutefois, ces manifestations populaires bénéficient aux locataires du parc de l'organisme, ce dernier étant par ailleurs le principal bailleur social sur le territoire d'Achères. L'organisme en prend acte et s'engage, si ce type d'opération devait se présenter de nouveau, à consulter préalablement le CA.
- L'information des administrateurs mériterait, à certains égards, d'être enrichie :
 - Les résultats des enquêtes OPS (occupation du parc social) de 2012 et 2014 n'ont pas été transmis au CA. DOMNIS s'engage à transmettre au CA les résultats des prochaines enquêtes.
 - Un rapport sur l'exécution des marchés passés sous une procédure formalisée n'est pas transmis annuellement au CA. Ce défaut d'information est contraire aux dispositions de l'article R. 433-6 du CCH qui dispose en outre que : « *Ce rapport comporte pour chaque marché le montant initial du contrat,*

³ Achères-Plage : 25 000 € en 2011 puis 40 000 € en 2015 ; Festival Hivernois Achérois : 5 000 € en 2011.

le montant total des sommes effectivement versées et, le cas échéant, les raisons de l'écart constaté. ». L'ESH DOMNIS reconnaît ne pas s'être conformée à cette obligation tout en précisant néanmoins avoir régulièrement informé le CA de la clôture des opérations immobilières. Il est en outre souligné qu'un rapport a été établi le 20/04/2017 et que le service maîtrise d'ouvrage s'assurera dorénavant de la transmission annuelle au CA dudit rapport.

- Concernant la rémunération du directeur général, le CA est appelé à se prononcer régulièrement sur les différentes primes versées et les avantages annexes consentis, sans toutefois que la rémunération annuelle brute de base du directeur général ne soit rappelée, ce qui ne concourt pas à la transparence des informations transmises aux administrateurs. En effet, ladite rémunération apparaît uniquement dans le PV du CA du 17/10/2008 qui en a fixé le montant. DOMNIS précise que tous les éléments de la rémunération du directeur général qui sont portés oralement à la connaissance des administrateurs, seront désormais formellement consignés dans les procès-verbaux du CA.
- Enfin, le CA confère au Président et/ou au directeur général les pouvoirs pour la signature des actes d'acquisition et de vente, des marchés de travaux et des emprunts. Or, en vertu de l'article L. 225-56 du Code de commerce, seul le directeur général est investi de tels pouvoirs. Il appartiendra donc à l'organisme de modifier la rédaction des procès-verbaux afin de n'autoriser la signature de ces actes que par le directeur général. Cette remarque a été prise en compte et les délibérations du CA ont été modifiées en ce sens depuis la séance du 17/01/2017.

2.2.1.3.2 Direction générale de la société

Ainsi que précédemment exposé, DOMNIS est dirigé depuis le 1^{er} juillet 2005 par M. Géraud de Bailliencourt. Ce dernier a continué à exercer jusqu'en octobre 2008 les fonctions de Directeur de la gestion ; poste qu'il occupait depuis juin 2004. Suivant avenant du 24 octobre 2008, une convention prévoyant un simple mandat social a été substituée, par novation, au contrat de travail. Ainsi, depuis le 1^{er} novembre 2008, il n'exerce plus que son mandat social de Directeur général. Ce changement de statut, soumis au CA le 17/10/2008, a été approuvé. Outre sa rémunération annuelle brute revalorisée annuellement⁴, il bénéficie, en fonction de l'atteinte de ses objectifs, d'une prime annuelle ainsi que d'un abondement de son contrat de retraite supplémentaire.

2.2.1.3.3 Assemblée générale

L'assemblée générale se réunit au-moins une fois par an. Les convocations comportent bien les mentions obligatoires prévues par l'article R. 225-66 du Code de commerce. De même, le délai de convocation prévu à l'article R. 225-69 du Code de commerce est bien respecté. Ce faisant, la société remplit donc pleinement son obligation d'information vis-à-vis des actionnaires.

En revanche, il est relevé que le formulaire d'envoi des documents et renseignements mentionnés aux articles R. 225-81 et R. 225-83 du Code de Commerce, qui est bien joint à l'avis de convocation, vise des articles qui ont fait l'objet d'une nouvelle codification⁵.

En outre, il convient de noter que bien que mentionné sur la convocation, le formulaire de vote par correspondance ne figurait pas parmi les pièces jointes jusqu'en 2015. Seule une procuration non conforme à la réglementation était annexée. Depuis 2016, le formulaire de vote par correspondance figure sur le même

⁴ Le directeur général bénéficie de l'augmentation annuelle des salaires appliquée à l'ensemble du personnel.

⁵ Les articles 133 et 135 du décret n° 67-236 du 23 mars 1967 sur les sociétés commerciales ont été abrogés par le décret n° 2007-431 du 25 mars 2007.

document que la formule de procuration. Toutefois, il ne rappelle pas les indications mentionnées à l'article R. 225-78 du Code de commerce et nécessitera d'être modifié en ce sens.

La société a pris note de ces remarques et s'engage à ce que les différents formulaires reprennent bien à l'avenir la réglementation et la codification en vigueur.

Un Plan Stratégique de Patrimoine (PSP), relatif à la période 2009-2018 et portant uniquement sur les logements familiaux, a été approuvé en janvier 2010. Il a servi de base à l'élaboration de la convention d'utilité sociale (CUS) approuvée par le CA le 23 juin 2011 et transmise au Préfet le 30 juin 2011. Cette dernière a été complétée le 20 juin 2012 par un avenant portant sur les logements-foyers.

Un premier rapport d'évaluation de la CUS, portant sur les années 2011 et 2012, a été réalisé et signé par l'organisme et le préfet de la région Île-de-France le 30 décembre 2014.

Un second rapport d'évaluation relatif aux années 2013 et 2014 a été transmis à la préfecture en août 2016.

Les axes stratégiques de DOMNIS, pour la période 2015-2020, au nombre de 8, ont été fixés par le CA, lors de sa séance du 12/05/2015 et concernent la politique générale, la politique de développement ainsi que la gestion et l'exploitation générale.

2.2.2 Évaluation de l'organisation et du management

L'effectif a augmenté de plus de 20 % entre décembre 2010 et décembre 2016, passant de 119 à 143 salariés ce qui s'explique corrélativement par le développement du parc de DOMNIS. La société affiche un ratio de près de 14 ETP (équivalents temps plein) pour 1 000 logements, soit un chiffre légèrement inférieur à la moyenne des ESH se situant à 15⁶.

Au 31 décembre 2016, la répartition du personnel s'établissait comme suit : 69 pour les filières administrative et technique et 74 pour la filière services (gardiens et employés d'immeuble). L'ensemble du personnel relève du statut du droit privé et bénéficie d'un treizième mois ainsi que d'une prime de vacances.

Un accord d'intéressement, notamment corrélé à la performance de l'organisme, ainsi que des dispositifs d'épargne salariale⁷ sont mis en œuvre à destination des salariés. DOMNIS met également à la disposition du personnel, fragilisé par une situation professionnelle ou personnelle, un numéro vert destiné à l'écoute et à l'assistance psychologique.

La politique managériale de la société privilégie, dans la mesure du possible, la promotion interne ce qui est facteur de motivation pour le personnel et se traduit par une ancienneté moyenne de 12 ans. DOMNIS met également à la disposition de son personnel un plan de formations variées.

La société est composée de 2 directions opérationnelles (maîtrise d'ouvrage et exploitation), d'une direction fonctionnelle (financière et comptable) et d'un secrétariat général qui est notamment chargé de la gestion des ressources humaines, de la communication et des services généraux. Au moment du contrôle, il n'existe pas de délégation de pouvoir ce qui est source de risque en cas d'absence prolongée du directeur général. Seule une délégation de signature a été consentie le 14 juin 2012, sur les comptes bancaires, au profit du directeur financier et comptable.

À l'exception du service du patrimoine (rattaché à la direction de l'exploitation) qui est implanté à Achères, tous les autres services sont localisés au siège social situé à Paris (10, rue Martel). Il n'existe pas d'agence décentralisée, ce qui ne nuit pas au service apporté au locataire, vu l'organisation retenue (cf. infra § 4.2).

⁶ Source : rapport de branche des ESH pour 2015.

⁷ Plan d'épargne entreprise et plan d'épargne pour la retraite collectif (perco).

Un comité de direction, auquel participent notamment les directeurs, se réunit tous les mois afin d'évoquer les sujets généraux.

DOMNIS dispose globalement d'une organisation adaptée à l'exercice de ses missions, à l'exception de la gestion de la commande publique qui pose de multiples difficultés (cf. infra).

2.2.3 Commande publique

Jusqu'au 31 mars 2016, DOMNIS était soumise aux dispositions de l'ordonnance du 6 juin 2005⁸ ainsi qu'à son décret d'application du 30 décembre 2005⁹. Postérieurement à l'entrée en vigueur de ces textes, un règlement, non daté, a été adopté par l'organisme afin de fixer la « *composition et le fonctionnement des commissions des contrats de travaux ou de maintenance* ». Ces commissions remplissent actuellement les prérogatives dévolues à une commission d'appel d'offres.

Il n'existe pas, au sein de la société, de service dédié aux marchés publics. Chaque direction est chargée de la passation des contrats dépendant de son secteur d'activité. Cette organisation est génératrice de risques eu égard notamment à la complexité de ce domaine au demeurant très évolutif.

L'Agence a ainsi relevé divers manquements relatés ci-après :

- Absence de guide unifié de procédure de passation des marchés :
 - DOMNIS ne dispose pas d'un guide de procédure précisant les règles de consultation d'où un manque de transparence quant à la procédure à mettre en place. Or, l'article 10 du décret susvisé dispose que : « *Au-dessous des seuils de procédure formalisée, les marchés sont passés selon des modalités librement définies par le pouvoir adjudicateur* ». Le Conseil d'État a précisé que : « *Si la personne responsable du marché est libre, lorsqu'elle décide de recourir à la procédure dite adaptée, de déterminer, sous le contrôle du juge administratif, les modalités de publicité et de mise en concurrence appropriées aux caractéristiques de ce marché, et notamment à son objet, à son montant, au degré de concurrence entre les entreprises concernées et aux conditions dans lesquelles il est passé, ce choix, toutefois, doit lui permettre de respecter les principes généraux précités qui s'imposent à elle* » (CE, 07/10/2005, région Nord-Pas-de-Calais, n° 278732, p. 423).
 - En février 2014, le service patrimoine a élaboré un guide de procédure de consultation des entreprises. Toutefois, il s'avère que ce guide est uniquement appliqué par ce service et ne concerne que les marchés de travaux. Au surplus, il prévoit seulement les modalités de mise en concurrence ainsi que la composition de la commission interne en fonction du montant des travaux. Cinq tranches sont prévues pour les travaux d'un montant inférieur à 5 M€, avec corrélativement une procédure distincte, ce qui le rend complexe à appliquer. L'équipe de contrôle a d'ailleurs relevé que ce guide n'était pas toujours correctement suivi. Ainsi, le nombre d'offres minimal requis n'est pas scrupuleusement respecté. À titre d'exemple, les travaux de remise en conformité électrique, de remise en état des volets roulants et d'étanchéité de la terrasse de la résidence du 98 rue Léon Désoyer à Saint-Germain-en-Laye ont été conclus sans mise en concurrence préalable alors que le montant HT des travaux s'élevait respectivement à 17 590,15 €, 14 280 € et 12 671,20 €. Or, conformément au guide, la remise de 3 voire 4 offres étaient nécessaires.
 - En outre, les modalités de publicité à mettre en œuvre ne sont pas clairement définies ou à tout le moins insuffisantes. Ainsi, s'agissant des travaux compris entre 90k€ et 5M€, il est simplement prévu que la personne en charge de la consultation devra s'assurer de la remise de 6 offres minimum et « *pourra*

⁸ Ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics.

⁹ Décret n° 2005-1742 du 30 décembre 2005 fixant les règles applicables aux marchés passés par les pouvoirs adjudicateurs mentionnés à l'article 3 de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics.

émettre un appel à candidatures des entreprises via une parution dans un journal officiel (exemple : Le Moniteur). »

- Par ailleurs, il a été constaté que des personnes non visées par le guide assistaient parfois à la commission interne avec voix délibérative (cf. notamment la présence du responsable habitat lors de la commission d'ouverture des plis du 05/01/16 s'agissant du marché de mise en sécurité des installations électriques des logements de la résidence Robert Surcouf à Voisins-le-Bretonneux).
- Le guide prévoit que la convocation des membres de la commission interne doit être « *adressée 15 jours au-moins avant la date de la réunion* » ; délai qui est rarement respecté.
- Il est également mentionné, s'agissant de la tranche de travaux compris entre 90 k€ et 5 M€ que la commission ne peut se tenir que si « *4 membres avec voix délibérative dont le président* » sont présents. Or, celle-ci s'est tenue le 12/01/16 alors même que 3 membres seulement siégeaient (cf. marché de travaux de ravalement des façades et de remplacement des menuiseries extérieures et intérieures de la résidence Robert Surcouf à Voisins-le-Bretonneux).
- Obsolescence du règlement intérieur des « commissions des contrats de travaux ou de maintenance » :
 - Le règlement susvisé fait référence à des dispositions réglementaires (ex. art. R. 433-13 du CCH¹⁰) ou des terminologies qui n'existent plus (ex : Directeur départemental de l'équipement, ...).
 - Il est fait mention de dénominations de postes qui ne sont plus usitées de sorte qu'il n'est pas possible d'identifier avec certitude les personnes concernées.
 - Le règlement vise uniquement les marchés de travaux et de maintenance. Tous les autres marchés, tels les marchés de prestations de service, en sont donc exclus.

Afin de remédier à ces différents manquements, la SA d'HLM a élaboré une procédure de passation des contrats et marchés de travaux, de services et de fournitures, applicable depuis le 1^{er} juillet 2017, ainsi qu'un nouveau règlement intérieur de la commission d'appel d'offres. Ces deux documents, établis conformément à la réglementation applicable¹¹, ont été approuvés par le CA le 15 juin 2017.

Rétrospectivement et avant la mise en place de la nouvelle procédure, certaines règles en matière de passation des marchés publics n'ont pas été respectées :

- Contrairement aux dispositions de l'article 11 du décret de 2005, il n'a pas été procédé, pour évaluer le montant des besoins à comparer aux seuils, « *à une estimation de la valeur totale des fournitures ou des services* ». Or, le montant de certains marchés, considérés comme homogènes, dépassait le seuil fixé à l'article 7 dudit décret. Il aurait donc dû être fait application des règles en matière de procédure formalisée. Il en est notamment ainsi s'agissant des contrats d'entretien ménager (selon l'organisme, au 31/12/2016, 42 marchés seraient en cours pour un montant total HT de plus de 6,3 M€), d'entretien des espaces verts (une quarantaine de contrats pour un montant total HT de plus de 1,5 M€), d'entretien des chaudières et des chauffe-bains individuels (une vingtaine de contrats pour un montant total HT de près de 740 k€). Ce fractionnement a donc pour effet de soustraire les marchés aux règles qui leur sont normalement applicables mais également de rendre leur suivi plus difficile. Ainsi, il est apparu que de nombreux marchés étaient très anciens et ne faisaient pas l'objet de mises en concurrence régulières. De plus, ceux-ci se poursuivaient au-delà du terme du contrat initial avec ou sans avenants.

En application de la nouvelle procédure mise en place, DOMNIS a réalisé, à l'échelle de son patrimoine, une estimation totale des fournitures et des services par prestations considérées comme homogènes dans la perspective de les regrouper à terme dans la même consultation. Pour ce faire, elle a établi un plan d'actions échelonné afin de tenir notamment compte du respect des engagements contractuels en cours ainsi que des

¹⁰ Disposition abrogée au 31/12/2005 par le décret n° 2005-1742.

¹¹ Ordonnance du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics et ses décrets d'application.

délais inhérents à l'élaboration des dossiers et procédure de consultation. Une démarche de régularisation progressive a donc été engagée et devrait se terminer par une mise en place effective des nouveaux marchés au plus tard début 2019. L'organisme précise également que des formations spécifiques sur les nouvelles modalités de procédure ont été dispensées au personnel durant le 3^e trimestre 2017.

- L'article 16 du décret de 2005 dispose que : « *La mise en concurrence des marchés passés selon une des procédures formalisées donne lieu à la publication d'un avis d'appel à concurrence* » qui est « *envoyé pour publication au Journal officiel de l'union européenne* ». Or, les marchés relevant des procédures formalisées ne respectent pas toujours ce type de publicité. Au mieux, une publicité dans un journal d'annonces légales est effectuée avec consultation directe de plusieurs entreprises (cf. notamment le marché d'entretien ménager et de gestion des ordures ménages relatif aux Champs de Villars et aux Plantes d'Ennemont d'Achères d'un montant total HT de 1,2 M€).
- DOMNIS a contracté directement différents contrats de maîtrise d'œuvre sans mise en concurrence préalable. Certains maîtres d'œuvre ont été uniquement désignés par le CA alors même que les marchés dépassaient parfois le seuil d'application des procédures formalisées et auraient dû respecter les dispositions applicables en la matière¹². Cette observation figurait déjà dans le rapport de la MILOS de 2006. Tout en reconnaissant ce manquement, l'organisme souligne que la procédure est difficile à appliquer pour la maîtrise d'œuvre sur des fonciers non maîtrisés, pour lesquels il y a une mise en concurrence entre les bailleurs sociaux.
- Il en va de même s'agissant des contrats d'assistance à maîtrise d'ouvrage passés avec la société ECOTEC (études et contrôles d'installations techniques). Cent contrats étaient en cours au moment du contrôle dont certains très anciens (2001). Le montant total HT perçu par cette société avoisine les 2,5 M€.
- De même, la société INTERSA, chargée des enquêtes OPS et SLS (supplément de loyer de solidarité), a été retenue en 2011 après la consultation d'une autre société. Il n'y a pas eu de mise en concurrence depuis et c'est une somme de plus de 145 000 € HT qui a été perçue par la société INTERSA pour la période d'août 2011 à décembre 2015. DOMNIS s'engage à faire une mise en concurrence lors des prochaines enquêtes suivant les termes de la nouvelle procédure.
- Enfin, s'agissant des marchés de travaux compris entre 90 k€ et 5 M€, l'ESH DOMNIS ne procède pas à une publicité et à une mise en concurrence suffisantes. Elle se contente d'envoyer une invitation à soumissionner à différentes entreprises. Au demeurant, le nombre d'offres minimal à étudier n'est pas toujours respecté (cf. marché de travaux de restructuration de bureaux en résidence sociale à Viroflay d'un montant total de 3 945 000 €). En effet, si le défaut de publication peut se concevoir pour les marchés de faible montant, il en va différemment des autres marchés où la publication s'avère nécessaire pour garantir l'efficacité de l'achat mais également l'impartialité et la non-discrimination.

2.2.4 Gouvernance financière

L'organisme ne s'est pas doté d'une commission des comptes, permettant d'approfondir les thématiques comptables et financières, préalablement à la présentation au CA des états comptables et budgétaires de la société.

Ces derniers sont préparés par la direction comptable et financière.

Le CA exerce naturellement les compétences que lui confèrent les dispositions de l'article L. 225-35 du code de commerce, notamment en ce qui concerne la délibération sur les orientations générales du budget, l'approbation des comptes financiers et du rapport d'activité que lui soumet annuellement le directeur général.

¹² Il en va ainsi s'agissant notamment des marchés conclus respectivement pour un montant total HT de 306 400 € concernant l'immeuble du 26 route de Pontel à Jouars-Pontchartrain, de 312 000 € concernant la résidence du Dr Labarrière à Poissy et de 355 278 € pour la résidence du 30, rue Schnapper à Saint-Germain-en-Laye.

La société est détenue à 96 % par la SAS DOMALIANS. La création de cette holding en décembre 2011 intervient suite à une restructuration de l'actionnariat, dont les modalités sont exposées à l'annexe 7.2. Elle a pour vocation d'asseoir une pérennité de l'actionnaire de référence, dorénavant constitué par la société DOMALIANS.

Dès lors, l'objet social de cette dernière s'inscrit naturellement dans la prise de participations dans l'ESH DOMNIS ainsi que dans tout autre organisme de logement social et organisme d'habitation à loyer modéré et toute entité disposant du contrôle desdits organismes.

2.3 TRAIN DE VIE DE L'ORGANISME

Le personnel dispose d'un comité d'entreprise en vertu des dispositions afférentes aux employeurs de droit privé étant donné le niveau d'effectif dépassant le seuil de 50 salariés. Le comité d'entreprise perçoit de la société une dotation de fonctionnement ainsi qu'une subvention annuelle affectée au financement des activités sociales et culturelles s'élevant respectivement à 0,2 % et 0,65 % de la masse salariale brute.

La cérémonie des vœux annuelle permet à l'équipe dirigeante de présenter un bilan de l'année écoulée ainsi que les perspectives de l'organisme, mises en relief avec les principales problématiques du secteur du logement social. Cette démarche est constructive et permet de sensibiliser l'ensemble du personnel à l'actualité de l'organisme et une meilleure appréhension du secteur d'activité dans lequel s'inscrit la société.

La gestion des notes de frais ne fait l'objet d'aucune procédure écrite. La société fait seulement état d'une note sur les frais de déplacement en vigueur depuis 2004. Néanmoins, aucune irrégularité n'a été relevée. L'intégralité des remboursements des frais professionnels engagés par les salariés est validée par le directeur général. Ceux concernant ce dernier font uniquement l'objet d'un suivi comptable : ils pourraient, au titre d'une meilleure gestion, faire l'objet d'un contrôle par le conseil d'administration.

La société dispose par ailleurs de quatre véhicules de fonction, attribués au directeur général et à certains membres de l'équipe de direction, dont la contrainte itinérante de la fonction est réelle (directions de l'exploitation et de la maîtrise d'ouvrage).

S'agissant du directeur général, une convention de mise à disposition, dont le principe a été acté dans l'avenant au contrat de travail¹³, a été établie le 22 février 2013.

2.4 CONCLUSION

L'ESH DOMNIS ayant pour actionnaire de référence la SAS DOMALIANS, est administrée par un CA qui fonctionne globalement dans des conditions satisfaisantes. Elle devra toutefois veiller à ce que celui-ci exerce l'ensemble de ses prérogatives et soit pleinement informé. La composition du CA devra être rendue conforme à l'article L. 422-2-1 du CCH.

L'organisation de la société est, quant à elle, satisfaisante.

Depuis le contrôle, DOMNIS a mis en place différentes actions correctives afin de remédier aux manquements constatés en matière de passation et de suivi des marchés publics.

¹³ Ordonnance du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics et ses décrets d'application.

¹³ Conclu le 24 octobre 2008.

3. PATRIMOINE

3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

3.1.1 Description et localisation du parc

Au 31 décembre 2016, l'ESH DOMNIS compte 10 243 logements locatifs en propriété situés en zone tendue, 80 baux commerciaux et professionnels ainsi que 5 343 boxes ou parkings.

À l'exception de la Seine-et-Marne (77), le patrimoine est implanté dans tous les départements de la région Île-de-France avec une plus forte présence dans les Yvelines (53,4 %) et dans une moindre mesure, le Val-d'Oise (16,5 %) et Paris (10,0 %).

DOMNIS est en outre propriétaire de 18 foyers gérés par des associations dont 15 par l'association de gestion de foyers (AGEFO)¹⁴. Les 1 269 chambres de ces foyers correspondent à 919 équivalents-logements répartis en 2 foyers pour personnes handicapées (FPH), 5 établissements d'hébergement pour personnes âgées (EHPA), 3 résidences étudiantes (RE), 2 résidences pour personnes âgées (RPA), 5 résidences sociales et 1 résidence sociale pour migrants.

L'âge moyen du patrimoine s'élève, au 31 décembre 2016, à 35,5 ans.

Le tableau ci-dessous reproduit la répartition du parc par type de financement :

Type de financement	PLAI	PLUS*	PLS	PLI	Non conventionnés	Ensemble
Nombre de logements	352	7 743	1236	3	909	10 243
En % de l'ensemble	3,44 %	75,59 %	12,07 %	0,03 %	8,87 %	100 %

* ou assimilé.

La typologie des logements se répartit comme suit :

	T1	T2	T3	T4	>=T5	Total
Nombre de logements	673	2 196	3 938	2 769	667	10 243
en %	6,6	21,5	38,4	27,0	6,5	100,00

DOMNIS dispose donc majoritairement de T3, T4 et T2.

S'agissant des logements-foyers et des résidences sociales, il est apparu que leur suivi était insuffisant.

En effet, les contrats de gestion ou de location ne font pas référence à la notion de « *participation pour couverture des travaux de renouvellement des composants et du gros entretien à la charge du bailleur* » et mentionnent toujours l'ancienne provision pour grosses réparations (PGR). Ils ne tiennent donc pas compte de la réforme comptable de 2005.

En outre, les contrats de location les plus anciens ne prévoient pas de répartition claire des obligations de travaux pesant sur le propriétaire et le locataire. Toutefois, les foyers sont bien intégrés à la programmation de travaux.

La société précise qu'elle procèdera, en relation avec l'AGEFO, à des avenants pour adapter les conventions de gestion de foyers à la réglementation en vigueur notamment au niveau de la répartition des travaux entre le propriétaire et le gestionnaire. L'Agence en prend acte tout en attirant l'attention sur le fait que cette démarche devra élargie à l'ensemble de ses gestionnaires et non limitée à l'AGEFO.

¹⁴ L'AGEFO est une association à but non lucratif créée en 1989 notamment à l'initiative de l'ESH DOMNIS pour répondre à la problématique de gestion de foyers. Cette structure est destinée à gérer les résidences sociales en développant en partenariat ou directement des prestations spécifiques d'accompagnement social.

Par ailleurs, il est rappelé qu'en application de l'article L. 633-4 du CCH, un conseil de concertation doit être créé au sein des logements-foyers et qu'il doit se réunir, au moins une fois par an, à la demande du propriétaire, du gestionnaire ou des représentants des personnes logées. DOMNIS, en tant que propriétaire, en est membre de droit. Or, la société DOMNIS n'assiste pas à ces conseils et n'a pas entrepris de démarches pour y participer.

Au titre des obligations de propriétaire, figure également la vérification annuelle des carnets d'entretien (ou registres de sécurité) mis en place au sein de ces établissements ce qui n'est pas effectué.

Toutefois, l'organisme fait valoir être en contact régulier avec ses gestionnaires et notamment l'AGEFO dont les locaux sont d'ailleurs situés dans le même immeuble que le siège social de DOMNIS. Il précise en outre que l'AGEFO participe aux réunions mensuelles du comité de programme pour les nouvelles opérations ainsi qu'à l'élaboration du plan d'entretien du patrimoine à 5 ans. Par ailleurs, il s'engage à créer un conseil de concertation pour ses deux autres gestionnaires, la Croix rouge française et les Papillons blancs de l'Essonne.

3.1.2 Données sur la vacance et la rotation

Le tableau suivant récapitule l'évolution des taux de vacance et de rotation depuis 2011, comparés à la moyenne des bailleurs sociaux de la région Île-de-France (source : SOeS – Logements conventionnés - RPLS au 1^{er} janvier 2016) :

En %	2011*	2012*	2013*	2014*	2015*	Région ÎdF
Taux de vacance global dont :	0,93 %	0,92 %	0,81 %	1,02 %	1,04 %	2,5 %
Taux de vacance < 3 mois (hors technique)	0,75 %	0,74 %	0,60 %	0,76 %	0,55 %	nc
Taux de vacance > 3 mois (hors technique)	0,18 %	0,18 %	0,21 %	0,26 %	0,49 %	1,0 %
Taux de vacance technique	0,14 %	0,16 %	0,15 %	0,11 %	0,10 %	nc
Taux de rotation externe	6,65 %	6,45 %	6,01 %	6,06 %	6,37 %	nc
Taux de rotation interne	1,08 %	1,03 %	1,27 %	1,18 %	1,28 %	nc
Taux de rotation global	7,73 %	7,48 %	7,28 %	7,24 %	7,65 %	6,4 %**

* Au 31 décembre ; ** Source : SOeS, RPLS au 1^{er} janvier 2015.

Le taux de vacance global qui a diminué sur la période 2011-2013, augmente légèrement depuis pour atteindre, en 2015, 1,04 % mais demeure nettement inférieur à la moyenne des bailleurs sociaux d'Île-de-France (2,5 %). Cette progression s'explique notamment par un taux de vacance de plus de 3 mois en forte augmentation sur la période contrôlée, passant de 0,18 % à 0,49 %, due notamment à la réglementation sur l'amiante et à la réduction du délai de préavis en zones tendues. Néanmoins, il demeure deux fois moins élevé que la moyenne francilienne (1,0 %).

S'agissant de la location des parkings, le CA a souhaité, lors de la séance du 06/05/2011, que des actions soient entreprises afin de réduire le taux de vacance qui s'élevait, hors mutation, à 12 %, soit un manque à gagner d'environ 29k€ par mois. Diverses actions ont ainsi été entreprises parmi lesquelles : une modification de la grille de la location des parkings, la réorganisation des procédures commerciales avec création d'un référent, par secteur, au sein du service commercial¹⁵, l'application d'un tarif minoré de 50% pour tous les locataires louant une seconde place de parking et le recours à une société de location.

Les résultats qui ont connu une nette amélioration entre 2012 et 2013, se sont légèrement dégradés en 2014 (12,31 % au 31 décembre 2014 contre 10,77 % au 31 décembre 2013). Cela s'explique par une mise en location de patrimoines neufs plus importants en 2014 qu'en 2013. Au 31/12/2016, le taux de vacance s'élève à 10,20 %, soit un taux près de trois fois moins élevé que la moyenne francilienne 2014 (30 %).

¹⁵ Auparavant, seul le gardien gérait la demande ce qui était paralysant en cas d'absence de celui-ci.

3.2 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

3.2.1 Loyers

Les augmentations annuelles de loyer sont pratiquées au 1^{er} janvier.

Sur la période contrôlée, les hausses de loyer concernant les logements conventionnés ont respecté les taux légaux basés sur l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL) du troisième trimestre de l'année n-1. Certains programmes se sont même vus exonérés d'augmentation pour certaines années ou appliqués une hausse minorée. Depuis le 1^{er} janvier 2017, c'est l'IRL du 2^e trimestre de l'année n-1 qui est applicable. Celui-ci étant de 0 %, aucune augmentation ne sera appliquée pour 2017.

Le tableau ci-dessous reproduit les augmentations arrêtées par le CA :

	2012	2013	2014	2015	2016
Décision du CA	1,90 %	1,80 %	0,90 %	0,47 %	0,02 %
IRL du 3 ^e trimestre de l'année n-1	1,90 %	2,15 %	0,90 %	0,47 %	0,02 %

Les loyers pratiqués par l'organisme sont globalement inférieurs aux loyers maximaux actualisés des conventions APL. Ainsi, sur la base des données transmises par l'organisme, la marge moyenne d'augmentation par rapport au loyer maximum des conventions APL est d'environ 16 % au 1^{er} janvier 2016.

À cette même date, le loyer moyen pratiqué à la surface habitable (SH) est inférieur à celui pratiqué au niveau de la région francilienne (6,24 €/m² contre 6,70 €/m² au 01/01/16). Le loyer médian est, quant à lui, de 5,95 €/m² contre 6,3 €/m² au 01/01/15.

DOMNIS applique systématiquement à la relocation le taux maxima des conventions.

Le contrôle a mis en évidence 158 dépassements de plafond de loyer lesquels ont fait l'objet d'une régularisation¹⁶ durant le contrôle s'agissant des locataires en place. La majorité des dépassements portait sur le programme n° 1213 du 11/13 rue St-Yves à Paris (141 logements) et résultait d'une erreur lors de la saisie du premier indice de révision dans le système de gestion de l'organisme.

3.2.2 Supplément de loyer de solidarité

Suivant délibération du CA du 24/06/2010, DOMNIS a décidé, afin de maintenir une mixité sociale sur le parc immobilier, d'appliquer la modulation minimale du SLS conformément à l'article R. 441-21-1 du CCH.

Sur les 3 766 ménages enquêtés, 382 étaient, au 1^{er} janvier 2017, assujettis au versement du SLS calculé alors qu'ils étaient 405 l'année précédente. Le montant total facturé en 2017 est de 182 116 € (158 893 € en 2016), soit une moyenne mensuelle par locataire de 476 €.

Par ailleurs, dès lors que les locataires ne répondent pas à l'enquête dite « ressources », adressée chaque année début octobre, l'organisme applique un SLS forfaitaire dès l'échéance de janvier. Au 1^{er} janvier 2016, 103 locataires étaient concernés (121 en janvier 2017) pour un montant total de 51 637 €. Toutefois, suite aux régularisations intervenues postérieurement, seuls 5 l'étaient encore en juillet 2016 pour un montant total de 6 724 €.

Il convient de préciser que le traitement du SLS, externalisé depuis 2011 auprès d'une société, fonctionne correctement depuis 2012.

¹⁶ Remboursement du trop-perçu dans la limite des trois dernières années ainsi qu'application pour l'avenir du taux de loyer rectifié.

3.2.3 Charges locatives

Les charges sont suivies par la responsable du pôle gestion, qui assure le traitement exhaustif des charges récupérées auprès des locataires, notamment à travers la détermination des provisions, la vérification de la récupérabilité, les relations avec les amicales de locataires et l'analyse de l'évolution des coûts.

Les périodes de régularisation sont différenciées selon les secteurs (Ouest, Nord et Sud).

Les charges de l'année N-1 sont régularisées sur les quittances relatives aux mois de juin, juillet et septembre N selon les secteurs.

La gestion des charges locatives fait l'objet d'un vade-mecum recensant le cadencement des tâches à opérer.

Les estimations de provisions manquent parfois de fiabilité. Un sur-provisionnement global supérieur à 10 % avec des écarts de plus de 20 % pour un volant significatif de programmes a été relevé.

Le contrôle a porté sur les charges de l'année 2015 pour 128 programmes gérés en direct, représentant 8 698 logements¹⁷, soit 85 %¹⁸ du parc de l'organisme.

L'analyse des écarts entre les provisions et les montants définitifs fait apparaître, en masse, une sur-provision de 13,88 %. Dans le détail, on constate sur près d'un tiers du patrimoine régularisé (42 programmes sur 128), des écarts importants (au-delà de 20 %) entre les provisions et charges réelles (cf. annexe 7.3).

Ce constat de sur-provision est pérenne sur la période contrôlée. Les excédents d'acompte ont été rapprochés des récupérations de charges locatives¹⁹ comptabilisées en produits d'exploitation.

Exercice	Excédent d'acomptes	Récupération de charges locatives	Taux d'excédent
2011	3 306 685,20	14 859 581,90	22,25 %
2012	2 693 377,66	15 769 476,79	17,08 %
2013	2 447 111,92	16 459 605,41	14,87 %
2014	2 842 162,09	16 624 735,04	17,09 %
2015	2 723 656,71	16 466 657,39	16,54 %

S'agissant des résidences où apparaissent les sur-provisionnements les plus significatifs, la société s'engage à opérer à un réajustement dans le cadre des provisions pour charges pour l'année 2018. Néanmoins, certaines composantes de charges, telle que la fourniture d'énergie, demeureront contraintes à des aléas difficilement maîtrisables.

Sur le plan comptable, l'impact de la régularisation de charges au titre de l'exercice clos le 31/12/2015 a été estimé à 300 000 euros et fait ainsi l'objet d'une provision pour charges correspondante, afin d'anticiper sur la régularisation des charges 2015 payables en 2016.

Pour l'ensemble des programmes gérés en direct, le montant moyen des charges en 2015 se situe à 23,63 € par m² de surface habitable (SH).

Les postes les plus onéreux correspondent à la consommation d'eau, à l'entretien des parties communes et aux charges de chauffage :

- les charges d'entretien des parties communes absorbent 8,62 € par m² de SH ;
- les charges de chauffage représentent 7,69 € par m² de SH²⁰ ;
- les dépenses afférentes aux consommations d'eau s'élèvent à 6,11 € par m² de SH.

¹⁷ Mise en location effective avant 2015.

¹⁸ 10 193 logements au 31/12/2015.

¹⁹ Intégralité du patrimoine de la société.

²⁰ Coût moyen en cas de mise à disposition d'un chauffage collectif.

Un examen détaillé a permis d'identifier que certaines composantes des charges locatives dépassent sensiblement la médiane régionale. Cette situation concerne l'entretien des parties communes, des ascenseurs ainsi que des espaces extérieurs, dont les médianes Île-de-France respectives²¹ s'élèvent à 7,33 €²², 0,71 € et 0,69 € par m².

S'agissant de l'entretien des parties communes, le coût constaté excède sensiblement la médiane. Cette situation mérite une attention particulière d'autant plus que, sur certains sites, la société a recours à des prestataires extérieurs.

Quant à l'entretien des ascenseurs, près de la moitié des programmes (29 sur 61 concernés) connaissent un coût supérieur à 1 € par m²²³. Pour l'entretien des espaces extérieurs (espaces verts et aires de jeux), le coût constaté excède 0,90 € par m² pour une proportion équivalente de programmes (37 sur 73 concernés).

Pour les autres coûts par nature de charges, aucune distorsion n'est à signaler en moyenne.

Au-delà de l'aspect financier, la société veille à maintenir un bon niveau de prestations pour ses locataires, qui est par ailleurs attesté par les résultats d'une récente enquête de satisfaction, tant sur le montant que sur la qualité des prestations²⁴.

S'agissant de certaines dépenses, dont l'entretien des ascenseurs, le coût s'explique par la configuration de certains immeubles bénéficiant d'une desserte pour un nombre modéré de logements.

Pour une fraction significative du patrimoine, les consommations d'eau font l'objet d'un suivi particulier. En effet, l'eau individuelle, consommée par les locataires, est ainsi comptabilisée sur des compteurs d'eau dédiés. Les relevés et régularisations sont réalisés, dans ce cadre, selon une périodicité semestrielle.

L'équipe de contrôle a relevé la démarche volontariste quant à l'optimisation des charges de chauffage, qui représentent une composante significative des charges locatives.

En effet, l'organisme a pour ambition d'intensifier les actions d'économie d'énergie et de réduction de charges de chauffage par la mise en place de chaufferies à bois²⁵ et la pose de panneaux solaires²⁶.

Sur un plan général, la société a inscrit le thème des charges récupérables dans son nouveau plan de concertation locative.

3.3 CONCLUSION

La société DOMNIS dispose d'un patrimoine, implanté en Île-de-France, qui est constitué de 10 243 logements locatifs et de 18 foyers (919 équivalents-logements). Le suivi des foyers devra être amélioré. La gestion des provisions pour charges apparaît par ailleurs perfectible.

Les loyers pratiqués par l'organisme sont globalement inférieurs à la médiane régionale, permettant une bonne accessibilité économique du parc. Les augmentations des loyers des logements conventionnés ont respecté l'encadrement légal et le SLS est correctement appliqué.

La vacance est très bien maîtrisée, tant pour les logements que pour les parkings.

²¹ Observatoire national des charges locatives – données Île-de-France 2015.

²² Pour une réalisation exclusive par le personnel de proximité ramené à 4,96 € en cas de recours à une entreprise extérieure.

²³ Le coût excède 2 € pour neuf programmes.

²⁴ Enquête réalisée en 2015 soulignant la satisfaction des locataires pour l'entretien des parties communes et des ascenseurs.

²⁵ Deux chaufferies à bois ont été mises en service à Achères, l'une en 2007 (1 284 logements) et l'autre en 2015 (1 400 logements situés dans le quartier des Plantes d'Ennemont).

²⁶ Axe stratégique pour la période 2015-2020 énoncé par le CA du 12/05/2015.

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

Dans le cadre de la CUS, DOMNIS a décliné sa politique sociale en quatre axes :

- Favoriser l'accèsion à la propriété des locataires du parc social en augmentant le volume de logements mis effectivement en commercialisation ;
- Fluidifier les parcours résidentiels des locataires en facilitant les mutations internes et externes ;
- Assurer la diversité des ménages dans l'occupation et s'engager sur l'accueil de ménages défavorisés ;
- Détecter les situations d'impayés et prévenir les expulsions.

Les enquêtes sur l'occupation du parc social (OPS) permettent de mieux connaître le profil des ménages logés par l'organisme et contribuent à évaluer sa politique sociale. Elles ont porté en 2012 sur 8 715 logements avec un taux de participation de 92,7 % et, en 2014, sur 8 475 logements avec un taux de participation de 94,6 %.

Le tableau ci-dessous présente les principaux résultats des enquêtes OPS 2012 et 2014, comparés avec les taux moyens relevés dans la région Île-de-France :

En %	Pers. isolées	Ménages 3 enfants et +	Familles monoparentales	Revenu <20 %*	Revenu <60 %*	Revenu >100 %*	Bénéficiaires d'APL+AL	Bénéficiaires minima sociaux
Enquête OPS 2012	33,6 %	7,4 %	16,2 %	7,8 %	44,3 %	18,1 %	nc	3,2 %
Région Île-de-France 2012	31,7 %	12,2 %	20,0 %	14,4 %	54,2 %	14,1 %	38,1 %	8,3 %
Enquête OPS 2014	37,2 %	9,7 %	22,8 %	8,9 %	42,5 %	18,0 %	23,9 %	nc
Région Île-de-France 2014	32,1 %	12,6 %	21,0 %	15,0 %	53,5 %	14,9 %	nc	nc

* Revenus des locataires par rapport aux plafonds PLUS.

Le précédent contrôle de la MIILOS avait relevé que la population logée par l'ESH DOMNIS présentait des caractéristiques moins sociales que celle des organismes HLM d'Île-de-France. Les 2 dernières enquêtes confirment globalement cette situation mais une analyse concernant les nouveaux entrants montre au contraire une paupérisation de la population logée.

Ainsi, les ménages très modestes (ressources < 20 % des plafonds), tous ménages confondus, sont nettement moins représentés qu'au niveau régional (7,8 % en 2012 contre 14,4 % et 8,9 % en 2014 contre 15 %). La part des ménages ayant de faibles ressources (<60 % des plafonds) est là encore inférieure à la moyenne régionale (44,3 % en 2012 contre 54,2 % et 42,5 % en 2014 contre 53,5 %).

La proportion des ménages dépassant les plafonds est corrélativement plus importante que le taux moyen relevé pour la région Île-de-France (+4 points en 2012 et +3,1 points en 2014).

Toutefois, l'analyse des locataires ayant emménagé depuis le 1^{er} janvier 2012 montre que l'organisme a fait des efforts pour inverser la tendance. Ainsi, la proportion des nouveaux locataires bénéficiant de ressources inférieures à 60 % des plafonds PLUS est passée à 54,2 %, dépassant ainsi la moyenne régionale (53,5 %). De la même manière, la part des emménagés récents dépassant les plafonds (8,8 %) est inférieure de 6,1 points au taux moyen régional.

Cette situation se confirme à l'examen des attributions réalisées pour les années 2014 et 2015. En effet, sur les 1 180 logements PLUS attribués durant cette période, 69,2 % l'ont été à des ménages relevant des plafonds PLAI et 0,9 % à des ménages dépassant les plafonds.

L'aide personnalisée au logement (APL) s'élevait, en juin 2016, à 601 556 € au bénéfice de 2 512 locataires, soit une proportion de 25 % des locataires du parc ; elle est nettement inférieure au taux régional de 2012 (38,1 %).

L'organisme ne procède pas à un recensement des locataires dont le droit au maintien dans les lieux pourrait être remis en cause.

Ainsi, les enquêtes sur l'occupation du parc locatif social sont réalisées mais ne donnent lieu à aucune exploitation particulière. Ce n'est généralement que sur demande du locataire ou d'une mairie qu'un relogement adapté est proposé. L'organisme ne prend cette initiative qu'en cas d'impayé de la part du locataire. Ce faisant, il ne procède pas à une identification des ménages concernés par la perte du droit au maintien dans les lieux.

Or, la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 dite « loi Molle » prévoit que le bail peut être remis en cause lorsque le locataire se trouve dans une des trois situations suivantes : sous-occupation (article L. 442-3-1 du CCH), logement adapté au handicap qui ne serait plus occupé par une personne présentant un handicap (article L. 442-3-2 du CCH) et ressources supérieures au double du plafond pour l'attribution d'un logement (article L. 442-3-3 du CCH). L'organisme est donc tenu, en application de l'article L. 442-5-1 du CCH, de procéder lorsqu'une enquête OPS fait apparaître l'un de ces cas, à un examen de la situation du locataire et des possibilités d'évolution de son parcours résidentiel.

DOMNIS fait toutefois valoir que sa politique d'échanges est très active, soit par détection des locataires concernés (impayé, handicap, évolution de la situation familiale), soit à la demande des locataires. Il est en outre précisé qu'une démarche a été entreprise afin d'identifier, via une requête informatique, les situations de sous-occupation.

4.2 ACCES AU LOGEMENT

4.2.1 Connaissance de la demande

Le traitement des demandes s'effectue au siège de la société, tout comme l'enregistrement lorsque celui-ci n'a pas déjà été réalisé par un réservataire. DOMNIS procède également aux radiations. Le contrôle a permis de vérifier sur un échantillon de nouveaux entrants que les radiations étaient correctement effectuées.

DOMNIS bénéficie d'un parc très attractif d'où un stock important de demandeurs de logement social avec comme premier vœu l'une des villes où la société DOMNIS est implantée.

L'ESH DOMNIS utilise l'application de gestion de la demande SYPLO (Système priorité logements)²⁷, depuis 2015, mais non l'application Bourse au logement des agents de l'État (BALAE), mis en service en avril 2015 pour déclarer la vacance des logements réservés du contingent fonctionnaire de l'État.

4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

Le CA a défini le 28 juin 2016 les orientations applicables à l'attribution des logements qui doit se faire au bénéfice des demandeurs prioritaires, des personnes handicapées pour les logements adaptés, tout en veillant à la mixité sociale des villes et des quartiers. Ces orientations n'ont toutefois pas encore été rendues publiques, selon des modalités incluant leur mise en ligne tel que prévu par l'article R. 441-9 du CCH, modifié par l'article 14 du décret²⁸ n° 2015-522 du 12 mai 2015, applicable depuis le 31 décembre 2015. La société a pris l'engagement de satisfaire à cette obligation lors de la réunion de clôture du contrôle.

²⁷ Application réservée pour la déclaration de la vacance à la préfecture et pour la recherche de candidats labellisés DALO.

²⁸ Décret portant diverses dispositions modifiant le code de la construction et de l'habitation en matière de demandes de logement social.

4.2.3 Gestion des attributions

4.2.3.1 Analyse de la gestion des attributions

La CAL se réunit environ deux fois par mois et rend compte annuellement de son activité au CA. Le bilan transmis est détaillé ce qui permet d'assurer un suivi des objectifs préconisés par la CUS. DOMNIS a donc remédié à l'observation, formulée dans le précédent rapport, et qui portait sur l'insuffisante analyse des attributions annuelles.

Le tableau ci-dessous synthétise, durant la période 2011-2015, l'activité de la CAL qui réalise en moyenne 857 attributions par an :

	2011	2012	2013	2014	2015
Nombre de dossiers examinés dont :	967	1 072	981	1 153	1 150
Nombre de dossiers acceptés	833	860	778	907	910
Nombre de dossiers rejetés	65	105	88	128	130
Nombre de dossiers ajournés	69	107	115	118	110
Nombre d'échanges	104	102	126	119	130

S'agissant du parc réservé, les chargés de clientèle informent les réservataires dès la libération du logement et présentent les candidats proposés. S'agissant du contingent propre, DOMNIS privilégie dans un premier temps les échanges, puis s'adresse aux collecteurs, dans le cadre des conventions passées, pour une attribution en droit unique. À défaut de proposition, les mairies sont à leur tour sollicitées notamment s'agissant des logements financés en PLI.

Une fois, la présélection des candidats effectuée, une visite préalable du logement est systématiquement assurée par le gardien. Ce travail préparatoire garantit ainsi la pertinence des dossiers présentés à la CAL. Ainsi, les refus postérieurs aux attributions sont rares.

Lors de la CAL, chaque dossier de candidature fait l'objet d'une présentation orale détaillée par le gestionnaire correspondant. Une fiche individuelle de synthèse afférente à chaque candidat est établie mais n'est toutefois pas jointe au dossier remis aux membres de la commission. Pour une plus grande transparence, cette fiche pourrait être jointe dans le dossier remis aux membres. Elle pourrait également être complétée par une information sur le type de financement du logement proposé. Il devra également être veillé à ce que le montant des plafonds de ressources figure sur ce document ce qui n'est pas toujours le cas. L'organisme précise que tous ces éléments d'informations seront transmis aux membres de la CAL à partir de mars 2017.

Le contrat de location est établi au siège social puis transmis au gardien qui le remet au locataire aux fins de signature. Il est accompagné du règlement intérieur, d'un guide du locataire, de la liste des réparations locatives ainsi que du diagnostic de performance énergétique (DPE) et de l'état des risques naturels, miniers et technologiques (ERNMT).

Il a été constaté que la composition et le fonctionnement des CAL présentaient des irrégularités :

- S'agissant de la composition :
 - le règlement intérieur des CAL adopté le 28 juin 2016, tout comme celui qui prévalait auparavant, prévoit « *compte tenu de l'étendue géographique du patrimoine de la société et de sa gestion sectorisée* », d'instaurer « *trois commissions d'attributions (secteurs Nord, Sud et Ouest)* ». Cette répartition se cale sur le mode d'organisation commerciale et patrimoniale. Une telle faculté est offerte par l'article R. 441-9 du CCH qui dispose que : « *En cas de pluralité de commissions, le conseil d'administration... désigne librement six représentants par commission, dont un représentant des locataires* ». Le CA, lors de sa séance du 28/06/2016, a désigné les membres de la CAL tels que mentionnés dans le règlement intérieur à savoir, pour chaque CAL : le président, le directeur adjoint en charge de l'exploitation, le directeur

commercial, le responsable de chacun des 3 secteurs, le chargé des relations commerciales avec les collecteurs 1 % et un administrateur représentant les locataires.

L'équipe de contrôle, qui a assisté à ces CAL, a pu constater qu'en pratique, rien ne permettait de dissocier ces CAL (mêmes composition, convocation, feuille de présence et jour de tenue), même si elles statuent sur des secteurs géographiques différents. Si la décision visant à créer trois CAL trouve un fondement juridique, la mise en œuvre opérationnelle de tenue de ces commissions n'est pas conforme au choix opéré par la société. Il est rappelé qu'en cas de CAL unique, les membres devraient a contrario réglementairement être désignés parmi les administrateurs. La société a donc été invitée à mieux motiver le choix d'organisation retenu, en particulier, s'agissant des particularismes territoriaux et d'organisation (composition des CAL) qui justifient le choix d'avoir recours à trois CAL différentes.

C'est ainsi qu'un nouveau règlement intérieur des CAL a été soumis le 12/10/2017 au CA, afin notamment de justifier la création de plusieurs commissions du fait de la dispersion géographique de son parc et de sa gestion sectorisée.

- Aucun représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie financière et technique n'a été désigné.
- Les présidents des EPCI compétents en matière de programme local de l'habitat (PLH) ou leurs représentants, qui sont membres avec voix consultative, ne sont pas convoqués pour l'attribution des logements situés sur le territoire relevant de leur compétence. Or, la CUS avait relevé 10 EPCI ayant un PLH. De la même manière, le préfet du département du siège de la société n'est pas convoqué à la CAL et n'est pas destinataire de son ordre du jour ainsi que du procès-verbal des décisions prises lors de la réunion précédente. DOMNIS indique avoir remédié à ce défaut de convocation depuis le mois de novembre 2017.
- S'agissant du fonctionnement :
 - Jusqu'en 2014, le procès-verbal n'était pas signé par son président et par un autre membre. Il n'était pas, en outre, et contrairement à ce qui est précisé dans le règlement intérieur, systématiquement « *transmis à l'ensemble des membres de la commission, aux mairies et à leur demande à la Direction Départementale de la Cohésion Sociale (DDCS) du Val-d'Oise et des Yvelines* ». Il en va de même s'agissant de l'ordre du jour.
 - Le règlement intérieur de la CAL n'a pas, tout comme la politique d'attribution, été rendu public selon des modalités incluant sa mise en ligne, et ce, par application de l'article R. 441-9 du CCH. Depuis la période de contrôle, les mises en ligne ont été faites.
 - Une fois le logement attribué ou refusé, le gestionnaire téléphone au candidat retenu pour l'informer. Il n'est procédé à une confirmation par écrit que sur demande du locataire. Ainsi, l'organisme ne respecte pas les dispositions de l'article R. 441-10 CCH qui prévoit que l'offre de logement doit indiquer le délai de réponse (qui ne peut être inférieur à dix jours) accordé au bénéficiaire pour faire connaître son acceptation ou son refus. Il ne respecte pas davantage l'article L. 441-2-2 du CCH qui dispose que : « *Tout rejet d'une demande d'attribution doit être notifié par écrit au demandeur, dans un document exposant le ou les motifs du refus d'attribution.* » Or, ce point avait déjà été relevé lors du rapport de la MILOS de 2006 et DOMNIS s'était engagé à y remédier. Au surplus, il convient de souligner que le décret du 13 mai 2015²⁹ qui a modifié l'article R.441-3 du CCH, prévoit que la CAL peut prendre l'une

²⁹ Décret n° 2015-523 du 12 mai 2015 relatif au dispositif de gestion partagée de la demande de logement social et à l'information du demandeur, applicable depuis le 16 mai 2015.

des décisions suivantes : attribution, attribution par classement, attribution sous condition suspensive, non attribution et rejet pour irrecevabilité d'accès au parc social. Il appartiendra à la société de veiller à ce que les procès-verbaux des CAL motivent explicitement ces décisions.

Pour remédier à cette situation, DOMNIS précise avoir mis en place, depuis mars 2017, une gestion informatisée de la CAL. Ainsi, les ordres du jour, les procès-verbaux ainsi que les lettres de notification des décisions prises sont édités automatiquement en masse à partir du logiciel d'exploitation alors que l'édition se faisait préalablement manuellement à partir d'un fichier Excel. Les décisions prises en CAL font désormais l'objet d'une motivation sur les procès-verbaux et d'une notification systématique aux candidats.

- Depuis le contrôle, la liste des pièces justificatives réclamées par l'organisme pour compléter la demande de logement a été mise à jour afin de respecter la réglementation applicable.

Par ailleurs, le principe de l'égalité de traitement des demandes n'est pas respecté du fait d'une présélection des candidats défaillante. La société n'assume pas ses prérogatives en la matière et ne respecte pas l'article R. 441-3 du CCH qui impose la présentation de trois candidatures lorsque la demande le permet.

Ainsi, d'un point de vue réglementaire, il n'est pas systématiquement présenté au moins 3 demandes pour un même logement à attribuer. Ce constat vaut aussi bien pour les réservataires que pour l'ESH DOMNIS qui ne propose, dans la majorité des cas, qu'un seul candidat. En outre, s'agissant des logements non réservés, la société pêche dans son dispositif de présélection des candidats, se reposant sur les seuls réservataires pour identifier les candidats.

De façon générale, la société s'investit en effet très peu dans la recherche des candidatures pour les attributions de logements. La société a passé plusieurs conventions-cadre avec les collecteurs afin de compléter les plans de financement de ses opérations : elle serait encore redevable au 31/01/2017 de 92 logements en droit unique. DOMNIS souligne que le nombre de conventions passées en droit unique est en nette baisse depuis 4 ans (158 en 2014, 142 en 2015, 118 en 2016 et 106 en 2017), soit une baisse de près de 33 %. L'agence s'interroge toutefois sur l'intérêt pour DOMNIS, de multiplier ces conventions passées avec les collecteurs en les fondant exclusivement sur des droits uniques. Si la contrepartie des droits uniques apparaît conforme aux tarifs habituellement pratiqués (en général, un peu plus de 12 k€ par logement), la mise en œuvre de ces conventions conduit actuellement DOMNIS à ne disposer de quasiment aucun contingent en flux, notamment sur les programmes neufs.

Le contrôle a également mis en évidence que la société ne s'appuie ni sur SYPLO, afin de rechercher activement les candidats proposés par l'État, ni sur le fichier commun alors même qu'elle précise mettre quotidiennement à jour sa base de données à partir du système national d'enregistrement des demandes de logement locatif social (SNE). DOMNIS reconnaît que peu de réservataires respectent l'article R. 441-3 CCH. Elle précise également qu'un certain nombre de conventions passées avec les organismes collecteurs ont expiré et qu'elle dispose maintenant d'un contingent propre élargi. La recherche de candidats pour ces logements se fait désormais à partir des fichiers des mairies, du SNE, de SYPLO et des demandes reçues directement.

Une analyse des dossiers présentés en CAL en 2014 et 2015 a été réalisée. Malgré une localisation des programmes exclusivement en zones tendues, les délais d'attribution sont excessivement courts au regard de l'ampleur de la demande. En effet, 37 % des demandes sont satisfaites en moins de 3 mois (près de 60 % en moins d'un an et 85 % en moins de 3 ans). Les dossiers traités dans des délais anormalement longs représentent, pour les années analysées, seulement 15 % des dossiers attribués. Il est donc manifeste que le principe de l'égalité de traitement des demandes n'est pas respecté. DOMNIS s'engage, dans le cadre des attributions, à une plus grande vigilance à l'avenir concernant l'ancienneté de la demande.

Plus précisément, le contrôle a mis en évidence plusieurs situations où le demandeur s'est vu attribué un logement dans des délais anormalement courts : cela a été constaté à 8 reprises parmi les attributions réalisées en 2014 et 2015, qui concernent des salariés de DOMNIS ainsi qu'un membre de la famille proche du directeur général (cf. infra). Au total, ce sont 23 salariés, en dehors des gardiens, qui sont actuellement logés dans le parc de DOMNIS. Le statut de salarié de DOMNIS ne doit pas permettre de bénéficier d'une quelconque priorité en matière d'attribution de logement. DOMNIS souligne avoir mis, depuis la période de contrôle, fin à cette pratique. Ainsi, les candidats salariés ne feront plus l'objet d'une candidature unique et l'ancienneté sera prise en compte pour l'arbitrage des différents dossiers proposés.

Les dossiers des demandeurs comportent généralement un numéro unique. Toutefois, l'équipe de contrôle a relevé plusieurs dossiers qui ont fait l'objet d'une attribution avant l'octroi d'un numéro unique³⁰. Ces manquements n'ont pas fait l'objet d'un relevé individuel compte tenu du fait que la demande de numéro unique a en réalité été effectuée antérieurement à la CAL, mais n'a abouti que suite aux correctifs techniques apportés par DOMNIS. Ce problème est désormais résolu.

Le contrôle du respect des plafonds de ressources³¹ a mis en évidence que 18 demandeurs se sont vus attribuer un logement alors qu'ils présentaient un dépassement allant de 1 à 86,8 % (annexe 7.4).

DOMNIS, tout en reconnaissant les irrégularités constatées, fait valoir que celles-ci ne représentent qu'1,6 % des attributions et tente d'apporter une justification en contextualisant. Elle précise également avoir mis en place, à partir du mois de mars 2017, des correctifs dans son système de gestion ayant pour effet de faire apparaître les éventuels dépassements de plafond. En effet, du fait de l'automatisation des ordres du jour et des procès-verbaux à partir des données du logiciel interne, le contrôle des dépassements s'est renforcé. Il ne se fait plus uniquement au niveau du responsable de secteur mais également au niveau de tous les membres de la CAL.

Par ailleurs, trois logements ont été attribués à des candidats alors que leur dossier était incomplet³² (non-production des ressources n-2 ou absence de justification de la situation financière du demandeur).

Parmi ces dossiers incomplets, figurait celui d'un membre de la famille proche du directeur général, pour qui aucune pièce justificative permettant d'apprécier sa situation financière n'était jointe, alors qu'un revenu mensuel net de 1 200 € a été pris en compte dans le processus d'instruction en vue de la CAL. Après examen du dossier dans le cadre du contrôle et fourniture des justificatifs a posteriori, il s'avère en effet que la demanderesse était en fait rattachée au foyer fiscal de ses parents (et indiquait demeurer à cette même adresse), et ne justifiait d'aucun revenu. De ce fait, l'équipe de contrôle s'interroge sur les motivations de la CAL à attribuer le logement à un ménage ne déclarant pas de revenu, donc ne lui permettant pas de justifier de ressources pour s'acquitter de son loyer, et n'entrant pas dans les critères d'attribution. La CAL étant composée majoritairement de salariés ayant un lien de subordination avec le directeur général, ce dernier pouvait influencer sur la décision, d'autant qu'une seule candidature a été soumise à la commission. Enfin, compte tenu du rattachement de l'attributaire à son foyer fiscal, le directeur général avait un intérêt indirect à l'attribution de ce logement. L'autorisation préalable du CA aurait donc dû être sollicitée. Le CA a été informé de cette situation le 12 octobre 2017, soit près de 27 mois après l'attribution. Afin de répondre à la question de la solvabilité du locataire s'agissant d'un étudiant non boursier, le directeur général a signé un acte de

³⁰ Jusqu'à la fin 2014, les demandes de logement étaient enregistrées dans un logiciel interne puis transmis au SNE pour un traitement durant la nuit. Le numéro unique n'était attribué qu'une fois les anomalies identifiées et traitées ce qui pouvait parfois s'avérer compliqué, d'où des passages en CAL antérieurement à l'attribution du numéro unique.

³¹ L'examen s'est basé sur les attributions réalisées en 2014 et 2015 (environ 1 700).

³² Le contrôle a porté sur un échantillon d'environ 200 dossiers.

caution solidaire le 21/10/2017 au profit de l'occupant, ce qui ne saurait toutefois régulariser, a posteriori, une procédure irrégulière.

Le montant du loyer maximal applicable au logement ne figure toujours pas sur les quittances de loyer des logements conventionnés en contradiction avec l'article R. 445-13 du CCH. Or, cette irrégularité avait déjà été relevée lors du rapport de la MILOS de 2006. DOMNIS indique avoir sollicité son prestataire informatique afin que cette mention soit insérée sur les quittances.

S'agissant du contrat de location, l'organisme a procédé aux correctifs nécessaires afin de le mettre en conformité avec la réglementation en vigueur. Ce nouveau contrat s'applique aux locataires entrants à partir du mois de novembre 2017.

En revanche, le décompte de la surface corrigée ou utile n'est toujours pas annexé au contrat de location contrairement aux dispositions de l'article R. 353-19 du CCH. Cette irrégularité qui figurait déjà dans le rapport de la MILOS de 2006, n'a pas été corrigée.

4.2.3.2 Bilan des attributions DALO et accords collectifs départementaux

4.2.3.2.1 DALO

Dans le cadre de la CUS, DOMNIS s'est engagée « à accueillir un nombre plus important de familles labellisées DALO, à hauteur de 15,82 % (valeur moyenne) par an, tous segments confondus » (cf. indicateur F 3). Pour atteindre cet objectif, la société évaluait à 50 attributions par an à réaliser au titre du DALO, ce qui apparaît très insuffisant au regard du nombre total d'attributions. L'objectif global n'a donc pas été atteint.

En cumulé, la part des DALO dans les attributions demeure en effet nettement en-deçà des objectifs fixés comme le montre le tableau ci-dessous :

	2012	2013	2014	2015	2016	Total
Nombre total d'attributions effectuées durant l'année	860	778	907	910	988	4 443
Nombre de relogements DALO	15	20	43	49	93	220
Part des DALO dans les attributions totales (en %)	1,74 %	2,57 %	4,74 %	5,38 %	9,41 %	4,95 %
Rappel de l'objectif moyen (en %)	15,82 %	15,82 %	15,82 %	15,82 %	15,82 %	15,82 %

Or, l'organisme qui a accès à l'application informatique SYPLO (Système priorité logement) depuis 2015 (pour l'ensemble du parc) et dispose en stock de plus d'un quart de parc libre, pourrait utilement s'en servir pour atteindre ses objectifs de relogement de publics prioritaires.

DOMNIS précise que pendant de nombreuses années, son patrimoine était réservé en quasi-totalité. Ainsi, pour répondre à ses objectifs, la société restait dépendante des candidatures proposées par les réservataires. Depuis 2014, et en raison d'une plus forte mobilisation de ces derniers, le nombre de relogements DALO est en forte progression.

La part des attributions DALO croît régulièrement depuis 2012 avec une nette progression en 2016. La société est donc invitée à poursuivre ses efforts en la matière.

4.2.3.2.2 Accords collectifs départementaux (ACD)

Depuis 2012, les résultats sont variables suivant les territoires. Toutefois, et comme le montre le tableau ci-dessous, les objectifs fixés sont, au niveau global, quasiment respectés :

	2012		2013		2014		2015		2016		Total	
	Obj.	Réal.	Obj.	Réal.	Obj.	Réal.	Obj.	Réal.	Obj.	Réal.	Obj.	Réal.
Paris (75)	2	1	2	2	2	4	2	6	2	19	10	32
Seine-et-Marne (77)	1	0	1	0	1	0	1	1	*	*	4	1
Yvelines (78)	19	1	19	4	19	14	19	25	19	41	95	85
Essonne (91)	4	0	4	0	4	6	4	3	4	6	20	15
Hauts-de-Seine (92)	4	1	4	0	4	0	4	0	4	1	20	2
Seine-Saint-Denis (93)	1	3	1	1	1	2	1	5	1	4	5	15
Val-de-Marne (94)	5	1	5	3	5	1	5	0	5	9	25	14
Val-d'Oise (95)	12	8	12	10	12	16	12	9	12	13	60	56
Total	48	15	48	20	48	43	48	49	47	93	239	220

*Depuis 2016, DOMNIS ne possède plus de patrimoine en Seine-et-Marne.

Lors du précédent contrôle, il avait été relevé que le suivi des attributions DALO et des ACD était insuffisant. Cette situation s'est nettement améliorée puisque les chiffres transmis témoignent de meilleurs résultats obtenus, en particulier sur les deux dernières années 2015 et 2016. Des efforts devront néanmoins être effectués afin de veiller au respect des objectifs fixés, ce qui nécessitera de pérenniser les performances réalisées depuis 2 ans.

4.2.3.3 Gestion des contingents

Sur la base des données fournies par l'organisme, les réservations de logements sur le parc conventionné se répartissent, au 31 décembre 2016, comme suit :

Réservataires	Préfet	Mairies	Autres coll. territ, EPCI, CCI	Collecteurs	Ministère	Employeur	Autres	DOMNIS	Total
Logements	2 750	1 743	2	1 763	79	309	65	2 623	9 334
En %	29,46 %	18,67 %	0,02 %	18,88 %	0,86 %	3,31 %	0,70 %	28,10 %	100,0 %

Le tableau ci-dessus montre que le total des logements réservés au titre du contingent préfectoral n'excède pas 30 % du total des logements de DOMNIS. Il est relevé qu'il n'est pas, contrairement aux engagements pris dans le cadre des conventions de réservation de logements au titre du contingent préfectoral, procédé à un « suivi annuel sous la forme définie en annexe D... et qui fera l'objet d'un échange entre le bailleur et le service de l'État ». Le contingent est néanmoins bien identifié ce qui démontre que DOMNIS a entrepris les démarches nécessaires afin de remédier à l'observation qui avait été formulée lors du contrôle de la MIILOS de 2006.

4.3 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

4.3.1 Organisation du service de la proximité

Le service du patrimoine, rattaché à la direction de l'exploitation tout comme le service commercial, est composé de 4 pôles : gestion, technique, prévention / sécurité et patrimoine.

Le pôle patrimoine, chapeauté par un responsable habitat, a été découpé en 3 secteurs géographiques : Nord³³, Sud³⁴ et Ouest³⁵. À l'exception du secteur Ouest qui, compte tenu de sa taille plus importante, dispose de 2 responsables de patrimoine, les secteurs sont gérés par un responsable de patrimoine, assisté de 2 gestionnaires. Soixante-quatorze gardiens, logés sur place, (soit en moyenne observée 1 gardien pour 138 logements) assurent également la gestion de proximité et près de 75 % d'entre eux les tâches d'entretien ménager et de gestion des ordures ménagères. À défaut, il est fait appel à un prestataire extérieur. Un système de binôme a également été instauré pour assurer la continuité du service durant les absences des

³³ Le Nord comprend le 95, le 93 ainsi que le Nord du 75 et du 92.

³⁴ Le Sud regroupe le 91, le 94 ainsi que le Sud du 92, du 75 et du 78.

³⁵ L'Ouest comprend le Nord du 78.

gardiens habituels. En outre, un guide destiné au personnel d'immeubles vient d'être élaboré et distribué à chaque gardien afin de faciliter les prises de poste et les remplacements.

Premiers interlocuteurs des locataires, les gardiens établissent les états des lieux d'entrée et de sortie, procèdent aux pré-visites et aux visites conseil après envoi du préavis. Ils s'occupent également de la signature du contrat de location et de la remise des clés.

Toutes les loges sont informatisées ce qui permet aux gardiens d'enregistrer et de suivre les réclamations sur un progiciel dédié s'agissant des prestations sous contrat. Dans ce cas, les bons de travaux, transmis directement aux prestataires via un espace extranet, sont établis par les gardiens et validés par les assistants administratifs jusqu'à 1 100 € HT, les gestionnaires de patrimoine jusqu'à 7 500 € HT, les responsables de patrimoine ou le responsable technique jusqu'à 10 000 € HT, le responsable du service patrimoine jusqu'à 30 000 € HT et au-delà par le directeur de l'exploitation. S'agissant des réclamations ne relevant pas des prestations contractuelles, le suivi est assuré sur un cahier.

En dehors des heures d'ouverture de DOMNIS, une permanence téléphonique est assurée par un prestataire externe. En parallèle, une astreinte mutualisée avec 3 autres bailleurs d'Habitat réuni a été mis en place. Sept cadres de DOMNIS sont mobilisés et assurent à tour de rôle une permanence d'une semaine par mois. Lors de la visite de patrimoine, il a pu être constaté que le numéro d'astreinte était affiché dans chaque hall d'immeuble visité ainsi que les jours et heures de permanence des gardiens.

4.3.2 Enquêtes de satisfaction

L'enquête de satisfaction 2015, réalisée par une société d'études de marché, a été effectuée par téléphone auprès de 1 013 locataires, sélectionnés aléatoirement sur l'ensemble du patrimoine, soit près de 10 % du parc. En 2011, l'enquête avait porté sur 866 locataires (soit environ 9 % du parc). Les résultats de 2015 font apparaître que 86,4 % des locataires sont satisfaits de la qualité de service rendu par DOMNIS, soit un chiffre en baisse de 1,1 point par rapport à la précédente enquête. En comparaison avec des bailleurs ayant une taille de patrimoine similaire, DOMNIS se situe nettement au-dessus de la moyenne qui s'élevait à 82,6 % (Source AORIF 2014).

Les résultats globaux laissent apparaître néanmoins des disparités en fonction des thématiques mesurées. Entre 2011 et 2015, la perception des locataires s'est améliorée concernant notamment le montant des charges (68,8 % contre 58,9 %) et le traitement de la demande (73,7 % contre 63,4 %). Les plus fortes baisses portent sur la qualité des interventions dans l'immeuble (- 5 points), le fonctionnement des équipements de l'immeuble (-3,3 points) ainsi que l'état et le fonctionnement des équipements du logement (-2,4 points). Néanmoins, à l'exception du dernier poste dont le taux de satisfaction est inférieur à la moyenne des bailleurs franciliens de plus de 10 000 logements (78,3 % contre 79,7 %), tous les autres indicateurs comparables à ceux de l'AORIF sont nettement supérieurs.

4.3.3 Concertation locative

Selon les dispositions de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, les bailleurs disposaient d'un délai de neuf mois pour élaborer « *un plan de concertation locative couvrant l'ensemble de leur patrimoine* ».

Un premier plan a été adopté le 21 juin 2002 pour une période de 3 ans renouvelable. Un second, signé le 27/06/2006 a été validé par le CA le 20/10/2006 pour une période de 4 ans renouvelable. Ce plan, arrivé à échéance depuis le mois de juin 2010, n'a pas été renouvelé.

Par ailleurs, ce plan prévoyait la création de 2 conseils de concertation locative (CCL) : l'un compétent au niveau du patrimoine et l'autre, au niveau des immeubles ou groupes d'immeubles. Depuis lors, seule une réunion du CCL portant sur l'ensemble du patrimoine s'est tenue le 21/03/2007.

Toutefois, 10 amicales de locataires, concernant au total 1 858 logements (soit près de 20 % du parc), échangent régulièrement avec les représentants de DOMNIS. Quoiqu'il en soit et malgré cette absence non réglementaire de concertation locative locale, il n'en demeure pas moins que les locataires sont globalement très satisfaits des prestations de DOMNIS (cf. supra 4.2.2).

L'ESH DOMNIS a entrepris les démarches nécessaires afin de remédier à cette situation. Ainsi, elle a organisé, courant 2017, une concertation conformément à l'article 44 bis de la loi du 23 décembre 1986³⁶, qui a abouti à l'établissement d'un projet de plan de concertation locative, validé en septembre 2017 par les représentants des locataires. Ce plan a ensuite été approuvé par le CA du 12 octobre 2017. Une première réunion du conseil de concertation locative sera organisée dans le courant du 4^e trimestre 2017.

L'entretien des équipements des parties privatives est assuré par l'organisme sans accord collectif spécifique passés avec les locataires au sens de l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

En faisant effectuer par des prestataires, l'entretien des chaudières individuelles à gaz et de ses chauffe-bains, la société s'est substituée aux locataires sans avoir reçu de délégation formelle préalable. En effet, un tel entretien est à la charge des locataires, conformément à l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 modifiée et au décret n° 87-712 du 26 août 1987. Or le locataire doit demeurer libre quant au choix du prestataire.

C'est ce qu'a précisé la Cour d'appel de Colmar³⁷ dans un arrêt du 15 janvier 1998 : « *s'il n'est pas contestable que l'entretien et les menues réparations incombent à l'attributaire du logement, celui-ci reste libre de choisir les moyens adaptés à l'exécution de ses obligations* ». Les juges d'appel ont en outre considéré que « *le contrat d'entretien proposé par [le bailleur] pour les seules parties privatives ne constitue certes pas une clause abusive réputée non écrite par l'article 4 de la loi du 6 juillet 1989, mais nécessite un accord du locataire pour sa mise en application. Le choix du [prestataire] peut résulter soit d'un engagement écrit, soit d'une acceptation implicite...* ». L'accord au contrat d'entretien peut donc résulter soit d'un écrit (accords collectifs), soit d'une acceptation implicite, notamment lorsque le locataire a sollicité l'intervention de ce service et a bénéficié de ces prestations.

L'organisme précise que suite à la mise en place du nouveau plan de concertation locative, l'entretien des équipements des parties privatives sera mis à l'ordre du jour du prochain CCL afin de solliciter l'autorisation nécessaire. Cette prestation permet de s'assurer que l'ensemble des équipements sont bien couverts par un contrat d'entretien afin de garantir la sécurité des personnes et des biens.

4.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

Les modes de paiement des loyers sont répartis comme suit au titre de l'année 2015 :

Prélèvements	Chèques	Mandats	Virements
68 %	23 %	5 %	4 %

S'agissant des logements conventionnés, les loyers sont payables à terme échu, entre le 5 et le 10 du mois.

Après le 10 du mois, à défaut de règlement, le locataire est considéré comme étant en impayé de loyer.

Le traitement des impayés est réalisé par le service commercial³⁸. Ce dernier est subdivisé en trois secteurs géographiques (nord, sud et ouest). Chaque secteur gère intégralement la problématique afférente aux impayés.

³⁶ Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière.

³⁷ CA Colmar, 15.01.1998, n° 3b9505415.

³⁸ Changement de dénomination du service logement en 2010.

Une phase précontentieuse se traduit par l'envoi de relances³⁹ et de convocations le cas échéant. Les services de proximité sont associés à cette phase. Si cette démarche s'avère infructueuse, une procédure contentieuse est initiée.

Pour mettre en place toutes les mesures nécessaires au maintien dans les logements, l'organisme dispose d'une conseillère en économie sociale et familiale (CESF)⁴⁰. Elle est amenée à rencontrer les locataires en difficulté de paiement. Elle effectue des bilans sociaux et surtout, elle peut mobiliser différents types d'aides aux locataires (plans d'apurements, garanties de loyer, FSL maintien dans les lieux, dossiers de surendettement).

Un panel d'indicateurs permet de disposer d'une synthèse de la situation globale des impayés.

Ce volontarisme se traduit par un nombre modéré d'expulsions (une dizaine par an en moyenne), eu égard au parc de logements gérés par l'organisme.

Le tableau ci-dessous récapitule, sur la période contrôlée, l'évolution des impayés :

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Montant des créances douteuses (compte 416)	1 699	1 987	1 931	2 015	2 269
Admissions en non-valeur (+)	214	325	309	353	323
Total des créances douteuses	1 913	2 312	2 240	2 368	2 592
En % des produits	2,94	3,44	3,20	3,30	3,57
Montant des créances simples (compte 411)	5 154	5 091	5 541	5 392	5 299
Total du stock d'impayés	7 067	7 403	7 781	7 760	7 891
En % des produits	10,86	11,02	11,11	10,81	10,88
En jour de quittance	39,7	40,2	40,6	39,5	39,7

Les créances sont évaluées pour leur valeur nominale. Elles sont dépréciées de manière forfaitaire pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles sont susceptibles de donner lieu.

Pour les locataires présents, les taux de dépréciation varient entre 25 % (antériorité entre 3 et 6 mois) et 100 % (durée supérieure à 12 mois). S'agissant des locataires partis, les créances sont dépréciées intégralement.

Fin 2015, le stock de créances locatives est sensiblement inférieur à celui constaté en moyenne pour les SA d'HLM en région Île-de-France. Le total, comprenant les termes échus de décembre, représente 10,88 % des loyers et charges quittancés pour une médiane des SA d'HLM d'Île-de-France de 16 % (valeur Boléro 2014).

Le niveau modéré des impayés est pérenne sur l'ensemble de la période contrôlée.

L'organisation performante de la gestion locative de la société participe aux bons résultats obtenus en matière de lutte contre les impayés. En effet, chaque gestionnaire gère intégralement la relation avec les locataires, et ce, dès la conclusion du bail. Il en est donc naturellement l'interlocuteur privilégié. Son périmètre inclut dès lors la problématique des incidents de paiement, génératrice d'impayés.

4.5 LOCATION A DES TIERS OU OCCUPATIONS NON REGLEMENTAIRES

Dans le cadre du contrôle, il a été relevé plusieurs cas de locations à personnes morales. La société a pu justifier la conformité à la réglementation de l'ensemble des situations. Aussi aucune irrégularité n'a été in fine relevée.

4.6 CONCLUSION

Une analyse des nouveaux entrants laisse apparaître que DOMNIS loge une population à caractère de plus en plus social, comparativement aux autres bailleurs sociaux franciliens, inversant ainsi la tendance antérieure.

³⁹ Appels téléphoniques et courriers.

⁴⁰ Partagée avec l'AGEFO.

Toutefois, elle n'exploite pas suffisamment les enquêtes d'occupation du parc social, se privant ainsi d'indicateurs pour inciter les parcours résidentiels.

Le processus d'attribution souffre d'une véritable carence, l'égalité de traitement entre les demandeurs ne pouvant être justifiée. La société doit assumer ses prérogatives en justifiant d'un processus équitable de présélection des candidatures, en intégrant le logement des ménages prioritaires, et veiller à ce que les CAL puissent se prononcer sur la base d'au moins trois candidatures. De nombreuses attributions irrégulières ont également été relevées. La société a pris l'engagement de modifier ses pratiques et d'améliorer le contrôle des attributions.

La qualité du service rendu aux locataires apparaît globalement très satisfaisante et le traitement des impayés, performant.

5. STRATEGIE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

Un PSP, approuvé en janvier 2010, a servi de support à l'élaboration de la CUS qui décline la politique patrimoniale en 3 axes :

- Développement de l'offre de logements locatifs sociaux (croissance annuelle moyenne de 1,7 %) ;
- Développement de l'offre d'insertion, d'hébergement et d'accueil temporaire (taux de croissance moyen de 2,33 % par an) ;
- Entretien et améliorer le patrimoine existant.

5.2 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

5.2.1 Offre nouvelle

La prospection foncière est réalisée par un chargé de prospection immobilière, recruté en septembre 2014, ainsi que par le directeur général. Les opportunités proviennent principalement des collectivités locales et des promoteurs.

DOMNIS privilégie un développement dans les communes où il dispose déjà d'implantations ainsi que dans celles limitrophes afin de favoriser le regroupement du patrimoine. Un des axes de la stratégie élaborée par DOMNIS pour la période 2015-2020 met l'accent sur le développement des logements familiaux dans le département des Yvelines tout en priorisant les implantations dépendant de l'EPCI de Versailles Grand Parc.

La CUS prévoyait un objectif moyen de 160 logements par an, soit, sur la période 2011-2016, 960 nouveaux logements locatifs répartis comme suit : 30 % PLAI, 40 % PLUS et 30 % PLS (indicateur AII). Il transparaît du tableau ci-dessous que l'offre nouvelle durant cette période se serait élevée à 818 logements, soit un chiffre un peu inférieur à la cible. De plus, l'analyse de l'offre met en évidence que les logements ont été financés de la manière suivante : 23,2 % PLAI, 43,9 % PLUS, 28,8 % (PLS) et 4,1 % (PLI). Cette répartition satisfait globalement aux objectifs fixés même si l'offre de logements financés en PLAI est légèrement carencée. L'équipe de contrôle relève que des efforts notables ont été accomplis depuis le dernier contrôle qui pointait une production peu sociale (10 % de PLAI) comparativement aux PLI (29,4 %) et PLS (43,9 %) :

	Parc au 1 ^{er} janvier	Construction	VEFA	Acquisition amélioration	Vente	Transformation d'usage	Démolition	Parc au 31 décembre	Évolution
2011	9 638	0	48	2	33	0	0	9 655	0,2 %
2012	9 655	30	6	188	13	0	0	9 866	2,2 %
2013	9 866	20	0	63	8	0	0	9 941	0,8 %
2014	9 941	84	54	23	12	0	0	10 090	1,5 %
2015	10 090	63	44	0	4	0	0	10 193	1,0 %
2016	10 193	28	165	0	143	0	0	10 243	0,5 %
Total		225	317	276	213	0	0		%

Après une nouvelle vérification, DOMNIS a rectifié a posteriori les chiffres transmis dans le cadre du contrôle en précisant avoir finalement livré 839 logements familiaux sur la période 2011-2016, chiffre en retrait de l'objectif initial tel que défini par l'indicateur AII.

Par ailleurs, DOMNIS aurait livré, durant la période 2011-2016, 205 nouvelles places d'hébergement⁴¹, n'atteignant pas l'objectif fixé par la CUS, à savoir 282 (indicateur BII).

En revanche, si l'on se réfère à l'indicateur AI⁴², les engagements pris ont été largement respectés puisque l'objectif était de 960 sur 6 ans, alors que l'organisme a déposé 946 dossiers de logements familiaux sociaux et 316 logements étudiants, soit un total de 1 262.

5.2.2 Réhabilitations

Durant la période 2011-2016, seules deux réhabilitations ont été engagées sur Achères pour un montant total HT de 9,4 M€. Elles concernaient un même immeuble comprenant, d'une part, 65 chambres en résidence sociale (programme Monchaux) et, d'autre part, 44 logements familiaux (résidence Eugène Claudius-Petit). Les travaux afférents à la résidence sociale se sont élevés à environ 4,1M€ (soit 63 000 € par chambre) et ceux relatifs au programme Claudius-Petit à environ 5,3M€ (soit 120 000 € par logement).

5.3 EXERCICE DE LA FONCTION MAÎTRISE D'OUVRAGE

5.3.1 Engagement et suivi des opérations

La direction de la maîtrise d'ouvrage et du développement est composée d'un directeur, de trois responsables d'opérations, de deux assistantes et d'un chargé de prospection immobilière.

La direction est chargée de l'élaboration et du suivi des opérations de construction (neuf/VEFA), d'améliorations-acquisitions, de démolitions, et plus généralement de tous les gros travaux impliquant des modifications structurelles ou des changements de destination. Elle procède à l'étude des faisabilités technique et financière du projet et au montage du financement, en lien avec la direction comptable et financière.

DOMNIS recourt généralement à un maître d'œuvre et, en fonction de l'importance de l'opération, passe également un marché d'assistance à maîtrise d'ouvrage.

5.3.2 Analyse d'opérations

L'analyse des opérations nouvelles (constructions neuves, améliorations-acquisitions et VEFA) met en évidence que le prix de revient prévisionnel du projet est globalement respecté.

⁴¹ Un EPHA à Versailles de 46 places, 1 résidence étudiante à Versailles de 82 places et 2 résidences sociales situées à Achères et Viroflay de respectivement de 65 et 95 places.

⁴² Nombre de logements locatifs donnant lieu à des dossiers déposés complets dans les services de l'État ou auprès des délégataires.

Ainsi, sur les 16 opérations de construction neuve et acquisition/amélioration réalisées durant la période de contrôle, seules deux d'entre elles affichent un écart important entre le coût prévisionnel et le coût final (22 % pour le programme Labarrière à Poissy⁴³ et 26 % pour le programme du 14 Pontel à Jouars-Pontchartrain⁴⁴).

Le prix de revient final HT total par m² de surface habitable s'élève en moyenne à 3 300 € s'agissant des constructions neuves, 3 000 € s'agissant des acquisitions-améliorations et 2 700 € pour les VEFA. Pour ces dernières, les coûts moyens apparaissent peu élevés dans le secteur du logement social. À titre indicatif, la caisse des dépôts et consignation évalue les coûts moyens de production des opérations en Île-de-France sur la période 2011-2013 à 2 800 € HT/m² de SH pour les constructions neuves et à 3 075 € HT/m² de SH pour les VEFA (source : « Éclairages n° 4, juin 2014). Le prix particulièrement bas des VEFA s'explique par des négociations serrées avec les promoteurs et les mairies.

Durant la période de contrôle, la plus importante livraison de logements locatifs concerne la résidence Schnapper située à Saint-Germain-en-Laye (50 logements dont 14 PLUS, 14 PLAI et 22 PLS).

La plus importante livraison de places d'hébergement concerne, quant à elle, la résidence G. Gareau à Viroflay, où 95 logements pour jeunes actifs ont été créés à partir de la restructuration de 2 600 m² de bureaux.

Le délai entre le lancement de l'appel d'offres et la mise en location des logements s'est élevé à 25 mois pour la première opération et à 26 mois pour la seconde.

Le coût total de l'opération de la résidence Schnapper a atteint 8,089 M€ HT (soit 161 780 € HT/logement), financé à 87,1 % par des emprunts, 8,0 % par des subventions et 4,9 % par des fonds propres.

Celui de la résidence sociale s'établissait, quant à lui, à 8,552 M€ HT (soit environ 90 000 € HT/chambre), financé à 63,2 % par des emprunts, 28,5 % par des subventions et 8,3 % par des fonds propres.

Les programmes de construction neuve sont en moyenne financés à hauteur de 69,3 % par des emprunts, 19,7 % par des subventions et 11 % par des fonds propres.

Le mode de financement des améliorations-acquisitions est variable d'une opération à l'autre. Si l'on exclut le programme 1261 (2 logements rue Joanès Boulitte à Paris) qui a été exclusivement financé par des emprunts et la résidence les Glaieuls à Achères (1/3 emprunts et 2/3 subventions), la répartition des financements s'établit en moyenne comme suit : emprunts (81,5 %), subventions (2,9 %) et fonds propres (15,6 %).

Les VEFA, quant à elles, consacrent en moyenne moins de fonds propres (7,5 %) mais recourent davantage à l'emprunt (83,0 %) ; le complément de 9,5 % étant assuré par les subventions.

5.4 MAINTENANCE DU PARC

5.4.1 Entretien du patrimoine

Le pôle technique du service du patrimoine élabore notamment le plan d'entretien du patrimoine et assure le suivi administratif et technique des travaux de gros entretien les plus importants.

Ceux de moindre importance relèvent du pôle patrimoine qui s'occupe également de l'entretien courant et de la remise en état des logements.

⁴³ Il s'est agi d'une opération complexe qui a nécessité trois permis de construire, de reloger avant de démolir, d'avoir recours à un architecte béton/bois et de réaliser un sous-sol suite au résultat d'un sondage de sol. De plus, un logement supplémentaire a été créé par rapport au projet initial.

⁴⁴ Cette opération a été initiée à l'origine par un autre bailleur. Toutefois, celui-ci étant dans l'incapacité financière de poursuivre l'opération du fait d'estimations initiales sous-évaluées, le projet a été vendu à DOMNIS pour finalisation.

DOMNIS recourt à un maître d'œuvre uniquement pour les travaux d'ascenseur, d'électricité et de chauffage.

La visite de patrimoine a concerné environ un tiers du parc localisé dans le secteur Ouest (Achères, Poissy, Saint-Germain-en-Laye, Orgeval et Villennes). Elle a porté sur un panel de programmes très hétérogènes (neufs et anciens). Les immeubles visités étaient globalement correctement entretenus, les contrôles d'accès et les ascenseurs fonctionnaient.

5.4.2 Exploitation du patrimoine

Le pôle prévention et sécurité rattaché au service du patrimoine s'occupe notamment des diagnostics techniques obligatoires ainsi que du suivi des différents contrats relatifs à la sécurité.

- **Agenda d'accessibilité programmée (Ad'ap)**

Aux termes des articles L. 111-7-6 et R. 111-19-31 du CCH, tout propriétaire ou gestionnaire d'un établissement recevant du public (ERP) doit déposer son projet d'agenda d'accessibilité programmée au plus tard le 27 septembre 2015.

Le dossier d'Ad'ap, transmis le 26/10/2015, a été approuvé le 09/12/2015 par la Préfecture de Police de Paris. Il concerne 7 ERP, pour une période de 3 ans maximum. L'estimation financière de la mise en accessibilité s'élève à 332 194 €.

- **Diagnostics plomb**

Quarante-quatre programmes (856 logements) sont concernés puisque le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} janvier 1949. Selon l'article R. 1334-11 du Code de la santé publique, « *le contrat de risque d'exposition au plomb doit avoir été établi depuis moins de six ans à la date de signature du contrat de location* ».

Lors du contrôle, il a été constaté que les diagnostics plomb dont la dernière campagne date de 2009, n'étaient donc pas à jour et ne faisaient pas l'objet d'un suivi. DOMNIS a remédié à cette situation en lançant, en avril 2017, une consultation qui a abouti à l'attribution en juin 2017 d'un marché de mise à jour, avec effet immédiat.

- **Diagnostics amiante**

L'organisme s'est engagé mi-2015 avec le réseau HABITAT RÉUNI, dans le cadre d'un groupement de commandes, afin notamment de réaliser une cartographie amiante du patrimoine. Ces travaux doivent s'étaler sur une période de 4 ans et consistent en la réalisation de tous les diagnostics techniques amiante (DTA) des listes A, B et B+ ainsi que 20 % de repérage dans les parties privatives (listes A et B). Un référent amiante a été mis en place et une formation a été dispensée au personnel potentiellement concerné.

Au moment du contrôle, 40 % des DTA étaient réalisés.

Les diagnostics amiante parties privatives (DAPP) n'ont pas été effectués, et ce, en méconnaissance des dispositions de l'article R. 1334-16 du code de la santé publique. Or, le repérage de la liste A (flocages, calorifugeages, faux-plafonds) dans les parties privatives est obligatoire depuis le 1^{er} janvier 2013. Toutefois, et ainsi que précédemment mentionné, il est prévu dans le cadre du groupement de commandes d'effectuer 20 % de repérage dans les parties privatives. DOMNIS précise en conséquence avoir une vision globale de la présence d'amiante et de sa localisation grâce à la démarche de cartographie entreprise qui alimente une base de données amiante, abondée des diagnostics amiante avant travaux. Ce système de gestion de données permet également de générer des fiches d'informations à destination des locataires qui répertorient, par pièce, l'éventuelle présence de matériaux de la liste A, mais surtout, les matériaux des listes B et B+.

En outre, DOMNIS rappelle que conformément à l'article R. 1334-29-4 du code de la santé publique, les DAPP doivent être tenus à la disposition du locataire. Le marché de cartographie prévoit un délai de livraison au locataire requérant (un seul cas recensé depuis deux ans) ne pouvant excéder 15 jours.

- **Entretien des ascenseurs**

Sur les 194 programmes constituant le parc de DOMNIS, 88 sont équipés d'ascenseurs, soit un total de 185 ascenseurs. Le suivi des différents contrats en la matière (mise en sécurité, maintenance, contrôle technique) est assuré par un prestataire. Le tableau de suivi fourni par l'organisme justifie de l'effectivité du contrôle quinquennal, obligatoire au titre de l'article R. 125-2-4 du CCH. S'agissant de la mise en sécurité des ascenseurs installés avant le 27 août 2000, il est précisé que celle-ci a été réalisée sans toutefois que la date d'intervention n'ait été mentionnée.

- **Extincteurs**

Un prestataire est chargé d'effectuer le contrôle technique des extincteurs. Lors de la visite de patrimoine qui a eu lieu le 10 janvier 2017, il a été relevé, sur 3 programmes (1434, 1439 et 1448) que le dernier passage datait du mois de novembre 2015 alors que les extincteurs doivent faire l'objet d'une vérification annuelle⁴⁵. Depuis cette visite, l'ESH DOMNIS précise avoir fait le nécessaire.

- **Détecteurs avertisseurs autonomes de fumée (DAAF)**

Selon les informations communiquées par l'organisme, la pose des DAAF a été effectuée dans les logements. Au 31/12/2015, 96 % des logements en seraient équipés. Il resterait donc uniquement 338 logements non pourvus en raison de l'absence des locataires après 3 passages ou du refus de ceux-ci d'en autoriser l'accès. DOMNIS a donc adressé un courrier recommandé aux locataires non équipés afin de leur préciser qu'un DAAF était à leur disposition à la loge du gardien.

Les quelques logements visités dans le cadre de la visite de patrimoine en étaient pourvus.

- **Diagnostic de performance énergétique (DPE)**

L'ensemble des DPE a été réalisé. À la date du 31/12/2015, les immeubles se répartissent, selon leur étiquette énergétique, de la façon suivante :

Classification	A	B	C	D	E	F	G	Total
Nombre de logements	128	197	2 885	5 476	675	804	28	10 193
Pourcentage	1,3 %	1,9 %	28,3 %	53,7 %	6,6 %	7,9 %	0,3 %	100 %

Ainsi, 1 507 logements se situent encore au-delà de la classe D, soit près de 15 % du parc.

DOMNIS a initié en 2015, au sein d'HABITAT REUNI, une démarche de transition énergétique qui reposera sur trois axes de travail :

- ✓ Efficacité énergétique des bâtiments et de leurs équipements ;
- ✓ Sobriété énergétique en s'attachant plus particulièrement aux usages et aux comportements ;
- ✓ Précarité énergétique pour évaluer les différents niveaux de précarité et suivre leurs évolutions.

5.4.3 Sécurité dans le parc

Lors de la visite de patrimoine, il a été relevé que les registres de sécurité des programmes 1434, 1439, 1447 et 1448 faisaient défaut et que le plan d'évacuation incendie n'était pas affiché dans le hall d'entrée de la résidence Schnapper à Saint-Germain-en-Laye, conformément aux articles R. 111-13, R. 129-14 du CCH et de l'arrêté du 5 février 2013⁴⁶.

DOMNIS indique avoir régularisé depuis et avoir procédé à la vérification de l'effectivité de la réalisation des contrôles obligatoires des équipements de sécurité.

⁴⁵ Article 2 de l'arrêté du 26 juin 2008 portant diverses dispositions relatives à la sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public.

⁴⁶ Arrêté du 5 février 2013 relatif à l'application des articles R. 129-12 à R. 129-15 du code de la construction et de l'habitation.

5.5 VENTES DE PATRIMOINE A L'UNITE

La société a initié une politique de vente de patrimoine à compter de l'exercice 2011. Cette décision s'inscrit dans la cadre de la CUS. Cette opération a été engagée dans le cadre de la politique de vente de logements HLM aux occupants.

Ce dispositif concerne un programme situé à Massy (Résidence Saint-Hubert) constitué de 102 logements.

Les ventes réalisées par l'organisme s'inscrivent dans le cadre de la rationalisation du patrimoine de la société. Elles permettent par ailleurs de dégager les fonds propres nécessaires à la réalisation de nouvelles opérations.

Entre 2011 et 2015, les ventes à l'unité ont été réalisées tant auprès de locataires que de personnes extérieures à la société. Le détail des ventes, qui ont produit des plus-values significatives, est le suivant :

Années	Ventes « locataires »	Ventes « extérieurs »	Total des logements vendus	Plus-values réalisées en k€
2011	33	0	33	2 817
2012	8	4	12	1 088
2013	0	8	8	960
2014	0	12	12	1 282
2015	1	3	4	340
Total	42	27	69	6 487

Eu égard au nombre de cessions opérées sur la période, une analyse sur un échantillon a été réalisée. Les dossiers de vente sont bien tenus et les locataires ont été informés de la politique de vente de l'organisme.

Conformément à la réglementation (article L. 443-12 du CCH), les locataires en place bénéficient d'une décote de 20 %.

À compter de 2013, la commercialisation « extérieure » a été plus dynamique suite au mandat octroyé à deux agences locales.

Pour ce qui est des perspectives d'avenir, la société va poursuivre les cessions de ce patrimoine à l'unité. Aucune autre opération, relative à une vente du patrimoine à l'unité, n'est envisagée à ce jour.

En parallèle, sur la période contrôlée, trois ventes en bloc de foyers, ainsi qu'une transaction afférente à un lot isolé, ont généré une plus-value globale s'élevant à 1 821 k€ (cf. annexe 7.5).

La vente de bloc de patrimoine est dorénavant un axe stratégique⁴⁷ pour la société pour la période 2015/2020.

Ce dispositif vise notamment des territoires considérés comme éloignés du centre de gravité géographique de la société (tels que la Seine-et-Marne et le sud de l'Essonne). Dans ce cadre, trois ventes, représentant 141 logements, se sont concrétisées en 2016, générant une plus-value estimée à 10 048 K€ (cf. annexe 7.5).

5.6 AUTRES ACTIVITES

La société propose également l'accession sociale à la propriété qui s'est concrétisée par la vente de 29 logements au cours de l'année 2015 (quartier Bourgoin à Achères). Cette opération a participé favorablement à la formation de l'autofinancement au titre de l'année concernée (cf. 6.2.1 *Analyse de l'exploitation*).

Un dispositif de PSLA est initié à compter de 2015 à Villecresnes. Il permet aux ménages éligibles d'acquérir un logement après une première phase locative. La livraison de 14 logements est prévue au cours du second semestre 2017.

⁴⁷ Axe défini par le CA du 12/05/2015

L'organisme est membre d'une dizaine d'associations syndicales libres (ASL) dont l'objet est d'assurer la gestion de l'installation de chauffage desservant certains ensembles immobiliers. Ces ASL, dont la gestion incombe à un syndic, regroupent plusieurs bailleurs sociaux sur un périmètre géographique précis.

5.7 CONCLUSION

DOMNIS dispose d'un patrimoine en bon état ce qui le rend, compte tenu de son implantation francilienne, d'autant plus attractif. La société s'emploie également à développer son offre nouvelle (logements locatifs mais également chambres en résidences sociales et foyers), se rapprochant ainsi des objectifs fixés dans le cadre de la CUS. Les prix de revient des opérations nouvelles sont maîtrisés.

Pour financer son développement, DOMNIS a mis en place une politique de vente depuis 2011 : durant la période 2011-2016, 213 ventes de logement sont intervenues ainsi que 3 ventes en bloc de foyers.

Par ailleurs, l'entretien et l'exploitation du parc sont correctement assurés.

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

Le contrôle a porté sur les documents comptables et financiers se rapportant à la période 2011-2015. La société exerce principalement une activité de gestion locative (11 112 logements dont 919 équivalents logements en foyers-résidences au 31/12/2015).

Dès lors, l'activité de gestion locative constitue la composante prépondérante des charges et produits d'exploitation de l'organisme.

La tenue de la comptabilité est assurée par le service comptabilité, rattaché à la direction financière et comptable.

La forme sociale de la société (SA) induit un audit annuel par le commissaire aux comptes (CAC). Le mandat du CAC actuel a été octroyé en 2011 après une mise en concurrence.

Le contrôle des comptes a mis en relief une comptabilité générale correctement tenue.

L'audit de la fonction comptable a notamment relevé que les comptes étaient tenus avec rigueur, ainsi que la comptabilité analytique de programmes. Les actifs immobilisés sont comptabilisés conformément aux règles comptables, les remplacements de composants donnent par ailleurs lieu à des sorties d'actifs.

Il est à noter que l'organisme comptabilise une production immobilisée, qui traduit une valorisation de l'activité de maîtrise d'ouvrage.

La société ne publie pas d'information sur les délais de paiement de ses fournisseurs.

Il est rappelé, comme précisé à l'article L. 441-6-1 du Code de commerce, que toutes les sociétés dont les comptes sont certifiés par un commissaire aux comptes, doivent publier à compter du 1^{er} janvier 2009, des informations sur les délais de paiement de leurs fournisseurs ou de leurs clients suivant des modalités définies à l'article D. 441.4⁴⁸ du même code. Ces informations doivent également faire l'objet d'une attestation du commissaire aux comptes.

⁴⁸ Pour l'application de l'article L. 441-6-1 du Code de commerce, les sociétés publient, dans le rapport de gestion mentionné à l'article

La société s'engage à se rapprocher de son CAC afin de faire paraître cette information dès la clôture des comptes de l'exercice 2017.

6.2 ANALYSE FINANCIERE

Les ratios de la société sont comparés aux référents Boléro-DHUP « valeur 2014 » des SA d'HLM d'Île-de-France. L'analyse porte sur les comptes des exercices 2011 à 2015.

6.2.1 Analyse de l'exploitation

6.2.1.1 La rentabilité

L'autofinancement représente la richesse réelle dégagée par l'exploitation de l'organisme au cours de l'exercice. Il constitue la ressource qui permet de renforcer les capitaux propres.

Le tableau ci-dessous résume la formation de l'autofinancement :

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Marge sur accession	0	12	0	0	868
Marge sur prêts	0	0	0	0	0
Loyers	50 192	51 426	53 573	55 132	56 080
Coût de gestion hors entretien	-11 177	-11 734	-12 587	-13 744	-13 438
Entretien courant	-1 663	-1 708	-1 752	-1 857	-2 103
GE	-6 929	-7 091	-6 775	-6 984	-6 829
TFPB	-4 688	-4 901	-4 920	-4 960	-5 180
Flux financier	1 278	1 977	921	670	562
Flux exceptionnel	-137	-22	-396	-208	234
Autres produits d'exploitation	507	423	1 112	1 583	828
Pertes créances irrécouvrables	-245	-347	-318	-353	-343
Intérêts opérations locatives	-8 530	-9 952	-11 057	-8 042	-7 821
Remboursements d'emprunts locatifs	-11 100	-11 576	-11 225	-13 162	-14 243
Autofinancement net⁴⁹	7 508	6 507	6 576	8 075	8 615
% du chiffre d'affaires	14,88%	12,58%	12,21%	14,55%	13,92%

Évolution de l'autofinancement net de l'organisme

Entre 2011 et 2015, l'autofinancement net, solde des flux réels, s'est hissé à un niveau satisfaisant (au-dessus des valeurs médianes) avec un autofinancement net de 13,63 % en moyenne sur 5 ans, soit un niveau supérieur à la médiane correspondante aux SA HLM d'Île-de-France (11,26 %).

Le taux d'autofinancement net atteint 14,55 % en 2014, soit un niveau supérieur de 3,29 points à la médiane qui s'établissait à 11,26 %. Ce taux a légèrement diminué en 2015.

Ce niveau d'autofinancement traduit donc une situation financière satisfaisante sur la période contrôlée, eu égard à la valeur standard des SA d'HLM franciliennes.

La profitabilité dégagée par la société, sur les années 2011-2015, doit donc permettre la mobilisation de fonds propres nécessaires aux constructions nouvelles, aux réhabilitations ainsi qu'aux acquisitions de gros matériels.

L. 232-1 dudit code, la décomposition à la clôture des deux derniers exercices du solde des dettes à l'égard des fournisseurs par date d'échéance.

49 L'autofinancement net est la mesure pour un organisme des ressources tirées de son activité d'exploitation au cours d'un exercice (excédents des produits encaissables sur les charges décaissables) restant à sa disposition après remboursement des emprunts liés à l'activité locative (à l'exclusion des remboursements anticipés) hors opérations démolies, cédées ou sorties de composants. À partir de 2014, prise en compte de tous les emprunts locatifs, les remboursements anticipés étant toujours exclus.

6.2.1.2 Les produits et les incidences des risques locatifs

L'ensemble des produits locatifs (loyers des logements, des commerces et des parkings) correspondait en 2015 à 66,72 % du montant total des produits comptabilisés, ces derniers comprenant notamment les récupérations de charges locatives. Au titre de cette même année, l'intégralité des produits a représenté 84 052 k€ contre 88 778 k€ en 2014, soit une diminution de 5,32 %.

L'évolution des loyers sur la période contrôlée se présente comme suit :

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Loyers des logements*	46 631	47 631	49 538	50 920	51 681
Suppléments de loyers de solidarité	432	463	513	554	590
Autres loyers (commerces, parkings...)	3 129	3 332	3 522	3 658	3 809
Total des loyers	50 192	51 426	53 573	55 132	56 080

* Hors charges récupérables.

Entre 2011 et 2015, les loyers perçus, relatifs aux logements, ont progressé de 5 208 k€, soit de près de 10 %. Cette variation est induite par la mise en service de nouveaux logements. En effet, le parc a augmenté de 538 logements et de 253 places en foyer sur la période contrôlée (11 112 logements contre 10 321 logements).

Par ailleurs, la progression des produits locatifs est principalement conditionnée par les augmentations annuelles des loyers décidées par le CA (cf. 3.2.1).

Le produit des loyers représentait, en 2014, 4 838 €/lgt, contre une médiane de 4 626 €/lgt. Il se situait ainsi 4,58 % au-dessus du produit médian. Il a légèrement progressé en 2015 en s'établissant à 4 861 €/lgt.

Cette situation est notamment induite par une localisation prépondérante du parc en zone tendue.

Les pertes financières liées à la vacance des logements, qui viennent minorer le montant des loyers perçus, sont à un niveau très bas : elles oscillent entre 0,1 % et 0,2 % sur l'ensemble de la période contrôlée. Leur niveau traduit une occupation optimale du parc de logements.

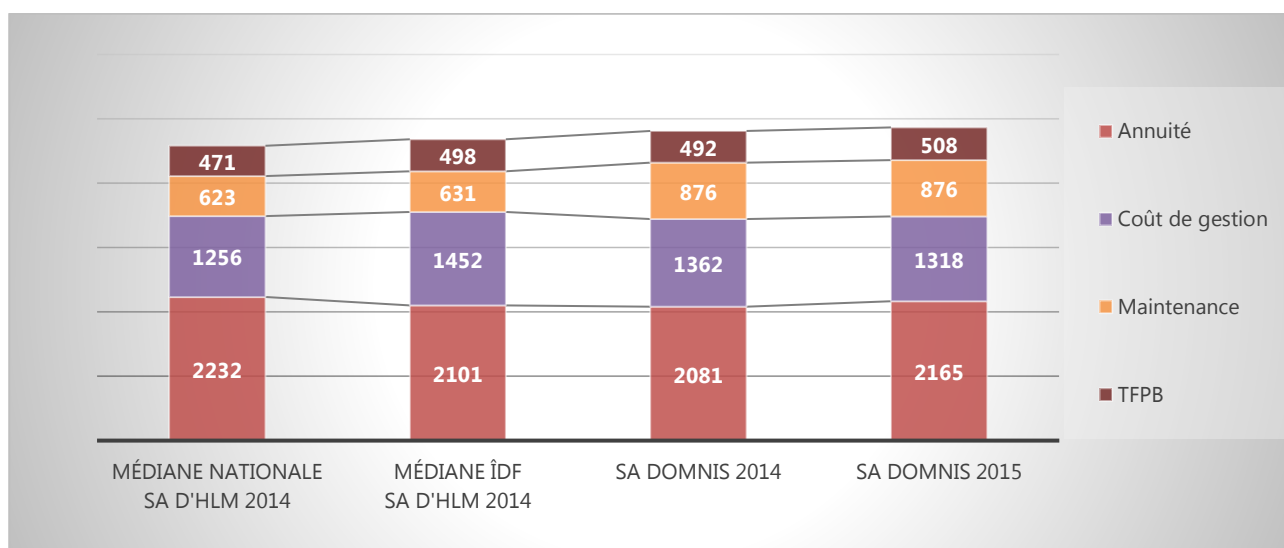
La vente de certificats d'économie d'énergie⁵⁰, résultant d'une démarche vertueuse de la société sur le plan écologique, a par ailleurs eu un impact favorable sur la formation de l'autofinancement sur les années 2013 et 2014.

6.2.1.3 Les charges

Les principaux postes de charges sont récapitulés dans le tableau ci-dessous :

En €/logement	Médiane nationale SA HLM 2014	Médiane Île de France SA HLM 2014	SA DOMNIS 2014	SA DOMNIS 2015
Annuité	2 232	2 101	2 081	2 165
Coût de gestion	1 256	1 452	1 362	1 318
Maintenance	623	631	876	876
TFPB	471	498	492	508

⁵⁰ Comptabilisation en autres produits d'exploitation pour 599 k€ et 443 k€ au titre des années 2013 et 2014



• Le coût des annuités locatives

Le montant net de la dette à fin 2015 s'établissait à 337 657 k€. Celle-ci est composée des strates suivantes : un financement à taux variable pour 74,4 % de la dette (dont une indexation sur le livret A à concurrence de 67,4 %), un endettement à taux fixe représentant 25,6% du volume (cf. infra développement sur la gestion de la dette).

L'évolution de la dette financière sur les années 2011 à 2015 est la suivante :

Libellé (en k€)	2011	2012	2013	2014	2015
Montant net de la dette	300 877	306 859	323 667	325 868	337 657
Variation	6 722 ⁵¹	5 982	16 808	2 201	11 789
Nouveaux logements mis en location ⁵²	50	225	83	162	124

L'augmentation de la dette financière résulte ainsi du dynamisme de l'offre locative.

Sur la période contrôlée, l'évolution des annuités locatives se présente comme suit :

Libellé (en k€)	2011	2012	2013	2014	2015
Annuités locatives	19 630	21 528	22 282	21 204	22 064
En % des loyers	39,1 %	41,8 %	41,6 %	38,1 %	39,3 %
En €/logement	2 033	2 181	2 241	2 081	2 165

Au 31 décembre 2015, l'annuité locative versée par l'organisme, ramenée au logement, augmente de 4 % par rapport à 2014 (2 165 €/lgt contre 2 081 €/lgt). En 2014, elle était proche de la médiane régionale 2014 (2 101 €/lgt). Pour 2015, l'augmentation de l'annuité locative situe dorénavant cette dernière à un niveau supérieur à la médiane précitée.

Toutefois, étant donné le niveau médian des loyers pratiqués, l'annuité locative n'atteignait que 38,1 % des loyers en 2014, à comparer avec une médiane de 43,8 %. En 2015, ce ratio augmente de 1,2 point mais demeure sensiblement inférieur à la médiane.

Le niveau des intérêts locatifs apparaît en revanche significative en valeur absolue, s'élevant à 797 €/lgt pour 2014 et à 767 €/lgt pour 2015. La médiane régionale s'élevait à 687 €/lgt au titre de 2014. Ainsi, en 2014 et 2015, les intérêts locatifs versés par l'organisme étaient respectivement supérieurs de 16 % et de 12 % par rapport à la médiane.

⁵¹ Dette à fin 2010 pour 294 155 k€

⁵² Informations issues des rapports du CA à l'AG annuelle statuant sur les comptes.

Il est à noter que, sur la période 2011-2015, les intérêts locatifs sont passés de 883 €/lgt à 767 €/lgt, soit une diminution de 13 %. Cette situation s'explique par une amélioration des conditions de financement (cf. 6.2.1.4).

Au titre de 2014 et de 2015, rapportés aux loyers, les intérêts locatifs ne représentaient respectivement plus que 14,6 % et 13,9 % des loyers contre une médiane de 14,8 %.

- **Le coût de gestion hors entretien**

Le coût de gestion progresse sur la période 2011-2015. Il est en effet passé de 1 158 €/lgt à 1 318 €/lgt.

Pour 2014, le coût de gestion de l'organisme représentait 94 % de la médiane régionale (1 362 €/lgt contre 1 462 €/lgt).

Rapporté au montant des loyers, le ratio s'établissait à 24,9 % pour 2014 et à 24,0 % pour 2015, contre une médiane 2014 de 27,8 %.

Les frais de personnel constituent la principale composante du coût de gestion. Ils atteignaient respectivement 798 €/lgt et 761 €/lgt au titre des exercices 2014 et 2015, soit une diminution modérée. Pour 2014, les frais de personnel de l'organisme se situaient près de 10 % au-dessus de la médiane (798 €/lgt contre 728 €/lgt). Malgré la diminution constatée en 2015, leur niveau reste néanmoins supérieur à la médiane précitée. Sur la période contrôlée, les frais de personnel, ramenés au logement, ont augmenté pour près de 10 % (761 €/lgt en 2015 contre 698 €/lgt en 2011), malgré un nombre de logements plus important (cf. supra § 5.2.1 ; 10 090 unités au 1^{er} janvier 2015 contre 9 638 au 1^{er} janvier 2011).

- **Le coût de la maintenance**

Le coût de maintenance est élevé.

Entre 2011 et 2015, le coût de la maintenance qui regroupe l'entretien courant et le gros entretien est passé de 890 €/lgt à 876 €/lgt, soit une relative stabilité.

Pour l'année 2014, il était substantiellement supérieur à la médiane régionale (876 €/lgt contre 631 €/lgt). Cette tendance est confirmée pour l'année 2016. Eu égard à l'ancienneté d'une fraction significative du parc de l'organisme, le coût de la maintenance peut être sujet à des variations importantes en fonction des travaux réalisés au cours de telle ou telle année.

La société ne dispose pas de régie et fait donc exclusivement appel à des prestataires.

Ainsi, compte tenu du niveau des loyers pratiqués, le coût de la maintenance s'établissait à 16,0 % des loyers en 2014, contre 11,7 % pour la médiane régionale, soit 4,3 points de plus que celle-ci. En 2015, la situation est similaire.

Selon la société, le niveau élevé du coût de maintenance est corrélé aux résultats atteints en matière d'impayés, de vacance et de service rendu aux locataires, notamment dans le cadre de la mise à niveau constante des logements pour satisfaire les occupants (norme électrique, sanitaire notamment).

La société invoque la mise en place de deux marchés multi-attributaires⁵³ dont les économies annuelles générées attendues sont de l'ordre de 10 à 15 %.

Les dépenses de remise en état des logements (REL) sont de l'ordre de 2 800 €. Leur montant significatif est induit par la rotation modérée des logements, traduction de leurs longues durées d'occupation par les locataires.

⁵³ Travaux à la relocation et entretien courant respectivement les 1^{er} novembre 2016 et 1^{er} avril 2017.

La société ne constitue plus à compter de 2016 de provision pour gros entretien. La société justifie cette décision par l'impossibilité de prévoir avec certitude la réalisation des travaux envisagés sur une année, ces derniers étant tributaires de variations d'une année sur l'autre en fonction des priorités relevées sur le patrimoine.

La société dispose néanmoins d'un plan pluriannuel d'entretien du patrimoine sur une période quinquennale sur lequel une provision peut être adossée.

La société invoque une diminution des dotations budgétaires de gros entretien de 15,5 % en 2017 par rapport à 2015 suite au cadrage budgétaire et à la révision du plan d'entretien du patrimoine.

- **Le coût de la taxe foncière sur les propriétés bâties**

Le coût de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) est modéré.

Le montant de la TFPB est passé de 4 688 k€ à 5 180 k€ sur la période 2011-2015, soit de 486 €/lgt à 508 €/lgt. Alors que la médiane 2014 s'établissait à 508 €/lgt, le coût de la taxe foncière pour l'organisme équivalait cette même année à 492 €/lgt.

La TFPB absorbait 9,0 % des loyers en 2014, proportion inférieure à la médiane qui atteignait 9,5 %. En 2014, la part des loyers consacrée à la TFPB reste stable.

L'organisme bénéficie de conventions d'abattement de TFPB conclues avec l'État pour les résidences en QPV⁵⁴. Par ailleurs, des dégrèvements sont accordés suite à des travaux en faveur de personnes à mobilité réduite ainsi que ceux destinés à réaliser des économies d'énergie.

6.2.1.4 Gestion de la dette

Au 31 décembre 2015, le capital restant dû par l'organisme s'élève à 337 657 k€. Les prêts adossés au livret A représentent la majorité de sa dette.

La durée résiduelle moyenne des emprunts s'élève à 26 ans et 3 mois au 31/12/2015.

Dans le cadre du financement de son activité, l'organisme a souscrit trois emprunts structurés⁵⁵, représentant au passif du bilan 20 512 k€ au 31/12/2015, soit 6 % de la dette.

Ce mode de financement influe défavorablement sur le montant des intérêts locatifs, ces derniers étant ainsi supérieurs à la médiane régionale (cf. 6.2.1.3 les charges – le coût des annuités locatives).

Néanmoins, l'organisme bénéficie théoriquement d'un environnement favorable, notamment lié à la baisse tendancielle de la rémunération du livret A. La diminution des intérêts locatifs est notamment le corollaire d'une amélioration des conditions de financement.

Bien que la part des emprunts structurés soit relativement contenue, l'organisme devra opérer un suivi attentif étant donné le risque d'indexation défavorable lié aux évolutions du marché, générateur de potentiels surcoûts de frais financiers. En effet, près de 45 % de l'encours, afférent aux emprunts structurés, sont indexés sur la parité Euro/Franc suisse.

⁵⁴ ZUS jusqu'en 2014.

⁵⁵

N° contrat	Année de réalisation	Derniers taux connus	En cours au 31/12/2015
Prêt Dexia PLI TIPTOP	2005	4,07	2 261 971,24
Prêt Dexia Collégiale CMS	2007	4,37	9 118 533,85
Prêt Dexia Poissy Collégiale	2007	23,08	9 131 791,59

S'agissant de deux emprunts contractés auprès de Dexia en 2007, dont la dette s'élève 18 M€, une action contentieuse est en cours. Par ailleurs, depuis 2015, s'agissant du volet le plus exposé, relatif à la parité Euro/France Suisse, seul le capital est remboursé, les intérêts étant néanmoins comptabilisés en charges à compter de l'échéance du 1^{er} avril 2015. Le cumul non décaissé s'élève à 2,1 M€ au 31/12/2015.

6.2.1.5 Gestion de la trésorerie

Les produits financiers dépendent de la trésorerie disponible. Sa variation s'explique notamment par le décalage du démarrage des travaux d'investissement.

La trésorerie disponible placée est rémunérée à travers un dépôt sur le livret A ainsi que le recours à des comptes à terme.

Cette diversification induit une gestion dynamique de la trésorerie qui permet de s'affranchir partiellement du taux de rendement modeste adossé au livret A.

La société ne règle pas les dettes fournisseurs dans les délais légaux, et ne paie pas les intérêts moratoires découlant de cette situation.

Malgré le niveau confortable de trésorerie, l'organisme allonge les délais de règlement de ses fournisseurs. Le décret n° 2013-269 du 29 mars 2013 relatif à la lutte contre les retards de paiement dans les contrats de la commande publique prévoit de nouvelles règles en matière de délais de règlement des fournisseurs. Le délai de règlement convenu ne doit pas dépasser 60 jours à compter de la date de réception des factures. Un sondage réalisé sur des factures payées en 2015 et 2016, portant sur un échantillon de 345 règlements, concernant 26 fournisseurs (cf. annexe 7.6), a mis en évidence ce constat. Il ressort de l'exploitation de ce test que près de 30 % des factures ont connu un retard de règlement.

L'existence de ces retards de paiement s'accompagne du non-respect des textes afférents aux intérêts moratoires ; ces intérêts sont dus aux fournisseurs, dès lors que le délai maximum prévu pour le paiement est dépassé. En outre, le commissaire aux comptes ne présente pas dans son rapport général, d'observation sur la sincérité et la concordance, avec les comptes annuels, des informations fournies par la société sur les délais de paiement.

La société fait état d'un processus interne qui doit permettre de payer les factures dans le délai de 60 jours suivant leur date d'émission. Dans ce cadre, deux canaux de traitement sont mis en œuvre : l'intermédiation par les architectes pour les factures d'investissement liées aux opérations immobilières et le traitement direct par les services de la société.

Concernant le premier levier, la validation des architectes influe sur le règlement des fournisseurs. S'agissant de la seconde voie, le retard de paiement est principalement lié à un défaut de conformité (vérification du service fait, réglementation fiscale).

En outre, la société invoque la mise en place progressive de la dématérialisation à compter de l'année 2015⁵⁶ permettant dorénavant de constater un délai moyen de paiement s'élevant à 44 jours⁵⁷ à compter de la date d'émission de la facture.

La société fait par ailleurs état de l'absence de demande de paiement des intérêts moratoires de la part de ses fournisseurs.

⁵⁶ Dématérialisation des bons de travaux en 2015 suivie de la mise en œuvre de la Lecture Automatique de Documents (LAD) en 2016.

⁵⁷ Période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2017.

6.2.2 Résultats comptables

Les résultats comptables ont évolué comme suit⁵⁸ :

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Résultats comptables	4 262	5 137	3 881	5 732	6 545
- Dont part des plus-values de cessions en %	71 %	61 %	31 %	25 %	5 %

Le résultat comptable augmente tendanciellement sur la période contrôlée.

Les principaux soldes intermédiaires de gestion sur la période contrôlée se présentent comme suit :

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Valeur ajoutée	11 082	10 097	10 541	13 807	15 236
Excédent brut d'exploitation (EBE)	4 901	3 708	3 685	6 358	8 119
Résultat d'exploitation	3 707	2 560	3 451	6 168	6 322
Résultat courant	5 104	4 538	4 372	6 663	7 059
Résultat comptable	4 262	5 137	3 881	5 732	6 545

L'évolution de ces agrégats traduit une amélioration de l'exploitation de l'organisme sur la période contrôlée.

En effet, la valeur ajoutée, qui représente la richesse créée par la société grâce aux opérations d'exploitation, croît globalement de 37 % entre 2011 et 2015. Il en découle une augmentation annuelle moyenne supérieure à 8 % sur la période contrôlée.

L'EBE, qui représente la trésorerie générée par les opérations d'exploitation au sens strict, si l'ensemble des produits et charges le composant ont été encaissés et décaissés, progresse plus rapidement que la valeur ajoutée. Cette situation est induite par une variation moindre des frais de personnel sur la période (+15 %).

Le résultat d'exploitation, qui correspond à l'EBE corrigé de la politique d'investissement menée par l'organisme (amortissements) et des risques liés à l'exploitation (dépréciation, provisions), suit une évolution identique.

Le résultat courant, représentant le résultat d'exploitation corrigé des éléments financiers (charges financières), bénéficie dès lors d'une trajectoire similaire.

Le volant du résultat tributaire des plus-values de cession est en net recul depuis 2011.

Le résultat comptable représente 11,7 % des loyers en 2015 contre 8,5 % en 2011.

6.2.3 Structure financière

Le bilan fonctionnel fait apparaître le fonds de roulement net global constaté à la fin de chaque exercice et permet d'apprécier le niveau de la situation financière et son évolution.

⁵⁸ Le résultat comptable d'une entreprise ou d'une entité qui établit une comptabilité est déterminé pour une période donnée (par exemple : l'année calendaire ou sur un exercice de 12 mois). Il est égal à la différence constatée sur un exercice entre d'une part, les produits et, d'autre part, les charges (d'exploitation, financières et exceptionnelles) auxquelles s'ajoute le cas échéant l'impôt sur les sociétés.

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Capitaux propres	147 347	152 678	158 578	166 234	195 011
Provisions pour risques et charges	30 740	33 040	33 046	34 620	16 171
- Dont PGE	23 740	24 050	24 050	24 350	4 397
Amortissements et dépréciations (actifs immobilisés)	231 555	230 543	243 964	260 235	268 859
Dettes financières	296 621	302 421	320 109	322 535	332 582
Actif immobilisé brut	- 649 356	- 677 043	- 708 709	- 732 075	- 774 918
Fonds de Roulement Net Global	56 907	41 639	46 988	51 549	37 705
FRNG à terminaison des opérations⁵⁹					28 288
Stocks (toutes natures)	3	2	1 498	4 219	1 026
Autres actifs d'exploitation	19 693	20 654	23 788	22 659	26 497
Dépréciations d'actif circulant	- 1 247	- 1 386	- 1 475	- 1 544	- 1 669
Dettes d'exploitation	- 13 536	- 14 786	- 17 134	- 18 653	- 15 769
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	4 913	4 484	6 677	6 681	10 085
Créances diverses (+)	5 564	6 186	3 773	4 090	3 028
Dettes diverses (-)	10 379	8 262	6 606	5 639	12 562
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	-4 815	- 2 076	-2 833	-1 549	-9 534
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	98	2 408	3 844	5 132	551
Trésorerie nette	56 809	39 231	43 144	46 417	37 154

L'organisme présente au 31 décembre 2015 une situation financière satisfaisante au regard de la conjonction d'un fonds de roulement net global (FRNG) confortable et d'un besoin en fonds de roulement modéré, ce qui explique le niveau élevé de sa trésorerie. En flux, on note néanmoins une érosion continue de sa capacité d'investissement, corollaire du financement du développement de son offre locative. À terminaison des opérations en cours, la situation présente les mêmes caractéristiques.

6.2.3.1 Indépendance financière

Le capital social s'élève à 1 012 000 €⁶⁰ au 31/12/2015.

L'indépendance financière peut être mesurée à travers le ratio Boléro B 13 « Capitaux propres / Ressources permanentes ». En effet, le poids de la dette peut obérer l'autonomie financière de l'organisme. Dès lors, il doit demeurer un point de vigilance notamment dans le cadre du financement des opérations de croissance externe.

L'organisme bénéficie actuellement d'un environnement financier favorable, marqué par un taux du livret A à un niveau historiquement bas. Néanmoins, il demeure essentiel de veiller à conserver une certaine indépendance financière, notamment en cas de dégradation des conditions de financement.

L'évolution des composantes du ratio se présente comme suit :

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Capitaux propres	147 347	152 678	139 483	146 582	161 230
Provisions pour risques et charges	30 740	33 040	33 046	34 620	16 171
Capitaux propres corrigés	178 087	185 718	172 529	181 202	177 401
Dettes financières	296 621	302 420	320 109	322 535	332 582
Ressources permanentes	474 708	488 138	492 638	503 727	509 983
Capitaux propres / Ressources permanentes	0,38	0,38	0,35	0,36	0,35

Ce ratio permet d'évaluer le degré d'indépendance de l'entreprise vis-à-vis des prêteurs. Sur la période contrôlée, il oscille entre 0,35 et 0,38. Par ailleurs, la moyenne constatée s'élève à 0,36.

⁵⁹ Fonds de roulement net global à terminaison : mesure de l'excédent en fin d'exercice des ressources stables de l'organisme (capitaux propres, subventions d'investissement, emprunts...) sur ses emplois stables (immobilisations corporelles et financières essentiellement) y compris les amortissements courus non échus (ACNE) en se plaçant comme si les opérations engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant réglées et toutes les recettes étant encaissées.

⁶⁰ Augmentation pour 290 000 € au cours de l'exercice 2014.

Le ratio d'autonomie financière des sociétés d'HLM d'Île de France, déterminé sous le même mode opératoire, s'élève à 38,2 % au titre de l'année 2014, situant DOMNIS à un niveau proche de la médiane.

Il convient de relever que l'organisme dispose par ailleurs de ressources acquises pour l'amortissement de son patrimoine locatif qui conforte son assise. Le marché immobilier des principales communes d'implantation (notamment dans les Yvelines) apparaît attractif et le patrimoine de la société est globalement en bon état d'entretien. Ainsi, la prise en compte des amortissements des immobilisations locatives se traduit de la manière suivante :

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Capitaux propres corrigés	178 087	185 718	172 529	181 202	177 401
Amortissements des immobilisations locatives	220 924	218 943	231 483	246 329	253 853
Ressources internes (A)	399 011	404 661	404 012	427 531	431 254
Ressources internes (A)	399 011	404 661	404 012	427 531	431 254
Dettes financières (B)	296 621	302 420	320 109	322 535	332 582
Ressources permanentes (A+B)	695 632	707 081	724 121	750 066	763 836
Ressources internes / Ressources permanentes	0,56	0,57	0,56	0,57	0,56

Elle concourt ainsi à l'appréciation d'une réelle indépendance financière à l'égard des créanciers. En effet, à titre de comparaison pour des sociétés n'œuvrant pas dans le domaine spécifique du logement social, l'atteinte d'un ratio supérieur à 0,5 traduit une situation financière saine.

La société verse un dividende, dans la limite fixée par la réglementation en vigueur⁶¹. Sur la période contrôlée, les montants concernés sont les suivants.

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Dividendes versés	21	22	20	25	23

Dès lors, ces versements n'obèrent pas l'indépendance financière de la société.

6.2.3.2 Fonds de roulement net global et à terminaison

L'évolution du fonds de roulement net global (FRNG) tant en montant qu'en nombre de mois de dépenses se présente comme suit :

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
FRNG	56 907	41 639	46 988	51 549	37 705
Dépenses mensuelles moyennes	6 987	9 234	9 028	7 971	9 871
FRNG / Dépenses (nombre de mois)	8,14	4,51	5,20	6,47	3,82

Le FRNG a baissé entre 2011 et 2015. Il est ainsi passé de 56 907 k€ à 37 705 k€.

Ramené au nombre de mois de dépenses, il s'établit en moyenne à 5,6 mois sur la période contrôlée, contre une médiane de 3,8 mois.

Néanmoins, fin 2015, le fonds de roulement atteint 3,8 mois de dépenses, soit un niveau similaire à la médiane.

La progression des capitaux permanents, à la suite de l'augmentation des capitaux propres (comprenant l'accumulation des résultats comptables bénéficiaires des années antérieures), du recours à l'emprunt et dans une proportion moindre l'octroi de subventions, est inférieure à la croissance de l'actif brut immobilisé, conjugué au dynamisme de l'offre locative et de la réalisation de travaux de réhabilitation, inscrits à l'actif du bilan.

Le fonds de roulement à terminaison des opérations, calculé à partir des fiches de situation financière et comptable établies par l'organisme, fait ressortir un excédent moindre, de 28 288 k€. Il permet, toutes choses égales par ailleurs, de mener à terme les opérations en cours.

⁶¹ Montant calculé sur la base du taux du livret A majoré de 1,5 point.

6.2.3.3 Variations du FRNG

La variation du fonds de roulement sur les exercices 2011 à 2015 s'explique comme suit :

En k€	Flux de trésorerie	Fonds de roulement
Fonds de roulement fin 2011		56 907
Autofinancement de 2012 à 2015	29 774	
Dépenses d'investissement	-164 626	
Financements comptabilisés	106 966	
Autofinancement disponible après investissements	-27 886	
Remboursement anticipé d'emprunts locatifs		
Cessions d'actifs	10 412	
Remboursement anticipé d'emprunts (démolitions...)		
Autres ressources (+) ou emplois (-)	- 1 728	
Flux de trésorerie disponible	-19 202	
Fonds de roulement fin 2015		37 705

La baisse du FRNG résulte d'une diminution du flux de trésorerie disponible pour 19 202 k€. Elle résulte notamment d'un déficit d'autofinancement cumulé disponible après investissement s'élevant à -27 886 k€ sur la période 2012-2015. En outre, les financements externes, s'élevant à 106 966 k€ sur la même période, sont la principale composante de la croissance du flux de trésorerie disponible. Cette diminution du flux de trésorerie disponible réside dans la progression plus importante des dépenses d'investissement, s'élevant en l'espèce à 164 626 k€.

6.2.3.4 Besoins ou ressources en fonds de roulement

Sur la période 2011-2015, le cycle d'exploitation génère exclusivement un besoin en fonds de roulement. L'analyse du bas de bilan fait ainsi ressortir des besoins en fonds de roulement d'exploitation respectifs de 4 913 k€ en 2011, de 4 484 k€ en 2012, de 6 677 k€ en 2013, de 6 681 k€ en 2014 et de 10 085 k€ en 2015, qui constituent des besoins à court terme issus du cycle d'exploitation.

La principale composante est constituée par les créances détenues sur les locataires. Un volant mineur (mais néanmoins en progression) des créances détenues sur les locataires est considéré comme douteux : le montant concerné est passé de 1 699 k€ en 2011 à 2 269 k€ en 2015 (soit une augmentation d'un tiers). Le taux de dépréciation adossé atteint 62 % au 31/12/2015 (1 669 k€ pour un volume de créances douteuses de 2 269 k€) (cf. § 4.4 Traitement des impayés).

Quant au cycle relevant des opérations hors exploitation, la période 2011-2015 est marquée par le dégagement de ressources en fonds de roulement. L'analyse du bas de bilan fait ainsi ressortir des ressources en fonds de roulement hors exploitation respectifs de 4 815 k€ en 2011, de 2 076 k€ en 2012, de 2 833 k€ en 2013, de 1 549 k€ en 2014 et de 9 534 k€ en 2015, qui constituent des ressources à court terme issus du cycle hors exploitation. Ces dernières résultent essentiellement des dettes diverses sur immobilisations et des intérêts courus non échus (montants respectifs de 6 780 k€ et 5 639 k€ au 31/12/2015).

6.2.3.5 Trésorerie

La trésorerie disponible a diminué entre 2011 et 2015, passant de 56 809 k€ à 37 154 k€.

Elle s'établit à un niveau supérieur à la médiane des sociétés d'HLM d'Île-de-France puisque l'organisme disposait, au 31 décembre 2015, d'une trésorerie nette couvrant 3,8 mois de dépenses moyennes contre une médiane 2014 de 2,9 mois.

Entre 2011 et 2015, la trésorerie se situait en moyenne au 31 décembre à 44 551 k€.

L'encours permet à l'organisme de disposer d'un matelas de sécurité suffisant en cas de dépenses imprévues et substantielles.

6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

La société n'a pas établi d'analyse prévisionnelle malgré un plan de développement ambitieux.

Lors du CA du 18 octobre 2016, le président a proposé une stratégie de développement interne ambitieuse.

Cette stratégie réside dans une augmentation annuelle du patrimoine afin que ce dernier atteigne 15 000 logements locatifs en 2022 (logements familiaux et foyers).

Or, au 31 décembre 2016, l'organisme ne dispose que de 11 162 logements. Dès lors la stratégie marquerait un changement d'échelle majeur (plus de 600 logements à produire par an), dont le réalisme reste à démontrer, eu égard à l'historique de développement. En effet, sur la période contrôlée (2011 à 2015), l'offre locative supplémentaire s'est élevée à 808 logements⁶² (production de l'ordre de 160 logements/an).

Aucune analyse prévisionnelle prospective n'est adossée à ce développement escompté de l'offre locative, qui remet en cause le modèle économique à l'œuvre actuellement. Seuls les budgets prévisionnels relatifs aux années 2016 et 2017 ont été remis à l'équipe de contrôle.

Les principaux agrégats financiers découlant de ces budgets prévisionnels se présentent comme suit :

En k€	2016	2017
Loyers	57 106	58 382
Autres produits d'exploitation	435	719
Charges d'exploitation	-13 589	-14 432
Maintenance	-10 403	-9 995
Impôts et taxes	-5 648	-6 545
Produits financiers	450	600
Annuités d'emprunts	-22 638	-23 013
Flux exceptionnel	-1 254	-1 339
Autofinancement net	4 459	4 377
En % des loyers	7,81 %	7,50 %

Ils traduiraient une chute marquante de l'autofinancement net dès cette période biennale, au regard de la période antérieure.

En effet, sur la période contrôlée (2011 à 2015), l'évolution de cet agrégat se présente de la manière suivante :

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Autofinancement net	7 508	6 507	6 576	8 075	8 615
% des loyers	14,96%	12,65%	12,28%	14,65%	15,36%

Quoi qu'il en soit, cet exercice très incomplet confirme que la soutenabilité financière du modèle envisagé n'est absolument pas démontrée.

La réalisation d'une analyse prévisionnelle sur un horizon pluriannuel est impérative. Elle doit permettre à DOMNIS de disposer d'une vue synthétique très utile pour les années à venir, dans le cadre du pilotage de la société.

Dans cette optique, la société s'est dotée de l'outil Visial afin de présenter un prévisionnel financier à 10 ans selon les hypothèses de développement définies par le CA. Selon la société, ces simulations devront être prises avec de nombreuses réserves, eu égard à l'actualité politique et financière actuelle liée au logement social qui modifie les capacités de développement en secteur tendu de tous les organismes HLM.

DOMNIS ne donne aucune indication sur l'échéancier envisagé pour réaliser ses simulations, et présenter les différents scénarios au CA afin que ce dernier arrête la stratégie de la société.

⁶² Variation entre le 01/01/2011 et le 31/12/2015 selon les états réglementaires.

6.4 CONCLUSION

Fin 2015, l'ESH DOMNIS présente une structure bilancielle favorable avec un FRNG satisfaisant et une trésorerie suffisante pour faire face à ses dépenses courantes.

Son exploitation est caractérisée par des loyers modérés associés à des risques locatifs contenus et des coûts de gestion maîtrisés. La société devra apporter une attention particulière à l'évolution de l'annuité locative. En effet, malgré une exploitation vertueuse, le poids de la dette peut constituer un frein dans sa capacité d'investissement, qui peut se traduire par des marges de manœuvre financière contraintes, surtout au regard de l'ambition affichée.

Malgré un plan de développement ambitieux, la société n'a pas réalisé d'analyse prévisionnelle pluriannuelle, permettant ainsi de conférer une crédibilité financière à cet objectif stratégique, ce qui apparaît impératif.

7. ANNEXES

7.1 INFORMATIONS GENERALES

(SA avec conseil d'administration)

RAISON SOCIALE :	Entreprise sociale pour l'habitat DOMNIS
-------------------------	--

SIEGE SOCIAL :			
Adresse du siège :	10, rue Martel	Téléphone :	01.44.79.89.89
Code postal :	75 010	Télécopie :	01.44.79.89.00
Ville :	PARIS		

PRESIDENT :	Olivier Mabilles de Poncheville
--------------------	---------------------------------

DIRECTEUR GENERAL :	Géraud de Bailliencourt
----------------------------	-------------------------

ACTIONNAIRE DE REFERENCE :	SAS DOMALIANS
-----------------------------------	---------------

CONSEIL D'ADMINISTRATION AU :	28/06/2016		
	Membres (personnes morales ou physiques)	Représentants permanents pour les personnes morales	Collège d'actionnaire d'appartenance
Président :	Olivier Mabilles de Poncheville		4
	Charles-Henri Billot		4
	Cedric Chalret du Rieu		4
	Jérôme Dartiguenave		4
	Étienne Hamoir		4
	Yves de Pelet		4
	Jean-Hubert de Retz de Serviès		4
	Marcel Timbremont		4
	Association des papillons blancs de l'Essonne	Alexis Dubois	4
	Association Jeune lève-toi	David Laurent	4
	Fondation française de l'Ordre de Malte	Bertrand Dubosc de Pesquidoux	4
	SA HLM Habitat 62/59 Picardie	Christian Parent	4
	Conseil départemental du Val-d'Oise	Gérard Lambert-Motte	2
Représentants des locataires (SA) :	Stéphane Tassart		3
	Mina Bahloul		3
	Véronique Huet		3

ACTIONNARIAT		Catégorie	Actionnaires les plus importants (% des actions)
	Capital social : 1 012 000 €	1	SAS DOMALIANS (95,88 %)
	Nombre d'actions : 63 250		
	Nombre d'actionnaires : 65		

COMMISSAIRE AUX COMPTES :	Philippe Pace (suppléant : Philippe Mandin)
----------------------------------	---

EFFECTIFS AU :	Cadres : 25	Total administratif et technique : 69
31/12/2016	Maîtrise : 27	
	Employés : 17	
	Gardiens : 71	Effectif total : 143
	Employés d'immeuble : 3	
	Ouvriers régie : 0	

7.2 GOUVERNANCE FINANCIERE

L'actionnariat de référence (au sens de l'article L. 422-2-1 du Code de la Construction et de l'Habitation) de la société Domnis était composé des actionnaires suivants :

- Fondation des Œuvres Hospitalières Françaises de l'Ordre de Malte, qui détient 14 341 actions représentant 31,78 % du capital de la Société ;
- Société Centrale Voor Huisvesting, qui détient 1 563 actions représentant 3,46 % du capital de la Société ;
- Association des Œuvres Hospitalières Françaises de l'Ordre de Malte, qui détient 2 668 actions représentant 5,91 % du capital de la Société ;
- Œuvre d'Orient, qui détient 6 467 actions représentant 14,33 % du capital de la Société ;
- Papillons Blancs de l'Essonne, qui détient 2 486 actions représentant 5,51 % du capital de la Société ;
- Association Jeune Lève-Toi, qui détient 500 actions représentant 1,11% du capital de la Société ;
- Association Les Amis du Professeur J. Lejeune, qui détient 3 539 actions représentant 7,84 % du capital de la Société ;
- et Fondation Jérôme Lejeune, qui détient 856 actions représentant 1,90 % du capital de la Société.

*

En outre, la société a également pour actionnaires les entités suivantes :

- Société Volksvermogen N.V., qui détient 4 513 actions représentant 10 % du capital de la Société ;
- Association AGEFO, qui détient 6 368 actions représentant 14,11 % du capital de la Société ;
- et Association AGELIS, qui détient 9 actions représentant 0,02 % du capital de la Société.

* *

*

La réorganisation de l'actionnariat de référence s'est traduite par l'apport à la société Domalians, par les associés mentionnés ci-dessus (les "Associés Apporteurs"), de leur participation représentant 95,98 % du capital de la Société et par l'apport en numéraire de 28 368 par les associations Agefo et Agelis.

La valeur globale des participations apportées a été estimée à 692 960 euros en retenant comme valeur la valeur nominale des titres apportés, soit 16 euros, conformément aux dispositions de l'article 8 des statuts de la Société, étant rappelé que le prix de cession des actions des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré fait l'objet d'une réglementation spécifique mentionnée à l'article L. 423-4 du Code de la construction et de l'habitation.

7.3 CHARGES LOCATIVES

Code interne	Programme	Commune	Nombre de logements	Surface habitable	Provisions			Charges constatées										surface de chauffe, si différente de SH
					Charges générales réparties	mont ascenseur	mont chauffage	Charges générales	Charges générales	Charges générales	Charges générales	Charges générales	Charges générales	Charges générales	Charges générales	Charges générales	Charges générales	
801	RESIDENCE DU PETIT BOIS	PIERRELAIVE	116	6 733,00	258 595,67	10 877,52	60 388,65	210 387,84	95 438,70	11 443,34	15 754,00	3 481,41	-	38 435,95	-	-	46 014,44	6 784,00
805	RUES VIVES DU MANOIR ET ROBERT SCHUMAN	POISSY	159	8 325,00	284 442,97	10 877,52	83 172,28	224 565,23	85 796,14	8 644,06	23 795,00	3 481,41	6 485,11	58 134,39	-	-	46 888,55	-
808	1 ET 3 RUES DES ALLOBROGES	ARGENTEUIL	60	4 327,00	136 028,96	32 556,78	30 456,78	100 811,66	41 648,89	1 908,00	8 528,00	818,45	-	19 431,25	-	-	28 577,07	4 327,00
814	1 ET 2 RUES VIVES DU MANOIR	POISSY	44	2 816,05	86 033,02	2 448,98	30 446,17	61 006,93	1 137,89	-	5 411,00	34 713,29	669,53	20 046,22	-	-	-	-
825	ALLEE DES DENTELIERES, AVENUE DU LYCEE, RUE	DOMONT	171	10 201,34	198 969,12	-	-	68 240,76	158 491,94	113 734,81	6 674,09	27 044,91	11 080,01	594,49	-	-	49 446,37	48 782,00
828	RESIDENCE NUNGESSER ET COLI	BEAUCHAMPS	170	12 387,83	365 966,06	-	-	139 872,18	90 483,83	104 720,18	10 337,34	28 007,00	15 757,53	-	128 740,06	-	31 761,24	74 661,03
1004	RESIDENCE DE LA GARE	PIERRELAIVE	16	833,00	32 004,48	7 872,51	41 583,53	26 713,60	14 461,23	-	1 854,00	1 383,65	-	5 455,96	-	-	3 558,76	834,00
1010	71 AVENUE LENINE	ARCUEIL	101	4 047,83	158 998,45	3 161,73	-	130 408,16	52 104,78	3 318,00	523,46	8 387,09	1 221,55	30 641,72	-	-	25 370,33	3 890,00
1014	RESIDENCE LES HAUTS DE LA BAUDRIERE	BREUILLET	303	18 953,00	615 772,18	-	143 457,48	486 018,37	184 675,03	16 749,96	46 822,00	19 604,19	-	161 660,28	-	-	120 994,09	18 953,00
1015	RESIDENCE LES HAUTS DE LA BAUDRIERE	BREUILLET	303	18 953,00	615 772,18	-	143 457,48	486 018,37	184 675,03	16 749,96	46 822,00	19 604,19	-	161 660,28	-	-	120 994,09	18 953,00
1015	RESIDENCE DE LA FLEUR	VILLECRESNES	307	1 230 892,98	230 892,98	3 333,47	283 533,47	192 842,36	30 823,61	30 425,30	92 338,00	29 139,04	-	299 899,77	-	-	237 106,72	37 095,00
1015	RESIDENCE DE LA FLEUR	VILLECRESNES	307	1 230 892,98	230 892,98	3 333,47	283 533,47	192 842,36	30 823,61	30 425,30	92 338,00	29 139,04	-	299 899,77	-	-	237 106,72	37 095,00
1039	66/69 BIS AVENUE LENINE	ARCUEIL	202	11 513,00	339 416,10	20 767,57	103 628,65	259 865,13	43 824,01	3 318,00	2 625,39	30 955,41	8 373,67	88 316,60	-	-	17 517,61	11 520,00
1047	RESIDENCE LES MAILLETES	MOISSY GRAMATEL	47	3 663,00	42 446,44	-	-	23 164,88	55 914,05	20 997,77	-	3 519,97	9 851,00	4 249,22	-	-	17 296,09	-
1056	RESIDENCE ZAC DU MOULIN	LEUDSANT	64	4 847,00	50 191,46	-	-	64 448,80	23 399,19	-	3 600,21	7 872,00	4 031,16	-	-	-	25 546,24	-
1074	RESIDENCE JEAN CLAUDE BINET	PALAISEAU	82	5 097,39	133 631,34	-	-	108 525,26	40 840,93	10 267,54	12 171,60	2 167,10	-	-	-	-	30 631,09	-
1093	VERSAILLES 36, RUE PHILIPPE DE DANGEAUX	VERSAILLES	12	4 593,00	11 133,01	277,24	-	14 893,32	28 117,20	8 859,28	15 888,00	5 145,34	234,70	389,09	-	-	27 530,97	-
1093	VERSAILLES 36, RUE PHILIPPE DE DANGEAUX	VERSAILLES	12	4 593,00	11 133,01	277,24	-	14 893,32	28 117,20	8 859,28	15 888,00	5 145,34	234,70	389,09	-	-	27 530,97	-
1097	RESIDENCE LES CLOTEAUX	BREUILLET	8	439,60	11 824,70	-	-	3 165,60	7 009,52	-	214,76	1 132,00	96,46	-	2 091,34	-	3 382,64	-
1104	3 CHEMIN DES ROSIERS	SAINT BRICE	10	750,00	13 481,86	1 410,67	-	4 102,65	10 941,79	4 821,22	2 881,92	9 250,00	15 626,97	28 679,00	-	-	4 449,88	3 644,12
1105	65 AVENUE LENINE	ARCUEIL	66	4 201,03	102 666,96	5 645,05	34 449,68	28 692,71	83 829,63	20 891,52	3 321,96	9 250,00	15 626,97	28 679,00	-	-	18 115,34	4 191,43
1109	2 AVENUE MAIRIE	VILLECRESNES	6	32,63	8 005,80	-	-	1 896,00	6 230,71	3 874,18	847,00	83,66	-	-	-	-	2 925,77	-
1123	RESIDENCE BOCHETTE - 108 B ST LEGER	SAINT GERMAIN EN LAYE	18	1 359,20	12 525,52	-	-	2 825,45	7 452,19	-	2 109,00	516,93	-	229,37	-	-	923,60	-
1127	PLACE DES LIBERTES	DOMONT	44	3 266,66	21 885,84	-	-	17 068,80	8 625,23	-	8 752,00	-	-	165,44	-	-	66,13	-
1153	2 BIS RUE DU DOCTEUR BERTRAND	VILLECRESNES	8	525,92	8 383,12	-	-	6 475,98	4 627,00	-	1 322,00	496,46	-	-	-	-	30,52	-
1170	RESIDENCE LA COLLEGALE - POISSY	POISSY	111	8 676,67	266 467,00	7 293,49	109 756,46	208 571,50	55 141,03	7 590,00	20 386,00	15 644,44	2 460,75	88 330,94	-	-	35 890,67	-
1184	12 RUE HIERRE BROSSOLLETTE	COCHERES	14	769,77	14 284,90	1 319,50	-	883,02	7 013,85	-	2 653,00	214,07	667,48	-	-	-	539,10	-
1196	ACHERES - VIEFA AD LOGTS	ACHERES	40	2 601,25	67 441,00	5 185,42	15 554,74	52 780,21	17 091,16	3 138,48	9 340,00	7 906,74	3 003,90	20 641,22	-	-	564,78	-
1212	9/25 RUE SAINT VES	PARIS	9	47,40	2 945,28	-	-	1 035,28	288,61	-	1 539,00	3 248,92	14 338,76	328,77	-	-	1 322,63	201,28
1213	11/13 RUE SAINT VES	PARIS	187	9 260,75	144 727,61	22 845,50	-	66 309,24	118 006,98	49 592,22	43 901,00	3 248,92	-	-	-	-	35 654,63	39 320,69
1227	44/47 RUE RONDEAU / MANU	PARIS	23	1 407,31	27 008,00	3 848,12	-	6 216,00	21 239,20	13 157,77	7 141,00	839,92	3 140,78	-	-	-	5 952,66	-
1262	58 RUE DE LA FERRATION	PARIS	12	312,64	9 597,96	2 197,56	-	4 046,74	3 543,44	-	6 177,60	358,46	1 253,61	-	-	-	8 183,27	-
1301	2 RUE DU COUDRAY	ARGENTEUIL	52	3 778,00	99 552,00	7 366,44	43 447,68	29 640,00	71 387,22	28 380,54	7 363,00	4 045,07	2 923,39	27 996,86	-	-	23 773,59	24 531,95
1304	1314 - LE PECO RESIDENCE LES FONTAINES	LE PECQ	108	6 185,50	182 661,46	7 441,54	81 986,04	29 503,13	144 825,81	51 045,55	11 393,00	5 196,74	4 555,14	73 767,97	-	-	12 457,35	17 805,04
1307	RESIDENCE LA CROIX AUDIERNE	GIF SUR YVETTE	48	3 038,00	66 127,82	-	-	16 912,84	52 803,15	27 599,12	4 496,38	7 449,23	-	-	-	-	14 326,54	-
1402	2 RUE DE L'EGLE	SAINT BRICE	19	1 142,10	20 537,80	2 284,08	-	15 198,77	8 733,21	8 782,12	3 176,00	1 422,64	1 634,90	232,02	-	-	-	3 047,00
1420	14 RUE DU PONT DES CHANTIERS	JOUARS PONCHARTRAIN	21	1 378,00	34 382,44	3 747,8	57 145,85	15 198,77	8 733,21	4 276,80	12 131,53	7 032,48	4 969,86	57 256,88	-	-	18 429,64	-
1423	MORAINVILLERS DOMAINE GRANDS SAULES	MORAINVILLERS	6	472,20	3 236,28	-	8 852,28	-	20 832,23	14 078,21	-	519,36	-	207,90	-	-	1 143,52	-
1425	BEAUCHAMP RESIDENCE DE LOISEAU BLANC	BEAUCHAMPS	30	1 489,33	43 252,50	2 964,17	8 893,11	28 692,61	11 109,48	2 160,98	5 052,00	5 258,38	1 349,08	8 326,89	-	-	4 564,20	-
																		1 489,33

7.4 TABLEAU RECAPITULATIF DES IRREGULARITES RELATIVES AUX REGLES D'ATTRIBUTION

N° logement	Nom du programme	Financement d'origine	Date de la CAL	Date de signature du bail de location	N° unique départemental	Irregularités constatées	% de dépassement du plafond de ressources	Loyer mensuel (€)
12110030	LES MOUSQUETAIRES	HLMO	24/07/15	01/09/15	111071510441210103	Absence d'autorisation préalable du CA (convention réglementée. Fille du DG) + non justification de la situation financière de la demanderesse		263,00 €
10150353	SAINT BRICE 514	HLMO	25/06/15	01/10/15	111061508099910103	Absence de l'avis d'imposition n-2 de la demanderesse		450,00 €
10140168	BREUILLET 287	HLMO	18/09/15	01/12/15	111091514473910103	Non justification de la situation financière de la demanderesse		384,00 €
11703024	RESIDENCE LA COLLEGALE -POISSY	PLI	24/11/14	06/01/15	11111491706310103	Dépassement de plafond de ressources	86,8 %	962,00 €
13060098	POISSY RUE SCHUMANN	HLMO	24/07/15	21/08/15	111051479314578498	Dépassement de plafond de ressources	26,9 %	327,00 €
14041202	VERSAILLES - 79 RUE DES CHANTIERS	PLS	20/08/14	06/10/14	078039803970178646	Dépassement de plafond de ressources	11,2 %	660,00 €
11702311	RESIDENCE LA COLLEGALE -POISSY	PLI	04/09/15	07/09/15	111091513503310103	Dépassement de plafond de ressources	16,4 %	826,00 €
14130113	JOUARS -DOMAINE JEANNE TERRANOVA	PLAI	13/06/14	24/07/14	110051356047478321	Dépassement de plafond de ressources	6,2 %	266,00 €
10770158	PARIS 164 RUE LOURMEL	PCL	14/03/14	07/04/14		Dépassement de plafond de ressources	5,5 %	1 118,00 €
11250022	DOMONT COLLECTIF 74 PLA	PLA	29/07/12	04/08/14	111041353200495199	Dépassement de plafond de ressources	15,7 %	428,00 €
11290221	SURESNES - 37/39 AVENUE G.POMPIDOU	PLI	12/12/14	13/01/15	11110148983392073	Dépassement de plafond de ressources	10,7 %	1 106,00 €
10560052	LIEUSANT ZAC DU MOULIN	PLA	04/09/15	08/09/15	111081512546610103	Dépassement de plafond de ressources	12,3 %	368,00 €
14130322	JOUARS -DOMAINE JEANNE TERRANOVA	PLAI	02/10/14	12/10/14	111101364182578321	Dépassement de plafond de ressources	26,1 %	301,00 €
14393003	VILLENES-VILLA BEAULIEU (36 LOGTS)	PLAI	18/09/15	01/10/15	111121493618778672	Dépassement de plafond de ressources	7,6 %	405,00 €
14200114	JOUARS PONTCHARTRAIN - RES DES PIVOINES	PLAI	26/05/14	06/06/14	111091362993078160	Dépassement de plafond de ressources	28,3 %	376,00 €
14521302	ST GERMAIN - LES JARDINS D'ELEONORE	PLS	28/02/14	25/03/14	111021473527510103	Dépassement de plafond de ressources	2,3 %	702,00 €
10740302	PALAUZEAU J.C. BINET	PLA	17/04/15	01/05/15	111041502816210103	Dépassement de plafond de ressources	1,0 %	418,00 €
14130102	JOUARS -DOMAINE JEANNE TERRANOVA	PLAI	07/11/14	01/12/14	11111491063285056	Dépassement de plafond de ressources	30,7 %	306,00 €
11120151	"23, RUE LAMBERT PARIS 15E"	PLI	15/07/14	14/08/14	111111243189875056	Dépassement de plafond de ressources	2,3 %	1 671,00 €
14130213	JOUARS -DOMAINE JEANNE TERRANOVA	PLAI	13/02/15	09/03/15	111101489361178321	Dépassement de plafond de ressources	9,3 %	266,00 €
10560031	LIEUSANT ZAC DU MOULIN	PLA	29/05/15	26/06/15	111101240441277103	Dépassement de plafond de ressources en prenant en compte les ressources n-1. Dépassement de 59,1 % si revenus n-2 retenus.	15,6 %	402,00 €

7.5 VENTES

Détail des ventes de foyer

Années	Nature vente	Acquéreur	Plus-values réalisées en k€
2012	Foyer à Étrechy	Association Koeningswarter	919
2012	Foyer à Argenteuil	Croix rouge	775
2013	Foyer à Évry	Association Les papillons blancs	(19)
2012	1 logement au Plessis-Trévisse	Investisseur privé	146
Total			1 821

La vente concernant le foyer à Évry a été consentie au profit du gestionnaire, l'association Les Papillons Blancs, le gestionnaire du foyer. La transaction est intervenue après une négociation longue qui a excédé 5 ans. L'immeuble concerné était dégradé et nécessitait une réhabilitation. L'association concernée (à but non lucratif) a pour objet la réalisation d'actions d'aide et de solidarité en faveur des personnes handicapées mentales.

S'agissant de la vente du logement au Plessis Trevisse, elle est intervenue suite à l'expulsion d'un locataire pour impayé, dans une copropriété de 187 logements, où Domnis est propriétaire de 2 logements.

Ventes intervenues en 2016

Programme concerné	Nombre de logements	Acquéreur	Plus-values estimées en k€
N° 9008 - Janville	30	Gambetta	1 125
N° 9047 - Moissy Cramayel	47	Gambetta	4 055
N°1056 - Lieusaint	64	Gambetta	4 868
Total	141		10 048

7.6 DELAI DE PAIEMENT

LISTE DES FOURNISSEURS RETENUS

MAINE FERMETURES
MAM
MANUTAN
MARCEL VILLETTE
MEGA CONSTRUCTIONS
MERCADAL/PORTE
PAUL MERCURI
MESSINE
MHP PUISSANCE 5
MILINT
BOVINELLI
MIROITERIE VITRERIE
TACHJI CHRISTIAN
TA KOM
TAQUET
TCB
TDIE
TECH PORTE
TECHMO HYGIENE
THOP
SCP TRISTAN
NSA
TNEICK
NSA
TTA
TASTET ELECTRICITE

7.7 SIGLES UTILISES

AFL	Association foncière logement	MOUS	Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale
ANAH	Agence nationale de l'habitat	OPH	Office public de l'habitat
ANCOLS	Agence nationale de contrôle du logement social	ORU	Opération de renouvellement urbain
ANRU	Agence nationale pour la rénovation urbaine	PDALHPD	Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées
APL	Aide personnalisée au logement	PLAI	Prêt locatif aidé d'intégration
ASLL	Accompagnement social lié au logement	PLATS	Prêt locatif aidé très social
CAF	Capacité d'autofinancement	PLI	Prêt locatif intermédiaire
CAL	Commission d'attribution des logements	PLS	Prêt locatif social
CCAPEX	Commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives	PLUS	Prêt locatif à usage social
CCH	Code de la construction et de l'habitation	PSLA	Prêt social de location-accession
CDAPL	Commission départementale des aides publiques au logement	PSP	Plan stratégique de patrimoine
CDC	Caisse des dépôts et consignations	QPV	Quartier prioritaire de la politique de la ville
CGLLS	Caisse de garantie du logement locatif social	RSA	Revenu de solidarité active
CHRS	Centre d'hébergement et de réinsertion sociale	SA d'HLM	Société anonyme d'habitation à loyer modéré
CIL	Comité interprofessionnel du logement	SCI	Société civile immobilière
CMP	Code des marchés publics	SCIC	Société coopérative d'intérêt collectif
CUS	Convention d'utilité sociale	SCLA	Société coopérative de location-attribution
DALO	Droit au logement opposable	SCP	Société coopérative de production
DPE	Diagnostic de performance énergétique	SDAPL	Section départementale des aides publiques au logement
DTA	Dossier technique amiante	SIEM	Société immobilière d'économie mixte
EHPAD	Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes	SIEG	Service d'intérêt économique général
ESH	Entreprise sociale pour l'habitat	SIG	Soldes intermédiaires de gestion
FRNG	Fonds de roulement net global	SRU	Solidarité et renouvellement urbains (loi du 13 décembre 2000)
FSL	Fonds de solidarité pour le logement	TFPB	Taxe foncière sur les propriétés bâties
GIE	Groupement d'intérêt économique	USH	Union Sociale pour l'Habitat (union nationale des fédérations d'organismes HLM)
HLM	Habitation à loyer modéré	VEFA	Vente en état futur d'achèvement
LLS	Logement locatif social	ZUS	Zone urbaine sensible
LLTS	Logement locatif très social		

SIRET 130 020 464 00090 – APE 8411Z – Établissement public national à caractère administratif

ANCOLS La Grande Arche Paroi Sud 92 055 PARIS LA DÉFENSE CEDEX

