

# RAPPORT DEFINITIF DE CONTRÔLE

N° 2014-148 Décembre 2015

**Société anonyme d'HLM Domaxis**

Paris (75)



**Rapport définitif de contrôle n°2014-148 Décembre 2015**

**Société anonyme d'HLM Domaxis**

**Paris (75)**

# FICHE RÉCAPITULATIVE DU RAPPORT DÉFINITIF

## N° 2014-148

### DOMAXIS - SA D'HLM- 75

Président : Jean Pierre DUPORT  
Directeur général : Philippe de NIJS  
Adresse : 44, rue Saint-Charles - BP 575  
75 726 PARIS CEDEX 15

Nombre de logements familiaux gérés : 26 416  
Nombre de logements familiaux en propriété : 25 634  
Nombre d'équivalents logements des foyers en propriété : 4

Indicateurs	Organisme	Réf. nat.	Réf. région
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	34,36	46,7	32,3
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn. (%)	0,35	1,5	0,7
Moyenne des loyers mensuels (€/m <sup>2</sup> de surface habitable)	nc	5,64	6,5
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	7	3	3
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	5,2	3	3
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	-2	11	11
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	17,3	16	16

**Présentation générale de l'organisme** *La Sa d'hlm Domaxis est une filiale du CIL Astria. La société gère plus de 25 000 logements répartis sur tous les départements de la région parisienne.*

**Points forts**

- Patrimoine attractif et globalement bien entretenu.
- Situation financière favorable.
- Soutien financier de l'actionnaire de référence pour développer le parc.

**Points faibles**

- Population moins sociale que la moyenne des organismes Hlm de la région parisienne.
- Respect insuffisant des dispositions réglementaires applicables dans le processus d'attribution des logements.
- Charges très élevées sur certains immeubles.
- Mauvais ajustement des provisions pour charges sur de très nombreux immeubles.
- Faible développement de l'offre nouvelle sur la période contrôlée, malgré une situation financière favorable.
- La coexistence des deux sociétés Pax Progrès Pallas et Domaxis, partageant les mêmes dirigeants, complexifie le fonctionnement du groupe sans apporter de réelle valeur ajoutée.

- Anomalies ou irrégularités particulières**
- La société confie en priorité tous ses logements libres de réservation au CIL Astria.
  - Objectifs DALO non atteints.
  - Informations obligatoires non fournies aux locataires.
  - Logements loués irrégulièrement à des personnes morales.
  - Entretien des chaudières assuré sans accord collectif des locataires.
  - Certains travaux de mise en sécurité des ascenseurs restent à effectuer.

**Conclusion du rapport définitif**

La société Domaxis gère un patrimoine attractif, et dans l'ensemble bien entretenu, réparti sur l'ensemble des départements de la région parisienne. Sa situation financière est favorable, et ses coûts de gestion maîtrisés. Elle a intégré de façon satisfaisante, sur la période contrôlée, un important patrimoine acquis auprès d'Icade. La gestion de la société est satisfaisante dans plusieurs domaines : comptabilité bien tenue, attention portée à l'entretien et à la réhabilitation du parc, relations locatives développées...

Cependant, Domaxis loge une population moins sociale que la moyenne des organismes franciliens, et ne respecte pas les objectifs qui lui ont été assignés pour l'accueil des DALO. Il appartiendra par ailleurs à la société d'assumer ses prérogatives en matière de sélection des candidats sur ses logements non réservés, cette mission ne pouvant être de la responsabilité de l'actionnaire majoritaire.

L'offre nouvelle de logements sociaux mis en service par la société sur la période contrôlée demeure très limitée, ne permettant pas à ce jour d'atteindre les objectifs contractualisés dans la CUS, alors que la situation financière de la société apparaît favorable. Un constat du même type était effectué lors du précédent contrôle. Les objectifs ambitieux de développement de la société, qui bénéficie en outre de dotations en capital de son actionnaire de référence, restent donc à concrétiser en 2015 et 2016.

La gestion des charges présente des insuffisances manifestes qui sont en cours de traitement, comme l'illustrent des charges encore très élevées sur de nombreux programmes, et un mauvais ajustement des provisions.

Enfin, concernant la gouvernance du groupe Domaxis, la coexistence des deux sociétés Pax-Progrès-Pallas et Domaxis, partageant les mêmes dirigeants, et dont l'une ne dispose pas de moyens propres, apparaît peu justifiée, générant de la complexité et nécessitant une sécurisation accrue des risques juridiques.

Inspecteurs-auditeurs Ancols :

Chargé de mission d'inspection :

Précédent rapport Miilos : n° 2009-150 de décembre 2010

Contrôle effectué du 8 janvier au 23 juin 2015

Diffusion du rapport définitif : Décembre 2015

# RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2014-148

## DOMAXIS – SA D’HLM - 75

### SOMMAIRE

<b>1. PRÉAMBULE.....</b>	<b>2</b>
<b>2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L’ORGANISME ET DE SON CONTEXTE.....</b>	<b>2</b>
2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L’ORGANISME .....	2
2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT.....	2
2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE.....	6
<b>3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE .....</b>	<b>6</b>
3.1 OCCUPATION DU PARC .....	6
3.2 ACCES AU LOGEMENT .....	6
3.3 LOYERS ET CHARGES.....	10
3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES .....	14
3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES .....	15
3.6 CONCLUSION SUR L’EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE .....	16
<b>4. PATRIMOINE .....</b>	<b>17</b>
4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE .....	17
4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE .....	17
4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE .....	18
4.4 MAINTENANCE DU PARC .....	19
4.5 VENTE DE PATRIMOINE .....	21
4.6 AUTRES ACTIVITES .....	22
4.7 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE.....	22
<b>5. RÉNOVATION URBAINE.....</b>	<b>22</b>
<b>6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE.....</b>	<b>23</b>
6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE.....	23
6.2 ANALYSE FINANCIERE.....	23
6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE.....	27
6.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE.....	28
<b>7. CONCLUSION .....</b>	<b>29</b>
<b>8. LISTE DES ANNEXES AU RAPPORT .....</b>	<b>30</b>

## 1. PRÉAMBULE

L'Ancols a effectué le contrôle de la SA d'HLM Domaxis en application des articles L. 342-1 et L. 342-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Ainsi, l'article L. 342-1 du CCH dispose que l'agence est chargée d'une mission de contrôle et d'évaluation relative au logement social et à la participation des employeurs à l'effort de construction. L'article L. 342-2 du CCH énumère, quant à lui, les missions dévolues à l'Ancols.

Le précédent contrôle par la Miiilos de DOMAXIS date de 2010. La société possédait un patrimoine de qualité, quelques programmes connaissant cependant des difficultés tant sur le plan du bâti que de la gestion locative. Le profil des ménages logés par la société était moins social que celui de la moyenne régionale des organismes HLM.

La production de logements était inférieure aux objectifs affichés dans le cadre des contrats d'objectif. La situation financière de la société lui permettait de mobiliser les moyens nécessaires pour mener une politique patrimoniale ambitieuse.

## 2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE

### 2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME

La société d'HLM Domaxis SA fait partie du groupe éponyme, dont la zone géographique d'intervention couvre l'ensemble des départements de la région d'Île-de-France. La société d'HLM Pax-Progrès-Pallas SA est la société holding du groupe Domaxis. Le groupe Domaxis est également formé des sociétés SAHLMAP, Minerve SCP (SCIC depuis le 23/12/14), SCCV Minerve Italie et SCCV Saint-Charles.

Depuis 2009, dans le cadre d'une restructuration voulue par les actionnaires Logétude et Astria, la SA Domaxis détient l'essentiel du parc de logements du groupe. Les autres entités du groupe ne disposant d'aucun moyen propre, elle est également devenue sa structure opérationnelle et, à ce titre, emploie l'ensemble du personnel.

Domaxis, la seule entité du groupe à disposer de moyens de fonctionnement, est également l'actionnaire majoritaire de la SALHMAP et de la SCCV Saint-Charles. Par ailleurs, Domaxis et Pax-Progrès-Pallas sont actionnaires de la SCIC Minerve pour respectivement 32,88 % et 1,32 % de son capital.

### 2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

#### 2.2.1 Gouvernance

Le capital social de la SA Domaxis est constitué, au 1<sup>er</sup> janvier 2015, de 11 486 230 actions (d'une valeur nominale de 15 € chacune soit un montant de 172 293 450 €), réparties entre 38 actionnaires, dont les deux principaux détiennent 99,44 % des actions de la société. Chacun de ces deux actionnaires est propriétaire du capital social respectivement à hauteur de :

	Actions de Domaxis	
	En nombre	En %
SA Pax-Progrès-Pallas	8 785 507	76,49 %
association CIL Astria	2 636 640	22,95 %

La SA d'HLM Pax-Progrès-Pallas est l'actionnaire de référence (catégorie 1) de la société.

La catégorie 2 est constituée de 5 collectivités territoriales, dont la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, le département du Val-d'Oise et le département des Hauts-de-Seine qui sont représentés au conseil d'administration (CA).

La catégorie 3 est constituée des trois représentants des locataires.

La catégorie 4 compte des actionnaires personnes physiques et personnes morales, dont l'association Astria, collecteur d'Action logement, et l'association Logétude, qui rassemble des personnes physiques et des associations impliquées dans le logement social, également membres du CA. Logétude est propriétaire d'une action.

Astria et Logétude, actionnaires principaux de Pax-Progrès-Pallas, ont conclu un pacte le 11 mai 2009, qui ne relève pas de l'application de l'article L. 422-2-I du CCH, mais dont l'objet définit, notamment, la représentation des signataires au sein des organes dirigeants des deux entités, et organise la concertation des signataires sur les orientations stratégiques et les décisions soumises à ces organes dirigeants. À l'article 3 du pacte, il est indiqué :

*« La représentation des sièges au sein des conseils d'administration des deux sociétés d'HLM s'effectuera comme suit :*

- 6 administrateurs proposés par Astria,
- 6 administrateurs proposés par Logétude.

*Ces administrateurs seront les mêmes dans les deux sociétés.*

*Le président des conseils d'administration des deux sociétés sera proposé par Logétude. Le directeur général des deux sociétés sera proposé par Astria et il représentera les deux sociétés d'HLM dans les instances professionnelles.*

*Le président et le directeur général seront les mêmes dans les deux sociétés ».*

Pax-Progrès-Pallas et sa filiale Domaxis ont donc les mêmes instances dirigeantes, ce qui complexifie le fonctionnement du groupe, sans apporter de véritable valeur ajoutée.

Par ailleurs, Pax-Progrès-Pallas, ne disposant pas de moyens propres, confie sa gestion à Domaxis dans le cadre d'une convention pour laquelle le directeur général commun à Domaxis et Pax-Progrès-Pallas se trouve potentiellement en situation de risque de conflit d'intérêt.

La présidence de la SA d'HLM Domaxis est assurée, depuis le CA du 30 juin 2009, par Monsieur Jean Pierre Duport.

Le fait d'imposer, à Pax-Progrès-Pallas et à Domaxis, une mise en commun de 12 des 18 administrateurs, hors ceux des catégories 2 et 3, entraîne mécaniquement l'exclusion de l'actionnaire de référence du conseil d'administration. Ainsi, la SA Pax-Progrès-Pallas ne figure pas au conseil d'administration de Domaxis. Toutefois, les procès-verbaux des Assemblées générales mentionnent des désignations *« sur proposition de l'actionnaire de référence »*.

L'article 12 précise que la durée du pacte est de six ans, sous la condition que les signataires restent détenteurs d'une fraction du capital des deux sociétés.

Dans sa réponse, l'organisme rappelle sa tentative de fusionner les deux sociétés et le refus de l'autorité de tutelle. Il souligne que dans le cadre du pacte d'actionnaires les administrateurs de Pax-Progrès-Pallas sont désignés par l'actionnaire Astria. Pax-Progrès-Pallas, actionnaire de référence de la filiale Domaxis, propose pour sa part, les mêmes administrateurs, président et directeur général.

La société considère que cette organisation est adaptée à la complexité croissante des opérations, à la diversité des demandes territoriales, à l'exigence d'approches intégrées inter-services face aux nouveaux enjeux sociaux et urbains, rappelant que les deux structures couvrent des champs d'activité complémentaires et non concurrentiels. L'organisme en déduit que les équipes de gestion Domaxis, placées sous la responsabilité d'un même directeur général, sont ainsi en mesure d'assurer sans distorsion et sans conflit, leurs missions de service public du logement social, de l'hébergement jusqu'au logement intermédiaire, au profit des deux sociétés.

Domaxis détient des participations dans les sociétés du groupe :

	<u>% de capital détenu par la SA Domaxis</u>
SAHLMAP	99,98 %
SCCV Saint-Charles	95 %
SCIC Minerve (depuis décembre 2014, avant SCP Minerve)	32,88 %
SCCV Minerve Italie	40 %

Lors de sa séance du 26 juin 2013, le CA a créé un Comité d'audit et des comptes, composé de 4 administrateurs et animé par le contrôleur général de Domaxis, avec mission de participer au contrôle interne de l'entreprise pour aider à sa bonne marche, notamment en analysant les risques principaux auxquels elle est exposée.

### **2.2.2 Management et organisation**

Durant la période contrôlée, les fonctions de président du CA et de directeur général ont été dissociées.

Monsieur Philippe de Nijs est le directeur général de Domaxis. Selon les dispositions en vigueur, la rémunération du directeur général est proposée chaque année par un Comité des rémunérations constitué, depuis 2009, du président de Domaxis et du président d'Astria, administrateur.

La proposition de la rémunération annuelle du directeur général n'a pas été soumise systématiquement à la validation du conseil d'administration, en contradiction avec les dispositions de l'article L. 225-53 du code de commerce.

Dans les faits, seules deux des propositions du comité des rémunérations concernant Monsieur de Nijs ont été soumises pour validation au conseil d'administration : en date du 31 mars 2010 pour la rémunération de 2009 et en date du 3 avril 2013 pour le versement, en 2012, d'une prime au titre de l'exercice 2011.

Or, l'article L. 225-53 du Code de commerce dispose que « *le conseil d'administration détermine la rémunération du directeur général et des directeurs délégués* ». Cette obligation est également formulée dans la délibération du 18 décembre 2009 de constitution du comité des rémunérations : « *Il est proposé la création d'un comité des rémunérations composé de deux administrateurs. Ce comité aurait pour mission de déterminer la rémunération à allouer au directeur général et de la proposer ensuite pour validation au conseil d'administration...* ».

Toutefois, le CA s'est prononcé en cours de contrôle pour approuver a posteriori ces propositions du Comité des rémunérations.

Monsieur de Nijs est également président de l'association ADLIS et des sociétés SAHLMAP et Brennus-Habitat, directeur général de la société Pax-Progrès-Pallas, et directeur général délégué de la société Minerve.

Domaxis comptait 458 salariés au 31 décembre 2014. Depuis 2009, l'intéressement est versé aux salariés.

L'organisation de Domaxis est structurée en six directions : « générale », « des ressources humaines et de la RSE », « de la maîtrise d'ouvrage », « qualité et organisation », « juridique », « administrative et financière », « du patrimoine et de la clientèle », assistées d'un service de la communication et d'un contrôleur général.

Les surfaces du siège se révélant insuffisantes, plusieurs départements ont été délocalisés : la direction des ressources humaines et de la RSE est située rue de Cambronne dans le 15<sup>e</sup> arrondissement de Paris ; les services du contentieux, de la relation client et de la formation interne sont installés à Issy-les-Moulineaux. La vente du siège et le rassemblement de l'ensemble du personnel à une même adresse sont à l'étude.

La direction du patrimoine et de la clientèle intègre la gestion de proximité, soit 320 personnes dont 166 gardiens et 53 employés d'immeubles.

Elle concentre, de fait, la majorité des personnels. L'organisation de proximité repose sur trois directions auxquelles sont rattachées deux ou trois antennes de gestion organisées par territoire :

- La direction territoriale Nord-Ouest, localisée à Cergy-Pontoise, qui recouvre l'antenne de Cergy-Pontoise pour le Val-d'Oise (95) et l'antenne d'Élancourt pour les Yvelines (78) ;
- La direction territoriale Sud-Est, localisée à Vincennes, dont dépendent l'antenne de Vincennes pour les départements de la Seine-Saint-Denis (93) et du Val-de-Marne (94) et l'antenne d'Évry pour les départements de la Seine-et-Marne (77) et de l'Essonne (91) ;
- La direction territoriale Centre, localisée à Bagneux, dont relèvent l'antenne en charge de Paris, l'antenne spécifique à la ville de Bagneux et l'antenne qui gère le reste du département des Hauts-de-Seine (92). Ces trois antennes sont localisées à Bagneux.

Les antennes peuvent, elles-mêmes, se décliner en secteurs (cf. annexe 03).

Domaxis assure diverses prestations pour les sociétés du groupe (SAHLMAP, SCIC Minerve, SCCV Saint-Charles et SA Pax-Progrès-Pallas) qui n'ont pas de personnel propre. Ces prestations ont fait l'objet de conventions réglementées :

Un programme a été réalisé à Nanterre (Les Voiles blanches) sur un terrain vendu par Domaxis. Il implique, plusieurs sociétés du groupe. La maîtrise d'ouvrage relève de la SCP (SCIC depuis décembre 2014) Minerve et de la SCCV Saint-Charles. Domaxis réalise l'opération en maîtrise d'ouvrage déléguée (au tarif de 2 % du prix de revient HT). En 2013, Domaxis a ainsi facturé à Minerve 53 462 € HT d'honoraires. Les logements issus de l'opération sont destinés à Domaxis pour les logements locatifs (47 logements familiaux achetés en VEFA pour 8 348 k€), à Pax-Progrès-Pallas pour les logements spécifiques et à la SCCV Saint-Charles pour les logements en accession. Dans le cadre de ce programme, Domaxis a reconstitué des parkings dont le coût a été supporté par les acheteurs au prorata de leur surface de SHON acquise ou construite. Domaxis est concerné au prorata de la SHON de logements familiaux, soit pour 594 040 €. La répartition a été autorisée par le CA du 24 octobre 2012.

Domaxis a signé avec la SA d'HLM France Habitation, le 8 avril 2013, une convention de deux ans par laquelle cette dernière met partiellement à sa disposition un agent ayant compétence en matière d'opérations spécifiques sur les logements sociaux et médico-sociaux, Domaxis intervenant pour le compte de Pax-Progrès-Pallas. Domaxis rembourse 50 % des salaires et primes versés par France Habitation et un forfait correspondant aux charges et frais de fonctionnement.

Contrairement aux dispositions de l'article L. 423-10 du CCH, la convention de mise à disposition d'un agent, signée entre Domaxis et un actionnaire, également administrateur (France Habitation), n'a pas fait l'objet d'une autorisation préalable du conseil d'administration.

La convention France Habitation/Domaxis du 8 avril 2013 a été présentée a posteriori au CA, le 27 mars 2014, lequel en a simplement pris acte. Cette procédure est contraire à l'article L. 423-10 du CCH qui impose, au titre des conventions réglementées, une autorisation préalable du conseil d'administration. La société indique néanmoins que cette convention n'entre pas dans le cadre des dispositions de l'article L.225-38 du code de commerce, France Habitation étant actionnaire à moins de 10% de Domaxis.

L'organisme s'engage à solliciter l'autorisation du conseil d'administration du 15 octobre 2015 afin de renouveler la convention de l'agent mis à disposition et de respecter ainsi les termes de l'article L. 423-10 du CCH.

À compter de juillet 2014, la gestion de la Résidence services étudiants Arago a été confiée à l'association loi 1901 ADLIS, créée en 1994 à l'initiative du groupe Domaxis et du collecteur 1 % Astria.

L'association ADLIS ne disposant pas de personnel, c'est Domaxis qui continue d'assurer la gestion de cette résidence étudiante dans le cadre d'une convention signée le 24 janvier 2014 en contrepartie de 12 % des loyers, indemnités d'occupation, charges récupérables et toutes autres sommes encaissées par le mandant.

### 2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

Le pacte passé entre les actionnaires Logétude et Astria impose des administrateurs et des dirigeants communs à Domaxis et à sa société-mère, la SA Pax-Progrès-Pallas. Étant la seule à disposer de moyens propres, la SA Domaxis est l'acteur-clé du Groupe. Les liens entre Domaxis et les autres entités du groupe Domaxis relèvent d'une logique de groupe et s'exercent au travers de conventions spécifiques ou d'une convention de gestion générale, locative et immobilière, comme c'est le cas avec sa société-mère.

La coexistence des deux sociétés Pax-Progrès-Pallas et Domaxis, partageant les mêmes dirigeants, complexifie le fonctionnement du groupe sans apporter de réelle valeur ajoutée et nécessite une sécurisation accrue des risques juridiques.

## 3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

### 3.1 OCCUPATION DU PARC

Domaxis effectue les enquêtes OPS. Le tableau en six points situe la société par rapport aux chiffres de la région en 2012 :

	% de familles monoparentales	% de ménages de 3 enfants ou plus	Taux de revenus inférieurs à 20 % des plafonds	Taux de revenus inférieurs à 60 % des plafonds	Taux de revenus supérieurs à 100 % des plafonds
Domaxis OPS 2014	18,18 %	9,23 %	11,44 %	46,11 %	14,51 %
Domaxis OPS 2012	17,76 %	10,97 %	9,27 %	44,06 %	15,40 %
Région ÎdF 2012	19,90 %	12,10 %	14,50 %	54,80 %	13,70 %

Domaxis loge donc moins de personnes à ressources très modestes ou défavorisées que la moyenne des bailleurs de la région Île-de-France.

L'examen des données 2012 sur les revenus de la population logée montre des écarts de plusieurs points avec la moyenne des organismes de la région, cette situation ayant déjà été constatée lors du précédent contrôle Miilos. S'agissant des chiffres de 2014, il conviendra d'établir la comparaison lorsque les moyennes régionales de l'année seront disponibles.

Cette différence peut s'expliquer par la composition du parc conventionné, qui laisse une faible place aux logements à financement très social (au 31/12/2014, la répartition du patrimoine par type de financement est la suivante : 4,25% en PLAI, 88,36 % en PLUS et 7,39 % en PLS), et par un fort taux de réservation des collecteurs d'Action logement, que le bailleur augmente en leur affectant le contingent non réservé de son parc. Ces derniers proposent des candidats salariés disposant, par nature, de ressources plus favorables que, par exemple, les ménages bénéficiaires des minima sociaux.

Domaxis en convient et relève que des efforts ont néanmoins été accomplis, le nombre et le pourcentage de familles défavorisées accueillies chaque année augmentant régulièrement. Dans le cadre de la politique préconisée par les pouvoirs publics, Domaxis s'engage à réduire cet écart au cours des années à venir.

Par ailleurs, les résultats des enquêtes attestent de la progression du taux des occupants âgés de 65 ans et plus : 7,48 % en 2014 contre 6,67 % en 2012.

### 3.2 ACCES AU LOGEMENT

#### 3.2.1 Connaissance de la demande

L'organisme est service enregistreur du numéro unique.

L'organisme a enregistré 463 demandes en 2014 (421 en 2013, 214 en 2012 et 107 en 2011).

### 3.2.2 Politique d'occupation du parc

#### Réservataires

Les logements des différents réservataires sont identifiés de la manière suivante :

	Préfet	Mairies	Conseil Général	Conseil Régional	CIL	Autres	Organisme	Total
En nombre de logements	7 078	4 084	369	19	6 489	2 496	5 095	25 630
En % du patrimoine	27,62	15,93	1,44	0,07	25,32	9,74	19,88	100

Domaxis n'applique pas la règle de trois candidatures par logement de l'article R. 441-3 du CCH.

En effet, les réservataires ne proposent pas souvent trois dossiers de candidature par attribution à réaliser conformément aux dispositions de l'article R. 441-3 du CCH. En 2011 et 2012, notamment, le nombre moyen de dossiers présentés par logement était respectivement de 1,23 et de 1,28.

Domaxis s'engage à rappeler à ses réservataires l'obligation à laquelle ils sont tenus en vertu de l'article R. 441-3.

Par ailleurs, Domaxis confie à son actionnaire de référence, le collecteur 1 % Astria, le soin de sélectionner ses futurs locataires sur les logements non réservés de son parc. Les logements sans réservataire et ceux rendus disponibles en raison de l'absence de candidat présenté par le réservataire sont ainsi prioritairement proposés à Astria en désignation unique.

Domaxis applique en la matière la convention générale du 16 avril 2012 signée avec son actionnaire Astria. Cette pratique est irrégulière. Une convention de ce type ne peut dispenser l'organisme de respecter les dispositions de l'article L. 313-26, et d'inscrire son action dans la limite et dans les conditions des articles L. 441-1 et R. 441-5 du CCH. Cette situation paraît d'autant plus contestable qu'une association caritative, Logétude, est, au même titre qu'Astria, actionnaire important du groupe Domaxis.

En tant qu'organisme chargé d'une mission de service public de logement social, Domaxis doit assurer sa mission et ne peut s'en remettre totalement à Astria pour les attributions sur son contingent propre. La société doit en particulier prendre en compte les priorités générales d'attribution prévues par le CCH, et en particulier l'ancienneté de la demande.

Domaxis prend l'engagement de mener des négociations avec son actionnaire principal afin de remettre en cause les termes de la convention du 16 avril 2012.

Dans la CUS, l'organisme s'est engagé à un pourcentage d'attributions de logements aux ménages prioritaires (indicateur F.II de la CUS) de 8 % des attributions en 2011 et de 9 % pour les années suivantes. Les réalisations ont été de 5 % en 2011 et de 9 % en 2012.

S'agissant des DALO, la situation pour la période 2013-2014 est précisée par le tableau ci-dessous :

	2013	2014
<b>nombre de DALO examinés</b>	<b>218</b>	<b>235</b>
<i>dont provenance</i>		
Domaxis	12	21
collectivité territoriale	9	5
préfecture	163	150
CIL	26	40
non défini	8	19
<i>dont décision</i>		
accord	157	189
ajournement	21	31
refus	40	15

En 2013, sur les 40 refus, 36 concernaient des dossiers proposés par les préfectures, dont notamment 7 pour le motif de dossier incomplet, 17 pour celui d'une autre candidature retenue et 10 pour le motif d'un revenu résiduel insuffisant. En 2014, les dossiers préfectures représentaient 11 des 15 refusés, dont notamment 5 pour le motif de dossier incomplet, 4 pour celui d'une autre candidature retenue et 2 pour le motif d'un résiduel insuffisant.

L'organisme ne remplit pas ses objectifs de relogement DALO.

Dans sa CUS, l'organisme s'était engagé à un pourcentage d'attributions de logements aux ménages DALO (F.III) de 15,3 % par an sur la période 2011-2016. Or, l'évaluation bisannuelle de la CUS constate 5 % de DALO sur l'ensemble des attributions de 2011 et 7 % sur celles de 2012.

En 2013 et 2014, les dossiers DALO acceptés représentaient respectivement 9,04 % et 9,72 % de l'ensemble des attributions.

La société ne conteste pas ce constat. Elle relève qu'à contrario le nombre de ménages relogés au titre de l'accord collectif et en sortie de CHRS a quant à lui augmenté sensiblement entre 2011 et 2014, passant de 119 à 160 (accord collectifs) et de 128 à 142 (sortie de CHRS).

### 3.2.3 Gestion des attributions

Pour tenir compte de la dispersion de son patrimoine sur toute l'Île-de-France, le conseil d'administration s'est prononcé pour la constitution de sept commissions d'attribution des logements (CAL), qui se réunissent une fois par semaine au sein de chaque antenne de gestion décentralisée.

De 2008 à 2012, selon les données fournies par la société, l'activité des commissions a été la suivante :

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Nombre de dossiers examinés	2 557	2 538	2 776	2 474	2 284	2 550
Nombre de dossiers acceptés	1 958	1 979	2 267	1 931	1 736	1 944
Pourcentage de dossiers acceptés	76,57 %	78 %	78 %	78 %	76 %	76 %

La société a recours à la numérisation des dossiers CAL. Les dossiers papier sont détruits une fois cette dernière réalisée.

Il a été relevé divers manquements à la réglementation concernant le processus d'attribution et la gestion des relations contractuelles avec les locataires pendant le contrôle.

Le règlement intérieur de la CAL fait mention de la présence du représentant « *des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique* », prévu avec voix consultative aux articles L. 365-3 et R. 441-9 4° du CCH. Toutefois, l'organisme n'a pas justifié de la présence de ce dernier dans les CAL ou démontré l'accomplissement de démarches visant à assurer celle-ci.

Le règlement intérieur de la CAL ne précise pas que, conformément à l'article R. 441-9 du CCH, « *le préfet doit être destinataire de la convocation à toute réunion de la commission d'attribution, de son ordre du jour et du procès verbal des décisions prises lors de la réunion précédente* ». Toutefois, l'organisme a justifié de courriers informant le préfet des réunions et de l'ordre du jour des CAL.

Domaxis informe que le règlement intérieur des Commissions d'Attribution des Logements a été refondu pour tenir compte des évolutions législatives et réglementaires et des observations formulées. Ce règlement actualisé sera soumis à l'approbation du Conseil d'Administration le 15 octobre 2015.

Selon la société, les préfets ou leurs représentants sont aujourd'hui invités à chaque commission et il en sera de même pour le représentant des associations menant des actions d'insertion ou en faveur des logements des personnes défavorisées et bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale financière et technique prévu à l'article L. 365-3 du CCH, le nouveau règlement ayant intégré cette obligation.

Concernant les baux, l'article 7, dans les contrats signés en 2015, indique seulement que le dépôt de garantie « *sera restitué au locataire dans un délai maximum de deux mois à compter de la restitution des clés...* ». Or, depuis l'entrée en vigueur de la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), le dépôt de garantie que le locataire a versé à la signature du bail doit lui être restitué dans un délai d'un mois à compter de la remise des clés si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux établi à l'entrée.

Dans son article 18, le contrat de location ne mentionne que les annexes suivantes : l'état des lieux, le règlement intérieur de l'immeuble, la grille de vétusté et le diagnostic de performance énergétique. Il n'est pas accompagné des autres annexes réglementaires :

Le décompte détaillé de surface du logement n'est pas systématiquement remis, contrairement aux dispositions de l'article R.353-19 du CCH. Les baux mentionnent « *D'un commun accord, la surface corrigée est de...* », ce qui ne peut tenir lieu de production du décompte de surface.

L'état des risques naturels et technologiques, lorsqu'il en existe un, n'est pas remis aux nouveaux locataires, contrevenant ainsi aux dispositions de l'article L.152-5 du code de l'environnement.

Ainsi, les baux relatifs à la commune de Nanterre ne font pas mention de l'arrêté préfectoral du 15 septembre 2011 indiquant qu'elle est « *exposée au risque naturel de mouvements de terrain liés à la présence d'anciennes carrières souterraines, au risque naturel d'inondation par débordement de la Seine et aux risques technologiques liés aux dépôts pétroliers CCMP et SDPN* ». L'équipe de contrôle rappelle que l'organisme est tenu de délivrer un état des risques naturels et technologiques à tout locataire, à la signature du bail, dès lors que la ville est inscrite dans un plan de prévention de risques naturels prévisibles, de risques technologiques et risque sismique.

Les contrats comportent des clauses jugées abusives par la commission éponyme :

- À la rubrique - conditions générales des parties : 10.2 obligations du locataire – le bail mentionne l'obligation de « *tenir les lieux loués constamment garnis de meubles et objets mobiliers lui appartenant en quantité et valeur suffisantes* ». Cette obligation a été jugée abusive car redondante avec l'exigence d'un dépôt de garantie (cf. recommandation n° 2000-01, III A 21, relative aux contrats de location de locaux à usage d'habitation et publiée au bulletin officiel de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes du 22 juin 2000).
- À la rubrique – 12 clause résolutoire et clauses pénales - il est indiqué que « *tout retard dans le paiement du loyer ou de ses accessoires entraînera une majoration de plein droit de 10 % sur le montant des sommes dues, en dédommagement du préjudice subi par la société* ». Cette clause a été déclarée abusive par la commission précitée dans sa recommandation n° 2000-01, III E 32, en raison du défaut de réciprocité en cas de manquement du bailleur, ce qui est source de déséquilibre contractuel au détriment du locataire.

Domaxis indique que le contrat de location a été réécrit et qu'il tient désormais compte des dispositions de la loi du 24 mars 2014 (Alur) et de la loi du 6 août 2015 (Macron), ainsi que des observations formulées. L'équipe de contrôle relève que le bail type remis en annexe par la société ne comprend toujours pas le décompte des surfaces utiles et corrigées. Ce point restera à corriger.

Enfin, contrairement à la réglementation en vigueur, l'organisme ne mentionne pas systématiquement le montant du loyer maximum sur les quittances de loyer des logements conventionnés à l'APL. Cette obligation résulte du décret n° 2007-316 du 8 mars 2007 codifié à l'article R. 445-13 du CCH.

Le contrôle a mis en évidence l'existence de logements relevant de financements aidés et qui ont été loués à des personnes morales non visées à l'article R.441-1 du CCH, en contravention avec l'article R.441-11 du CCH

Il s'agit des logements :

- 0026 04 01 0005 loué par la mairie de La Verrière depuis le 01/09/1992.
- 0023 03 01 0003 et 0023 04 03 0322 loués par la mairie de Bessancourt. Selon le bailleur, s'agissant du logement 0023 04 03 0322, le bail est au nom de la mairie qui s'acquitte des loyers pour une de ses administrées en état de grande précarité ; elle serait suivie par le CCAS. Le contrôle souligne la nécessité de revoir le bail pour le mettre au nom du CCAS, qui est un organisme visé aux articles L. 442-8-1 et R. 441-1 du CCH alors que ce n'est pas le cas de la commune.
- 2027.01.01.0115 loué par la mairie de Courbevoie depuis janvier 1991. L'appartement est situé au 1<sup>er</sup> étage.
- 1037 01 A1 0411 loué depuis 1979 (rédaction d'un nouveau contrat avec effet rétroactif au 8 septembre 2011 suite au paiement de la dette) par la Ville de Paris/direction de la famille et de la petite enfance, qui constitue un logement de fonction pour un employé de la ville (selon les termes du jugement d'expulsion du 08/09/2011 du TI de Paris).
- 1412 01 15 1504, 1412 01 15 1505, 1412 01 15 1506 loués à la mairie de Villejuif depuis le 01/09/1990.
- 0291 01 02 0242 loué depuis le 14/05/1993 au Basket Club Franconville.
- 0069 01 03 0312 loué depuis le 01/01/2007 au Conseil Général du Val-d'Oise.

Les locations irrégulières, postérieures à l'entrée en vigueur de la loi SRU du 13 décembre 2000, peuvent, au titre de l'article L. 342-14 du CCH, donner lieu à une sanction pécuniaire de 18 mois de loyer du logement au maximum, soit un total de 20 707,56 € (annexe 04).

L'organisme a transmis une lettre de résiliation aux collectivités territoriales bénéficiaires de ces logements et indique que des discussions sont engagées avec celles-ci afin de trouver une solution conforme à la réglementation. La société n'a en revanche pas justifié la situation du logement loué à la mairie de la Verrière, qui apparaît comme un logement conventionné sur la quittance de loyer. Elle devra donc prendre les mesures pour garantir la conformité juridique de la situation.

### **3.3 LOYERS ET CHARGES**

#### **3.3.1 Les loyers**

L'augmentation annuelle des loyers est fixée pour chaque département par le conseil d'administration. Dans le cadre de l'hypothèse financière retenue lors de l'achat du patrimoine Icade localisé à Bagneux, la société avait prévu, en concertation avec la commune, une augmentation minimale des loyers de 2,52 % par an.

Celle-ci a, toutefois, été contrariée du fait des dispositions de l'article 210 de la loi de finances pour 2011 et de la loi ALUR imposant une hausse maximale des loyers correspondant à la variation de l'indice IRL du 3<sup>e</sup> trimestre.

Les augmentations adoptées au cours de la période de contrôle sont conformes aux recommandations ou obligations gouvernementales :

Année	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Recommandation ou obligations gouvernementales en % (recommandation en 2010, obligations ensuite)	1,00	1,10	1,90	2,15	0,90	0,47
Augmentation des loyers Domaxis en % :						
Paris	1,12	1,07	1,86	2,13	0,89	0,46
Seine-et-Marne	0,87	1,06	1,86	2,14	0,90	0,47
Yvelines	1,04	1,08	1,87	2,15	0,90	0,47
Essonne	0,93	1,06	1,87	2,15	0,90	0,47
Hauts-de-Seine (sauf patrimoine de Bagneux acquis à Icade)	1,06	1,03	1,88	2,07	0,89	0,46
Patrimoine de Bagneux acquis à Icade		1,107	1,88	2,07	0,89	0,46
Seine-Saint-Denis	1,00	1,08	1,88	2,15	0,90	0,47
Val-de-Marne	1,02	1,08	1,88	2,15	0,90	0,46
Val d'Oise	1,02	1,08	1,88	2,09	0,88	0,46

S'agissant des nouveaux entrants, l'organisme applique des loyers à la relocation avec une variation possible de 10% à la baisse pour tenir compte d'éventuelles difficultés de commercialisation.

### 3.3.2 Les charges locatives récupérables

Les régularisations de charges sont réalisées au sein du service comptable et financier. Elles sont gérées ensuite directement par les antennes, chacune d'elles disposant d'un ou deux agents de charges. Les régularisations ont eu lieu en juin 2014 pour les charges 2013. Les vérifications n'ont pas mis en évidence de non-conformité dans l'application des textes relatifs à la récupération des charges (entretien ménager, gestion des ordures ménagères...).

Les statistiques de la Fédération des ESH positionnent Domaxis à un coût de charges par logement de 1 759 € contre 1 756 € pour l'Île de France, qui a encore diminué en 2014. Celles-ci montrent aussi des frais de personnel en diminution, de 211 € par logement en 2011, à 199€ en 2012 et 164€ par logement en 2013.

Cependant pour de nombreux immeubles, le montant des charges générales récupérables reste très élevé en 2013. L'observatoire des charges en Île-de-France a calculé une médiane de 15 € le m<sup>2</sup> de surface habitable pour les charges générales récupérables, (c'est-à-dire les charges calculées hors eau privative et hors chauffage) en 2013.

En 2013, sur les 345 groupes d'immeubles que gère la société, 87 ont des charges générales, supérieures à 16 € le m<sup>2</sup> de SH, et pour 28 groupes, elles sont supérieures à 20 € le m<sup>2</sup> de SH, allant jusqu'à 34 €.

Pour les immeubles parisiens, la proportion d'immeubles aux charges trop élevées est beaucoup plus importante : sur les 47 immeubles parisiens, 30 immeubles ont des charges supérieures à 15 € le m<sup>2</sup> de SH.

Ce niveau de charges trop élevé concerne des immeubles de toutes tailles, comme l'immeuble de 8 logements « Alleray » situé à Paris, avec des charges générales de 27€ le m<sup>2</sup> de SH ou, encore à Paris, Dutot avec 127 logements dont les charges sont de 20€ le m<sup>2</sup> de SH.

Il faut néanmoins noter que, pour les immeubles ayant une association de locataires, les charges font l'objet d'un contrôle annuel avant quittancement, et les actions de concertation menées en amont ont permis d'éviter tout contentieux.

Les charges de ménage impactent fortement les résidences de petite taille, à cause d'un contrat global de ménage passé sur l'intégralité du patrimoine qui permet de substantielles économies d'échelle pour les immeubles de plus grande taille. Dorénavant Domaxis s'engage à examiner avec les associations de locataires concernées, les différents moyens de gérer ces situations anormales. La société devra également examiner les situations anormales des immeubles non représentés par les associations de locataires.

De plus, toutes les résidences de Domaxis disposent de compteurs individuels généralement dotés de télé-relève. Cependant, pour des raisons techniques, certains immeubles ne disposent pas encore de compteur d'eau. Ainsi, pour les résidences «Alleray» et « Saint-Maur» mentionnées dans le rapport, Domaxis indique que les dépenses d'eau individuelles sont réparties à la surface et comptabilisées dans les charges générales, bien que le tableau de synthèse n'en fasse pas mention ; ceci explique les montants élevés constatés.

### *Les charges de chauffage*

Pour la plupart des logements, les charges relatives au chauffage collectif sont inférieures ou égales à 12 € le m<sup>2</sup> de SH.

Cependant, pour certains immeubles les charges de chauffage sont très élevées : pour l'immeuble Crimée, 140 logements, elles sont de 20 € le m<sup>2</sup> de surface habitable, pour l'immeuble situé à Saint-Maur, 24 €, et Paris Rachel, 33 €. La société précise que le coût du chauffage constaté sur les immeubles de la résidence « Crimée » est déjà réduit de moitié car les chaudières au fioul ont été remplacées par des chaudières à gaz de condensation.

Dans un souci d'apporter un meilleur service aux locataires et de diminuer leurs charges, la société devrait procéder à une étude approfondie des charges, particulièrement lorsqu'elles dépassent 15 € au m<sup>2</sup> de SH : suivi de la consommation des fluides, temps passé pour le ménage, conditions de remplacement du gardien absent, et, le cas échéant, des procédures pourraient être mises en place pour associer en amont les locataires à des décisions permettant d'atténuer leurs charges.

Sur quelques immeubles étudiés, l'évolution des charges n'est pas maîtrisée.

Pour chacun des groupes d'immeubles, l'évolution des charges année par année a été analysée :

13 PLATS situés à Ris-Orangis (n° 1156) ont vu les dépenses de ménage passer de 282 € en 2009 à 951 € en 2011 et 2 384 € en 2013. Ces 13 logements, pour lesquels il n'existe qu'une cage d'escalier, se voient aussi facturer des charges de gardiennage (4 095 € en 2013). En 2013, les charges locatives sont de 22 € le m<sup>2</sup> de SH.

Les charges générales de 9 logements situés à Saint-Maur (n° 1129) sont de 33 € le m<sup>2</sup> de SH en 2013 et comportent des charges de gardiennage et ménage très élevées : 6 700 €.

L'étude des dépenses montre que l'eau des parties communes facturée aux locataires est passée de 1 003 € en 2011, à 1 707 € en 2012 et 3 482 € en 2013, ce qui atteste d'une absence de suivi.

Domaxis indique que quelques consommations d'eau peuvent apparaître erratiques d'une année sur l'autre (pour les parties communes). Cela résulte de l'impossibilité de faire relever l'index de consommation annuellement. Tel est le cas de la résidence «Saint-Maur ».

Au titre des dernières initiatives, des éléments de domotique (dits compteurs intelligents) ont été posés dans les immeubles neufs « Les Voiles Blanches » à Nanterre. Ils permettent tout à la fois d'optimiser le chauffage, la consommation d'énergie et d'assurer davantage de sécurité pour l'habitant.

L'écart entre les provisions pour charges et les charges réelles est très important pour de nombreux immeubles.

### *Les provisions concernant les charges générales*

Les provisions sont normalement calculées par le service comptable en fonction des charges réelles constatées l'année précédente, et des informations qu'il reçoit des autres intervenants (service marché, antennes). Ce calcul a été fortement impacté par les retards de régularisation des charges.

Un écart de plus de 10 %, entre provisions et charges générales concerne 167 groupes d'immeubles, soit environ la moitié des 345 groupes gérés par la société.

Pour 84 groupes d'immeubles, les provisions appelées sont inférieures à 90 % du montant des charges réelles, et pour 14 groupes, l'écart est de plus de 30 %. A contrario, pour 83 groupes d'immeubles, elles sont supérieures à 110 % du montant des charges réelles et pour 18 groupes, l'écart est de plus de 30 %.

Parmi les dysfonctionnements qui ont pu être relevés, il est noté :

- Des provisions qui n'ont pas été réévaluées depuis plusieurs années. Une prise en compte insuffisante des changements (arrivée d'un gardien, d'un nouveau contrat...) par les services gestionnaires.

### *Les provisions concernant les charges de chauffage*

L'écart de plus de 10 % entre provisions et charges réelles concerne 84 immeubles sur les 130 immeubles avec chauffage collectif gérés par la société.

Pour 24 immeubles, la provision est inférieure à 90 % du coût du chauffage, allant jusqu'à 50 % du coût réel du chauffage, et pour 60 immeubles, les provisions sont supérieures à 110 % du montant du chauffage, dont 40 de plus de 130 %, allant jusqu'à 200 % ou plus.

Ce constat qui a un impact sur le taux d'impayés va de fait entraîner la mobilisation des chargés de clientèle pour réaliser les plans d'apurement, et ce de façon récurrente, car les locataires en sous-provisionnement important sont souvent dans l'impossibilité de payer pour l'année en cours une quittance plus élevée avec des charges ajustées, auxquelles s'ajoute le rappel de provisions de l'année précédente.

Les régularisations de charges ont été par ailleurs anormalement tardives. Les charges 2011 ont fait l'objet de régularisations en 2013, et celles de 2012, en 2014, soit avec un an de retard.

Au cours de l'année 2012, le service «charges» s'est réorganisé au sein du siège parisien et a été rattaché à la comptabilité. Auparavant, les agents de charge étaient répartis sur chaque antenne territoriale. Cette réorganisation a permis d'homogénéiser les méthodes de travail et d'améliorer la productivité des équipes. Cependant, les nombreux changements dus au « turnover » et les difficultés inhérentes à sa mise en place ont induit un certain nombre de retards, notamment dans le calendrier de régularisation et généré des écarts entre régularisation des comptes et provisions.

Aujourd'hui, les équipes sont stabilisées et les dépenses des années passées sont analysées. Chaque résidence fait l'objet d'une budgétisation des charges récupérables afin d'ajuster annuellement les provisions. Domaxis a pour objectif de circonscrire le montant des régularisations pour chaque locataire dans une fourchette comprise (entre 100 € en crédit et 50 € en débit). En 2013, la moitié des régularisations individuelles de charges respectait cet objectif. Domaxis s'engage à le porter à 90 % d'ici deux ans.

Le retard de régularisations constaté a été résorbé en grande partie. En septembre 2015, 70% des résidences avaient fait l'objet d'une régularisation. Les dernières devraient être réalisées avant la fin de l'année. D'ici deux ans, l'objectif de Domaxis est de régulariser les charges de l'exercice N au plus tard à la fin du premier semestre N+1. Prenant conscience de l'enjeu et de l'importance de la gestion des charges récupérables pour les locataires, les décisions et procédures de la société devraient permettre la diminution des charges lorsqu'elles sont trop élevées, l'ajustement, au mieux, du niveau des provisions par rapport aux charges et des régularisations de charges dans les délais.

### 3.4 TRAITEMENT DES IMPAYÉS

Dans la CUS 2011-2016, Domaxis affirme vouloir mettre l'accent sur le renforcement du côté social dans le traitement des impayés locatifs : procédures contentieuses en cas d'extrême recours, recherche plus systématique en amont de solutions personnalisées, recours aux partenariats (CCAS, CAF, Conseil Général), et, le cas échéant à une commission de conciliation, participation aux fonds d'aide (FSL, association ALES pour les salariés).

L'évolution des impayés est retracée dans le tableau ci dessous :

Année	2009	2010	2011	2012	2013
Créances locatives (compte 411)	12 387	12 580	12 961	12 755	12 899
Créances douteuses (compte 416)	15 802	15 888	15 193	17 516	17 892
Admissions en non-valeur (compte 654)	1 873	2 665	2 257	1 009	2 560
Stock d'impayés	30 061	31 133	30 410	31 280	33 352
Stock d'impayés en % des loyers plus charges	17,7%	17,6%	16,7%	16,6%	17,3%

Le montant du stock d'impayés (ensemble des créances locatives, y compris le terme échu de décembre, corrigé des admissions en non-valeur) représente 17,3 % du montant des loyers plus charges en 2013. Les ratios observés sur la période étudiée sont toujours supérieurs, de 1 à 2 points, à la médiane 2011 calculée pour les ESH d'Île-de-France (15,6 %).

L'organisation des actions pré contentieuses est perfectible. La société n'a pas ou plus recours à des conseillers sociaux (à l'exception d'un seul poste à l'antenne du Val-d'Oise), alors qu'elle s'y était engagée dans la CUS 2011-2016.

Le nombre des locataires présents en impayé a fortement augmenté en 2013 : il est passé de 4 490 en 2012 à 5 226 en 2013. La plus forte augmentation concerne les dettes d'un montant compris entre 15 et 500 euros avec + 660 dossiers par rapport à 2012. Les dettes de plus de 2 500 € concernent 940 locataires en 2013 contre 850 en 2012.

Les taux de recouvrement 2011-2015 sont toutefois respectivement de 99,94 % - 98,69 % - 98,70 % - 98,57 % et 99,20 % au 30/09/15. Ils sont inférieurs à « l'indicateur de vigilance » fixé par la fédération des ESH.

Comme ses confrères, Domaxis fait face à une paupérisation croissante de ses locataires.

Sa pratique en matière de prévention des impayés et d'accompagnement des locataires en grande difficulté est la suivante : tout d'abord, Domaxis privilégie une approche segmentée de l'impayé locatif entre les phases amiables et contentieuses. Ensuite, tous les personnels de proximité sont parties prenantes du processus de prévention des impayés. C'est ainsi qu'en 2015, dans le cadre de son école de formation interne, DEFI, l'ensemble des collaborateurs Domaxis, (Responsables de territoire, gestionnaires de clientèle, gardiens, agents contentieux), a bénéficié d'une formation spécialisée devant conduire à des actions plus concertées entre services, afin de mieux prendre en compte, dès l'amont, les difficultés sociales et financières des locataires. Il n'existe donc pas de personnel dédié aux actions pré contentieuses.

Les premiers impayés sont gérés au niveau des antennes, et impliquent les gardiens et les chargés de clientèle. Le gardien effectue les premières relances auprès des locataires en impayé à partir du 5 du mois, avec un premier courrier. Par un contact individualisé lorsque cela est possible, il essaie de connaître la cause de l'impayé. Il peut proposer un plan d'apurement ou orienter le locataire vers l'antenne de gestion.

Les chargés de clientèle ont chacun la responsabilité de 600 à 800 dossiers et leur compétence recouvre toutes les étapes de la location (entrée dans les lieux, gestion des impayés pour la phase pré-contentieuse, gestion des réclamations...). Ils valident les plans d'apurement proposés par le gardien ou les réalisent directement. Ils peuvent contacter, le cas échéant, l'assistante sociale de la commune. Les chargés de clientèle peuvent également proposer des dispositifs d'aides tels le FSL ou l'association Ales d'aide aux locataires salariés. 96 salariés ont bénéficié du dispositif Ales en 2013 (42 en 2012).

Le choix a été fait de ne pas recruter de travailleurs sociaux, en raison de la trop grande dispersion du patrimoine de la société sur l'ensemble de la région et de s'appuyer sur le maillage social du territoire. Cependant, lorsque celui-ci est insuffisant, Domaxis a décidé de faire appel à des associations spécialisées et territorialisées avec lesquelles elle entend développer une nouvelle forme de partenariat. Récemment, une convention avec l'association Solidarité pour l'Habitat a été passée à Bagneux. Les travailleurs sociaux de cette structure sont sollicités à différents moments du parcours des locataires pour un diagnostic social ou un accompagnement. Les premiers résultats étant encourageants, il sera fait état de cette politique à l'occasion de la renégociation de la CUS avec les services de la DRIHL en 2016.

Enfin, il convient de noter que Domaxis, dès juillet 2015, a été parmi les premiers organismes à signer des conventions de partenariat avec les CAF d'île-de-France, (conventions Ideai). Celles-ci facilitent les démarches des locataires pour obtenir l'APL, réduisent les délais de traitement et sécurisent les paiements tout en assurant une meilleure fiabilité du dispositif.

Domaxis s'engage à poursuivre une politique de prévention, réactive, attentionnée et rigoureuse pour accompagner les locataires en grande difficulté et réduire les impayés. L'objectif est de maintenir le taux d'impayés annuel en deçà de 1,5 % du quittancement.

### **Le service contentieux**

Sans réponse du locataire en impayés, une seconde lettre est envoyée automatiquement le 18 du mois, et après deux mois pleins sans paiement, le dossier est dirigé vers le service chargé du contentieux (situé à Issy-les-Moulineaux). Celui-ci établit des échéanciers, soit directement (lorsque le traitement au pré contentieux n'était pas arrivé à son terme), soit par voie judiciaire.

Fin 2013, le stock d'impayés (33 352 k€) comprend les impayés des locataires sortis pour 10 652 k€ ; les impayés des locataires présents faisant l'objet d'une procédure contentieuse sont de 8 283 k€.

Des protocoles d'accord sont systématiquement proposés aux locataires ayant fait l'objet d'une résiliation de bail. 70 expulsions ont été effectuées en 2011, 78 en 2012, et 58 en 2013.

### **3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES**

Les demandes des locataires, qu'elles soient exprimées par courrier, par téléphone ou même directement au gardien, font l'objet d'un enregistrement informatique. Les éléments de réclamation et de contentieux sont scannés et intégrés au dossier locataire, assurant ainsi leur traçabilité et leur suivi.

Une fois enregistrées, les demandes des locataires sont orientées vers le service compétent.

Une plate-forme commune à toutes les entités du groupe Domaxis a été mise en place en 2001.

Cette plate-forme regroupe aujourd'hui un « Service contentieux », qui relaye la phase pré-contentieuse conduite par les antennes, et un « Service clients », qui centralise et oriente les courriers et les appels téléphoniques. La permanence téléphonique assure une présence continue des agents de la société par le biais de deux services « Domaxis Présence » et « Domaxis Urgence ». « Domaxis Présence » fonctionne du lundi au vendredi, de 9h à 17h. Les téléopératrices qui prennent en charge les appels téléphoniques apportent les réponses de premier niveau et transfèrent les autres appels aux antennes. « Domaxis Urgence » prend le relais en dehors de ces plages horaires de semaine afin de traiter les demandes urgentes. En outre, un système d'astreinte a été mis en place. Les permanences sont assurées par des cadres d'astreinte de 1<sup>er</sup> et 2<sup>nd</sup> rangs. Un planning des astreintes est établi.

S'agissant spécifiquement des réclamations, elles sont traitées, selon leur niveau d'importance, soit directement par le technicien de l'antenne concernée, soit par le siège.

Les gardiens ont pour tâches de réaliser les états des lieux, d'encaisser des loyers, de surveiller les résidences, de recueillir les demandes des locataires, de suivre les travaux et les prestations contractuelles et de constituer le relais avec l'antenne.

Domaxis organise une enquête de satisfaction triennale. La dernière, au titre de 2013, effectuée dans le cadre de la démarche collective pilotée par l'AORIF, a été réalisée par téléphone sur la base de 69 questions posées à un échantillon de 2 613 locataires. Les résultats ont été présentés au conseil d'administration du 15 octobre 2014.

La synthèse fait ressortir des indicateurs de satisfaction positifs à très positifs avec des moyennes constantes sur les thèmes retenus. Le thème relatif à la satisfaction du traitement des réclamations, notamment celles ayant trait au loyer ou aux charges, n'emporte toutefois qu'un taux de satisfaction moyen.

Domaxis s'est doté d'un plan de concertation locative 2010-2013. Un nouveau plan, couvrant la période 2014-2017, a été signé le 16 décembre 2013 et approuvé par le conseil d'administration du 19 octobre 2013.

La mise en œuvre de la concertation locative s'effectue à deux niveaux : à l'échelle de l'ensemble du patrimoine, avec un Conseil de concertation locative se réunissant une fois par an et à l'échelle départementale ou inter-départementale, avec un Conseil de concertation locative d'antenne qui se réunit en moyenne deux fois par an.

Durant la période de contrôle, l'entretien des chaudières individuelles a été assuré par l'organisme sans l'accord collectif des locataires.

L'entretien des appareils de chauffage individuels est à la charge du locataire, conformément à l'article 7 de la loi n° 89-463 du 6 juillet 1989 modifiée et du décret 87-712 du 26 août 1987. Or, durant la période de contrôle, les contrats d'entretien souscrits par la société concernent l'ensemble du parc, y compris les équipements privatifs et sont facturés aux locataires. Cette substitution aux locataires est effectuée sans délégation formelle ou accord collectif spécifique au sens de l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 codifié au L. 442-3 du CCH.

Domaxis informe avoir mis ce dossier à l'ordre du jour du «Conseil de Concertation Locative Centralisé» du 29 septembre 2015 et précise que les associations présentes et les administrateurs locataires ont donné leur accord. L'organisme s'engage à formaliser prochainement cette pratique.

La part croissante des personnes âgées dans la population a conduit la société à réaliser des travaux d'accessibilité du patrimoine et d'adaptation des logements.

### **3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE**

Le 14 juin 2011, Domaxis a vu le renouvellement de la certification 2008 ISO 9001 pour ses activités de gestion locative et d'entretien courant du patrimoine.

Cependant, le contrôle a mis en évidence des anomalies que la société s'est engagée à résorber : une gestion des charges locatives insuffisamment rigoureuse, des impayés élevés et un suivi social à améliorer.

Quelques insuffisances et irrégularités en termes de gestion locative sont à corriger. La société prend notamment l'engagement de revoir la composition des CAL afin d'intégrer le représentant avec voix consultative prévu aux articles L. 365-3 et R. 441-9 4° du CCH. Domaxis devra aboutir dans sa discussion avec son actionnaire afin de garantir le respect de ses prérogatives en matière d'attribution des logements non réservés.

Enfin, les baux à personnes morales, non visées à l'article R. 441-1 du CCH ou dont la destination n'est pas conforme avec l'article R. 441-11 du CCH, devront effectivement être dénoncés, comme s'y est engagé la société.

## 4. PATRIMOINE

### 4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

Le patrimoine de Domaxis se composait au 31 décembre 2014 de :

- 25 634 logements (contre 25 582 en 2013 et 25 765 en 2012) conventionnés à 92 %. Ils sont localisés sur l'ensemble des départements de l'Île-de-France, principalement dans les Hauts-de-Seine et le Val-d'Oise qui représentent à eux seuls 45 % du parc ;
- la résidence pour l'accueil des personnes âgées dépendantes « la Pagerie » à Rueil-Malmaison de 14 lits, soit 5 équivalents-logements ;
- des locaux commerciaux représentant 40 000 m<sup>2</sup> ;
- 17 263 emplacements de parking ou garages.

L'âge moyen du patrimoine est de 36 ans. La typologie des logements se répartit comme suit :

Types	1	1bis	2	3	4	5	6
%	4,08	1,22	20,99	40,38	25,48	7,00	0,84

Les appartements de type F3 sont les plus nombreux dans l'ensemble des départements, à l'exception toutefois de Paris où ce sont les petits logements qui sont les plus représentés. À l'inverse, les appartements de grande taille sont plus nombreux dans le Val-d'Oise.

### 4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE

La stratégie patrimoniale est précisée dans trois documents :

- Un PSP couvrant la période 2009-2018, approuvé par le conseil d'administration du 18 décembre 2009, et actualisé chaque année.
- Une Convention d'utilité sociale (CUS) 2011-2016 signée le 16 juin 2011.
- Le document CAP 17 qui décline la stratégie patrimoniale en deux axes interactifs : la poursuite d'une stratégie de croissance nécessitant une démarche d'amélioration continue de la gestion locative et patrimoniale, notamment en termes de développement durable, et le périmètre de développement sur un « cœur de territoire-cible ».

Le document CAP 17 identifie plusieurs types de territoires :

- Les territoires sur lesquels Domaxis entend se développer prioritairement, notamment parce qu'ils seront impactés par les grandes opérations qui vont modifier la géographie résidentielle de la métropole francilienne (les orientations du Grand Paris et l'acte 3 de la décentralisation). Cette ambition a pour corollaire l'organisation d'une prospection foncière efficace sur ces territoires.
- Les territoires de développement opportuniste : le bailleur social entend s'y donner des moyens de saisir toute opportunité qui se présenterait en soutenant l'effort de présence et de prospection foncière, même si c'est de manière moins intense que sur les territoires de développement prioritaire.
- Les territoires situés dans des intercommunalités comprenant plusieurs communes appartenant aux territoires de développement prioritaire ou opportuniste. L'organisme a jugé pertinent de les distinguer, notamment parce que c'est à l'échelle intercommunale que, demain, seront prises les décisions relatives à la politique de l'habitat et à l'aménagement, et, après-demain, celles relatives à l'urbanisme.

Pour aboutir au recentrage territorial de son patrimoine et dégager les financements nécessaires, Domaxis prévoit, d'une part, de céder les résidences situées en dehors des périmètres retenus, d'autres part, d'initier une démarche de construction et d'acquisition de patrimoine sur les territoires cibles, en y concentrant l'effort de prospection en direction d'opportunités foncières ou d'achat en VEFA et à d'autres bailleurs.

La stratégie territoriale de Domaxis est partagée avec Astria et son comité foncier. Pour mettre en oeuvre ses objectifs, Domaxis s'appuie sur les directeurs territoriaux, invités à devenir les ambassadeurs de la marque « Domaxis » auprès des décideurs publics. Leur périmètre de responsabilités évolue et intègre l'exercice d'une fonction de veille et de représentation commerciale.

#### 4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

##### 4.3.1 Rythme de construction depuis les 5 dernières années et objectifs de production

Dans la période de contrôle, l'organisme a produit peu d'offre locative nouvelle, ce que notait déjà la Miilos dans son précédent rapport.

Pour la période du présent contrôle, la société a accru son patrimoine principalement par l'acquisition de logements à la société Icade. Le patrimoine total hors Icade, n'a quasiment pas augmenté depuis 2009 (construction de 118 logements en 2010, puis 52 logements au total les années suivantes), et a même diminué en 2013 (41 logements vendus, 70 restitués car arrivés en fin de bail emphytéotique, et 0 construit).

L'évolution est résumée dans le tableau ci-dessous :

Année	2010	2011	2012	2013	2014
Nombre de logements propriété de Domaxis	25 729	25 748	25 765	25 582	25 634
Logements neufs achevés dans l'année	118	19	33	0	98*
Dont PLAI	11	4	2	0	0

\* dont 17 en VEFA.

Les objectifs actés dans la CUS signée le 11 juin 2011 sont les suivants :

Année	2011	2012	2013	2014	2015	2016
En matière d'agréments	255	291	255	255	255	255
Dont financements PLAI	51	51	51	51	51	51
En matière de livraison	21	2693	291	255	255	255
Dont patrimoine Icade		1617				
Dont logements SNI		999				
Dont financement PLAI	2	883	51	51	51	51

La CUS de Domaxis comporte des objectifs identiques en matière d'agrément (AI) et en matière de livraison (AII) ; ils portaient sur un rythme de 255 constructions neuves par an.

L'organisme indique que le rythme de 255 agréments annuels sera rempli et que les livraisons en résultant devraient se constater à compter de l'exercice 2015. En termes de constructions neuves, Domaxis prévoit, en effet, l'achèvement de 300 logements en 2015 et de 296 logements en 2016. La plupart des opérations de construction sont effectuées en VEFA (80 % des livraisons en 2015). La société souhaite développer la maîtrise d'ouvrage directe.

Dans le cadre de son projet d'entreprise Cap 2017, Domaxis s'était fixé comme objectif annuel 470 agréments, soit un objectif bien au-delà de son engagement pris dans le cadre de la convention d'utilité sociale. Cette montée en puissance est corrélée avec le volume prévisionnel d'agréments, que la société estime à 750 en 2015. En tout état de cause, Domaxis prend l'engagement d'atteindre les objectifs CUS à horizon 2016.

Cette politique de développement doit s'appuyer sur le produit des ventes de logements et sur l'accompagnement de l'actionnaire Astria qui s'était engagé à souscrire à des augmentations de capital.

Domaxis justifie par ailleurs le faible nombre de logements produits en PLAI par une insuffisance de financements publics pour les réaliser.

#### **4.3.2 Achat de patrimoine Icade à Bagneux**

Le 1<sup>er</sup> juillet 2010, Domaxis a acquis à Bagneux, auprès d'Icade, 1 441 logements répartis sur 4 résidences :

- « La Fontaine » comprenant 306 logements,
- « La Madeleine » comprenant 415 logements,
- « Prunier Hardy » comprenant 217 logements,
- « Pierre Plate » comprenant 503 logements.

La SA Domaxis qui détenait déjà 1434 logements sur la commune de Bagneux, en est devenue le premier bailleur social, avec 2 875 logements.

La simulation financière prévisionnelle initiale de cette opération d'acquisition montrait un compte d'exploitation équilibré à long terme. L'autofinancement net annuel prévisionnel, négatif jusqu'en 2022, devient positif, et la trésorerie cumulée est positive à partir de 2032. Cependant cette étude n'est plus à jour et la société n'a pas établi de nouvelle analyse prévisionnelle concernant l'équilibre d'exploitation de cette opération.

#### **4.3.3 Capacité de l'organisme à construire ou acquérir des logements**

La direction de la maîtrise d'ouvrage a été renforcée et compte désormais dix-huit personnes. Outre le directeur, son organisation distingue les missions en charge des logements familiaux (10 agents) et celles en charge de l'habitat spécifique (7 agents).

Le montage des opérations de construction et de réhabilitation, supervisé par le directeur, mobilise en tout quatre chargés d'opérations.

La prospection et l'acquisition foncière constituent une préoccupation forte de la direction de la maîtrise d'ouvrage, qui s'est engagée dans la cartographie exhaustive de son patrimoine foncier susceptible de pouvoir être densifié.

### **4.4 MAINTENANCE DU PARC**

#### **4.4.1 Les travaux de gros entretien et d'amélioration**

##### **La programmation et la réalisation des travaux sur le patrimoine racheté à la société Icade**

Les travaux prévus, ont, pour leur plus grande partie, été réalisés au cours de la période 2011-2014 ; le solde a été intégré dans le plan de travaux 2015-2019. La société a, de plus, décidé de réaliser d'importants travaux d'isolation, portant principalement sur les façades et les menuiseries, dont la réalisation est prévue pour 2017, 2018, et 2019.

Le montant prévisionnel de ces travaux est de 19,2 M€ pour 3 des 4 groupes, de 1 224 logements au total (soit 7 500 € au logement en moyenne).

Le 4<sup>e</sup> groupe de 217 logements – Prunier Hardy - voit la programmation et la réalisation des travaux d'amélioration retardés, car les logements sont inclus dans un territoire qui va prochainement faire l'objet d'une programmation « ANRU 2 ».

Le financement de ces travaux d'amélioration devrait comprendre 30 % d'emprunts, 5 % de subventions et 65 % de fonds propres.

##### **Les travaux d'amélioration**

Les travaux d'amélioration traduisent une attention portée à la fois sur le bâtiment et sur l'intérieur des logements.

Le budget consacré au gros entretien du patrimoine concerne en particulier les interventions sur l'enveloppe du bâti (façade, toiture, menuiseries), les travaux de maintenance lourde, les réfections des parties communes et privatives et les travaux de mise en sécurité.

Ainsi, en 2013, Domaxis a notamment réalisé le remplacement des chaudières individuelles des logements des résidences « Les Hauts Toupets » à Vauréal (209 logements) et « Longuet 3 » à Bagneux (94 logements). Elle a procédé à la réfection de la plomberie des logements de la résidence, « Houilles » à Houilles (83 logements) et l'électricité en parties privatives de la « Résidence de la Voûte » à Franconville (112 logements). Domaxis a également remplacé les chaudières collectives et les réseaux de distribution d'eau chaude.

La société a également procédé à la réfection de la façade de la résidence « Les Tournelles » à Viry-Châtillon (71 logements). Elle a remplacé par ailleurs le revêtement des murs, sols et plafonds des parties communes des résidences « Les Acacias » à Montesson (185 logements), « Le Bois Sauvage » à Évry (81 logements).

Enfin, 4 347 milliers d'euros ont été consacrés à la remise en état des logements vacants, soit un coût moyen par logement (non récupérable) de 2 280 euros.

### Les travaux d'amélioration thermique

Un audit énergétique a été réalisé en 2011 sur l'ensemble du patrimoine. Le classement énergétique (DPE) des immeubles est le suivant :

Classes énergétiques	Nombre de bâtiments	Répartition en % des bâtiments
A	3	0,35
B	19	2,22
C	233	27,28
D	366	42,86
E	191	22,37
F	40	4,68
G	2	0,23

La part importante des bâtiments classés en étiquettes E, F et G concerne des logements chauffés à l'électricité (77 % des bâtiments composant ces trois classes), un mode de chauffage auquel est affecté le coefficient d'énergie primaire de 2,58, qui majore la consommation finale utilisée dans le logement.

Le PSP a été revu pour tenir compte de ce diagnostic.

Domaxis a ainsi fixé à l'horizon 2020 l'échéance pour faire basculer son parc de logements les plus énergivores (classes E, F et G) dans la classe C et rendre le patrimoine conforme aux engagements du Grenelle de l'environnement.

Les gros travaux de l'année 2014 traduisent la mise en place de ces premières grandes orientations du plan stratégique énergétique.

#### - Amiante

En 2015, l'organisme a missionné, par direction territoriale, un bureau d'études chargé d'établir les diagnostics techniques immobiliers, dont celui relatif à l'amiante dans les parties privatives (DAPP).

Par ailleurs, le contrôle sur un échantillon d'immeubles conclut à l'effectivité du suivi triennal de l'amiante repérée dans les parties communes.

#### - Aires de jeux

L'organisme est propriétaire de 64 jeux répartis sur 13 sites. Domaxis a missionné un prestataire extérieur, la société , pour leur entretien et leur surveillance. Le contrat de trois ans, commencé le 01/11/2011, a été reconduit jusqu'au 31/12/2015.

Il prévoit 4 visites par an et par aire de jeux avec envoi d'un rapport à chaque visite et, en cas de nécessité, une intervention accompagnée au besoin de devis complémentaires pour travaux.

#### - Ascenseurs

L'organisme possède 434 ascenseurs. Le contrôle sur un échantillon d'ascenseurs atteste de l'effectivité du contrôle quinquennal, obligatoire au titre de l'article R. 125-2-4 du CCH, le dernier datant de fin 2014.

Pour certaines installations, les travaux de mise à niveau de sécurité à effectuer dans le cadre des articles R. 125-1-2 à R. 125-1-4 du CCH avant les échéances du 31 décembre 2010 et du 3 juillet 2014, n'ont pas été complètement réalisés.

Le contrôle quinquennal conclut que certaines installations ne satisfont pas complètement à l'ensemble des exigences de mise à niveau réglementaires posées dans la loi « Urbanisme et Habitat » n° 2003-590 du 2 juillet 2003, dite loi SAE, et reprises dans les articles R. 125-1-2 à R. 125-1-4 du CCH. Le contrôle sur l'échantillon d'ascenseurs repère par exemple que :

- l'ascenseur est équipé d'un dispositif de demande de secours en cabine permettant la liaison avec le centre d'appel en cas d'usager bloqué mais ce dispositif ne répond pas à la réglementation.
- le garde-pied doit être remplacé parce qu'il présente une résistance insuffisante du fait de son oxydation ;
- l'éclairage du local machines est insuffisant. Il doit assurer un éclairage d'au moins 200 lux.

Domaxis souligne que les anomalies constatées ne génèrent pas de risque majeur pour les usagers. Toutefois, l'organisme informe avoir d'ores et déjà engagé des actions correctives qui ont été intégrées au programme de travaux 2015.

- Les détecteurs autonomes avertisseurs de fumée (DAAF)

L'organisme a justifié d'une facture d'achat des détecteurs datant de 2014, et d'un courrier adressé aux locataires les informant de leur installation par des professionnels avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

La maintenance quotidienne est assurée par les gardiens et les employés d'immeuble. Les interventions plus lourdes d'entretien et de maintenance du parc recourent à des contrats pluriannuels pour les interventions régulières et à des commandes à des entreprises agréées pour les interventions ponctuelles.

#### **4.5 VENTE DE PATRIMOINE**

Conformément à l'article L. 443-7 du CCH, le CA délibère chaque année sur la politique de vente de ses logements afin de favoriser le parcours résidentiel de ses locataires, développer la mixité sociale de ses résidences et dégager des fonds pour la construction de nouveaux logements. La démarche a été initiée en 2007 dans le cadre de l'ancien périmètre patrimonial de la société. Pour chaque immeuble concerné, le CA valide les prix de vente et les candidats retenus.

En octobre 2014, le périmètre des résidences susceptibles d'être vendues a été actualisé afin de tenir compte de la réalité du marché. Il porte désormais, en plus des ventes déjà réalisées (notamment, 2 en 2010, 6 en 2012, 41 en 2013 et 37 en 2014), sur 1 028 logements répartis sur 22 résidences.

Le projet de commercialisation a été confié à la SCET qui réalise un audit complet de chaque résidence et définit la valeur vénale des lots à vendre. Les logements sont proposés avec une décote de 10 % sur les prix de marché pour les locataires en place. Une décote de 35 % par rapport à l'estimation des Domaines peut être appliquée lorsque l'acheteur recourt au prêt à taux zéro. Le prix du marché est appliqué aux accédants hors parc HLM.

Par ailleurs, Domaxis a opté pour rester propriétaire de 50 % de logements par résidence afin d'assurer la gestion de la copropriété, laquelle se fait en interne par une équipe dédiée à cette mission.

#### 4.6 AUTRES ACTIVITES

Domaxis exerce l'activité de syndic depuis 1983 pour gérer des biens dans le cadre d'achats effectués dès l'origine en copropriété. À ce titre, elle dispose d'une carte professionnelle et d'une garantie financière. L'activité s'est développée depuis 2008 avec la mise en vente des logements de Domaxis à ses locataires et la possibilité d'exercer la fonction de syndic de droit dans le cadre de l'article L. 443-15 du CCH.

Par ailleurs, outre la gestion du parc propriété de la SAHLMAP, Domaxis gère des résidences pour le compte de l'association ADLIS, qui ne dispose pas de personnel (29 places en location partagée et 173 logements de la résidence étudiants de Noisy-le-Grand (propriété de Pax-Progrès-Pallas), confiés à ADLIS depuis juillet 2014), ainsi que 42 logements répartis sur 9 programmes propriétés de Minerve Coop.

#### 4.7 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

Le patrimoine de la société est globalement de qualité et bien entretenu. Les opérations de construction sont majoritairement effectuées en VEFA.

Le patrimoine de la société en financement PLAI est faible et les objectifs inscrits dans la CUS pour l'augmenter n'ont pas encore été réalisés, alors que l'organisme loge moins de personnes à ressources très modestes ou défavorisées que la moyenne des bailleurs de la région.

### 5. RÉNOVATION URBAINE

La SA Domaxis est concernée par plusieurs opérations ANRU. L'opération d'Ecquevilly est la seule opération d'envergure intégrant des démolitions et des reconstructions. Les autres opérations ANRU concernent essentiellement des réhabilitations et résidentialisations. En 2015, il ne reste en cours que les opérations sur le territoire de Sevran et sur celui d'Ecquevilly.

L'opération de Sevran concerne la résidence « Les Beaudottes » de 61 logements. Elle est en suspens dans l'attente d'une redéfinition dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (ANRU 2).

La convention ANRU de 2006 relative au projet Les Mureaux-Ecquevilly a fait l'objet de cinq avenants successifs, le dernier datant du 17 septembre 2013. Dans le cadre de l'opération de rénovation urbaine, l'organisme est concerné par ses résidences « Le Parc » et « Le petit Parc ». Au titre de la convention, Domaxis doit intervenir sur :

- le relogement des familles occupant les 5 bâtiments prévus à la démolition. À la date du contrôle, il reste 34 locataires dans le bâtiment G et 10 locataires dans le bâtiment H ;
- la démolition des bâtiments A, B et K bis a été réalisée respectivement en 2014, 2010 et 2012. Celle des bâtiments G et H est prévue respectivement en septembre 2015 et en 2016. Les démolitions sont précédées d'une opération lourde de désamiantage ;
- la reconstitution de l'offre de logements est prévue au un pour un, soit 261 logements, dont 220 logements par Domaxis :
  - o Domaxis doit construire 113 logements sur le site de démolition (32 logements ont été livrés en mars 2010 ; 57 logements ont leur livraison prévue en 2015 ; le démarrage des 4 derniers logements devrait se faire en janvier 2017 pour une livraison mi-2018).
  - o Domaxis doit construire 107 logements hors du site de démolition (les 24 logements restants devraient être livrés en 2017).
- La réhabilitation lourde et la résidentialisation de trois bâtiments. La livraison du dernier bâtiment (F) devrait intervenir mi-2016.

## 6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

### 6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

Le service comptable est placé sous la responsabilité du Secrétariat Général qui dirige quatre autres services : les systèmes d'information, la planification les études et le contrôle, les études financières et la gestion de la trésorerie, et le service juridique.

La comptabilité est bien tenue.

Les comptes sont certifiés chaque année par le commissaire aux comptes. Il faut noter cependant que les travaux de remise en état des logements sont enregistrés dans le compte 6151 – entretien courant -, alors que l'instruction comptable prévoit pour ces dépenses, dont la périodicité est pluriannuelle, le compte 6152 – gros entretien -.

L'annexe concernant la maintenance du patrimoine doit être complétée car elle n'intègre pas les charges du compte 611, assimilables à de l'entretien courant.

### 6.2 ANALYSE FINANCIERE

#### 6.2.1 L'autofinancement net 2009-2013

L'évolution de l'autofinancement et de sa formation sont récapitulés dans le tableau ci-après :

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Loyers	131 800	136 888	142 387	146 628	149 516
Coût de gestion hors entretien	- 31 233	- 33 026	- 32 666	- 34 509	- 35 259
Entretien courant	- 10 226	- 11 685	- 12 838	- 12 706	- 12 538
GE	- 6 236	- 7 192	- 7 063	- 7 839	- 10 688
TFPB	- 12 840	- 14 141	- 14 947	- 15 350	- 15 516
Flux financier	2 147	1 877	3 272	2 986	2 698
Flux exceptionnel	632	3 154	669	2 082	1 653
Autres produits d'exploitation	4 492	4 335	4 190	4 185	2 293
Pertes créances irrécouvrables	- 1 873	- 2 665	- 2 257	- 1 009	- 2 561
Intérêts opérations locatives	- 27 174	- 25 438	- 25 702	- 24 947	- 22 329
Remboursements d'emprunts locatifs	- 33 489	- 35 589	- 35 909	- 34 754	- 35 112
<b>Autofinancement net<sup>1</sup></b>	<b>16 000</b>	<b>16 518</b>	<b>19 136</b>	<b>24 768</b>	<b>22 157</b>
% du chiffre d'affaires	12,1 %	12,1 %	13,4 %	16,9 %	14,8 %

Le tableau ci-dessus montre une augmentation de l'autofinancement net à partir de 2011. Cela est dû, principalement, à la baisse de l'endettement qui provient de :

- La mobilisation tardive (jusqu'en 2014 pour l'un d'entre eux) des emprunts contractés pour l'acquisition des 1 441 logements d'Icade ; elle a permis un report des annuités alors que la société a perçu les loyers dès 2010. Pour acheter ces logements, la société a eu recours à une ligne de crédit de 100M€ en 2010 et 2011 (voir ci-dessous § 6.2.3).
- La quasi-absence d'investissement en dehors des logements Icade (voir ci-dessous 4.3.1).

Ainsi, le poids de la dette qui représentait 46% des loyers en 2009, ne représente plus que 38,4 % des loyers en 2013.

<sup>1</sup> 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).

## 6.2.2 Analyse de l'exploitation

### Les produits

Les produits sont essentiellement des loyers. Les loyers sont passés de 131 800 k€ en 2009 à 149 516 k€ en 2013. Ils sont élevés : en 2011, le montant des loyers (124 510 k€) représente 4 834 € par logement, ce qui est supérieur à la médiane de 4 560 € relevée en 2011, pour les ESH d'Île-de-France. Le loyer moyen en 2013 est de 5 121 € par logement.

La vacance financière concernant les loyers et charges des logements est de 4 M€ en moyenne de 2011 à 2013, soit 2,4 % environ des loyers plus charges.

La vacance financière des 17 500 places de parking est élevée. Elle est, en 2013, de 4,25 M€, soit un taux de 38 %.

10 500 places sont louées. 2 000 sont considérées comme «inlouables» (parkings extérieurs qui ne peuvent pas être personnalisés, parkings en sous-sol non attractifs, non « sécurisables »...). 5 000 places de parking font actuellement l'objet d'une étude afin de mieux les commercialiser. Des travaux de sécurisation, de réfection, voire de reconversion (en locaux de stockage, caves...) sont envisagés.

Aujourd'hui, le taux d'occupation des 15 500 (17 500 — 2 000) est de 70 %. L'objectif de Domaxis est d'atteindre 80 % de commercialisation à l'horizon de trois ans.

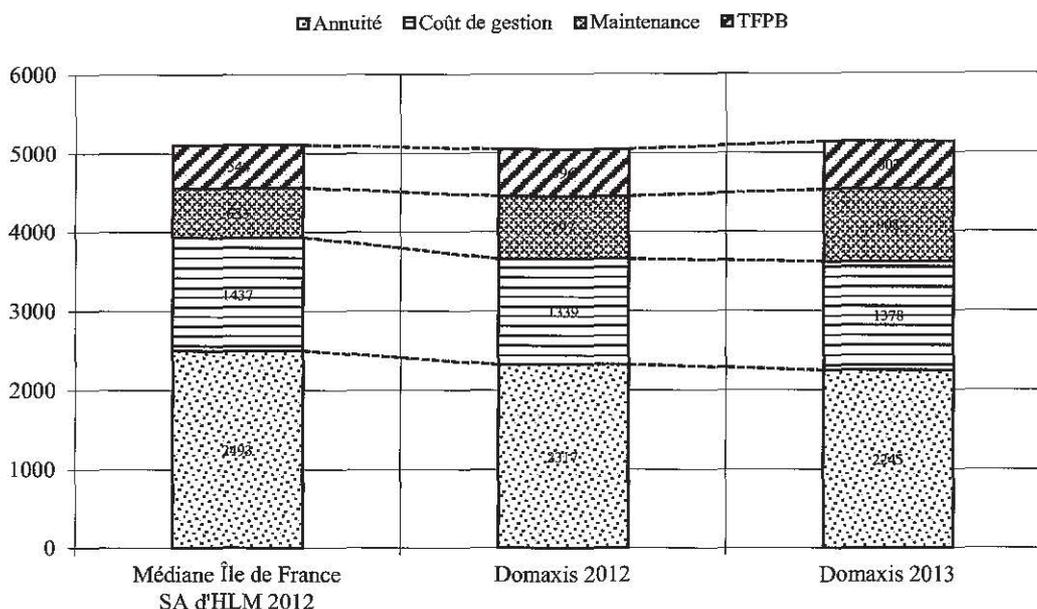
Les autres produits d'exploitation sont principalement, jusqu'en 2012, les honoraires de gestion des sociétés Pax-Progrès-Pallas, Sahlmap et de SCI filiales d'Astria, ainsi que la facturation des salaires des gardiens qui y sont affectés. En 2013, la gestion des SCI a été retirée à la société (les honoraires de gestion étaient de 1 240 k€ en 2012).

Les produits financiers sont constitués par les placements de la trésorerie ; ils sont de 2 M€ en moyenne en 2009 et 2010, année de rachat du patrimoine d'Icade, et de 3 M€ en moyenne de 2011 à 2013.

### Les charges

Les principaux postes de dépenses, calculés au logement, sont les suivants :

En €/logement	Médiane Île de France SA d'HLM 2012	Domaxis 2012	Domaxis 2013
Annuité	2 493	2 317	2 245
Coût de gestion	1 437	1 339	1 378
Maintenance	633	797	908
TFPB	544	596	607



Les annuités sont restées stables de 2009 à 2012, puis ont diminué en 2013 : elles sont passées de 60 M€ en 2012 à 57,5 M€ en 2013, soit 2 245 € au logement.

Ce ratio est inférieur à la médiane 2012 calculée pour les ESH Île-de-France (2 493 € au logement). En 2013, les annuités représentent 38,4 % des loyers (40,7 % en 2012).

Le coût de gestion hors travaux de maintenance et hors TFPB, est de 35 259 k€ en 2013, soit 1 378 € au logement. Il se situe en dessous de la médiane 2012 calculée pour les ESH en Île-de-France, de 1 437€ au logement. Il était de 32 665 k€ en 2011, soit 1 269 € au logement. L'augmentation du coût de gestion en 2013 provient essentiellement des charges de personnel car les frais généraux sont restés stables. Les charges de personnel constituent 60 % environ du coût de gestion.

Les coûts de maintenance sont élevés ; ils sont supérieurs sur toute la période étudiée à la médiane 2012 calculée pour les ESH d'Île-de-France (633 € au logement). En 2013 ils sont de 23 226 k€, soit 908 € au logement. Ils étaient de 797 € au logement en 2012 (774 € au logement en 2009). Ils comprennent les travaux de gros entretien de 10 688 k€ et l'entretien courant de 12 538 k€, dont 4 011 k€ concernent la remise en état des logements vacants.

La taxe foncière, d'un montant de 15 516 k€ en 2013, représente 607 € au logement, supérieur à la médiane 2012 (544 € au logement).

### 6.2.3 Analyse du bilan

Le bilan fonctionnel et son évolution sont retracés ci-après :

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Capitaux propres	221 699	278 132	320 335	354 510	392 970
Provisions pour risques et charges	39 487	22 398	21 903	24 245	26 353
<i>Dont PGE</i>	<i>36 187</i>	<i>21 799</i>	<i>21 703</i>	<i>21 873</i>	<i>22 417</i>
Amortissements et provisions (actifs immobilisés)	525 657	535 765	564 201	592 428	611 285
Dettes financières	809 185	766 118	751 327	720 639	751 343
Actif immobilisé brut	1 495 311	1 599 159	1 624 994	1 650 782	1 673 014
<b>Fonds de Roulement Net Global</b>	<b>100 716</b>	<b>3 254</b>	<b>32 772</b>	<b>41 240</b>	<b>108 937</b>
<b>FRNG à terminaison des opérations<sup>2</sup></b>					<b>153 303</b>
Stocks (toutes natures)	1	1	1	1	1
Autres actifs d'exploitation	43 559	43 486	48 183	48 235	51 434
Provisions d'actif circulant	16 572	16 636	15 938	18 257	18 634
Dettes d'exploitation	22 763	26 528	24 549	28 969	23 848
<b>Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation</b>	<b>4 225</b>	<b>323</b>	<b>7 697</b>	<b>1 009</b>	<b>8 953</b>
Créances diverses (+)	22 367	6 374	9 177	9 077	8 712
Dettes diverses (-)	19 054	16 466	18 952	20 191	19 634
<b>Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation</b>	<b>3 313</b>	<b>-10 094</b>	<b>-9 774</b>	<b>-11 114</b>	<b>-10 922</b>
<b>Besoin (+) ou Ressource (-) en FR</b>	<b>7 538</b>	<b>-9 770</b>	<b>-2 077</b>	<b>-10 105</b>	<b>-1 970</b>
<b>Trésorerie nette</b>	<b>93 179</b>	<b>13 025</b>	<b>34 849</b>	<b>51 345</b>	<b>110 907</b>
Concours bancaires	11 650	108 848	102 102	38 546	2 611
<b>Trésorerie du bilan Actif</b>	<b>104 829</b>	<b>121 874</b>	<b>136 951</b>	<b>89 892</b>	<b>113 572</b>

Le tableau ci-dessus montre une très forte augmentation des capitaux propres qui passent de 221 699 k€ en 2009 à 392 970 k€ en 2013. Le capital a bénéficié d'une augmentation de 5 M€ en 2011, mais ce sont surtout les importants résultats obtenus, en moyenne de 33 630 k€ par an de 2009 à 2013 (138 577 k€ au total de 2010 à 2013), qui ont permis cette augmentation.

Les résultats incluent les produits nets de la vente de patrimoine, pour 800 k€ en 2012 et près de 5 M€ en 2013, avec la vente de 41 logements et un terrain.

Fin 2013, les ressources internes (capitaux, réserves, résultats, y compris les subventions et provisions) constituent 36,3 % des capitaux permanents (ressources internes plus emprunts et dettes financières, et dépôts de garantie). Ce ratio a fortement augmenté au cours de la période étudiée puisqu'il était de 25 % en 2009. Il montre que la société dispose d'une bonne autonomie financière.

La provision pour gros entretien est calculée sur la base d'un programme pluriannuel de travaux de gros entretien, représentant cinq années de dépenses, auquel est appliqué un coefficient dégressif de 20 % par année (de 100 % des travaux de l'année n+1, à 20 % de l'année n+5).

Le fonds de roulement net global est passé de 100 716 k€ en 2009 à 3 254 k€ en 2010, année de rachat des 1 441 logements d'Icade, car le préfinancement de cette acquisition a été comptabilisé en compte de concours bancaire (bas du bilan). En 2011 et 2012 il est respectivement de 32 772 k€ et 41 240 k€, du fait de la mobilisation tardive des emprunts, et du maintien de préfinancements (dont les taux d'intérêts étaient particulièrement bas) en bas de bilan. En 2013, il est de 103 937 k€ et représente 5 mois de dépenses moyennes, ce qui est assez élevé. À terminaison des opérations, il est de 153 303 k€, et représente plus de 7 mois de dépenses moyennes.

En 2009, le bas du bilan se caractérisait par un besoin en fonds de roulement. À partir de 2010, il est une ressource en fonds de roulement (1 970 k€ fin 2013).

Fin 2013 la trésorerie de 113 572 k€ se compose, à hauteur de 66 %, de dépôts à terme à taux progressifs dont les échéances s'échelonnent jusqu'à 2023.

<sup>2</sup> 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) en se plaçant comme si les opérations engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant réglées et toutes les recettes étant encaissées.

Pour 32 % de son montant, elle comprend des liquidités placées sur des comptes sur livret, dont la performance se situe de 0,10 % à 0,25 % au dessus du taux du livret A.

Le montant de la trésorerie est assez élevé ; elle correspond, fin 2013, à 5 mois de dépenses moyennes (2,5 mois en 2012), et provient presque exclusivement des ressources du haut du bilan, ce qui montre son caractère stable. En 2010 et 2011, elle a bénéficié de lignes de crédit très élevées, allouées au préfinancement des logements achetés à Icade.

### 6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

L'analyse prévisionnelle présentée ci-dessous a été actualisée par l'organisme en juin 2015. Elle repose sur le principe d'une augmentation de capital par Action Logement de 3 M€ par an à partir de 2016, et d'un objectif d'agrément de 500 logements par an.

#### 6.3.1 Les hypothèses concernant l'investissement

Les mises en service de logements neufs pris en compte dans la prévisionnelle sont les suivantes :

Année de mise en service	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Logements en cours fin 2014	239	300	288	172		
Agréments		500	500	500	500	500
Logements issus des agréments				300	500	500
Besoin en fonds propres en k€	7 170	9 000	9 000	15 000	15 000	15 000

Les logements ont un prix de revient prévisionnel moyen de 200 k€, et sont financés par des emprunts pour un montant compris entre 50 et 60 %, et des subventions pour 15 %. À ces financements, s'ajoutent des prêts du collecteur et subventions du collecteur. Les fonds propres sont de 15 % en moyenne, soit 30 k€ par logement.

Les dépenses de réhabilitations et de renouvellement de composants prises en compte sont les suivantes :

En k€	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Réhabilitation thermique	10 000	10 263	10 506	10 754	11 007	11 265
Fonds propres investis (15%)		1 539	1 576	1 613	1 651	1 690
Réhabilitation classique		7 075	7 223	7 375	7 530	7 688
Fonds propres investis (30%)		2 122	2 166	2 212	2 259	2 306
Remplacement des composants exclusivement sur fonds propres	10 238	11 206	10 906	11 750	9 483	11 266
<b>Total besoins en fonds propres</b>		<b>14 867</b>	<b>14 648</b>	<b>15 575</b>	<b>13 393</b>	<b>15 262</b>

Les réhabilitations sont programmées en fonction des priorités retenues dans le cadre des budgets prévisionnels, à partir des constats du PSP. Le tableau ci-dessus montre des dépenses prévisionnelles lissées sur une période.

Les réhabilitations classiques sont financées à hauteur de 30 % par des fonds propres. Les réhabilitations énergétiques mobilisent 15 % de leur montant en fonds propres car les subventions sont plus importantes. Les remplacements de composants sont réalisés uniquement sur fonds propres.

#### 6.3.2 Les hypothèses retenues pour l'exploitation

Les hypothèses principales retenues pour l'exploitation prévisionnelle sont : une augmentation des loyers de + 1,6 %, et une augmentation des charges d'exploitation de + 2,1 %.

L'analyse prévisionnelle tient compte des nouveaux loyers et de la charge financière correspondante. En totalité, le poids des annuités est estimé à 41 % des produits locatifs fin 2019.

La vacance financière est de 1,5 % des loyers plus charges, et les impayés sont aussi de 1,5 % des loyers plus charges. Le taux de vacance semble être sous estimé car en 2013, les pertes liées à la vacance (logements, parkings...) représentaient plus de 4 % des loyers plus charges.

Les travaux de gros entretien sont pris en compte pour les montants suivants :

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Montant en k€	7 377	10 397	8 070	10 165	12 103	11 775

Les montants de travaux sont basés sur un plan de travaux.

L'autofinancement prévisionnel calculé sur la base de ces principales hypothèses est de :

En k€	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Autofinancement net prévisionnel au fil de l'eau	20 748	17 012	16 648	16 610	16 022	20 334
Autofinancement net en % des loyers	13,6%	11%	10,5%	10,1%	9,4%	11,5%

### 6.3.3 Ventes et capitalisation

Les ventes prévisionnelles sont de 40 logements par an, et devraient permettre un apport en fonds propres annuel de 4 000 k€.

Les apports en capital du collecteur Astria sont de 10 M€ en 2015, puis en moyenne 3 M€ par an jusqu'en 2019.

### 6.3.4 Trésorerie prévisionnelle

Compte tenu de ces principales hypothèses, la trésorerie de 113 M€ fin 2013, augmente : elle est de 117 M€ en moyenne jusque 2016, puis diminue les années suivantes; elle est de 81 M€ fin 2019.

## 6.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

La société Domaxis dispose d'une situation bilancielle satisfaisante fin 2013.

Son exploitation a été très bénéficiaire sur la période étudiée. Les loyers sont élevés, et les coûts de gestion, maîtrisés. La société a, de plus, fortement diminué son taux d'endettement car elle a très peu construit.

L'analyse prévisionnelle 2015-2019 prévoit la mise en service de 2 100 nouveaux logements sur cette période. L'autofinancement net prévisionnel se situe entre 9,4 % et 13 % des loyers, ce qui est satisfaisant. L'analyse prévisionnelle réalisée par la société montre qu'elle dispose de ressources suffisantes pour réaliser les investissements prévus. Les hypothèses retenues conduisent à une baisse de la trésorerie, qui reste cependant élevée.

## 7. CONCLUSION

La société Domaxis gère un patrimoine attractif, et dans l'ensemble bien entretenu, réparti sur l'ensemble des départements de la région parisienne. Sa situation financière est favorable, et ses coûts de gestion maîtrisés. Elle a intégré de façon satisfaisante, sur la période contrôlée, un important patrimoine acquis auprès d'Icade. La gestion de la société est satisfaisante dans plusieurs domaines : comptabilité bien tenue, attention portée à l'entretien et à la réhabilitation du parc, relations locatives développées...

Cependant, Domaxis loge une population moins sociale que la moyenne des organismes franciliens, et ne respecte pas les objectifs qui lui ont été assignés pour l'accueil des DALO. Il appartiendra par ailleurs à la société d'assumer ses prérogatives en matière de sélection des candidats sur ses logements non réservés, cette mission ne pouvant être de la responsabilité de l'actionnaire majoritaire.

L'offre nouvelle de logements sociaux mis en service par la société sur la période contrôlée demeure très limitée, ne permettant pas à ce jour d'atteindre les objectifs contractualisés dans la CUS, alors que la situation financière de la société apparaît favorable. Un constat du même type était effectué lors du précédent contrôle. Les objectifs ambitieux de développement de la société, qui bénéficie en outre de dotations en capital de son actionnaire de référence, restent donc à concrétiser en 2015 et 2016.

La gestion des charges présente des insuffisances manifestes qui sont en cours de traitement, comme l'illustrent des charges encore très élevées sur de nombreux programmes, et un mauvais ajustement des provisions

Enfin, concernant la gouvernance du groupe Domaxis, la coexistence des deux sociétés Pax-Progrès-Pallas et Domaxis, partageant les mêmes dirigeants, et dont l'une ne dispose pas de moyens propres, apparaît peu justifiée, générant de la complexité et nécessitant une sécurisation accrue des risques juridiques.

Le directeur général  
de l'Ancols,

  
Pascal MARTIN-GOUSSET

## **RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2014-148 DOMAXIS – SA D’HLM - 75**

### **8. LISTE DES ANNEXES AU RAPPORT**

01 Informations générales

02 Gestion locative et patrimoine

03 Organisation de la gestion de proximité

04 Tableau récapitulatif des infractions aux règles d’attribution

05 Coût de fonctionnement de 2009 à 2013

06 Sigles utilisés

**RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2014-148**  
**DOMAXIS – SA D’HLM - 75**

**ANNEXES AU RAPPORT**

## INFORMATIONS GÉNÉRALES SUR LA SA D’HLM DOMAXIS

**RAISON SOCIALE :** Société Anonyme d’HLM Domaxis

<b>SIÈGE SOCIAL :</b>			
Adresse du siège :	44, rue Saint-Charles - BP 575	Téléphone :	01 58 04 17 00
Code postal, Ville :	75 726 PARIS CEDEX 15	Télécopie :	01 43 92 25 17

**PRÉSIDENT :** Jean Pierre DUPORT : envoyer à l’adresse du secrétariat dominique.bichon@domaxis.fr

**DIRECTEUR GÉNÉRAL :** Philippe de NIJS philippe.denijs@domaxis.fr

**COLLECTIVITÉ DE RATTACHEMENT :**

<b>CONSEIL D’ADMINISTRATION au 31/12/2014</b>			
<i>En application de l’article *R. 421-4 du CCH : 17, 23 ou 27 membres</i>			
	Membres	Désignés par :	Professions
Président	Jean-Pierre Duport		
	Bernard Bousquet		
	Christian Bouvier		
	Michel Clair		
	Gérard Delacroix		
	François d’Huart		
	Marie Ferhat	Astria	
	Philippe Gautier	Astria Développement	
	Nicole Le Flécher	France Habitation	
	Philippe Pelletier	Logétude	
	Bernard Usquin	Habitat et Humanisme	
	Michel Ceyrac		
	Ghislaine Mace-Baudouin	Communauté d’Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines	
	Christian Dupuy	Département des Hauts-de-Seine	
	Marie-Christine Cavechi	Département du Val-d’Oise	
Élu des locataires	Sassia Pedersen		
Élu des locataires	Myriam Keddada		
Élu des locataires	André Kuster		
Commissaire du Gouvernement : Préfet			

<b>EFFECTIFS DU PERSONNEL au : 31/12/2014</b>	Cadres : 92	Total administratif et technique : 239
	Maîtrise : 99	
	Employés : 48	
	Gardiens : 166	Effectif total : 458
	Employés d’immeuble : 53	
	Ouvriers régie : 0	

## GESTION LOCATIVE ET PATRIMOINE

**Gestion locative et politique sociale****Occupation du parc au 31/12/2014 (part des ménages en %)**

	ressources inférieures à 20% des plafonds	ressources comprises entre 20 et 60%	ressources supérieures à 100%	bénéficiaires d'une aide au logement	bénéficiaires des minima sociaux	familles mono-parentales	familles de 3 enfants et +
organisme	11.44	34.67	14.51	34.36	nc	18.18	9.23
moyenne nationale	20.4	46	6.2	46.7	14.3	19.2	10.4
moyenne régionale	17.4	45.3	8	32.3	9.5	19.4	11.9

**Contingent de réservation (logements familiaux gérés)**

% de logements réservés par le préfet	% de logements réservés par les collectivités	% de logements réservés par le 1% Logement
26.79	16.85	24.56

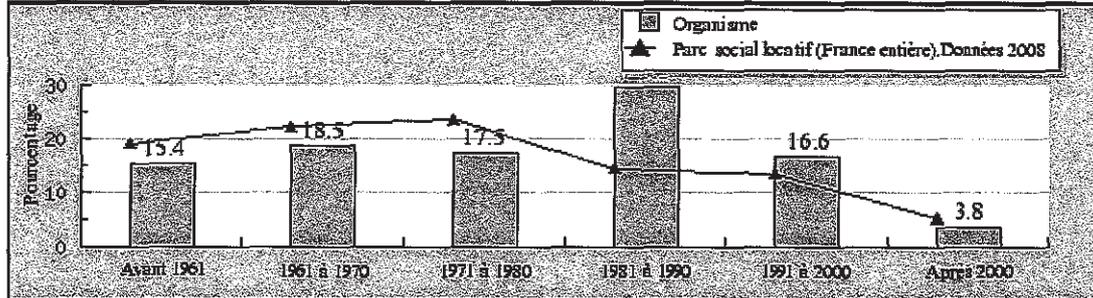
Vacance et mobilité (en %)	moyenne nationale	moyenne régionale	2014	2013	2012
taux de rotation externe	-	-	6.37	6.54	6.59
taux de vacance global	4.4	3.2	1.02	0.89	1.03
taux de vacance >3 mois hors vacance technique	nc	nc	0.35	0.41	0.36

Loyers	moyenne nationale	moyenne régionale	2014	2013	2012
taux d'augmentation (logements sociaux) (%)	-	-	0.9	2.15	1.9
taux d'augmentation recommandé (HLM) (%)	-	-	nc	nc	1.9
loyer mensuel moyen à la surface corrigée (€/m <sup>2</sup> SC)	3.2	3.57	nc	nc	nc

Impayés	médiane nationale	2013	2012	2011
Taux d'impayés inscrit au bilan en % des loyers et charges	12.17	17.3	16.6	16.7
Evolution des impayés (%)	0.98	1.6	1.7	1.1

**Patrimoine****Caractéristiques du parc au 31/12/2014 (Logements familiaux et équivalents-logements en propriété)**

nombre de logements familiaux	nombre de places en foyers (en équivalents logements)	% logements collectifs	% logements conventionnés	zone prépondérante	% grands logements (4p. et +)	% logements en ZUS	Age moyen du parc
26416	4	96.59	87.44	zone I	33.32	23.72	36 ans

**Nombre de logements construits****Stratégie patrimoniale (activités au cours des 5 dernières années)**

date approbation PSP par le CA	Durée du PSP	constructions nouvelles	achats	réhabilitations	ventes à l'unité	ventes en bloc	démolitions	changement d'usage
18/12/2009	10 ans	254	1442	nc	92	0	104	287

Maintenance du parc	médiane nationale	2013	2012
Coût de maintenance au logement (€/logement)	560	748	660

# ORGANISATION DE LA GESTION DE PROXIMITE

Marché à bons de commandes - Réalisation des diagnostics Techniques Immobiliers  
DIAG-1114

## PREAMBULE

Domaxis est une Entreprise Sociale pour l'Habitat implantée en Ile-de-France qui gère un parc d'environ 26 000 logements répartis sur 357 résidences.

La gestion de proximité est assurée par 6 antennes partagées comme tel :

Territoire Nord-Ouest	Antenne du Val d'Oise (95)	Immeuble SOGE 2000 Rue du verger 95000 GERGY	4 898 Logements
	Antenne des Yvelines (78)	3 mail de la Carragnole 78996 ELANGOURT CEDEX	3 838 Logements
	Autres Sociétés : SAHLMAP, PAX-PROGRES-PALLAS, MINERVE-COOP, ADLIS	Siège : 44 rue Saint Charles BP 575 75728 PARIS CEDEX 15	787 Logements
Sous Total Nombre de résidences Nord-Ouest			9 523 Logements

Territoire Centre	Antenne de Paris (75)	39 rue Henri Barbusse 92220 BAGNEUX	1 970 Logements
	Antenne de Bagneux Ville (92)	18 allée de la Madeleine 92220 BAGNEUX	2 876 Logements
	Antenne des Hauts-de-Seine (92)	39 rue Henri Barbusse 92220 BAGNEUX	3 665 Logements
Sous Total Nombre de résidences Territoire Centre			8 511 Logements

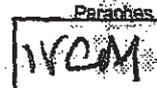
Territoire Sud-Est	Antenne de Vincennes (93 & 94)	8 rue Charles Pathé 94300 VINCENNES	5 212 Logements
	Antenne d'Evry (77 & 91)	1 rue de l'Orge Quartier des Aunettes 91000 EVRY	3 684 Logements
Sous Total Nombre de résidences Territoire Sud-Est			8 896 Logements

Total au 10/07/2014			26 919 Logements
---------------------	--	--	------------------

Il est constaté un taux annuel de rotation moyen de 7 %, ce qui représente près de 1 800 logements remis en location par an.

En plus des résidences qu'elle gère en pleine propriété, la S.A. Domaxis détient des mandats de gestion pour les sociétés SAHLMAP, Pax-Progrès-Pallas, Adlis et Minerve Coop. Le nombre de logements détenu par ces sociétés a été intégré dans le tableau ci-dessus et ne représente qu'une minorité de la totalité des logements de Domaxis (25 574)

Pour plus de précisions, les candidats sont invités à consulter le site internet de Domaxis [www.domaxis.fr](http://www.domaxis.fr)



## TABLEAU RÉCAPITULATIF DES INFRACTIONS AUX RÈGLES D'ATTRIBUTION

Identification du logement	Montant du loyer mensuel	Date de la signature du bail	Nature de l'infraction	Maximum de la sanction
logement référencé				
1037 01 A1 0411	491,16	8 septembre 2011	Location à personne morale (logement de fonction Ville de Paris)	8 840,88 €
au 4, rue de la Verrerie 75 004 PARIS				
logement référencé				
0069 01 03 0312	659,26	1 <sup>er</sup> janvier 2007	Location à personne morale (Conseil Général du Val-d'Oise)	11 866,68 €
au 6, avenue de l'Enclos 95 800 CERGY				

**COÛT DE FONCTIONNEMENT DE 2009 à 2013**

DOMAXIS		2009	2010	2011	2012	2013
<b>RATIOS AU LOGEMENT</b>						
	N°2 - NOMBRE DE LOGEMENTS GÉRÉS (Hors TFPB)	24 418	25 729	25 748	25 765	25 582
	FRAIS GÉNÉRAUX (SAIS CHARGES PERSONNEL)	480	493	462	571	524
	CHARGES DE PERSONNEL (NR (EC + GE + GR + RÉGIE))	799	730	807	788	854
(A)	COÛTE DE GESTION (HORS ENTRETIEN ET HORS TFPB) (IMPOTS + PERSONNEL)	1 279	1 223	1 269	1 359	1 378
(B)	ENTRETIEN COURANT (HORS COÛTE DE GESTION)	419	454	499	493	490
(C)	COÛTE DE GESTION AVEC ENTRETIEN (HORS IMPOTS + PERSONNEL + ENTRETIEN COURANT)	1 698	1 738	1 767	1 852	1 868
(D)	TAXES FONCIÈRES (IM)	526	550	581	596	507
	<b>COÛT DE FONCTIONNEMENT TOTAL AVEC TFPB</b>	<b>2 479</b>	<b>2 567</b>	<b>2 622</b>	<b>2 733</b>	<b>2 893</b>
P.M.	Total charges personnel comptabilisées (R+NR) par Lgt	973	944	967	915	967
P.M.	Coût total maintenance NR (EC + GE + GR + Régie) par Lgt	674	734	773	797	908
P.M.	Coût Total Régie (NR) par Lgt	119	149	154	137	160
P.M.	Coût Total Personnel Régie (NR) par Lgt	0	0	0	0	0
<b>COMPTES</b>	<b>POSTES DE CHARGES NON RECUPERABLES</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>
	<b>FRAIS GÉNÉRAUX</b>					
602	Achats stockés approvisionnements	0	0	0	0	0
6032	Variation de stocks approvisionnements	0	0	0	0	0
608	Achats non stockés de matières et fournitures	583 144	796 186	681 209	708 626	880 677
F.Maintenance	Moins consommations de la Régie	0	0	0	0	0
	Moins amort. et frais généraux Régie	0	0	0	0	0
611-628	Travaux relatifs à l'exploitation	0	0	0	0	0
612	Crédit bail mobilier et immobilier	638 792	288 936	205 201	213 989	159 565
6155/608	Autres travaux d'entretien (biens mobiliers, informatiques)	202 759	586 498	629 108	613 423	818 236
616	Primes d'assurances	1 343 435	2 307 535	2 334 081	1 787 210	1 823 778
622	Rémunération d'intermédiaires et honoraires	2 650 496	2 373 649	2 195 686	2 493 366	2 316 686
623	Publicité, publications, relations publiques	33 950	321 588	86 699	144 159	67 774
626	Déplacements missions et réceptions	250 018	425 454	368 926	299 340	227 519
6285	Redevances (SA)	2 358 843	0	0	0	0
Autres 61-62	Autres services extérieurs	2 469 991	4 567 626	3 904 817	5 094 983	5 577 726
651-658	Redevances et charges de gestion courante	0	0	0	0	0
Autres 732	Moins Autres productions immobilisées	-174 561	-286 425	-302 038	-327 979	-589 003
Ecart de récup.	Ecart de Récupération des Charges récupérables (+/-)	1 343 602	1 287 819	1 736 615	3 591 232	1 970 397
	Corrections éventuelles à salair avec son signe	0	0	0	0	0
	<b>TOTAL FRAIS GÉNÉRAUX</b>	<b>11 680 409</b>	<b>12 648 874</b>	<b>11 840 304</b>	<b>14 618 329</b>	<b>13 353 426</b>
	<b>IMPOTS ET TAXES</b>					
Autres 625/638	Impôts (hors TFPB et hors taxes sur salaires)	41 263	42 851	44 147	92 584	61 161
	<b>TOTAL IMPOTS TAXES (Hors TFPB et Taxes sur salaires)</b>	<b>41 263</b>	<b>42 851</b>	<b>44 147</b>	<b>92 584</b>	<b>61 161</b>
	<b>CHARGES DE PERSONNEL</b>					
621	Personnel extérieur à la société	11 298 908	190 845	287 497	390 859	252 072
7088	Moins Récup. de charges imput. à d'autres organ. HLM (SA)	0	0	0	0	0
641-648-6481	Rémunérations	2 421 879	9 598 671	9 616 898	9 060 744	10 502 042
645-647-6485	Charges sociales	3 742 492	7 424 144	7 622 716	7 394 686	7 972 897
631-633	Sur rémunérations	956 409	1 830 039	1 948 438	1 607 027	1 784 512
69	Participation des salariés	1 091 843	1 290 883	1 305 831	1 344 694	1 333 295
F.Maintenance	Moins total charges de personnel de la Régie	0	0	0	0	0
	Corrections éventuelles à salair avec son signe	0	0	0	0	0
	<b>TOTAL DES CHARGES DE PERSONNEL</b>	<b>19 511 531</b>	<b>20 334 582</b>	<b>20 781 374</b>	<b>19 798 010</b>	<b>21 844 878</b>
	Ajouter charges régie amélioration et divers non affectables	0	0	0	0	0
<b>A</b>	<b>COÛT DE GESTION (HORS ENTRETIEN)</b>	<b>31 233 203</b>	<b>33 026 307</b>	<b>32 665 826</b>	<b>34 508 623</b>	<b>35 259 405</b>
	<b>ENTRETIEN COURANT</b>					
6161	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers	7 330 878	7 855 908	8 883 954	9 170 823	8 454 451
F.Maintenance	Dépenses assimilables à l'entretien courant	0	0	0	0	0
F.Maintenance	Plus charges de la régie affectables à l'entretien courant	2 895 136	3 828 752	3 953 989	3 534 834	4 083 865
<b>B</b>	<b>TOTAL ENTRETIEN COURANT</b>	<b>10 226 014</b>	<b>11 684 660</b>	<b>12 837 943</b>	<b>12 705 657</b>	<b>12 538 316</b>
<b>A + B</b>	<b>COÛTE DE GESTION AVEC ENTRETIEN (HORS TFPB) (IMPOTS + PERSONNEL + ENTRETIEN COURANT)</b>	<b>11 459 217</b>	<b>11 710 967</b>	<b>11 605 166</b>	<b>11 714 580</b>	<b>11 701 721</b>
	<b>EFFORT DE MAINTENANCE GE + GR</b>					
6162	Gros entretien sur biens immobiliers	6 236 160	7 191 971	7 062 772	7 839 319	10 687 642
F.Maintenance	Plus charges de la régie affectables au GE	0	0	0	0	0
F.Maintenance	Dépenses assimilables au GE	0	0	0	0	0
6153	Grosses réparations sur biens immobiliers	0	0	0	0	0
F.Maintenance	Plus charges de la régie affectables aux GR	0	0	0	0	0
<b>C</b>	<b>TOTAL GE + GR</b>	<b>6 236 160</b>	<b>7 191 971</b>	<b>7 062 772</b>	<b>7 839 319</b>	<b>10 687 642</b>
<b>A + B + C</b>	<b>COÛTE DE FONCTIONNEMENT (HORS TFPB) (IMPOTS + PERSONNEL + EFFORT GE + GR + RÉGIE)</b>	<b>17 695 377</b>	<b>18 902 938</b>	<b>18 667 938</b>	<b>19 553 899</b>	<b>20 218 363</b>
	<b>TAXES FONCIÈRES</b>					
6362	Taxes Foncières sur les Propriétés Bâties	12 839 717	14 141 183	14 947 425	15 350 350	15 516 163
<b>D</b>	Corrections éventuelles à salair avec son signe	0	0	0	0	0
	<b>TOTAL TFPB</b>	<b>12 839 717</b>	<b>14 141 183</b>	<b>14 947 425</b>	<b>15 350 350</b>	<b>15 516 163</b>
<b>A + B + C + D</b>	<b>COÛTE DE FONCTIONNEMENT TOTAL AVEC TFPB</b>	<b>30 535 094</b>	<b>33 044 321</b>	<b>32 615 363</b>	<b>34 904 249</b>	<b>35 734 526</b>

**SIGLES UTILISÉS**

<b>Sigle</b>		<b>Sigle</b>	
<b>AAH</b>	Allocation pour Adultes Handicapés	<b>ORU</b>	Opération de Renouvellement Urbain
<b>ANRU</b>	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine	<b>PALULOS</b>	Prime à l’amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale
<b>APL</b>	Aide Personnalisée au Logement	<b>PLAI</b>	Prêt Locatif Aidé d’Intégration
<b>ASLL</b>	Accompagnement Social Lié au Logement	<b>PLATS</b>	Prêt Locatif Aidé Très Social
<b>CAL</b>	Commission d’Attribution des Logements	<b>PLI</b>	Prêt Locatif Intermédiaire
<b>CCH</b>	Code de la Construction et de l’Habitation	<b>PLR</b>	Programme à Loyer Réduit
<b>CGLLS</b>	Caisse de Garantie du Logement Locatif Social	<b>PLUS</b>	Prêt Locatif à Usage Social
<b>CHRS</b>	Centre d’Hébergement et de Réinsertion Sociale	<b>PSP</b>	Plan Stratégique de Patrimoine
<b>CMP</b>	Code des Marchés Publics	<b>PSR</b>	Programmes Sociaux de Relogement
<b>CUS</b>	Conventions d’Utilité Sociale	<b>RHI</b>	Résorption de l’Habitat Insalubre
<b>DALO</b>	Droit Au Logement Opposable	<b>RMI</b>	Revenu Minimum d’Insertion
<b>DTA</b>	Dossier technique d’amiante	<b>SA d’HLM</b>	Société Anonyme d’HLM
<b>FRNG</b>	Fonds de Roulement Net Global	<b>SCI</b>	Société Civile Immobilière
<b>FSL</b>	Fonds de Solidarité Logement	<b>SCLA</b>	Société Coopérative de Location Attribution
<b>GIE</b>	Groupement d’Intérêt Économique	<b>SCP</b>	Société Coopérative de Production
<b>GPV</b>	Grand Projet de Ville	<b>SEM</b>	Société anonyme d’Economie Mixte
<b>HBM</b>	Habitation à Bon Marché	<b>SRU</b>	Solidarité et Renouvellement Urbain (loi du 13 décembre 2000)
<b>HLM</b>	Habitation à Loyer Modéré	<b>TFPB</b>	Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties
<b>HLMO</b>	Habitation à Loyer Modéré Ordinaire	<b>USH</b>	Union sociale pour l’Habitat (union des différentes fédérations d’organismes d’HLM)
<b>MOUS</b>	Maîtrise d’Ouvrage Urbaine et Sociale	<b>VEFA</b>	Vente en État Futur d’Achèvement
<b>OPH</b>	Office Public de l’Habitat	<b>ZUS</b>	Zone Urbaine Sensible

**REPONSES DE LA SOCIETE ANONYME D'HLM  
Domaxis - Paris (75)**

Paris, le 18 avril 2016

ANCOLS  
Monsieur Pascal MARTIN-GOUSSET  
1 rue du Général Leclerc  
92800 PUTEAUX

Objet : Rapport définitif de contrôle Domaxis n° 2014/148

Affaire suivie par : Monsieur Philippe Suire

Monsieur le Directeur Général,

Je vous remercie tout d'abord de l'envoi du rapport définitif de contrôle de notre société en date du 21 décembre 2015 qui a retenu toute notre attention.

Conformément à l'alinéa 3 de l'article R. 342-14 du code de la construction et de l'habitation, nous avons communiqué ce rapport définitif aux membres de notre conseil d'administration et nous en avons débattu au cours de la séance du 31 mars 2016.

A la suite de ce conseil, des observations écrites ont été établies sur le rapport définitif de contrôle que nous vous remettons en pièce jointe aux fins de leur publication. Ces observations sont signées par le Président du Conseil d'Administration, Jean-Pierre Duport.

Nous ne manquerons pas de vous adresser la délibération du conseil dès que celle-ci sera adoptée, lors de notre prochaine réunion prévue le 15 juin prochain.

Je me permets de vous faire part d'une erreur matérielle figurant sur le rapport définitif, page 1, concernant les indicateurs relatifs aux bénéficiaires d'aides au logement (%). Les pourcentages semblent inversés entre celui de notre organisme et celui de la région. A cet égard, pour information, au 31 décembre 2014, en pourcentage de logements conventionnés, le taux de bénéficiaires APL de Domaxis, était, selon son DIS, de 35,3 %.

Demeurant à votre disposition pour toute information complémentaire, je vous prie de croire, Monsieur le Directeur Général, en l'expression de ma considération distinguée.

*Bien à vous,*



Philippe de NIJS  
Directeur Général

# REPONSE DE DOMAXIS

S'il existe des principes de « bonne gouvernance » auxquels Domaxis souscrit pleinement, il n'y a pas, pour autant, de modèle unique. Il importe que chaque organisme Hlm adapte sa démarche à son contexte, se fixe ses propres ambitions et ses règles de conduite. Il en est ainsi pour Domaxis et sa société mère Pax-Progrès-Pallas qui, en vertu du pacte d'actionnaires, ont adopté un mode de gouvernance favorisant la synergie entre les deux structures dont les champs d'activités sont complémentaires.

La complexité apparente relevée par l'ANCOLS, résultant de l'existence d'administrateurs communs (catégorie 1) et d'un seul directeur général pour les deux structures, n'a jamais engendré de difficultés dans l'administration des deux sociétés, dont l'autonomie de gestion et la personnalité sont préservées.

Au surplus, selon le législateur, la présence de mandataires sociaux et d'administrateurs communs au sein de différentes sociétés d'un même groupe doit participer à la cohésion des décisions prises et au renforcement du contrôle exercé. Ainsi, le rapport n° 233 de la Commission des Lois du 30 septembre 2002 qui aboutira au vote de la Loi n° 2002-1303 indique « comment mieux qu'en siégeant dans les sociétés appartenant au groupe, le président de la société mère peut-il remplir sa mission et faire partager son expérience aux conseils des filiales ? ».

L'habitant est au cœur de la mission d'utilité sociale de Domaxis. Les processus de décision et la qualité du dialogue engagés avec les locataires et leurs associations se déroulent dans de bonnes conditions. De la même manière, les administrateurs locataires participent activement à l'administration de la société et aux différentes commissions (marchés, travaux, attribution des logements).

Gérer la complexité, innover, anticiper et évaluer la performance est au centre de la démarche « Iso 9001-2015 » dans laquelle est engagée Domaxis. Dans le domaine des charges locatives, après une période de réorganisation des services qui ont généré des perturbations et dégradé la qualité du service durant la période qui a fait l'objet du contrôle, des progrès notables ont été accomplis, depuis lors, en matière de réduction des délais et d'ajustement des provisions. L'analyse des coûts jugés excessifs par l'ANCOLS a conduit à des actions correctrices, ainsi qu'à la réalisation anticipée de travaux dans le cadre de la mise en œuvre du plan stratégique énergétique dont s'est dotée la société en 2013. D'ores et déjà, ils ont permis à plusieurs centaines de locataires, de bénéficier d'économies de charges. La

poursuite du volet énergétique des travaux de réhabilitation est engagée et devrait se prolonger au cours des cinq prochaines années.

Domaxis est impliquée dans tous les dispositifs permettant de faciliter l'accès de son parc, des personnes aux revenus faibles ou très faibles. Seul l'objectif formulé dans la convention d'utilité sociale prévoyant l'accueil des ménages reconnus au titre du Droit Au Logement Opposable n'est pas atteint durant la période considérée, mais le nombre de ménages accueillis augmente chaque année, ainsi que l'a constaté la Mission de Contrôle. Cette progression s'est accentuée : en 2015, les dossiers DALO ont ainsi représenté 11,48 % des attributions contre 9,72 % en 2014. Au surplus, il convient également de rappeler que les objectifs concernant l'entrée dans le patrimoine de familles éligibles aux « accords collectifs » et au public sortant des CHRS, ont été atteints, voire dépassés certaines années.

Un manque tant quantitatif que qualitatif d'offres de logements adaptés aux ménages reconnus au titre du DALO explique en partie les difficultés pour Domaxis de respecter ses engagements. Domaxis a déjà fait remarquer à l'ANCOLS que la réglementation DALO n'a pas eu l'effet levier escompté sur la construction de logements très sociaux. Ainsi en 2015, sur 30 101 logements locatifs sociaux de droit commun (hors ANRU) agréés dans la région Ile-de-France, seuls 26 % ont été financés en PLAI (37% en PLUS et 37% en PLS). Ce rythme de construction de logements PLAI reste très insuffisant pour faire face à la forte demande des ménages reconnus au titre du DALO.

Pour atteindre l'objectif, Domaxis nouera un partenariat plus actif avec les différents acteurs (Etat, Action Logement et Collectivités territoriales) qui ne sont pas actuellement en capacité de proposer des candidatures DALO en adéquation avec le patrimoine de Domaxis (typologie, financements et implantation).

DOMAXIS

Le Président



Jean-Pierre DUPORT