



LOGER

PLAN
STRATÉGIQUE
DE PATRIMOINE

RAPPORT
FINANCIER

UN ACTEUR ENGAGÉ
ET RESPONSABLE...



RAPPORT D'ACTIVITÉ 2022

Domial 

Groupe ActionLogement



SOMMAIRE

PRÉSENTATION
DE DOMIAL
5-7

LOGER
8-17

PLAN
STRATÉGIQUE
DE PATRIMOINE
18-24

RAPPORT
FINANCIER
25-28

DOMIAL,
UN ACTEUR
ENGAGÉ ET
RESPONSABLE...
29-35

CHIFFRES
CLÉS
36



ÉDITO

Cette année 2022 nous bouscule et nous incite à faire face avec force et détermination au contexte économique inflationniste, à l'envolée des coûts de l'énergie, et à la transition écologique.

Tout au long de l'année, nos équipes se sont efforcées de donner des réponses pour permettre aux personnes de vivre le mieux possible au quotidien.

Notre taille humaine à l'échelle de l'Alsace nous permet d'assurer un suivi de proximité dans le traitement des sollicitations et une écoute des situations des locataires.

Domial s'engage cette année encore pour développer une vision d'accompagnement des territoires et du parcours résidentiel des locataires et des familles.

En proposant des logements abordables et durables, meublés en location ou en colocation pour les étudiants et les jeunes actifs avec #myHappyColoc, des partenariats avec des associations locales épaulent un accompagnement plus social ou professionnel des jeunes.

Pour les personnes avançant en âge, un habitat adapté facilite le maintien à domicile et l'autonomie avec laviécouleurseniors. Tandis que la collaboration avec les associations spécialisées dans les soins à domicile assure un relais d'information pour adapter au mieux les logements.

En tant que filiale du Groupe Action Logement, gouvernance paritaire et 1^{er} groupe de logement social en France, Domial met au service des centres urbains et des communes plus rurales sa souplesse et sa connaissance fine des enjeux de chaque territoire pour initier des solutions au cas par cas.

Elle est maintenant présente sur plus de 220 communes sur toute l'Alsace avec 13 550 logements.

En 2022 ce sont plus 75 millions d'€ qui ont été investis et près de 430 logements livrés.

En parallèle de multiples actions concrètes sont engagées pour lutter contre la précarité énergétique avec un objectif : éradiquer toutes les « passoires thermiques » d'ici à fin 2023 et atteindre l'étiquette énergétique C sur l'ensemble du patrimoine à l'horizon 2030, installation de pompes à chaleur et de panneaux photovoltaïques, raccordement aux réseaux de chaleur urbain, ou expérimentation de micro-forêts.

L'amélioration du confort et l'adaptation aux évolutions des modes de vie imprègnent plus largement les opérations de construction et de réhabilitation de logements : habitat bas carbone, économie circulaire, biodiversité, non artificialisation des sols, sobriété foncière, réversibilité de bureaux en logement ont été notre actualité comme vous le verrez dans les pages qui viennent.

Nous avons entrepris de nombreuses rénovations que nous poursuivrons avec ambition les prochaines années.

Fiers de nos origines entrepreneuriales et salariales, ancrées dans le présent, Domial construit pas à pas sur notre territoire un avenir fidèle à ses valeurs de protection du vivant. Pour l'année qui s'ouvre, nous répondons présents et engagés dans le bien vivre des personnes et des locataires, nous serons partenaires au service des entreprises, nous restons solidaires sur le territoire alsacien.

Sandrine Amrhein,
Présidente

Damien Tourneur,
Directeur Général

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



LE MOT D'ACTION LOGEMENT IMMOBILIER

En 2022 nous sommes restés fixés sur notre raison d'être : soutenir le logement pour soutenir l'emploi et accompagner la mobilité professionnelle des salariés dans les territoires.

A ce titre, nos filiales immobilières ont été fortement mobilisées en 2022 pour contribuer à l'effort de construction et de réhabilitation au plus près des besoins des bassins d'emploi. Si le contexte a été défavorable au développement immobilier, avec la crise énergétique, la guerre en Ukraine et leurs conséquences économiques pour les ménages et les entreprises, la production collective de nos filiales immobilières reste dynamique avec 43 044 agréments de logements abordables obtenus. Après avoir atteint en 2021 notre objectif du doublement de la production en 5 ans, nous confirmons en 2022 un niveau élevé de production maintenant notre part de l'effort collectif avec un tiers de la production nationale. Avec ces nouveaux logements et les 110 000 attributions de logements en 2022, les filiales œuvrent résolument au service du parcours résidentiel avec toujours la même attention pour loger des publics fragiles et modestes.

Action Logement Immobilier s'affirme plus que jamais comme un acteur majeur de l'équilibre des quartiers et des villes, en tant qu'opérateur de la mixité sociale confirmé par une majorité des attributions de logements au profit des salariés et du soutien à la revitalisation des cœurs de bourgs. Dans le contexte incertain que nous vivons, cette mission nous guide.

Je souhaite féliciter nos gouvernances locales, bénévoles, engagées et volontaires qui sont restées à la barre en 2022 au service de la priorité première qu'est la réponse du groupe Action Logement

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

Fin 2022, notre Groupe a dévoilé son exigeant et ambitieux plan de décarbonation au service de la nécessaire transition écologique à opérer dans notre pays et dans notre activité. Ce plan sera déployé dans les années à venir par nos filiales qui ont contribué à en nourrir les engagements par leurs expérimentations éprouvées et par leurs remarquables capacités d'innovation. Nous savons pouvoir compter sur elles pour agir à des constructions vertueuses pour l'environnement, au renforcement des performances énergétiques du parc par des investissements dédiés et enfin par des actions ciblées de sobriété énergétique.

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

ActionLogement 
IMMOBILIER

COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

REPRÉSENTANTS DE L'ACTIONNAIRE DE RÉFÉRENCE

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

REPRÉSENTANTS DES EPCI

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

REPRÉSENTANTS DES LOCATAIRES

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

DIRECTION GÉNÉRALE

Christian KIEFFER jusqu'au 18 octobre 2022
 Mathias PERRIOT, Directeur Général Délégué du 17 octobre 2022 au 05 juin 2023
 Damien TOURNEUR, depuis le 5 juin 2023

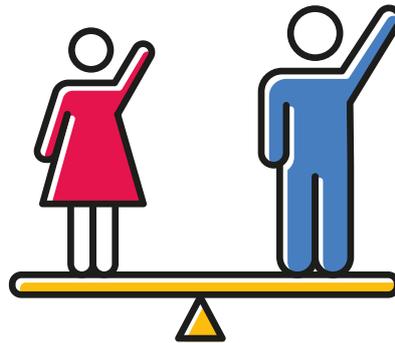
COMPOSITION DU CAPITAL DOMIAL ESH

ACTIONNAIRES	NB ACTIONS	VALORISATION	% DES PARTS
ACTION LOGEMENT IMMOBILIER	1 693 939	27 103 024 €	99,58 %
Autres	7 165	114 640 €	0,42 %
	1 701 104	27 217 664 €	100 %

LES COLLABORATEURS

203

collaborateurs
au 31/12/2022
(186,5 ETP)



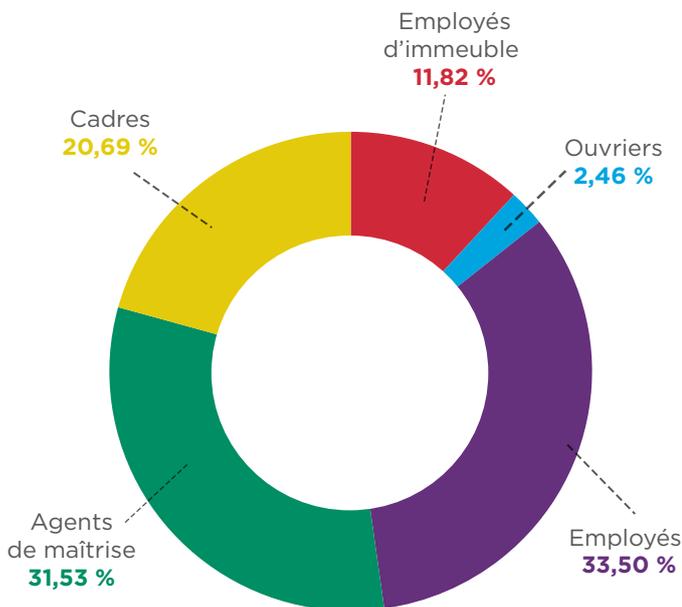
Index égalité femme homme

99 / 100

Véritable levier d'attractivité et de qualité de vie au travail, ce principe d'équité fait partie intégrante de notre politique de ressources humaines. En un an, l'écart s'est réduit de six points grâce à une vigilance au quotidien !

Notre objectif : offrir un cadre de travail bienveillant aux femmes et aux hommes qui font de Domial la 1^{ère} Entreprise Sociale pour l'Habitat sur son territoire !

Répartition par catégories au 31/12/2022



62,6%
de femmes

12 ans

d'ancienneté moyenne



37,4%
d'hommes

43 ans

d'âge moyen



89,2%
de l'effectif en CDI

1 263 heures

de formation

DOMIAL renouvelle son engagement en faveur de l'alternance avec 8 recrutements à la rentrée 2022 pour un effectif global de **11 alternants**. Les apprentis représentent ainsi 5,2 % de nos effectifs.

LA QUALITE DE SERVICE, UN ENGAGEMENT AU QUOTIDIEN !

Solidement ancrée dans son environnement, Domial met au service des centres urbains et des communes plus rurales sa souplesse et sa connaissance fine des enjeux de chaque territoire pour initier des solutions au cas par cas, et met tout en œuvre pour maintenir son positionnement sur son territoire à travers une politique de développement principalement orientée vers la satisfaction de ses clients.

Domial se fixe des objectifs ambitieux de développement de son patrimoine et s'inscrit en parallèle dans une démarche de transition énergétique tout en proposant des logements qui répondent à l'ensemble des caractéristiques liées au confort de ses résidents.

Un triple objectif : confort d'hiver et d'été, économies d'énergie, maîtrise des charges. De surcroît Domial ambitionne d'**éradiquer ses « passoires énergétiques » F et G, afin d'atteindre la classe énergétique C.**

Domial s'inscrit notamment dans le plan de décarbonation lancé par le Groupe Action Logement en novembre 2022.



La qualité de service s'inscrit pleinement dans la stratégie globale de l'entreprise, labellisée Quali'hlm depuis 2018. Aujourd'hui, Domial vise la mention spéciale

« Vieillesse » du Label. C'est pourquoi, depuis 2021, Domial s'engage dans le déploiement d'une politique spécifique de maintien à domicile.

L'INCLUSION ET L'ACCOMPAGNEMENT DE NOS LOCATAIRES ET COLLABORATEURS AU CŒUR DE NOS PRIORITÉS

Afin de répondre au mieux aux attentes des clients internes et externes en termes de qualité de service, un socle commun à l'ensemble de nos actions : l'inclusion et la digitalisation pour enrichir et renforcer nos liens.

Nos priorités :

- Faciliter le parcours client par la digitalisation et l'automatisation de nos process
- Une communication et une concertation renforcées auprès de nos clients
- Une meilleure prise en charge des sollicitations des clients
- L'accompagnement du vieillissement

Enfin, plus qu'une priorité, la qualité de service est une véritable philosophie d'entreprise qui guide chacune des actions menées par chaque service, chaque collaborateur aussi bien auprès de ses clients internes qu'externes. L'ensemble de ces actions contribuera également à nourrir les réflexions menées autour de la stratégie RSE Domial.



En 2022, le Centre de Relation Client
c'est **106 830 APPELS**
pour un taux de décroché de **93%**

et

26 882 MAILS REÇUS

En 2022...

LE CRC A DÉJÀ 5 ANS !



LOGER

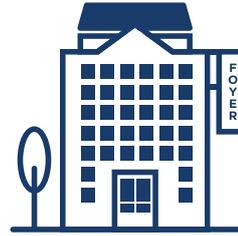


PATRIMOINE LOCATIF



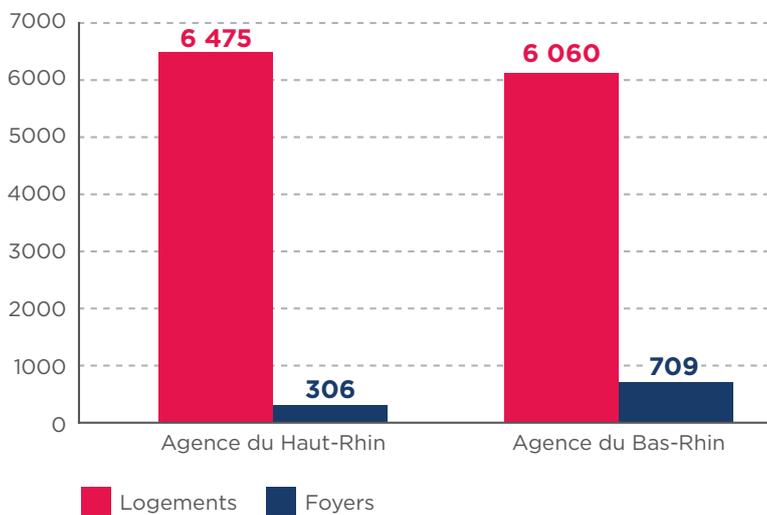
13 550
logements
gérés

Dont



1 015
foyers

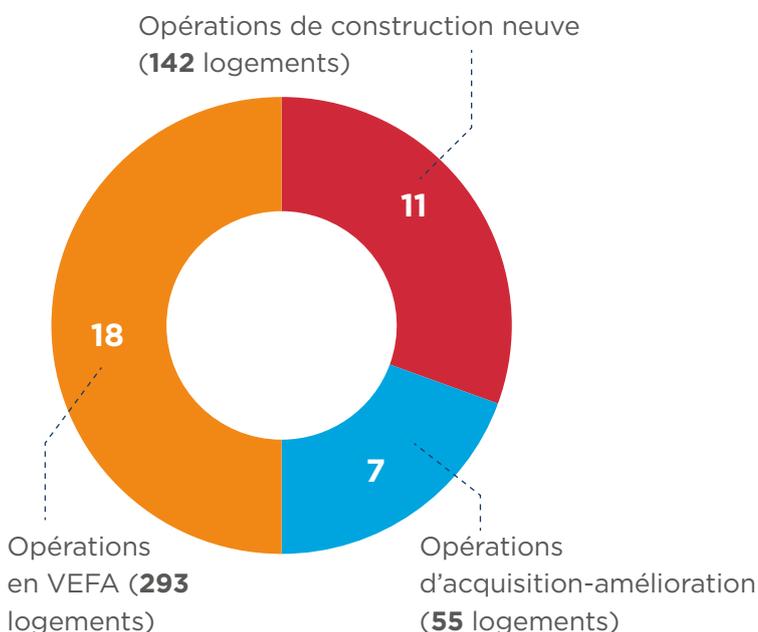
Logements gérés au au 31/12/2022 (hors PSLA)



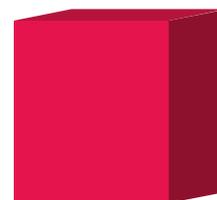
119
logements acquis
auprès de
Alsace Habitat

LOGEMENTS LOCATIFS

• 490 agréments ont été obtenus en 2022 et sont répartis de la manière suivante :



490
agréments



PLUS / PLUS FONCIER :
216



PLAI / PLAI FONCIER :
160



PLS : **64**



PLI : **50**

CONSTRUCTIONS NEUVES

LOGER



219
logements
locatifs neufs
livrés en 2022

SOUFFELWEYERSHEIM Rue de l'Artisanat



@ Gregory Tachet

28 logements - Henschel Kubler Architectes

RIXHEIM - Rue de Mulhouse



@ Gregory Tachet

24 logements Duplex-Jardin® - Carré de l'Habitat

HORBOURG-WIHR - Rue des Flaviens



@ Gregory Tachet

9 logements - Cabinet Arpen

VAL DE MODER - Rue Gasperi



@ Gregory Tachet

12 logements - Armonial Immobilier

FESSENHEIM - Rue du Château



@ Gregory Tachet

8 logements Duplex-Jardin® - Carré de l'Habitat

I CONSTRUCTIONS NEUVES

GEISPOLSHEIM - 5 rue de Mulhouse



© Gregory Tachet

4 logements Duplex-Jardin® - Carré de l'Habitat

WITTELSHEIM - 10 rue du Rhin



© Gregory Tachet

8 logements Duplex-Jardin® - Carré de l'Habitat

STRASBOURG - 14 rue de Nantes



© Gregory Tachet

46 logements - Urban Dumez

KEMBS - Rue du Ruisseau



© Gregory Tachet

8 logements Duplex-Jardin® - Carré de l'Habitat

SIERENTZ - Rue des Aigles



© Gregory Tachet

16 logements Duplex-Jardin® - Carré de l'Habitat

KEMBS - Rue du Ruisseau



© Gregory Tachet

20 logements - Trianon Résidences

CONSTRUCTIONS NEUVES

WITTENHEIM - Rue des Blés



@ Gregory Tâchet

24 logements - Nexity

BRUNSTATT-DIDENHEIM Rue Bellevue



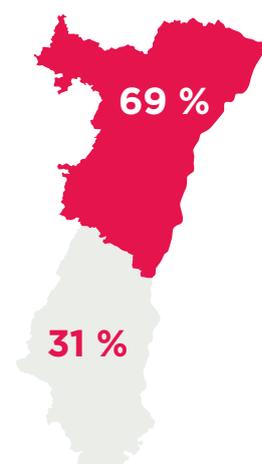
@ Gregory Tâchet

12 logements - Sodico Immobilier

I GESTION LOCATIVE

LA DEMANDE DE LOGEMENT EN ALSACE

La demande de logement social en Alsace s'élève à **47 009** demandes actives au 31 décembre 2022.

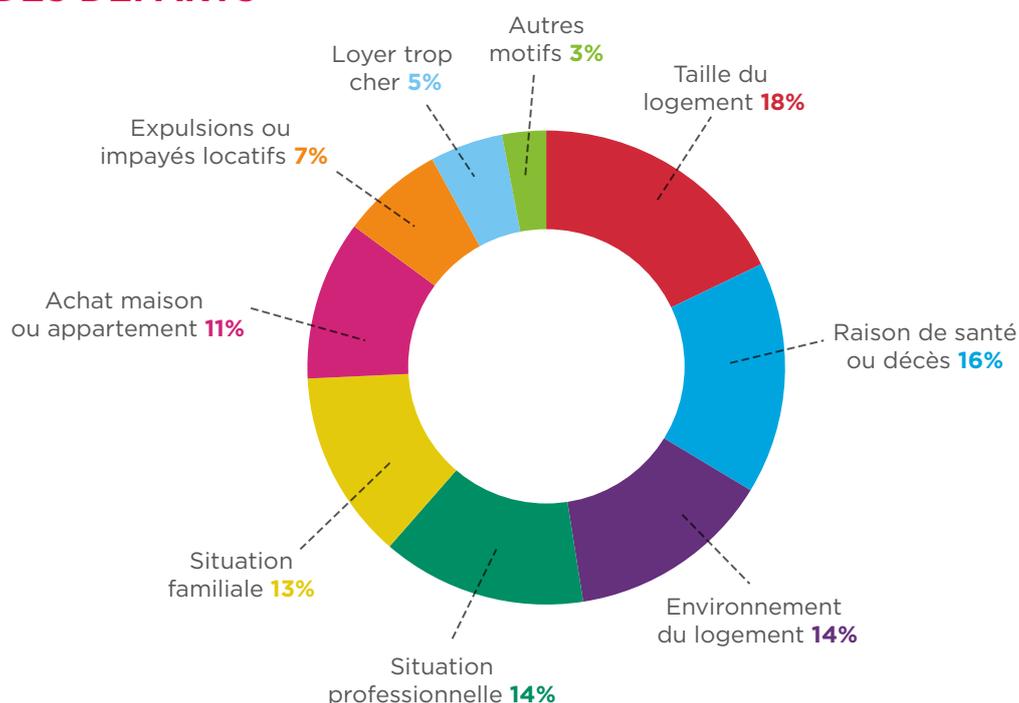


LES ATTRIBUTIONS

1 363 attributions dont 95 mutations internes ont été effectuées dans le parc Domial.



MOTIFS DES DÉPARTS



I ACTIVITÉ ACCESSION



27

logements
en phase travaux
à Mundolsheim
et Matzenheim



56

logements
neufs réservés



89

logements
livrés

OPÉRATIONS LIVRÉES

REICHSTETT

Les Naturiales - Éco-quartier
ZAC des Vergers

Acquisition en VEFA auprès du promoteur ICADE d'un bâtiment de neuf logements en accession sociale à la propriété (PSLA).

Ce programme se caractérise par sa situation et sa conception.

Considéré comme un « quartier jardin », l'éco-quartier Les Vergers Saint-Michel, est un véritable écrin de sérénité qui propose une nouvelle façon de vivre ensemble : une qualité de vie durable où la priorité est donnée aux mobilités alternatives et où la convivialité, l'entraide et le partage rimeront avec écologie et économies.

- Des espaces naturels de qualité avec la mise à disposition d'un jardin potager commun et d'une placette festive, des casiers privatifs, un abri de jardin avec son matériel et sa cuve de récupération d'eau de pluie,



© Gregory Tachet

- un environnement respectueux de la biodiversité avec la conservation et plantation de nombreux arbres fruitiers,
- de nombreux itinéraires piétons et cyclables et un atelier de réparation de vélos.

Le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire des bâtiments sont assurés par un raccordement au réseau de chaleur propre à la ZAC des Vergers Saint-Michel. Fonctionnement aux pellets de bois (complément gaz si nécessaire). Performance thermique RT2021 -15 %.

Date de livraison : novembre 2022.

ACTIVITÉ ACCESSION

WITTENHEIM

Résidence Nova - *Rue des Blés*

Acquisition en VEFA auprès du promoteur NEXITY, comprenant :

- Un bâtiment de 27 logements en accession sociale à la propriété
- *Un bâtiment de 24 logements en locatif social*

Le programme est situé à moins de 300 m d'un périmètre ANRU.

Date de livraison : octobre 2022



© Gregory Tachet

UTTENHEIM

Les Carrés Utt'opie
15 rue Principale

Acquisition en VEFA auprès de CARRE DE L'HABITAT de deux bâtiments composés chacun de deux T4 et deux T5, soit huit logements au total. Chaque logement dispose d'un jardin et de deux places de stationnement.

Date de livraison : novembre 2022.



© Gregory Tachet

I ACTIVITÉ ACCESSION

RÆSCHWOOG

La Clé des Champs

Rue de la Gare

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

Date de livraison : juin 2022



© Gregory Tachet

STRASBOURG

Les Docks

14 rue de Nantes

Le projet se situe au sein de la ZAC des Deux-Rives à Strasbourg, sur l'îlot « Citadelle Dock 1 », lauréat de l'AMI « Démonstrateurs de la Ville durable » de France 2030 pour créer un quartier bas carbone, résilient et accélérateur de transitions sociales.

La ZAC dont l'aménagement a été confié par la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg à la SPL Deux-Rives, est une nouvelle étape opérationnelle du grand projet transfrontalier Deux Rives - Zwei Ufer s'étendant sur un territoire d'environ 250 ha, le long d'un axe de 5 km entre l'Ill et le Rhin, Strasbourg et Kehl.

DOMIAL et la SPL Deux Rives ont choisi de réaliser une opération en co-maitrise d'ouvrage, avec un chantier unique, en passant un marché global de performance.

Le projet consiste en la réalisation d'un parking silo de 432 places et la réalisation d'un ensemble immobilier de 83 logements dont 46 locatifs intermédiaires et 37 en accession sociale sécurisée ou PSLA, portés par DOMIAL.

Lancé en avril 2018, un dialogue compétitif a opposé 4 opérateurs. Le marché a été notifié en juillet 2019 à l'équipe menée par URBAN DUMEZ.

Date de livraison : mai 2022



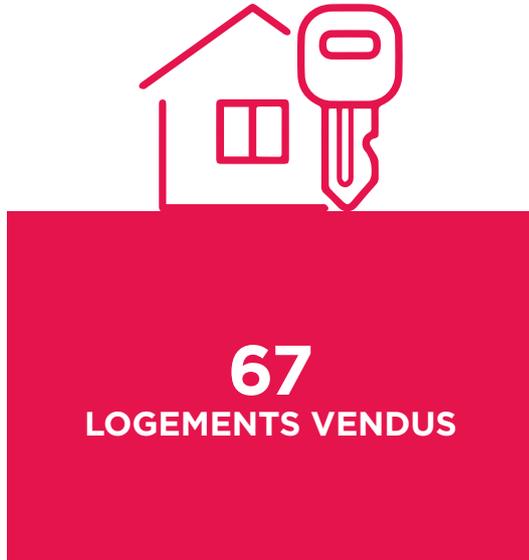
© Gregory Tachet



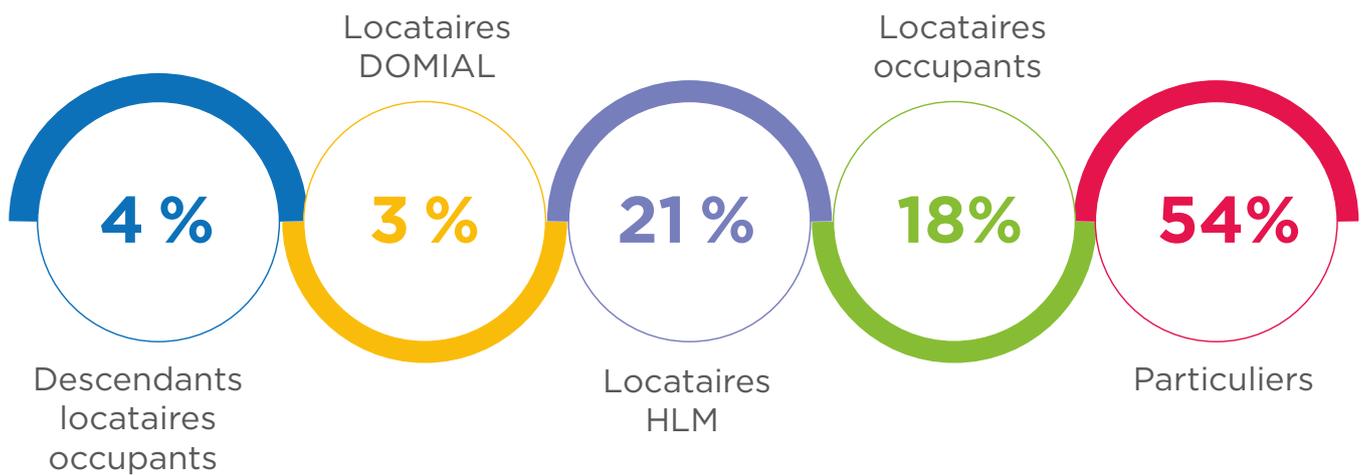
© Gregory Tachet

ACTIVITÉ ACCESSION

VENTE HLM



STATUT DE L'ACQUEREUR





PLAN STRATÉGIQUE DE PATRIMOINE



REQUALIFICATIONS DE QUARTIERS

LES REQUALIFICATIONS AVEC FINANCEMENT ANRU

CERNAY - Quartier Bel Air

Les différentes études menées conjointement avec la Ville de Cernay et la Communauté de Communes de Thann-Cernay, ont permis d'élaborer un programme d'aménagement et de réhabilitation adapté aux caractéristiques urbaines et sociales du quartier.

Ce programme de travaux se traduit, dans le cadre d'une première tranche dite TC1 contractualisée en avril 2020, par :

- la réhabilitation et la résidentialisation de deux bâtiments D et E (40 logements)

>> livraison réhabilitation décembre 2022

- la démolition de 24 logements locatifs sociaux (bât M) et d'un parking souterrain

>> livraison mai 2022

- l'aménagement de cheminements piétons et d'un espaces vert central avec une microforêt,
- le renouvellement et l'extension du chauffage urbain,
- la reconstruction de 12 logements sur site (dérogation ANRU) avec la construction d'un commerce de proximité de 440 m² intégré

>> livraison prévisionnelle fin 2023

- la reconstruction de 12 logements hors site sur le Quartier des Rives de la Thur,
- le réaménagement des voiries et réseaux publics notamment la rue du 8 mai et la rue de Lattre

>> démarrage travaux 2024

- la reconstruction sur site de 15 logements accordée par dérogation.



© GREGORY TACHET



© GREGORY TACHET

REQUALIFICATIONS DE QUARTIERS



LA MICROFORÊT

Objectif : améliorer la qualité de vie des locataires en développant des opérations qui participent à la transition écologique en adéquation avec la politique RSE portée par le Groupe Action Logement et ses filiales.

Principe : réalisation d'une forêt urbaine grâce à la méthode MIYAWAKI, botaniste japonais.

Un espace de 250 m² sera ainsi dédié à la plantation de 4 arbres /m² permettant ainsi la création d'un véritable îlot de fraîcheur au cœur de ce quartier urbain.

Cet « écosystème forestier », totalement autonome en l'espace de 3 ans, permettra notamment de :

- Favoriser la biodiversité
- Réduire le bruit
- Réduire la pollution (absorption de 15 % des particules fines)
- Améliorer le confort thermique (gain de 2°C en été)

REQUALIFICATIONS DE QUARTIERS

WITTENHEIM - Quartier Markstein

Une deuxième phase a été actée par la signature de la nouvelle convention NPNRU le 07 décembre 2020. Les opérations prévues dans cette convention sont :

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

>> livraison novembre 2021

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

>> livraison août 2022

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

>> projet en cours avec Carré de l'Habitat et la Ville. Un contrat de Promotion Immobilière devrait être signé en 2023

- la construction hors site de 24 logements locatifs sociaux et 27 logements en accession sociale (PSLA),
- la mise à disposition de l'autre partie de l'ancienne emprise du Vieil Armand pour la réalisation d'une aire de jeux.

L'aire de jeux actuelle fera l'objet d'une réflexion en concertation avec les habitants du quartier.



© Gregory Tachet



© Domial

REQUALIFICATIONS DE QUARTIERS HORS FINANCEMENT ANRU

WITTELSHEIM - QUARTIER THUR

Domial poursuit la transformation urbaine du quartier de la Thur avec la réalisation de huit logements en Duplex-Jardin® en locatif aidé en partenariat avec Carré de l'Habitat.

Date de livraison : octobre 2022



© Gregory Tachet

LES RÉHABILITATIONS



118
logements
réhabilités livrés



704 logements et
2 foyers en cours de
réhabilitation ou programmés

OPÉRATIONS LIVRÉES

SELESTAT Rue d'Ebersmunster

Réhabilitation thermique de **40 logements**
répartis en 2 bâtiments

Date de construction : début des années 1970



@ GREGORY TACHET

Coût total des travaux : 1 781 543 € HT

Livraison : octobre 2022

Classement énergétique de E à C

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

Réhabilitation de **54 logements**

Date de construction : 1983



@ GREGORY TACHET

Coût total des travaux : 2 336 682 € HT

Livraison : mai 2022

THANN - Rue Anatole Jacquot



@ GREGORY TACHET

Réhabilitation thermique de **24 logements**

Date de construction : 1958

Coût total des travaux : 920 215 € HT

Livraison : décembre 2022

Classement énergétique de F à C

CHANGEMENT D'USAGE

STRASBOURG – 14 rue du Faubourg de pierre

Nouvelle résidence étudiante en centre-ville

Transformation du siège de la Chambre régionale des comptes



@ Action Prod Studio



@ LAMA Architectes
BALLAST Architectes, Perspectives : Théo Chemin

Un projet innovant de transformation de bureaux en logements au cœur de ville visant à construire 57 logements pour étudiants.

Retenu dans le cadre de l'appel à projet « Soutien des opérations de production et réhabilitation présentant un niveau d'ambition renforcé » lancé par la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg. Ce projet contribuera à développer l'offre de logements accessibles pour les étudiants pour l'été 2024.

Cette opération de réversibilité de bureaux en logements menée par Domial s'inscrit dans la démarche de développement durable du groupe Action Logement et portée par ses filiales.

Elle est menée en synergie avec la Foncière de Transformation Immobilière. La FTI a ainsi acquis le bâtiment en décembre 2020 et consent un bail à construction au profit de Domial pour une durée de 50 ans. Domial assurera la transformation du bien et son exploitation pendant la durée du bail.

Une opération de réversibilité de bureaux exemplaire

• **Maîtrise des dépenses des étudiants : réduction des charges liées au logement grâce à un bâtiment énergétiquement vertueux**

- Installation de 24 panneaux photovoltaïques en toiture pour une autoconsommation des occupants

- Bâtiment de performance énergétique de niveau BBC

• **Une rénovation plus durable avec les acteurs du territoire**

- Utilisation de l'économie circulaire afin de réduire l'empreinte carbone avec le réemploi ou le recyclage sur site des matériaux déconstruits. L'opération est menée avec l'association **Boma « Les Bonnes Matières »**.

- Limitation des démolitions et réduction des modifications du bâtiment au strict nécessaire en préservant le maximum d'éléments existants (parquets, moulures, boiseries...).

- Intégration dans les marchés d'heures **d'insertion par l'activité économique** pour des personnes éloignées de l'emploi avec un accompagnement par l'organisme **Relais 2D**.

- Projet défini avec le gestionnaire MGEL, partenaire du projet : besoins des étudiants, création de lieux de convivialité, espaces mutualisés, salle de sport... espace de co-working et centre de relation clients de la MGEL.

• **Préservation des espaces non-construits en limitant l'étalement urbain et refaisant la « ville sur la ville »**

- Création d'une extension ossature bois de six logements en toiture terrasse

- Intégration d'espaces verts. La biodiversité sera améliorée après les travaux avec un coefficient de biotope par surface visé à 17% (au lieu de 10% nécessaire selon le PLU).

Signature du bail à construction : 10 octobre 2022

Démarrage des travaux : décembre 2022

Livraison prévisionnelle : été 2024 pour une exploitation dès la rentrée universitaire 2024.

Maitrise d'œuvre :

• Architectes : Lama Architectes / Ballast Architectes

• BET : Projex, Diagobat

• Autres intervenants : BOMA - Les Bonnes Matières, SOCOTEC, Relais 2D

I LES RÉHABILITATIONS

OPÉRATIONS EN PHASE DE LANCEMENT DE TRAVAUX

STRASBOURG – 2 à 10 rue de Genève 17 rue de Berne – 20 rue de Lucerne

Réhabilitation thermique de **96 logements**

Date de construction : 1930



© GREGORY TACHET

Coût prévisionnel des travaux : 7 524 996 € HT

Démarrage des travaux : décembre 2022

COLMAR rue Rapp et rue du Nord

Réhabilitation thermique de **22 logements**



Coût prévisionnel des travaux : 966 785 € HT (hors travaux de curage et réaménagement)

Démarrage des travaux : octobre 2022 (curage)

Classement énergétique de G à C

SAINT-LOUIS - Rue Théo Bachmann



© GREGORY TACHET

Réhabilitation thermique de **30 logements**

Date de construction : 1990

Coût prévisionnel des travaux : 1 901 466 € HT

Démarrage des travaux : décembre 2022



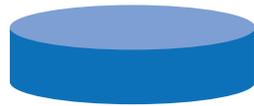
RAPPORT FINANCIER



FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS

LES FINANCEURS

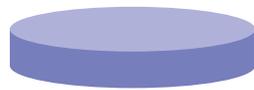
Les financements prévisionnels de l'ensemble de ces investissements, d'un montant total de **109 090 K€**, se répartissent de la façon suivante :



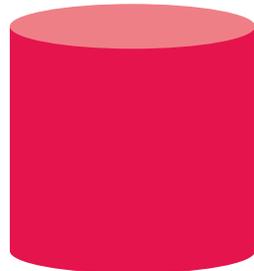
1 997 K€ de subventions
au titre des aides à la pierre



283 K€ de subventions
Action Logement



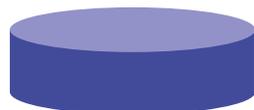
1 431 K€ de subventions
des collectivités locales



70 229 K€ d'emprunts
Banque des Territoires



16 437 K€
de prêts bancaires



3 220 K€ de prêts
Action Logement



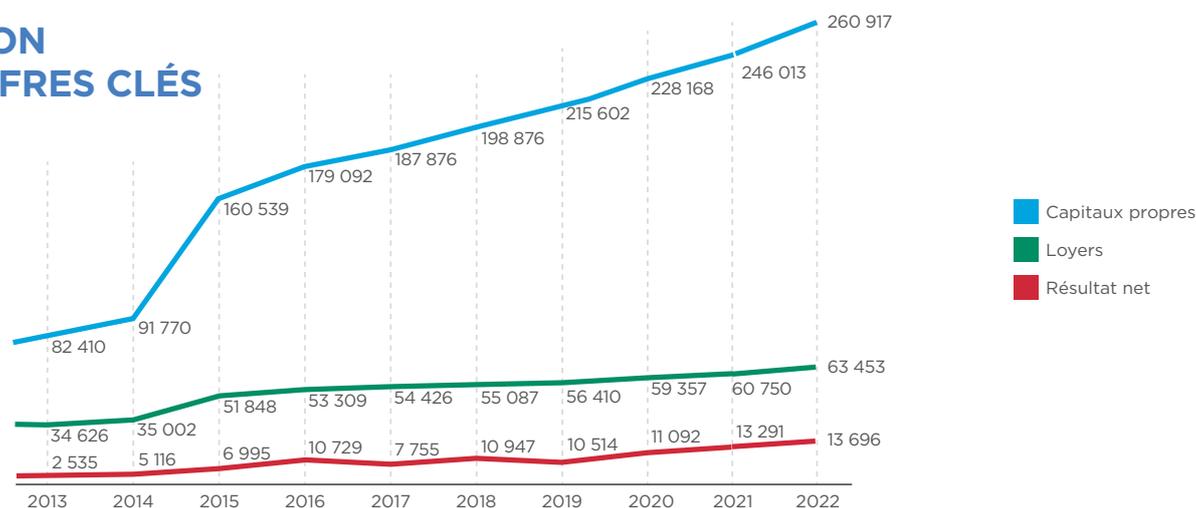
15 491 K€
de fonds propres

COMPTE DE RÉSULTAT ET BILAN

COMPTE DE RÉSULTAT 2022

EN K€	2022	2021	ÉVOLUTION
Loyers	63 453	60 750	
Autres produits des activités	27 842	28 960	
Reprises sur amortissement et provisions	3 094	2 775	
Total produits d'exploitation	94 389	92 485	
Consommations en provenance de tiers	36 513	39 235	
Impôts taxes et versements assimilés	7 352	6 687	
Frais de personnels	11 739	10 689	
Dotations aux amortissements et aux provisions	25 632	24 247	
Autres charges d'exploitation	752	731	
Total charges d'exploitation	81 988	81 589	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	12 401	10 896	14 %
Produits financiers	583	111	
Charges financières	8 681	7 435	
RÉSULTAT FINANCIER	- 8 098	- 7 324	11 %
Produits exceptionnels	14 949	17 479	
Charges exceptionnelles	5 556	7 760	
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	9 393	9 719	- 3 %
Impôt sur les sociétés	0	0	
RÉSULTAT NET	13 696	13 291	3 %

ÉVOLUTION DES CHIFFRES CLÉS



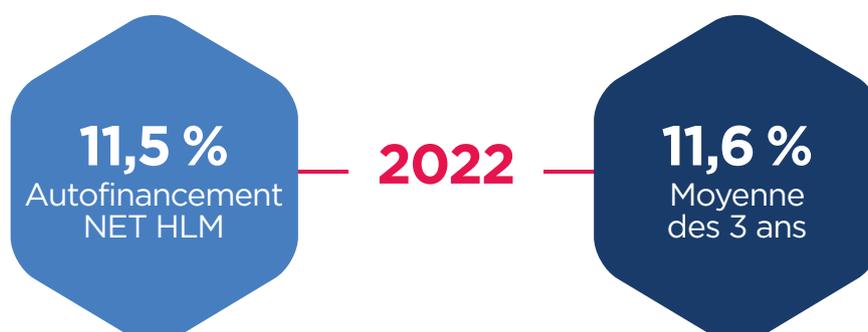
COMPTE DE RÉSULTAT ET BILAN

BILAN 2022

ACTIF		
EN K€	2021	2022
Immos incorporelles et corporelles	716 174	753 306
Immos en cours	53 860	55 641
Participations	441	423
Autres immos financières	1 736	1 670
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ	772 211	811 040
Stocks et en-cours	19 348	18 216
Créances exploit + divers	39 711	41 309
Disponibilités	25 022	35 823
TOTAL ACTIF CIRCULANT	84 081	95 348
Charges constatés d'avance	719	716
Charges à répartir	0	0
TOTAL COMPTES RÉGULARISATION	719	716
TOTAL ACTIF	857 011	907 104

PASSIF		
EN K€	2021	2022
Capital et réserves	138 092	153 287
Résultat de l'exercice	13 291	13 696
Subventions	94 630	93 934
TOTAL FONDS PROPRES	246 013	260 917
Provisions risques et charges	8 465	7 070
TOTAL PROVISIONS	8 465	7 070
Dettes financières	563 337	594 560
Dettes d'exploitation et diverses	8 407	8 865
Dettes diverses	29 634	33 447
TOTAL DETTES	601 378	636 872
Produits constatés d'avance	1 155	2 245
TOTAL PASSIF	857 011	907 104

AUTOFINANCEMENT





**DOMIAL,
UN ACTEUR
ENGAGÉ
ET
RESPONSABLE...**



I ...AUPRÈS DES TERRITOIRES

Avec un investissement annuel avoisinant les 145 millions d'euros dans la construction et la réhabilitation, Domial se démarque par son fort ancrage territorial, en étroite proximité avec les exigences des collectivités. Domial met ainsi à disposition des solutions de logements appropriées, qu'il s'agisse de zones tendues ou détendues, ou encore pour répondre à des besoins spécifiques de mixité sociale tels que le locatif intermédiaire ou l'accession sociale à la propriété.

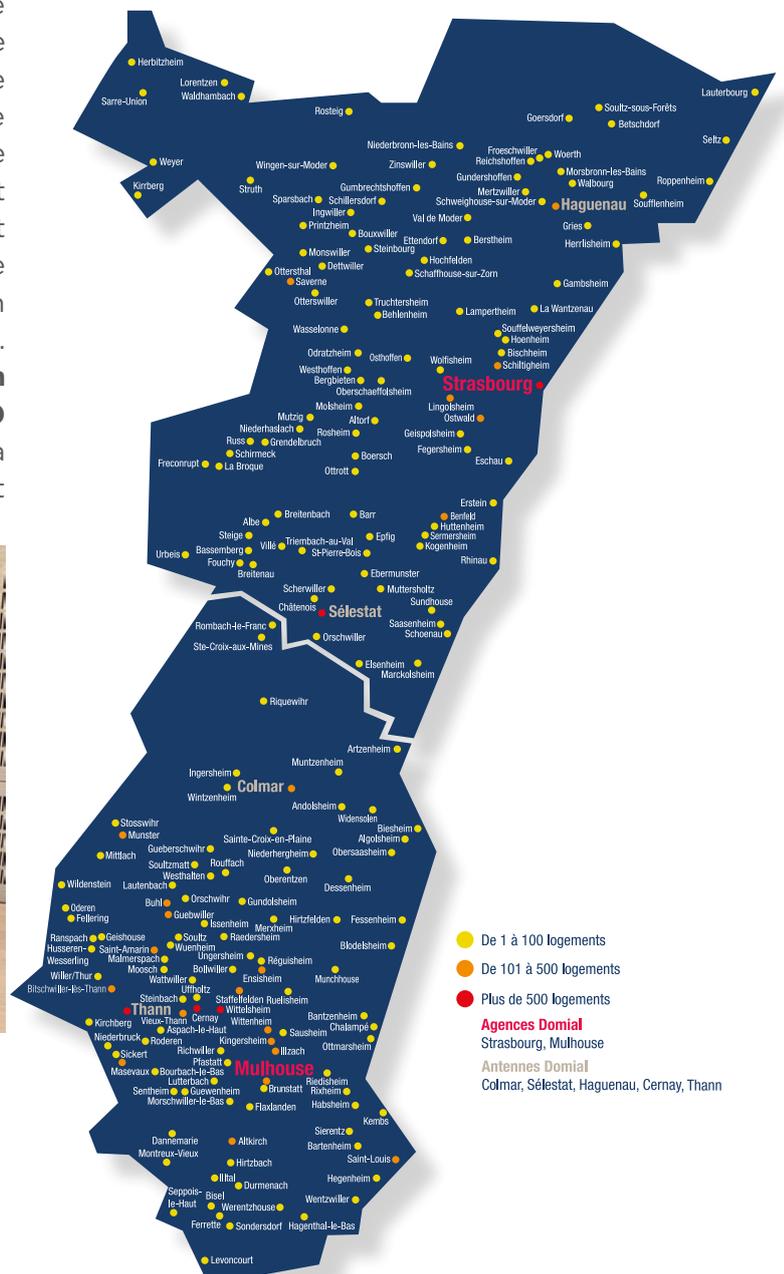
C'est d'ailleurs en ce sens que Domial a signé une convention de partenariat avec la Banque des Territoires pour un montant estimé de 214 millions d'euros. Ce partenariat s'inscrit dans le Plan de Relance pour l'Habitat lancé en septembre 2020 par la Banque des Territoires. Cela permet d'asseoir la position de Domial en Alsace tant par sa solidité financière que par sa stratégie de développement au service de la cohésion sociale et de la vitalité économique du territoire. Ce vaste programme prévoit ainsi **la construction de 1 500 logements, la réhabilitation de 600 logements** et intègre pleinement les enjeux liés à la transition écologique en améliorant notamment

la performance énergétique des bâtiments et en proposant des solutions de logements innovantes au profit de la qualité de vie des locataires.

Cette politique ambitieuse de construction et de rénovation en Alsace confère à Domial une importance économique significative sur son territoire, dans un climat contraint par l'envolée des prix des énergies et des matériaux, ainsi qu'une réglementation plus exigeante pour répondre aux enjeux climatiques notamment.



Magali Debate, Directrice Régionale Grand Est de la Banque des Territoires et Sandrine Amrhein, Présidente de Domial



I ...AUPRÈS DE SES CLIENTS

Qualité de vie et cohésion sociale font partie intégrante des priorités Domial.

La lutte contre la précarité énergétique et le confort de vie des locataires s'inscrivent également pleinement dans la stratégie de développement Domial. Les logements s'adaptent aux modes de vie, pour un usage à la fois facilité, plus agréable et mieux maîtrisé. Domial accompagne ainsi ses clients tout au long de leur parcours de vie : de la colocation avec une offre de logements entièrement équipés et meublés avec **#myHappyColoc'** pour les étudiants ou jeunes

actifs, à des logements pour tous en location ou accession sociale à la propriété ou encore des logements adaptés au vieillissement avec son concept **#laviecouleurseniors** qui permet le maintien à domicile des plus âgés. Un partenariat avec le Réseau APA dans le Haut-Rhin et l'ABRAPA dans le Bas-Rhin vient d'ailleurs renforcer la politique senior Domial.

la vie couleur seniors

#myHappyColoc'

Des aménagements pour mieux vivre chez soi !

En 2022, **108 demandes de travaux** de maintien à domicile ont été enregistrées.

Il s'agit essentiellement de travaux d'adaptation **PMR ou seniors** : changement de baignoire en douche, ajout de barres d'appui...

Les travaux sont réalisés sur la base des préconisations d'un ergothérapeute.

Une vingtaine de logements ont ainsi pu être adaptés en 2022 pour un montant de près de **160 000 €**

53 demandes sont en cours de traitement.

Plus que jamais, les solutions logements proposées doivent combiner, confort de vie, sobriété et économies.

Afin d'anticiper les besoins et d'être en adéquation avec son écosystème, des réflexions sont en cours sur de nouvelles formes d'habitat : résidences multigénérationnelles, tiny house...

Dans un contexte inflationniste et d'envolée des prix de l'énergie, informations, bonnes pratiques et pédagogie doivent être apportés à l'ensemble des locataires du parc.

C'est en ce sens que diverses actions ont été menées tout au long de l'année 2022 avec notamment une sensibilisation aux éco-gestes, des guides pratiques dédiés aux économies d'énergie ou aux changements apportés par les réhabilitations du patrimoine existant.



I ...AUPRÈS DE SES CLIENTS

Pour aller encore plus loin en termes de cohésion sociale, et au-delà de son rôle de bailleur, Domial cherche à offrir toujours plus à ses locataires, notamment auprès des jeunes. **Les conditions sanitaires le permettant à nouveau, les stages de volley-ball et de football à destination des enfants des locataires ont pu reprendre dès le printemps 2022.** Inscrite dans le cadre de son partenariat avec le Volley Mulhouse Alsace (anciennement ASPTT), cette journée de stage (vacances de printemps) a permis de faire découvrir la pratique de ce sport à des enfants âgés de 8 à 12 ans. En parallèle, des places pour chaque match joué à domicile sont disponibles tout au long de l'année.



40 enfants de locataires ont également bénéficié d'un stage de football à la Domial LAFACADEMY ! Une semaine, en pension complète, hébergement compris à Carspach, Walbourg et même Europapark ! Un air de colonie de vacances où se sont mêlés sport, détente et plaisirs !

Agir ensemble au service du bien-vivre de tous !

En participant aux décisions au sein du Conseil d'Administration, les représentants des locataires élus le 7 décembre 2022, permettent à Domial, d'exercer pleinement sa mission d'accompagnement des familles et des salariés dans leur habitat.

C'est en effet un engagement de 4 ans d'action continue au service du bien vivre des résidents.

La voix des usagers est indispensable pour améliorer le confort des logements, les adapter aux modes de vie.

C'est avec eux aussi que seront développés les gestes salutaires pour amplifier notre impact dans la transition écologique.

Ce sont eux que Domial s'engage à accompagner pour lutter contre la précarité.

I ...AUPRÈS DE SES PARTENAIRES

Que ce soit auprès de publics jeunes, étudiants, handicapés, en difficultés... depuis toujours Domial mène des partenariats forts et pérennes avec des associations locales. C'est ainsi que des actions sont régulièrement menées en faveur de l'inclusion notamment.

A titre d'exemple :

afev**

- Le partenariat avec l'**AFEV (Association pour la Fondation Etudiante pour la Ville)** a notamment permis de dispenser des heures de soutien scolaire à des enfants issus de quartier prioritaire à Strasbourg.



CRM
CENTRE DE RÉADAPTATION
MULHOUSE
Rééducation et Formation Professionnelle

- **Le Centre de Réadaptation de Mulhouse** pour la formation et l'emploi de personnes en situation de handicap avec l'accueil de stagiaires au sein des équipes Domial.

 **RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**
*Liberté
Égalité
Fraternité*

*la Boussole
des Jeunes*

- Le partenariat avec **la Boussole des jeunes** permet d'accompagner les jeunes de l'agglomération mulhousienne à la recherche d'emploi, logement.
- Le partenariat avec l'école d'architecture de Strasbourg et l'INSA qui permet de positionner Domial en tant qu'entreprise apprenante.
- Le Home Protestant à Strasbourg qui œuvre en faveur des femmes victimes de violence.

I ...AUPRÈS DE SES COLLABORATEURS

Bien-être, qualité de vie, sport et solidarité sont les maîtres mots en matière de communication interne. Domial poursuit ainsi son partenariat sportif avec United Heroes : des sessions de sport, conseils bien-être et nutrition en ligne, des défis personnels mais aussi des challenges collectifs et solidaires. La mobilisation des équipes a notamment permis d'octroyer un don de 1 500 € à l'association Un rayon de soleil à l'occasion d'octobre rose. En parallèle, Domial a participé aux traditionnelles courses féminines Les Mulhousiennes et La Strasbourgeoise.

Les équipes ont également sportivement soutenu le Centre de Réadaptation de Mulhouse par le biais d'un don de 1 500 € pour l'achat de matériel spécifique à la pratique d'handisport.



En juin, mois du vélo, et en lien avec le service des ressources humaines, Domial a organisé un challenge « Tous à Vélo ». L'occasion de sensibiliser les équipes aux mobilités douces, à l'impact carbone des trajets domicile-travail et de pédaler en faveur d'associations partenaires :

le Home Protestant, l'une des plus importantes structures d'action sociale d'urgence pour les femmes à Strasbourg ; l'Association Adèle de Glaubitz, qui œuvre en faveur des personnes en situation de grande vulnérabilité et de handicap ; ou encore l'Abrapa, la plus importante et la plus ancienne association d'aide et services à la personne du Bas-Rhin ; ont pu s'équiper de matériel sportif grâce aux quelques 4 600 km parcourus par les collaborateurs Domial !



Ce projet a été présenté aux Trophées des Bonnes Pratiques RH du groupe Action Logement en décembre 2022.

I ...AUPRÈS DE SES COLLABORATEURS

L'animation des équipes n'est pas en reste. 2022 fut l'année du lancement de la première convention du personnel. Une occasion de se retrouver et de jalonner les prémices de la démarche RSE initiée par le Groupe Action Logement. Des actions liées à la sobriété énergétique ont ainsi découlées des ateliers dédiés, que ce soit pour une application en interne auprès des collaborateurs et bureaux ou en externe auprès de nos locataires et patrimoine.



I ...POUR LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE



Domial se positionne et s'engage en tant qu'acteur de la transition écologique sur son territoire et ambitionne une baisse des émissions carbone au-delà de l'aspect réglementaire : - 15 % en 2025 ; - 25 % en 2028 et - 30 à - 40 % en 2031.

Il en va de même au niveau de la performance énergétique des bâtiments. Domial vise à éradiquer les passoires thermiques d'ici à 2030, soit près de 1 500 logements.

Afin de lutter contre l'artificialisation des sols, de lutter contre la vacance des locaux professionnels... des opérations de réversibilité de bureaux en logements se multiplient à Strasbourg et Colmar. Ces opérations, exemplaires tant dans leur montage que dans leur réalisation mettent également en avant de nouvelles perspectives avec l'utilisation de nouvelles technologies (réseau de chaleur urbain, panneaux photovoltaïques...), l'utilisation de l'économie circulaire ou encore l'amélioration de la biodiversité.

CHIFFRES CLÉS

13 550

logements gérés

426logements livrés
(neuf + accession
+ réhabilitation)**203**collaborateurs
(186 ETP)**99/100**Index égalité
femme / homme**1 363**entrées dans
le parc locatif**8,7%**

taux de rotation

1,7%taux de vacance
cumulée**56**logements neufs
réservés**67**logements HLM
vendus**75 M€**

d'investissements

11,5%autofinancement
net HLM

Filiale du Groupe **ActionLogement** 

Responsable publication : **Direction Générale**

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

Crédits photographiques : **Ressources Domial, Action Prod Studio, Grégory Tachet, Shutterstock**

Siège social :

25 Place du Capitaine Dreyfus - CS 90024
68025 Colmar Cedex

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

Email : domial@domial.fr

www.domial.fr