



# **Extraits des délibérations Bureau**

Réunion du 16 mars 2023



OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA CÔTE-D'OR

## Sommaire

1. APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE LA SEANCE DU 30 JANVIER 2023.....	3
2. FINANCES ET COMPTABILITE.....	4
2.1 SOUSCRIPTION D'UN PRET AUPRES DE DU CREDIT COOPERATIF POUR LE FINANCEMENT DE L'OPERATION DE CONSTRUCTION EN VEFA DE 16 LOGEMENTS DANS LE CADRE DE LA LOCATION-ACCESSION A ARC-SUR-TILLE.....	4
2.2 FONTAINE-LES-DIJON 5 PLACE DE L'HOTEL DE VILLE : CONVENTION DE REFACTURATION DE CHARGES.....	5
3. GESTION LOCATIVE ET PATRIMONIALE DES HABITATIONS.....	6
3.1 VENAREY-LES LAUMES, ZAC « PRE SOUS LE CHATEAU » : PRESTATION DE SERVICES POUR LA VENTE DE LOTS A BATIR.....	6
4. OPERATIONS FONCIERES ET PATRIMONIALES.....	11
4.1 DIJON 15, 15BIS ET 15TER BOULEVARD VOLTAIRE : ACQUISITION DE 2 LOTS AU SEIN D'UN IMMEUBLE EN COPROPRIETE .....	11
4.2 BEAUNE RUE DE LA MOTTE : ECHANGE D'EMPRISES FONCIERES ENTRE ORVITIS ET LA VILLE DE BEAUNE.....	13
4.3 BEAUNE RUE DE LA MOTTE : CONSTRUCTION DE 2 PAVILLONS DESTINES A LA LOCATION - DEFINITION DU PROGRAMME ET LANCEMENT DE L'APPEL A CONCURRENCE.....	15
4.4 BEAUNE 3 A 17 RUE DES PREVOLLES : PROJET DE REQUALIFICATION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER.....	17
4.5 AUXONNE 17 RUE DU COLONEL DENFERT : CONSTRUCTION DE PAVILLONS DESTINES A LA LOCATION DEFINITION DU PROGRAMME ET LANCEMENT DE L'APPEL A LA CONCURRENCE.....	20
4.6 SEMUR-EN-AUXOIS RUE DU CARI : CONSTRUCTION DE 6 PAVILLONS LOCATIFS - DEFINITION DU PROGRAMME ET LANCEMENT DE L'APPEL A LA CONCURRENCE.....	22
5. INFORMATIONS AU BUREAU .....	23
5.1 SITUATION DE LA VACANCE HABITATION AU 28 FEVRIER 2023 .....	23
5.2 TAUX DE RECOUVREMENT AU 1 <sup>ER</sup> MARS 2023.....	26

**Date de la convocation :**

27 février 2023

**Nombre de membres :**

en exercice : 7

présents : 6

votants : 7

**Secrétaire de séance :**

Laurent DAMIZET

L'an deux mille vingt-trois, le 16 mars à 10h00, le Bureau d'Orvitis, dûment convoqué, s'est réuni sous la présidence de M. François-Xavier DUGOURD.

**Etaient présents physiquement ou par visioconférence :**

Joël ABBEY, Laurent DAMIZET, Catherine LOUIS, Fabian RUINET, Catherine SADON

**Excusé et représenté :**

Gilles ATTARD (pouvoir à F-X DUGOURD)

**Assistaient à la séance :**

Bruno NOUVEAU, Chef du Service Habitat et Construction, représentant M. le Préfet de la Côte-d'Or et Mme la Directrice Départementale des Territoires de la Côte-d'Or  
Christophe BERION, Directeur Général de l'Office  
Cindy BONJEAN, Juriste  
Nathalie CACHELIN, Assistante de direction

Le Président ouvre la séance à 10h00, et présente les excuses de M. Gilles ATTARD, qui lui a donné pouvoir.

Il constate que le Bureau réunit le quorum requis et que, par conséquent, il peut valablement délibérer.

Le secrétaire de séance est désigné en la personne de M. Laurent DAMIZET.

**1. APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE LA SEANCE DU 30 JANVIER 2023**

Le Président propose de formuler des observations sur le procès-verbal de la séance du 30 janvier 2023.

Aucune remarque complémentaire n'est apportée, le procès-verbal est approuvé à l'unanimité des membres présents ou représentés.

## 2. FINANCES ET COMPTABILITE

### 2.1 Souscription d'un prêt auprès de du Crédit Coopératif pour le financement de l'opération de construction en VEFA de 16 logements dans le cadre de la location-accession à ARC-SUR-TILLE

Pour le financement de cette opération, il est proposé de réaliser auprès du Crédit Coopératif un emprunt d'un montant de 1 430 000,00 €, dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Durée Totale du financement :	32 ans (dont 2 ans/phase de mobilisation et 30 ans/phase d'amortissement)
○ Phase de mobilisation :	2 ans maximum
Taux d'intérêt :	Euribor 3 mois + 0.94 %
○ Phase Locative :	4 ans maximum
Taux d'intérêt :	Euribor 3 mois + 1.13%
○ Phase de non levée d'option :	26 ans
Taux d'intérêt :	Euribor 3 mois + 2.35%
Garantie :	100% Département de la Côte-d'Or
Indice de référence :	Euribor 3 mois (« floré à 0 »)
Valeur de l'indice de référence :	2.849 % + 0,94 % à ce jour
Echéances :	Trimestrielles constantes

Les taux indiqués ci-dessus sont établis sur la base de l'indice de référence, dont la valeur est arrêtée à la date du 03 mars 2023.

#### **Le Bureau,**

- Vu la Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement
- Vu l'article L 421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu les articles D 431-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article L 312-3-1 du Code de la Construction et de l'Habitation

#### **après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :**

- de souscrire auprès du Crédit Coopératif un emprunt dans les conditions ci-dessus énoncées ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à :
  - signer seul le contrat réglant les conditions de ce prêt et la ou les demande(s) de réalisation de fonds ;
  - et réaliser seul tous les actes de gestion utiles y afférent.

## **2.2 FONTAINE-LES-DIJON 5 Place de l'Hôtel de Ville : convention de refacturation de charges**

Orvitis est propriétaire de divers lots d'habitation et d'une chaufferie collective dans l'immeuble situé au 5 place de l'Hôtel de Ville à FONTAINE-LES-DIJON.

La Ville de FONTAINE-LES-DIJON est propriétaire d'un bâtiment dénommé « Espace Clos Guillaume », qui jouxte le bâtiment d'habitations, propriété d'Orvitis. Celui-ci bénéficie du chauffage collectif et du système de réchauffage de l'eau provenant des installations d'Orvitis.

Par conséquent, Orvitis prend en charge la totalité des dépenses :

- o de chauffage collectif et d'eau chaude sanitaire, ainsi que l'entretien et la maintenance des installations ;
- o d'eau, d'électricité et du prestataire de maintenance. Une répartition des consommations est calculée par Orvitis pour le compte de la Ville, en fonction du prix unitaire facturé.

Il est prévu qu'Orvitis refacture à la Ville de FONTAINE-LES-DIJON les dépenses relatives à l'entretien et à la maintenance des installations de chauffage et d'eau chaude sanitaire, ainsi que les consommations de fluides.

Dans ce cadre, une convention de refacturation de charges sera signée entre Orvitis et la Ville de FONTAINE-LES-DIJON, pour une durée de deux années, à effet rétroactif, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022, soit jusqu'au 31 décembre 2023.

### **Le Bureau,**

- Vu la loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement
- Vu la loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement
- Vu la loi 2009-329 du 25 mars 2009 portant sur la mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion
- Vu la loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique
- Vu l'article L421- 1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article L 441-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article L 631-13 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R 441-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation

### **après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :**

- d'émettre un avis favorable à l'établissement d'une convention de refacturation de charges relative aux dépenses d'entretien et de maintenance des installations de chauffage et d'eau chaude sanitaire, entre la Ville de FONTAINE-LES-DIJON et Orvitis ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à signer la convention susvisée.

### 3. GESTION LOCATIVE ET PATRIMONIALE DES HABITATIONS

#### 3.1 VENAREY-LES LAUMES, ZAC « Pré sous le Château » : prestation de services pour la vente de lots à bâtir

La Commune de VENAREY-LES LAUMES a réalisé un programme immobilier désigné ZAC «Pré sous le Château», composé de 2 tranches qui comportent au total 36 terrains à bâtir. Elle a sollicité Orvitis pour la commercialisation de 13 terrains communaux viabilisés et à bâtir.

Il convient de conclure un mandat de commercialisation de ces lots entre la commune de VENAREY-LES LAUMES et Orvitis. Celui-ci a pour objet de définir les termes et les conditions auxquels Orvitis s'engage dans la prestation de services.

Ses missions seront les suivantes :

- définir la politique de commercialisation ;
- gérer les supports de communication ;
- gérer les contacts avec les prospects ;
- faire visiter les clients et gérer les comptes rendus des visites ;
- assister les futurs acquéreurs dans le financement de leur projet ;
- accompagner les acquéreurs à la signature des compromis et des actes de vente.

Ce mandat est conclu pour une durée de 2 ans, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023, soit jusqu'au 31 décembre 2024. La prestation de services d'Orvitis est fixée à 2 000€ HT par lot vendu, versée au moment de la signature de l'acte de vente.

#### **Le Bureau,**

- Vu la Loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le Droit Au Logement Opposable
- Vu la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 portant sur la Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion
- Vu la loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN)
- Vu l'article L 421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu la délibération du Conseil d'Administration d'Orvitis du 20 décembre 2022 définissant la politique de vente pour 2023

#### **après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :**

- d'émettre un avis favorable à la mission de prestation de services confiée par la commune de VENAREY-LES LAUMES à Orvitis, relative à la commercialisation de 13 lots situés dans la ZAC « Pré sous le Château » ;
- de valider le mandat de commercialisation des lots pour une durée de 2 ans, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023, soit jusqu'au 31 décembre 2024 ;
- de fixer la rémunération du mandataire à 2 000€ HT par lot vendu ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à signer toutes pièces relatives à cette affaire.

## MANDAT DE COMMERCIALISATION

---

**Entre :**

**LA COMMUNE DE VENAREY-LES LAUMES**, élisant domicile 18 avenue Jean-Jaurès, 21150 Venarey-Les Laumes

Représentée par Monsieur Patrick MOLINOZ, en sa qualité de Maire, dûment habilité à l'effet des présentes, par la délibération 103-2020 en date du 05 octobre 2020,

ci-après dénommée « le Mandant »,  
D'une part,

**et :**

**L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA CÔTE-D'OR (OPH)**, établissement public à caractère industriel et commercial, ayant son siège social à DIJON (21000), 17 boulevard Voltaire, immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de DIJON sous le numéro 272 100 017,  
Nom commercial Orvitis,

Représenté par Monsieur Christophe BÉRION, en sa qualité de Directeur Général, dûment habilité à l'effet des présentes, ainsi qu'il résulte de l'article R 421-18 du Code de la construction et de l'habitation,

ci-après dénommé « le Mandataire »,  
D'autre part,

Ci-après désignés collectivement les « Parties » et individuellement la « Partie ».

## **EXPOSÉ PRÉALABLE**

---

La Commune de Venarey-Les Laumes a réalisé un programme immobilier désigné ZAC « Pré sous le Château », qui consiste en la réalisation d'une ZAC en 2 tranches comportant au total 36 terrains à bâtir (20 pour la tranche 1 et 16 pour la tranche 2).

Dans ce cadre, la Commune procède à la commercialisation des 14 terrains à bâtir restant (ci-après désignés les « Lots ».) Elle a proposé à Orvitis de l'assister dans cette démarche aux conditions fixées aux termes du présent mandat de commercialisation.

C'est en cet état que les Parties se sont rapprochées et sont convenues de ce qui suit :

## **ACCORD DES PARTIES**

---

### **ARTICLE 1 - DESIGNATION**

La ZAC se situe sur la Commune de Venarey-Les Laumes qui est propriétaire des Lots, parcelles cadastrées ZE 188, ZE 248, ZE 249, ZE 252, ZE 259, ZE 260, ZE 261, ZE 298, ZE 299, ZE 264, ZE 265, ZE 294, ZE 295, ZE 296. Les parcelles sont classées en zone 1AUa au regard du plan local d'urbanisme, ce qui permet une constructibilité des parcelles dans le cadre d'une orientation d'aménagement.

La ZAC « Pré sous le château » a été créée conformément à la délibération n°88-2006 en date du 2 octobre 2006, et comporte au total 36 Lots.

Les travaux visant à viabiliser les Lots pour en permettre la construction ont été réalisés.

Les Lots sont bornés.

### **ARTICLE 2 - DUREE**

Le présent mandat est consenti et accepté pour une durée de deux ans à compter du 01 janvier 2023 pour se terminer le 31 décembre 2024.

### **ARTICLE 3 - RUPTURE DU MANDAT**

Le présent mandat pourra être dénoncé à tout moment par chacune des Parties, à charge pour celle qui entendra y mettre fin d'en aviser l'autre partie 90 jours au moins à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

### **ARTICLE 4 - REMUNERATION DU MANDATAIRE**

En cas de réalisation de l'opération avec un acquéreur présenté par le Mandataire, la rémunération de ce dernier sera de deux mille euros (2 000 euros), à la charge exclusive du Mandant.

La rémunération dont le montant vient d'être fixé sera exigible, sans délai, le jour où l'opération sera effectivement conclue et constatée dans un acte authentique de vente.

Le Mandataire émettra alors une facture à l'attention du Mandant, lors de chaque signature d'acte authentique de vente.



L'attention du Mandant est attirée sur le fait que la rémunération du Mandataire sera exigible en cas de réalisation de toutes les conditions suspensives stipulées à l'avant-contrat et en l'absence de toute faculté de dédit, alors même que pour une raison quelconque, non imputable au Mandataire, la réitération de la vente par acte authentique ne pourrait intervenir dans le délai convenu. Si la défaillance est exclusivement imputable à l'acquéreur, il est convenu que la rémunération exigible sera alors à la charge exclusive de ce dernier.

En cas d'exercice d'un droit de préemption, l'organisme ayant préempté sera subrogé dans tous les droits et obligations de l'acquéreur ; en conséquence, toute rémunération incombant, éventuellement, à l'acquéreur sera à la charge de cet organisme.

#### **ARTICLE 5 - OBLIGATIONS DU MANDANT**

Le Mandant :

- installera à ses frais un panneau 4 X 3 à sceller sur le terrain. La conception et l'impression du visuel seront prises en charge par le Mandataire sans facturation complémentaire.
- produira au Mandataire toutes justifications de propriété des Lots, ainsi que tous documents nécessaires (voir annexe jointe).
- assurera au Mandataire les moyens de faire visiter les lieux, pendant le cours du mandat.
- signalera immédiatement au Mandataire toutes modifications juridiques ou matérielles pouvant avoir une incidence sur l'opération objet du présent mandat.

Au surplus, de convention expresse et à titre de condition essentielle des présentes, le Mandant s'engage :

- à signer aux prix, charges et conditions convenus, toute promesse de vente ou tout compromis de vente, éventuellement assorti d'une demande de prêt immobilier, dans les termes des articles L. 313-1 à L. 313-64 du Code de la consommation, avec tout acquéreur présenté par le Mandataire ;
- même après l'expiration du mandat, de traiter directement avec un acquéreur ayant été présenté par le Mandataire.

Enfin, il est précisé que le Mandataire ne pourra, en aucun cas, être considéré comme le gardien juridique des Lots à vendre, sa mission étant exclusivement de rechercher un acquéreur. Il appartiendra, en conséquence, au Mandant, en sa qualité de gardien, de prendre toutes dispositions pour assurer la bonne conservation des Lots et de souscrire toutes assurances qu'il estimerait nécessaires jusqu'à la vente.

#### **ARTICLE 6 – POUVOIRS ET OBLIGATIONS DU MANDATAIRE**

Le présent mandat confère au Mandataire le pouvoir de trouver un acquéreur intéressé, à traiter sur la base des conditions ci-dessus précisées, sans conférer au Mandataire aucune habilitation pour concrétiser lui-même l'opération de vente au nom du Mandant.

Le Mandataire aura les pouvoirs les plus étendus pour accomplir sa mission. Dans ce cadre, il :

- définira la politique de commercialisation des Lots ;
- proposera et présentera les Lots à toutes personnes qu'il jugera utile et organisera les visites ;

- fera toute publicité à sa convenance et notamment publiera des annonces sur ses sites professionnels de vente de terrain et immobilier, publiera des annonces sur le site Internet d'Orvitis, créera le visuel vente 4X3 à installer sur le terrain sur le panneau posé par le Mandant;
- établira les comptes rendus de visites : chaque visite avec un prospect donnera lieu à un compte rendu auprès du Mandant ;
- réclamera toutes pièces, actes et certificats nécessaires auprès de toutes personnes privées ou publiques et effectuera, le cas échéant, toutes démarches administratives, soit par lui-même, soit par le notaire du Mandant, les frais administratifs exposés restant à la charge du Mandant ;
- suivra l'ensemble des démarches de financement entre les banques et les acquéreurs, jusqu'à la régularisation de l'acte authentique constatant la vente ;
- substituera et, en général, fera tout ce qui sera nécessaire, en vue de mener à bonne fin la conclusion de la vente des Lots objet du présent mandat ;
- assistera dans la mesure du possible à la signature des compromis de vente et à la signature des actes définitifs ;
- organisera des réunions trimestrielles ayant pour objet d'informer le Mandant sur l'avancement de la commercialisation (en présence du Maire et/ou de représentants de la Commune, et de représentants d'Orvitis) ;
- entreprendra, d'une façon générale, toutes les démarches nécessaires pour mener à bien la mission qui lui est confiée aux termes des présentes ;
- informera le Mandant de tous les éléments nouveaux pouvant modifier les conditions de la vente.

#### **ARTICLE 7 – REGLEMENT DES LITIGES**

Les Parties conviennent, en cas de litiges portant sur l'interprétation ou l'exécution du présent mandat, d'épuiser toutes voies de règlement amiable, avant de saisir le juge compétent.

#### **ARTICLE 8 - ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution du présent mandat, chaque Partie fait élection à l'adresse indiquée en comparution des présentes.

Fait à \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_

En deux exemplaires originaux, dont un a été remis à chacune des Parties.

**Pour la Commune**  
M. Patrick MOLINOZ

**Pour Orvitis**  
M. Christophe BÉRION

## 4. OPERATIONS FONCIERES ET PATRIMONIALES

### 4.1 DIJON 15, 15bis et 15ter boulevard Voltaire : acquisition de 2 lots au sein d'un immeuble en copropriété

Orvitis a l'opportunité d'acquérir 2 lots auprès de la Société Civile Immobilière SERAM, situés 15, 15bis et 15ter boulevard Voltaire à DIJON, dans un immeuble soumis en copropriété, sur la parcelle cadastrée section BT n° 159.

Le lot 1 est accessible par l'entrée du bâtiment C1 au 15 boulevard Voltaire. Il se compose de :

- une surface de bureaux de 220,45 m<sup>2</sup>, formant les lots de copropriété n°3 et 4 ;
- 5 places de stationnement privatives en sous-sol,
- 6 places de stationnement privatives extérieures.

Le lot 2 est accessible par les entrées des bâtiments C2 et C3, au 15bis et 15ter boulevard Voltaire. Il se compose de :

- une surface de bureaux de 507,74 m<sup>2</sup>, formant les lots de copropriété n°102, 202 et 203 ;
- 10 places de stationnement privatives en sous-sol,
- 12 places de stationnement privatives extérieures.

Le coût d'acquisition proposé est de 1 300 000 €. Un acompte correspondant à 10% du prix de vente sera versé lors de la signature de la promesse de vente.

Les honoraires de commercialisation à la charge d'Orvitis s'élèvent à 2% HT du prix de vente.

#### **Le Bureau,**

- Vu la Loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement
- Vu la Loi 2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de constructions
- Vu la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 portant sur la mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion
- Vu la Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN)
- Vu l'article L 421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu la demande d'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat (DIE) en instance

#### **après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :**

- d'émettre un avis favorable à l'acquisition des 2 lots décrits ci-avant, commercialisés par la Société Civile Immobilière SERAM, situés à DIJON dans un immeuble soumis au régime de la copropriété, 15, 15bis et 15ter boulevard Voltaire, sur la parcelle cadastrée section BT n°159 ;
- de fixer le prix d'acquisition à 1 300 000 €, étant précisé qu'un acompte correspondant à 10% du prix de vente sera versé lors de la signature de la promesse de vente ;
- la prise en charge par Orvitis des honoraires de commercialisation à hauteur de 2% HT du prix de vente ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à signer l'acte à intervenir, ainsi que tous documents relatifs à cette affaire.

Département :  
COTE D'OR

Commune :  
DIJON

Section : BT  
Feuille : 000 BT 01

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 08/03/2023  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC47  
©2022 Direction Générale des Finances  
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

-----  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL  
-----

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
DIJON  
25 Rue de la Boudronnée B.P. 1549  
21047  
21047 DIJON CEDEX  
tél. 03 80 28 86 48 - fax 03 80 28 68 25  
sdif.dijon@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



#### **4.2 BEAUNE rue de la Motte : échange d'emprises foncières entre Orvitis et la Ville de Beaune**

Par délibération en date du 21 décembre 2021, le Conseil d'administration a autorisé la construction de 16 pavillons situés à BEAUNE, rue de la Motte, hameau de Gigny, sur la parcelle cadastrée section DL n°141.

A la demande de la Ville de BEAUNE, ce projet a évolué. La construction sur cette parcelle est désormais limitée à 10 pavillons, dont 8 destinés à de l'accèsion sociale.

Il a été convenu avec la Ville de BEAUNE de procéder à un échange, sans soulte, d'emprises foncières, à savoir :

- une surface de 169 m<sup>2</sup> de la parcelle cadastrée section DL n°141, propriété d'Orvitis cédée à la Ville de BEAUNE, afin de libérer une bande de terrain de 1,40 m de large le long de la voirie pour la création d'un trottoir ;
- une surface de 266 m<sup>2</sup> de la parcelle cadastrée section DL n°141, propriété d'Orvitis cédée à la Ville de BEAUNE, en sa partie basse afin de faciliter l'entretien du fossé longeant cette parcelle ;
- une surface de 435 m<sup>2</sup> de la parcelle cadastrée section DL n°142 cédée en échange par la Ville de BEAUNE à Orvitis, en contrepartie de la cession des deux parcelles visées ci-dessus.

Les frais de notaire et de géomètre seront à la charge d'Orvitis.

#### **Le Bureau,**

- Vu la Loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement
- Vu la Loi 2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de constructions
- Vu la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 portant sur la mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion
- Vu la Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite Loi ELAN
- Vu l'article L 421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation

#### **après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :**

- d'émettre un avis favorable à l'échange sans soulte des emprises foncières à intervenir entre Orvitis et la Ville de BEAUNE, référencées ci-dessus ;
- la prise en charge par Orvitis des frais de notaire et de géomètre ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à signer l'acte à intervenir, ainsi que tous documents relatifs à cette affaire.

Echelle  
1/625

Propriétés d'ORVITIS/Commune de BEAUNE  
PLAN D'ECHANGE  
"360 rue de la motte" - Respectivement cadastrées avant division Section DL n°141&142

Dossier Référéncé :  
5921171

Dressé le 18/01/2023

**PLAN PROVISOIRE**



Plan dressé par:  
**CABINET Matthieu TISSANDIER**

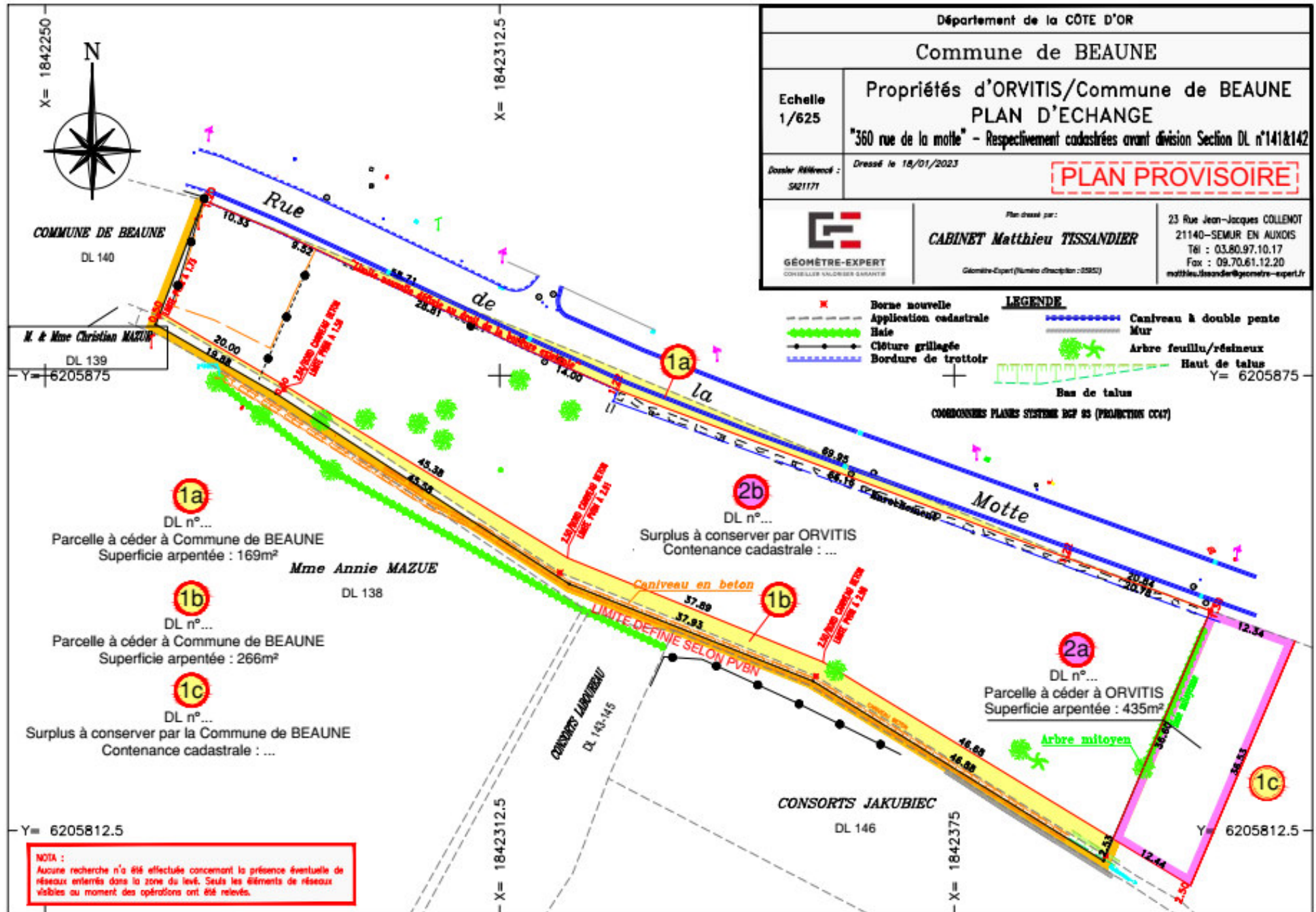
Géomètre-Expert (Numéro d'inscription : 2585)

23 Rue Jean-Jacques COLLENOT  
21140-SEMUR EN AUXOIS  
Tél : 03.80.97.10.17  
Fax : 09.70.61.12.20  
matthieu.tissandier@geometre-expert.fr

**LEGENDE**

- Borne nouvelle
- Application cadastrale
- Baie
- Clôture grillagée
- Bordure de trottoir
- Caniveau à double pente
- Mur
- Arbre feuillu/résineux
- Haut de talus
- Bas de talus

COORDONNÉES PLANES SYSTEME IGF 89 (PROJECTION CC47)



#### 4.3 BEAUNE rue de la Motte : construction de 2 pavillons destinés à la location - définition du programme et lancement de l'appel à concurrence

Par délibération du 21 décembre 2021, le Conseil d'administration a autorisé la construction de 16 pavillons à BEAUNE, rue de la Motte, hameau de Gigny, sur la parcelle cadastrée section DL n°141. A la demande de la Ville de BEAUNE, le projet a évolué et la construction est désormais limitée à 10 pavillons sur cette parcelle, dont 2 seront destinés à la location.

Par délibération du 07 avril 2022, le Bureau a validé le lancement de la seconde étape de l'accord-cadre pour la construction-réalisation de pavillons individuels, qui a mis en concurrence les pavillonneurs désignés, sur la base du budget prévisionnel suivant :

DEPENSES TTC			RECETTES		
Charge foncière	55 000€	16%	Prêts	170 759€	51%
Honoraires	47 000€	70%	Subvention Etat	21 000€	6%
Travaux Bâtiment	240 000€	14%	Fonds propres	150 241€	43%
<b>TOTAL</b>	<b>342 000€</b>	<b>100%</b>	<b>TOTAL</b>	<b>342 000€</b>	<b>100%</b>

A ce jour, il convient d'actualiser le budget prévisionnel de l'opération et d'intégrer les dépenses et les éléments suivants :

- l'intégration des frais de la démolition réalisée sur la parcelle ;
- la prévision d'une actualisation des coûts compte-tenu du contexte économique actuel ;
- l'analyse des offres de la société Bâtir-Ensemble, attributaire du marché.

Il convient de valider le budget actualisé suivant :

DEPENSES TTC			RECETTES		
Charge foncière	92 154€	22%	Prêts	214 375€	51%
Honoraires	49 692€	12%	Subvention Etat	21 000€	5%
Travaux Bâtiment	259 475€	62%	Fonds propres	182 109€	44%
Actualisation des prix	16 163€	4%			
<b>TOTAL</b>	<b>417 484€</b>	<b>100%</b>	<b>TOTAL</b>	<b>417 484€</b>	<b>100%</b>

Par ailleurs, il a été nécessaire d'effectuer des régularisations foncières en partenariat avec la Ville de BEAUNE, avant de lancer les travaux. Cette étape préalable contraint Orvitis à décaler l'inscription de ce projet à la programmation 2023 des opérations d'investissement dans le territoire de délégation du Département de la Côte-d'Or.

#### Le Bureau,

- Vu la Loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale
- Vu la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion prise en son article 110
- Vu la Loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite Loi ELAN
- Vu le Code de la commande publique
- Vu les articles L 421-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu les articles L 442-1 à L 442-14 du Code de l'Urbanisme
- Vu les articles R 421-16 à 421-18 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu la délibération du Conseil d'administration du 21 décembre 2021
- Vu la délibération du Bureau du 07 juillet 2022

**après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :**

- d'émettre un avis favorable au budget actualisé de l'opération, tel que présenté ci-dessus ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à :
  - solliciter l'ensemble des financements nécessaires au montage de l'opération ;
  - signer les marchés des entreprises attributaires des travaux ;
  - signer tous documents relatifs à cette affaire.



#### 4.4 BEAUNE 3 à 17 rue des Prévollés : projet de requalification d'un ensemble immobilier

Le quartier des Prévollés à BEAUNE fait l'objet d'une étude de requalification. Le diagnostic technique réalisé fait état d'une obsolescence importante des trois immeubles de logements sociaux, mis en service en 1958. Ceux-ci comprennent au total 60 logements :

Adresse	Nombre	Type de construction
10, 12, 14, 16, 6, 8 rue des Prévollés	6	Pavillons accolés
11, 13, 15, 17, 7, 9 rue des Prévollés	6	Pavillons accolés
5 rue des Prévollés	48	Pavillons accolés

Les études urbaines sont orientées vers une requalification de cet ensemble immobilier, par la déconstruction et la reconstruction, en 3 phases de travaux :

- Phase 1 : déconstruction des 6 pavillons accolés, sis 6, 8, 10, 12, 14, 16 rue des Prévollés et reconstruction d'un immeuble collectif de 20 logements environ.
- Phase 2 : déconstruction des 6 pavillons accolés, sis 7, 9, 11, 13, 15, 17 rue des Prévollés et de l'immeuble 3 et 5 rue des Prévollés, qui comprend 48 logements, et reconstruction d'un ensemble immobilier de 30 logements environ.
- Phase 3 : construction d'un immeuble collectif de 15 logements environ et viabilisation d'un nouveau cheminement permettant de relier la rue du Faubourg et la rue des Levées. Les travaux de viabilisation seront effectués et financés par la Ville de BEAUNE.

Il est proposé de lancer les études de faisabilité, afin d'estimer le coût prévisionnel de l'opération de requalification de l'ensemble immobilier, dont la 1<sup>ère</sup> phase de travaux concerne la déconstruction de 6 pavillons accolés sis 6, 8, 10, 12, 14, 16 rue des Prévollés.

Il convient d'ores et déjà de fixer la date de cessation de la relocation de ces logements, à compter du 31 mars 2023.

La procédure de relogement des locataires pourra s'engager en 2024. Les travaux de déconstruction commenceront en 2025.

Cette opération est éligible aux subventions octroyées par le Fonds National des Aides à la Pierre (FNAP), par le Conseil Départemental de la Côte-d'Or au titre de l'accord-cadre pluriannuel 2019 - 2024, et dans le cadre du Fonds Vert pour le recyclage des friches.

#### **Le Bureau,**

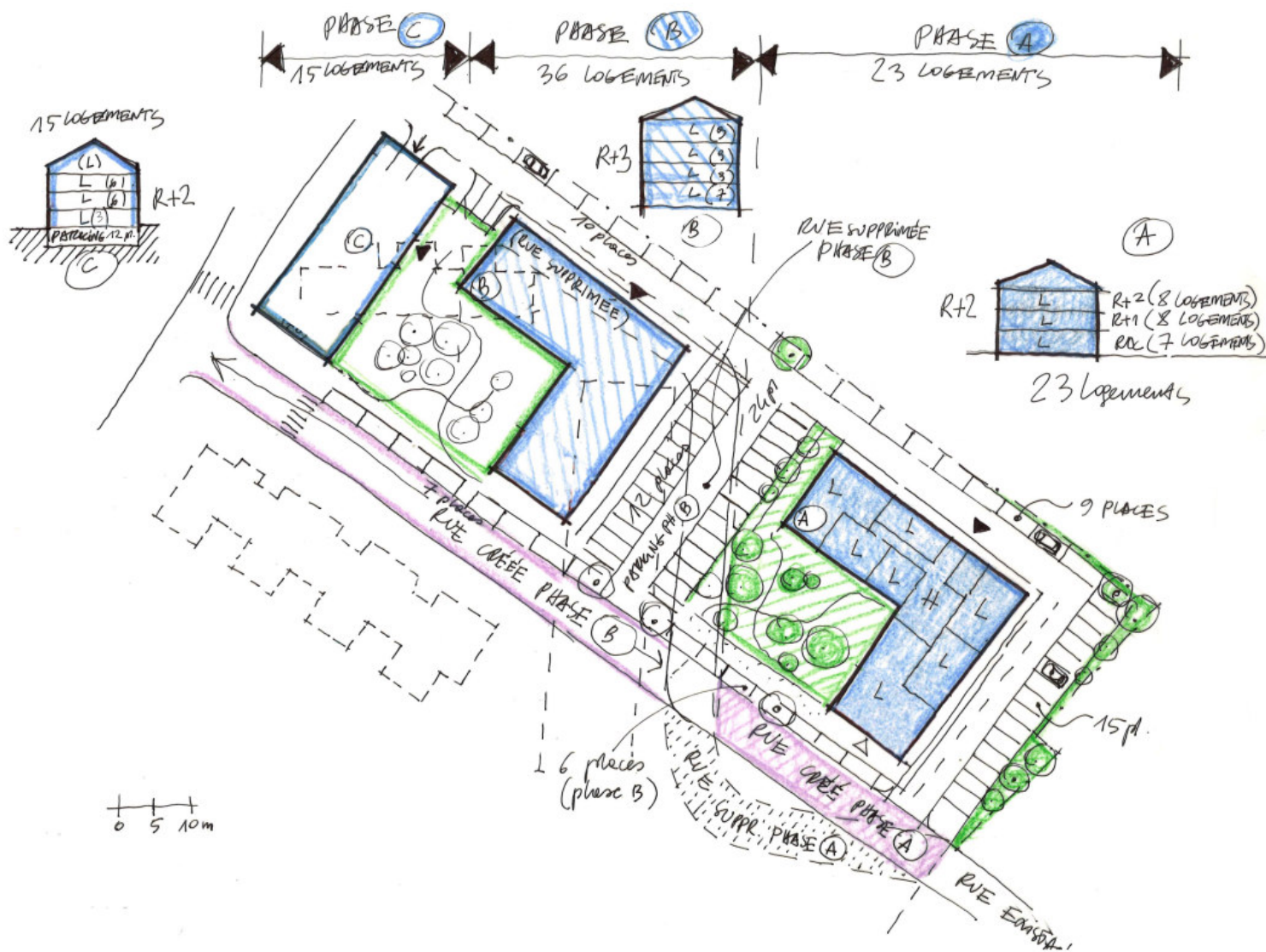
- Vu la Loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale
- Vu la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion prise en son article 65
- Vu la Loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite Loi ELAN
- Vu le Code de la commande publique
- Vu les articles L 421-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu les articles R 421-16 à 421-18 du Code de la Construction et de l'Habitation

#### **après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :**

- de lancer les études de faisabilité pour la requalification de l'ensemble immobilier situé 3 à 17 rue des Prévollés à BEAUNE ;
- de mettre en œuvre la 1<sup>ère</sup> phase de travaux du projet énoncée ci-avant ;

- d'approuver la déconstruction de 6 pavillons accolés sis 6, 8, 10, 12, 14, 16 rue des Prévollés à BEAUNE ;
- de fixer la date de cessation de la relocation de ces 6 pavillons, à compter du 31 mars 2023 ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à :
  - solliciter l'ensemble des financements (emprunts et subventions) auprès des collectivités et des partenaires publics comme privés ;
  - signer les marchés d'études, qui seront attribués dans le cadre de l'opération ;
  - signer tous documents afférents à cette opération.

## BEAUNE – rue des Prévollés – Etude de capacité



DIRECTION GÉNÉRALE DES  
FINANCES PUBLIQUES

-----  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL  
INFORMATISÉ  
-----



Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 02/04/2009  
(fuseau horaire de Paris)

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le  
centre des impôts foncier suivant :  
BEAUNE HOTEL DES IMPOTS  
1 RUE GASTON ROUPNEL - BP 94 Réception  
du lundi au vendredi : 8h30 à 12h et de 13h30 à  
16h et sur rendez-vous  
21203 BEAUNE CEDEX  
tél. 03-80-24-39-52 - fax 03-80-24-39-51  
cdfi.beaune@dgi.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

©2007 Ministère du budget, des comptes  
publics et de la fonction publique



#### 4.5 AUXONNE 17 rue du Colonel Denfert : construction de pavillons destinés à la location Définition du programme et lancement de l'appel à la concurrence

Le Conseil Départemental de la Côte-d'Or a sollicité Orvitis pour l'aménagement de locaux administratifs à louer, destinés à l'accueil du centre de protection maternelle et infantile, ainsi que du centre de planification et d'éducation familiale.

Ces deux structures étaient installées dans les locaux de l'hôpital, situé à AUXONNE, au 5 rue du Colonel Denfert. Ceux-ci ne sont plus adaptés à l'exercice de ces activités et à l'accueil d'un jeune public.

Orvitis a engagé des travaux de transformation de deux logements situés en rez-de-chaussée du bâtiment sis à AUXONNE au 17 rue du Colonel Denfert.

Par courrier en date du 02 juin 2022, les services de l'Etat ont autorisé, à titre exceptionnel, le changement d'usage de ces logements à la condition expresse que soit intégralement compensée la perte de ces deux logements sociaux.

Orvitis envisage ainsi de construire 3 pavillons individuels destinés à la location, sur la parcelle cadastrée BL n°702, sise à AUXONNE rue du Colonel Denfert sur laquelle sont actuellement implantés 3 bâtiments. Ceux-ci sont composés respectivement de 4, 6 et 17 logements. La superficie et la disposition du bâti existant permettent de développer un programme de 3 logements de type 4, avec jardins privatifs.

Compte-tenu des nouvelles réglementations thermiques et de sa volonté de répondre aux enjeux climatiques, Orvitis souhaite réaliser ces pavillons grâce au procédé constructif en préfabriqué bois bas carbone. Les objectifs premiers visés par Orvitis sont :

- de diminuer l'impact des bâtiments construits sur le climat ;
- d'améliorer les performances énergétiques des ouvrages, afin de diminuer les charges des locataires ;
- de travailler avec des partenaires locaux et, si possible, des matières premières locales ;
- de réaliser des bâtiments pérennes et de qualité ;
- de renforcer le confort (hygrothermique, visuel, acoustique, qualité de l'air) des futurs locataires au sein de leur habitat ;
- de limiter au maximum l'usage des énergies fossiles.

En parallèle, la standardisation du mode de construction permettra à Orvitis de contenir le coût constructif aujourd'hui constaté sur les programmes, dont le chantier est en cours.

Au regard de ces objectifs, le recours à la conception-réalisation permettra de confier à un groupement, une mission portant à la fois sur la réalisation des études et l'exécution des travaux.

Il convient donc de lancer la consultation, sur la base du budget prévisionnel suivant :

DEPENSES TTC			RECETTES TTC		
Charge foncière	76 950€		Prêts	280 946€	52%
Honoraires	63 500€		Subventions	31 000€	6%
Travaux Bâtiment	393 000€		Fonds propres	221 504€	42%
<b>TOTAL</b>	<b>533 450€</b>	<b>100%</b>	<b>TOTAL</b>	<b>533 450€</b>	<b>100%</b>

Par ailleurs, le programme de consultation établi, précise les caractéristiques techniques répondant aux critères d'éligibilité du programme de « soutien à la construction publique en bois local » du Conseil Régional de Bourgogne-Franche-Comté.

Les subventions allouées étant liées aux dépenses des postes de travaux éligibles, une mise à jour du plan de financement sera présentée au Conseil d'administration après retour des offres et analyse du dossier par les services instructeurs de la Région.

Cette opération est inscrite à la programmation 2023 des opérations d'investissement dans le territoire de délégation du Département de la Côte-d'Or, pour le financement de 2 logement PLUS et 1 logement PLAI.

**Le Bureau,**

- Vu la Loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale
- Vu la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion prise en son article 110
- Vu la Loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite Loi ELAN
- Vu le Code de la commande publique
- Vu les articles L 421-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu les articles L 442-1 à L 442-14 du Code de l'Urbanisme
- Vu les articles R 421-16 à 421-18 du Code de la Construction et de l'Habitation

**après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :**

- d'émettre un avis favorable à la réalisation de l'opération ;
- d'approuver l'enveloppe prévisionnelle de travaux en phase « études » pour la conception-réalisation de l'opération ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à :
  - lancer les différentes procédures d'appel à concurrence ;
  - signer les marchés qui seront attribués dans le cadre des études et leurs modifications, en respectant l'enveloppe financière prévisionnelle ci-dessus précisée ;
  - solliciter l'ensemble des financements nécessaires au montage de l'opération ;
  - signer l'ensemble des documents afférents à cette affaire.

#### 4.6 SEMUR-EN-AUXOIS rue du Cari : construction de 6 pavillons locatifs - définition du programme et lancement de l'appel à la concurrence

Par délibération du 23 novembre 2018, le Bureau a autorisé l'acquisition de terrains sis lieu-dit « Champ Passerat », rue du Cari à SEMUR-EN-AUXOIS, aux fins de réalisation d'un lotissement.

Le permis d'aménager du lotissement, obtenu le 16 mars 2020, prévoit la création de 27 lots, dont l'un est destiné à un programme de logements locatifs sociaux.

La superficie de ce lot permet d'envisager la construction de 6 pavillons individuels de type 4, chacun disposant d'un garage et un jardin privatif.

Ce projet est inscrit à la programmation 2023 des opérations d'investissement dans le territoire de délégation du Département de la Côte-d'Or, pour le financement de 2 logements PLAI et 4 logements PLUS.

Il convient de lancer la consultation pour la conception-réalisation de cette opération auprès de pavillonneurs, sur la base du budget prévisionnel en phase « études » suivant :

DEPENSES TTC			RECETTES		
Charge foncière	207 200€	19%	Prêts	646 152€	58%
Honoraires	132 000€	70%	Subvention CD21	62 000€	6%
Travaux Bâtiment	769 000€	11%	Fonds propres	400 048€	36%
<b>TOTAL</b>	<b>1 108 200€</b>	<b>100%</b>	<b>TOTAL</b>	<b>1 108 200€</b>	<b>100%</b>

#### Le Bureau,

- Vu la Loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale
- Vu la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion prise en son article 110
- Vu la Loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite Loi ELAN
- Vu le Code de la commande publique
- Vu les articles L 421-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu les articles L 442-1 à L 442-14 du Code de l'Urbanisme
- Vu les articles R 421-16 à 421-18 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu la délibération du Bureau en date du 23 novembre 2018

#### après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

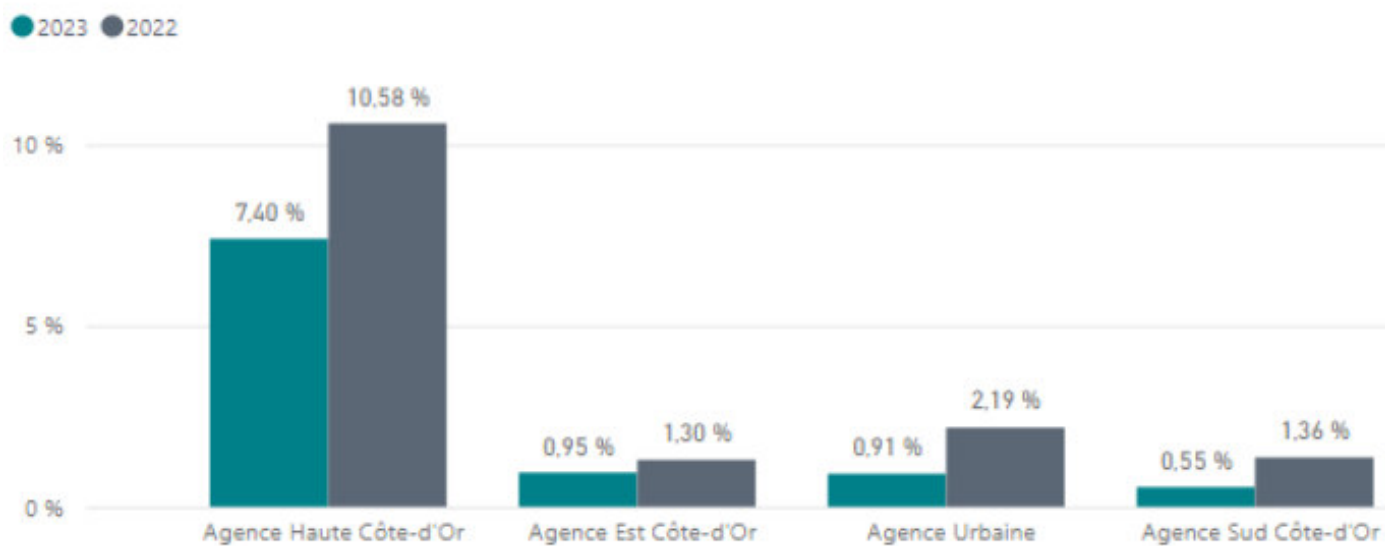
- d'émettre un avis favorable à la réalisation de l'opération telle que présentée ci-avant ;
- d'approuver le budget prévisionnel de travaux en phase « études » pour la conception-réalisation de cette opération ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à :
  - lancer les différentes procédures d'appel à concurrence ;
  - signer les marchés qui seront attribués dans le cadre des études et leurs modifications, en respectant l'enveloppe financière prévisionnelle ci-dessus précisée ;
  - solliciter l'ensemble des financements nécessaires au montage de l'opération ;
  - signer tous documents relatifs à cette affaire.

## 5. INFORMATIONS AU BUREAU

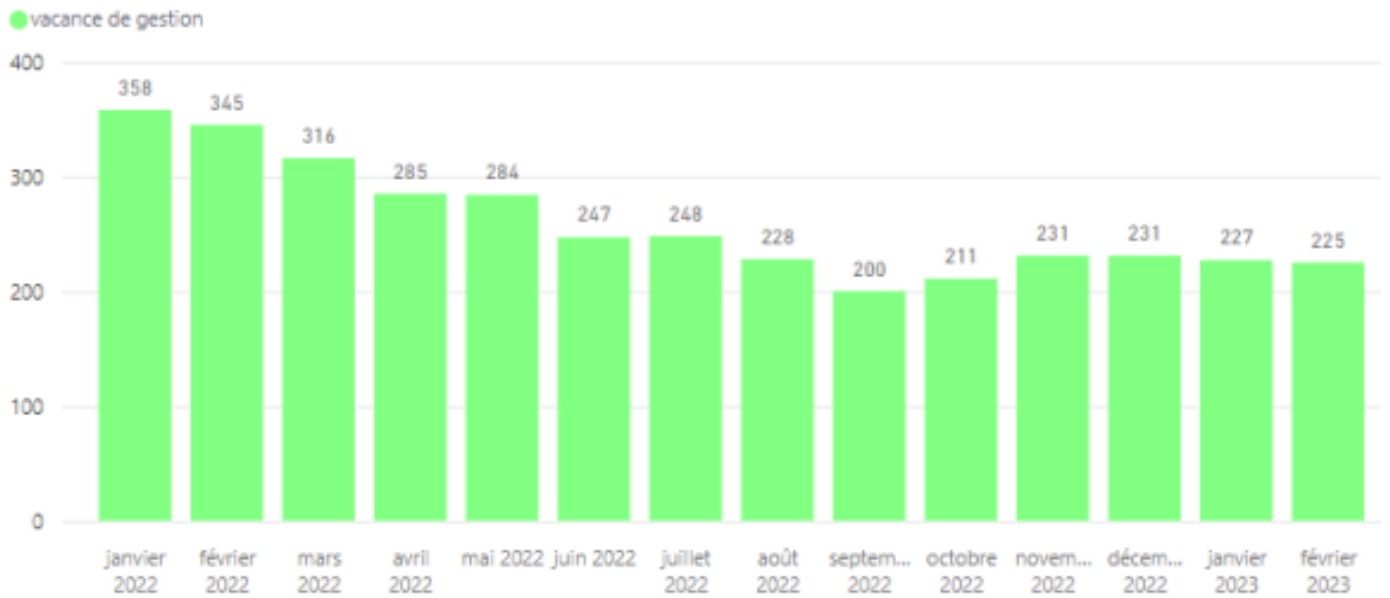
### 5.1 Situation de la vacance habitation au 28 février 2023

#### o Taux de vacance de gestion Habitation

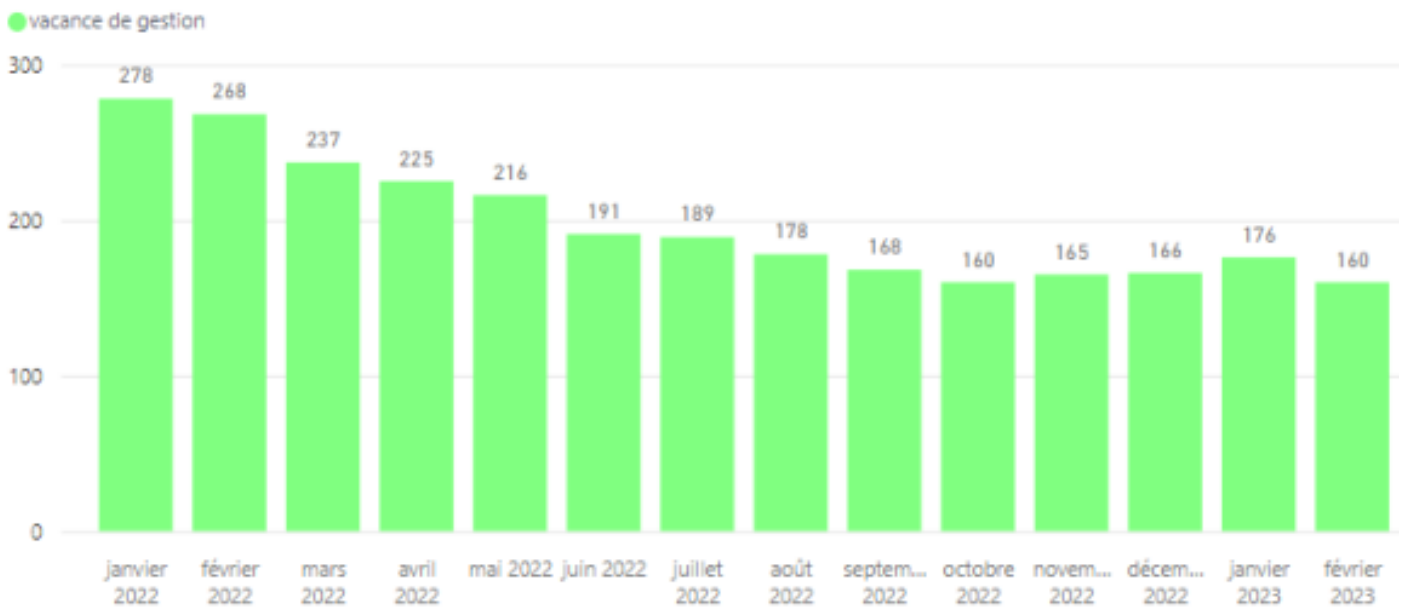
#### Taux de la vacance par agence



o **Vacance de gestion Habitation de + d'un mois**



o **Vacance de gestion Habitation de + de 3 mois**





- o **Situation de la vacance dans les communes dont le nombre de logements vacants est > ou = à 5**

	Vac gest° +1 mois	Vac gest° +3 mois	Nb Logts	% vac gest ° + 3 mois
<b><u>Agence Est Côte-d'Or</u></b>				
AUXONNE	5	0	440	0,0%
FONTAINE FRANCAISE	5	4	63	6,3%
<b><u>Agence Haute Côte-d'Or</u></b>				
CHATILLON SUR SEINE	9	3	562	0,5%
MONTBARD	45	36	779	4,6%
SAULIEU	22	21	235	8,9%
SEMUR EN AUXOIS	68	50	725	6,9%
VENAREY LES LAUMES	21	15	369	4,1%
VITTEAUX	8	8	73	11,0%
<b><u>Agence Sud Côte-d'Or</u></b>				
ARNAY LE DUC	6	6	163	3,7%
<b><u>Agence Urbaine</u></b>				
CHENOVE	8	1	1 274	0,1%
DIJON	5	2	1 515	0,1%

## 5.2 Taux de recouvrement au 1<sup>er</sup> mars 2023



Objectif taux  
recouvrement avec APL  
97,2 %

### **Taux de recouvrement des échéances de Janvier 2023 :**

Nature : Habitation

	Au 01/03/2023	Au 01/03/2022	
<b>Prise en charge 2023 :</b>	<b>5 787 614 €</b>	<b>4 589 667 €</b>	
<b>Reste à recouvrer 2023</b>	<b>433 911 €</b>	<b>407 993 €</b>	
<b>Taux de recouvrement avec APL</b>	<b>92,50%</b>	<b>92,65%</b>	soit un écart de 0,15 point
<b>Taux de recouvrement sans APL</b>	<b>90,93%</b>	<b>91,11%</b>	soit un écart de 0,18 point

\* Intégration d'encaissements à la suite d'une anomalie informatique

### **Taux de recouvrement avec et sans APL ventilé par agence :**

Nature : Habitation

Au 01/03/2023

	Urbaine	Haute Côte d'Or	Sud Côte d'Or	Est Côte d'Or
Taux de recouvrement avec APL	91,24%	93,49%	92,13%	93,35%
Taux de recouvrement sans APL	89,07%	91,99%	90,79%	92,12%